

Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

## Dispositions communes aux autorisations d'urbanisme – Effet des législations indépendantes

Fiche  
4.2.130

### SOURCE LOI

**Art. L. 425-1** – Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'État, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-2** – Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-3** – Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011)*

**Art. L. 425-4** – Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial.

À peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées à l'article L. 752-17 du même code est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire.

Une nouvelle demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale est nécessaire dès lors qu'un projet subit une modification substantielle au sens de l'article L. 752-15 dudit code.

La seule circonstance qu'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale fasse l'objet d'un permis modificatif ne saurait, à elle seule, justifier une nouvelle saisine pour avis de la commission départementale d'aménagement commercial dès lors que le permis modificatif n'a pas pour effet d'entraîner une modification substantielle du projet au sens du même article L. 752-15.

Le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable valant autorisation d'exploitation commerciale est incessible et intransmissible.

*NOTA : Les dispositions du présent article entrent en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard six mois à compter de la promulgation de la présente loi (Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 60, I).*

*(Dispositions issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014)*

**Art. L. 425-5** – Lorsque le projet porte sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine dispense de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de déclaration préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-6** – Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-7** – *(Abrogé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 39)*

*NOTA : L'article 39 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 entre en vigueur à une date fixée par décret en Conseil d'État et au plus tard six mois à compter de la promulgation de la présente loi (Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 60, I), (article abrogé)*

**Art. L. 425-8** – Conformément à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, lorsque le permis de construire porte sur un projet de création, d'extension ou de réouverture au public d'un établissement de spectacles cinématographiques, le permis ne peut être accordé avant la délivrance de cette autorisation. Sa mise en œuvre ne peut être entreprise avant l'expiration des recours entrepris contre elle.

*NOTA : Les demandes d'autorisation présentées avant la date d'entrée en vigueur du présent article sont instruites et les autorisations accordées dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur avant cette date.*

*(Dispositions issues de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008)*

**Art. L. 425-9** – Lorsque le projet porte sur des travaux ayant pour objet un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, soumis à autorisation préalable en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, ces travaux

ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à cet article.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-10** – Lorsque le projet porte sur une installation classée soumise à autorisation en application de l'article L. 512-2 du code de l'environnement ou à enregistrement en application de l'article L. 512-7 de ce code, les travaux ne peuvent être exécutés :

a) Avant la clôture de l'enquête publique pour les installations soumises à autorisation ;

b) Avant la décision d'enregistrement prévue à l'article L. 512-7-3 de ce code pour les installations soumises à enregistrement.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009)*

**Art. L. 425-11** – Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-12** – Lorsque le projet porte sur une installation nucléaire de base soumise à une autorisation de création en vertu du I ou à une nouvelle autorisation en vertu du 3° du II de l'article 29 de la loi n° 2006-686 du 13 juin 2006 relative à la transparence et à la sécurité en matière nucléaire, les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique préalable à cette autorisation.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005)*

**Art. L. 425-13** – Lorsque le demandeur joint à sa demande de permis de construire une demande de dérogation prévue à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ne peut pas être accordé avant l'obtention de cette dérogation.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013)*

**Art. L. 425-14** – Lorsque le projet porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

a) Avant la délivrance de l'autorisation mentionnée au I de l'article L. 214-3 du code de l'environnement ;

b) Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration au titre du II du même article.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2016-354 du 25 mars 2016)*

**Art. L. 425-15** – Lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation.

*(Dispositions issues de l'ordonnance n° 2016-354 du 25 mars 2016)*

#### SOURCE RÉGLEMENT

**Art. R. 425-1** – Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, ou porte sur un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la

déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux projets portant sur les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, modifiées par le décret n° 2014-1314 du 31 octobre 2014).*

**Art. R. 425-2** – Lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 642-6 du code du patrimoine dès lors que cette décision a fait l'objet de l'accord, selon les cas prévus par cet article, de l'architecte des Bâtiments de France, du préfet de région ou du ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés.

*(Dispositions issues du décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011)*

**Art. R. 425-3 #** – *Abrogé (article abrogé)*

**Art. R. 425-4** – Lorsque le projet est situé sur un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par les articles L. 332-6 et L. 332-9 du code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord exprès, selon le cas :

a) Du préfet ou du ministre chargé de la protection de la nature, dans les conditions prévues par l'article R. 332-24 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle nationale ou, en Corse, d'une réserve classée par l'État ;

b) Du conseil régional, dans les conditions prévues par l'article R. 332-44 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle régionale ;

c) De l'Assemblée de Corse, dans les conditions prévues par l'article R. 332-63 du code de l'environnement, lorsqu'il s'agit d'une réserve naturelle classée par la collectivité territoriale de Corse.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R. 425-5** – Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par l'article L. 331-6 du même code dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R. 425-6** – Lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national délimité en application des articles L. 331-1 et L. 331-2 du code de l'environnement, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation spéciale prévue par le I de l'article L. 331-4 et par le I de l'article L. 331-14 du code de l'environnement dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord :

a) Du directeur de l'établissement public du parc national lorsque le projet est situé en dehors des espaces urbanisés du cœur d'un parc national, délimités par le décret de création ;

b) Du conseil d'administration de l'établissement public du parc national, lorsque le projet est situé en dehors des espaces urbanisés du cœur d'un parc national délimités par le décret de création et que

les travaux, constructions ou installations projetés ne figurent pas sur la liste prévue par l'article R. 331-18 du code de l'environnement ;

c) Du préfet après consultation du directeur de l'établissement public du parc national lorsque le projet est situé dans les espaces urbanisés du cœur d'un parc national, délimités par le décret de création.

*(Dispositions issues du décret n° 2009-377 du 3 avril 2009)*

**Art. R.° 425-7** – Lorsque le projet porte sur une construction située à proximité d'un ouvrage militaire, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 5112-2 du code de la défense dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre de la défense.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-8** – Lorsque le projet porte sur une construction située à l'intérieur d'un polygone d'isolement, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 5111-6 du code de la défense dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre de la défense.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-9** – Lorsque le projet porte sur une construction susceptible, en raison de son emplacement et de sa hauteur, de constituer un obstacle à la navigation aérienne, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue par l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre de la défense.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-10** – Lorsque le projet porte sur une construction située le long de la Loire ou d'un de ses affluents mentionnés à l'article L. 2124-16 du code général de la propriété des personnes publiques, sur un terrain situé à moins de 19,50 mètres du pied des levées du côté du val, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation préfectorale prise en application de l'article L. 2124-18 du même code.

*NOTA : Conformément à l'article 8 du décret n° 2015-482 du 27 avril 2015, les dispositions de l'article R. 422-2, dans leur rédaction résultant du 8° de l'article 4 du présent décret, ne s'appliquent qu'aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.*

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, modifiées par le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015)*

**Art. R.° 425-11** – Lorsque le projet porte sur une construction située dans la zone d'inondation du Rhin, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article 39 de la loi locale du 2 juillet 1891 dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-12** – Lorsque le projet porte sur une construction, une clôture ou une plantation située dans une zone de servitude de protection des canaux d'irrigation instituée en application de l'article L. 152-7 du code rural, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 152-8 de ce code dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord du préfet.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-13** – Lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales dès

lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-14** – Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-15** – Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

Le permis de construire indique, lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire au seul titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée.

*(Dispositions issues du décret n° 2012-274 du 28 février 2012)*

**Art. R.° 425-15-1** – Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial, ou de la Commission nationale d'aménagement commercial dans les cas et aux conditions fixés par l'article L. 752-17 du code de commerce.

*(Dispositions issues du décret n° 2015-482 du 27 avril 2015)*

**Art. R.° 425-16** – Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable doit faire l'objet de l'accord prévu par l'article L. 621-27 du code du patrimoine.

Cet accord est donné par le préfet de région.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, modifiées par le décret n° 2014-1314 du 31 octobre 2014)*

**Art. R.° 425-17** – Lorsque le projet est situé dans un site classé ou en instance de classement, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès prévu par les articles L. 341-7 et L. 341-10 du code de l'environnement :

a) Cet accord est donné par le préfet ou, le cas échéant, le directeur de l'établissement public du parc national dans les conditions prévues par l'article R. 341-10 du code de l'environnement, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet fait l'objet d'une déclaration préalable ;

b) Cet accord est donné par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les autres cas.

*(Dispositions du décret n° 2009-377 du 3 avril 2009)*

**Art. R.° 425-18** – Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-19** – Lorsque le projet est situé dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et L. 331-2 du code de l'environnement et doit être précédé d'une évaluation envi-

ronnementale en application de l'article L. 122-1 du même code, le permis de construire ou le permis d'aménager ne peut intervenir qu'avec l'accord de l'établissement public du parc émis après consultation de son conseil scientifique conformément au II de l'article L. 331-4 de ce code.

Dans les cas prévus aux a et b de l'article R. 425-6, l'accord du directeur de l'établissement public du parc ou, le cas échéant, du conseil d'administration tient lieu de l'accord mentionné à l'alinéa précédent.

*(Dispositions issues du décret n° 2009-377 du 3 avril 2009, modifiées par le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016)*

**Art. R.° 425-20** – Lorsque le projet porte sur une construction ou un aménagement qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du code rural et situé dans un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'après avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le projet ne peut être autorisé qu'après l'accord motivé du préfet.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-21** – Lorsque le projet porte sur une construction située dans un plan de surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L. 562-6 du code de l'environnement, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable ne peut intervenir si le préfet, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'y oppose. Si le préfet subordonne son accord au respect de prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation, la décision doit imposer ces prescriptions.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-22** – Lorsque le projet est situé dans une zone de protection créée, antérieurement à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, la décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-22-1** – Lorsque le projet a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial en application de l'article L. 752-4 du code de commerce, le permis de construire ne peut être délivré en cas d'avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial.

*(Dispositions issues du décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008)*

**Art. R.° 425-23** – Lorsque le projet porte sur une construction édifiée sur un immeuble classé monument historique, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis de construire.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-24** – Lorsque le projet porte sur un ouvrage ou une installation de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets, l'autorisation prévue à l'article 3-1 du code minier, aux articles L. 515-7, L. 541-17 et L. 542-7 du code de l'environnement ou par le décret n° 2006-649 du 2 juin 2006 dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-25** – Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol est soumis à déclaration ou à autorisation en application des chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre V ou du chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre V du code de l'environnement, cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-26** – Lorsqu'un affouillement ou un exhaussement du sol est soumis à déclaration ou à autorisation en application du code minier, cette déclaration ou cette autorisation dispense de la déclaration préalable ou du permis d'aménager.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-29** – Lorsque le projet porte sur un dispositif de publicité, une enseigne ou une pré enseigne, l'autorisation prévue par les sections 2 et 3 du chapitre I<sup>er</sup> du titre VIII du livre V du code de l'environnement dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-29-1** – Lorsque le projet porte sur une ligne électrique aérienne et ses supports, l'approbation de projet d'ouvrage prévue au 1<sup>o</sup> de l'article L. 323-11 du code de l'énergie dispense de la déclaration préalable ou du permis de construire dès lors que sont prises en compte les règles du code de l'urbanisme applicables à ce projet.

*(Dispositions issues du décret n° 2015-1369 du 28 octobre 2015)*

**Art. R.° 425-30** – Lorsque le projet est situé dans un site inscrit, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

**Art. R.° 425-31** – Lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

*(Dispositions issues du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

#### ANNOTATIONS

##### ■ Textes sources

- loi n° 2006-686 du 13 juin 2006, art. 32, JO 14 juin 2006.
- loi n° 2008-776 du 4 août 2008, art. 101, JO 5 août 2008.
- loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, art. 39, JO 19 juin 2014.
- Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, art. 15, JO 9 décembre 2005.

- Ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009, art. 20, JO 12 juin 2009.
- Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, JO 4 octobre 2013.
- Ordonnance n° 2016-354 du 25 mars 2016, art. 1<sup>er</sup>, JO 26 mars 2016.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, art. 9, JO 8 janvier 2007.
- Décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007, art. 7, JO 12 septembre 2007.
- Décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008, JO 25 novembre 2008.
- Décret n° 2009-377 du 3 avril 2009, art. 16 et 17, JO 4 avril 2009.
- Décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, JO 20 décembre 2011.
- Décret n° 2014-1314 du 31 octobre 2014, art. 39, 40, JO 4 novembre 2014.
- Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015, art. 4, JO 29 avril 2015.
- Décret n° 2015-1369 du 28 octobre 2015, art. 1<sup>er</sup>, JO 30 octobre 2015.
- Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016, art. 4, JO 14 août 2016.

#### ■ Texte d'application

- Circulaire n° 2002-13 du 3 mai 2002, min. Culture et Communication, relative à l'archéologie préventive, MTP 25 octobre 2002, n° 5161, TO, p. 382.

#### ■ Doctrine

- Boivin J.-P., *Les installations classées*, Le Moniteur, 2003, 3<sup>e</sup> éd.
- Bouyssou F., « Un principe à remettre en cause, l'indépendance du permis de construire et des installations classées », *Droit et Ville* 1984, n° 18, p. 169.
- Delhoste M.-F., *Les polices administratives spéciales et le principe d'indépendance des législations*, Paris, LGDJ 2001.
- Jégouzo Y., « Les opérations soumises à une autorisation prévue par une législation étrangère à l'urbanisme », *AJDA* 2007, p. 249.
- Gulavarc'h G., « Le montage d'une opération Immobilière. Le principe de l'indépendance des législations », *AJDI* 1999, p. 582.
- Labreton J.-P., « L'urbanisme et les législations réputées indépendantes », *AJDA spécial droit de l'urbanisme*, mai 1993, p. 20.
- Sur les règles d'accessibilité :
- Galan P., « Les règles d'accessibilité dans les établissements recevant du public », *ALD* 1995, n° 2, p. 5.
- Sur l'intervention de l'ABF :
- Auderic, « Le champ de visibilité des monuments historiques et la jurisprudence », *Droit et Ville* 1995, n° 40, p. 39.
- Le Cornec E., « Les pouvoirs contestés de l'architecte des Bâtiments de France », *Dr. Env.* 1997, n° 49, p. 19.
- Devos-Nicq Ch., « L'architecte des bâtiments de France, bilan d'une profession en pleine mutation », *AJDI* 1999, p. 5.
- Frier P.-L., « *Droit du patrimoine culturel* », PUF 1997.
- Godfrin G., « En finir avec le rond bête et méchant », *JCP A* 7 novembre 2005, n° 45, p. 1619.
- Goze, « La fin du régime des architectes des Bâtiments de France ? », *Études foncières* 1997, n° 75.
- Martel P., « Urbanisme local et valorisation du patrimoine architectural », *LPA* 1996, n° 9, p. 4.
- Morand-Devillier J., « Le pouvoir des architectes des bâtiments de France à l'égard des autorisations d'urbanisme : tact et mesure d'une réforme », *AFDUH* 1999, p. 27.
- Stemmer, « À propos de l'architecte des Bâtiments de France », *JCP N* 1996, Doctr. p. 223.
- Sur l'archéologie préventive :
- Danna P.-P., « Urbanisme et archéologie préventive après la loi du 17 janvier 2001 : une hypothétique corrélation », *DAUH* 2002, p. 181.
- Saujot C., « La nouvelle réforme de l'archéologie préventive, loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 », *JCP A* 2003, n° 1001, p. 17.
- Frier P.-L., « Archéologie préventive, suite et fin... ? », *AJDA* 2004, p. 1587.
- Pellissier G., « La seconde réforme de l'archéologie préventive. Le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive », *Coll. Territ.-Intercomm.* Oct. 2004, p. 9.

#### COMMENTAIRE

L'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative à la réforme des autorisations d'urbanisme a tenté d'éclaircir les rapports entre la législation d'urbanisme et les législations indépendantes qui ont un impact sur la délivrance des décisions individuelles d'urbanisme à défaut de pouvoir les simplifier. Elle identifie dans le chapitre V du titre II du livre IV du code les opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation en opérant une distinction entre quatre types d'opérations selon que l'autorisation d'urbanisme tient lieu de l'autorisa-

tion prévue par une autre législation, soit subordonné à un accord prévu par une autre législation, soit remplacé par l'autorisation issu d'une autre législation ou fasse l'objet d'un permis ou d'une mise en application différée de l'autorisation dans l'attente de formalités extérieures au droit de l'urbanisme. Il est tenu compte de ces différentes situations procédurales dans les dispositions réglementaires relatives aux délais d'instruction (fiche 4.2.90) et aux consultations (fiche 4.2.100).

### I. Autorisation d'urbanisme tenant lieu d'autorisation au titre d'une législation extérieure

De nombreuses législations distinctes du droit de l'urbanisme soumettent la réalisation de travaux à un régime particulier d'autorisation. En vue de simplifier les démarches des administrés et de mieux coordonner les procédures, les textes prévoient les cas et les conditions dans lesquels la décision d'urbanisme peut tenir lieu d'autorisation au titre d'une autre législation. Les procédures d'autorisation sont alors fusionnées. L'accord requis par un texte particulier est délivré dans le cadre de l'instruction du permis ou de la déclaration préalable dans des délais précisés par les articles R. 423-59 et suivants. En principe, le silence de l'autorité compétente vaut accord tacite, sauf exception (fiche 4.2.100).

Situation et caractéristiques du projet	Au titre compétente pour donner l'accord
Champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit	ABF
Immeuble adossé à un monument classé	ABF
ZPPAUP et AVAP	- ABF - Préfet de région ou ministre de la culture en cas d'appel
Réserve naturelle	- Préfet pour les réserves nationales et régionales en Corse classées par l'État ou ministre de l'environnement en cas d'avis défavorable de la commission de la nature, des paysages et des sites - Conseil régional pour les réserves naturelles régionales - Assemblée de Corse pour les réserves classées par la CTC
Espace destiné à être classé dans le cœur d'un futur parc national	Préfet
Cœur d'un parc national	- Directeur de l'établissement public du parc pour les projets situés hors des zones urbanisées - Préfet pour les projets situés en zone déjà urbanisée
Proximité d'un ouvrage militaire visé à l'art. L. 5112-2 du code de défense (champ de vue)	Ministre de la défense Intégration des procédures seulement en cas de permis de construire ou d'aménager
Dans un polygone d'isolement (autours d'un dépôt de munitions ou d'explosifs)	Ministre de la défense Intégration des procédures seulement en cas de permis de construire ou d'aménager
Obstacle potentiel à la navigation aérienne	Ministre chargé de l'aviation civile et ministre de la défense
Le long de la Loire ou de l'un de ses affluents, sur un terrain situé à moins de 19,5 m du pied des levées du côté du val	Préfet
Zone d'inondation du Rhin	Préfet
Zone de servitude des canaux d'irrigation	Préfet

Moins de d'un cimetière transféré	Maître s'il n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation
Immeuble de grande hauteur (création, aménagement, modification ou changement de destination de l'immeuble)	Préfet Intégration des procédures seulement en cas de permis de construire
Établissement recevant du public (création, aménagement ou modification de l'immeuble)	Préfet s'il est compétent pour délivrer le permis de construire ou si le projet concerne un immeuble de grande hauteur, maître dans les autres cas. Vérification des règles d'accessibilité aux personnes handicapées et des règles de sécurité (après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et avis de la commission consultative départementale de la protection civile). Intégration des procédures seulement en cas de permis de construire
Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale	Commission départementale d'aménagement commercial (avis favorable) ou, en cas de recours administratif, Commission nationale d'aménagement commercial (avis favorable).

L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 et le décret n° 2012-274 du 28 février 2012 ont modifié l'articulation des procédures de délivrance du permis de construire et de l'autorisation au titre des ERP.

Le principe établi par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 selon lequel la délivrance du permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation n'est pas remis en cause. Simple, dans l'hypothèse où le pétitionnaire n'a pas encore déterminé l'aménagement intérieur de son projet de construction (ERP dits « coquilles vides »), il est prévu que le permis soit déconnecté de la procédure d'autorisation ERP. Les deux régimes sont dissociés à l'image de la procédure suivie lorsque le projet est soumis à déclaration préalable. La décision de permis indique alors qu'une autorisation au titre de la législation sur les ERP doit être demandée « en ce qui concerne l'aménagement intérieur de la partie de bâtiment concernée » (C. urb., art. L. 425-3 et R. 425-15). La loi organise ce que la jurisprudence avait refusé à propos d'un immeuble d'habitation dont le rez-de-chaussée devait être occupé par une crèche dont l'aménagement intérieur n'était pas déterminé au moment de la demande de permis (CAA Versailles 29 décembre 2009, Commune de Meudon, req. n° 08VE03693). Elle devrait faciliter la réalisation d'ensembles immobiliers dont certaines parties sont livrées « brut de béton » afin d'en faciliter la commercialisation.

L'article 39 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a intégré l'autorisation d'exploitation commerciale à la procédure de délivrance du permis de construire (nouvel article L. 425-4 du code de l'urbanisme ; décret n° 2015-165 du 12 février 2015). Le permis de construire tient désormais lieu d'autorisation d'exploitation commerciale dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial. Les modalités de cette fusion des procédures seront déterminées par décret. Ce décret, qui interviendra au plus tard dans un délai de six mois, permettra l'entrée en vigueur du dispositif. Le texte prend soin de préciser les conséquences d'une éventuelle évolution du projet. Une nouvelle demande de permis est nécessaire en cas de modification substantielle du projet au sens de l'article L. 752-15 du code de commerce (modifications substantielles dans la nature du

commerce ou des surfaces de vente). Si la construction du bâtiment accueillant l'activité commerciale nécessite un permis modificatif, cette circonstance ne justifie pas, à elle seule, une nouvelle saisine pour avis de la commission départementale d'aménagement commercial, dès lors que le permis modificatif n'a pas pour effet d'entraîner une modification substantielle du projet. Par ailleurs, à la différence des autres autorisations d'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable valant autorisation d'exploitation commerciale est incessible et intransmissible. Le nouvel article L. 425-4 du code de l'urbanisme ajoute que la saisine de la Commission nationale est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire.

## II. Autorisations d'urbanisme subordonnées à un accord prévu par législation distincte

L'autorisation d'urbanisme est parfois subordonnée à l'intervention préalable d'un accord requis au titre d'une autre législation. L'absence d'accord fait obstacle à la réalisation du projet. Les délais d'intervention de ces accords sont également précisés par les articles R. 423-59 et suivants.

Type de projet	Autorité compétente pour donner son accord
Travaux sur un immeuble inscrit	Préfet de région
Projet situé dans un site classé	- Préfet (ou directeur du parc national) après avis de l'ABF si le projet est soumis à déclaration préalable - Ministre de l'environnement après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites si le projet est soumis à permis
Démolition d'un bâtiment dans un site inscrit	ABF
Projet situé dans un parc et soumis à étude d'impact	- Établissement public du parc après consultation de son conseil scientifique - Directeur du parc si le projet est situé hors des espaces urbanisés
Construction ou aménagement qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée réalisée dans une commune non dotée d'un POS ou d'un PLU	Préfet si l'avis préalable de la chambre d'agriculture ou de la commission départementale d'orientation agricole est défavorable
Construction dans un plan de surfaces submersibles valant PRNP	Préfet après avis des services chargés des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau
Projet situé dans une zone de protection créée en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930 sur les sites	
Autorité mentionnée dans le décret créant la zone	
Projet de création ou d'agrandissement d'un commerce d'une superficie comprise entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> implanté dans une commune de plus de 20 000 habitants	Commission départementale d'aménagement commercial saisie par le maître ou le président de l'EPCI compétent (Commission nationale d'aménagement commercial en cas de recours du promoteur contre un avis défavorable au projet). La saisine est facultative.

### III. Dispense d'autorisation d'urbanisme pour des opérations autorisées par une législation distincte

Quatre types de projet sont soumis à un régime d'autorisation prévu par une législation particulière qui se substitue au régime d'autorisation du code de l'urbanisme :

- les travaux réalisés sur les monuments historiques classés. Ils sont soumis à une autorisation de la compétence du préfet de région ;
- la réalisation d'un ouvrage ou d'une installation de stockage souterrain de gaz de fluide ou de déchets soumis à des dispositions particulières issues du code minier, du code de l'environnement ou du décret n° 2006-649 du 2 juin 2006 relatif aux travaux miniers, aux travaux de stockage souterrain et à la police des mines et des stockages souterrains ;
- certains affouillements et exhaussements (C. urb., art. R. 425-24 à R. 424-28), ceux soumis à autorisations ou à déclaration par les titres I ou IV du livre V du code de l'environnement, par le code minier ou par la législation sur les installations nucléaires ;
- l'implantation d'un dispositif de publicité, d'une enseigne ou pré-enseigne régi par le code de l'environnement ;
- les travaux portant sur les ouvrages de transport et de distribution d'électricité déclarés d'utilité publique dont la tension maximale est supérieure à 50 kilovolts (moyenne et haute tension) ainsi que ceux relatifs aux ouvrages privés qui empruntent le domaine public. Le code de l'énergie soumet ces travaux à une autorisation délivrée par l'Etat. En conséquence, ils sont dispensés de déclaration préalable ou de permis de construire. Les travaux doivent tout de même être réalisés conformément aux règles d'urbanisme en vigueur, le cas échéant après une mise en compatibilité des normes locales décidée par le ministre en charge de l'Energie.

### IV. Délivrance du permis ou travaux différés dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

Cas dans lesquels le permis est différé :

Opération ou travaux soumis à autorisation de défrichement	Obtention préalable de l'autorisation de défrichement
Projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale	Pas avant la délivrance de l'autorisation
Projet soumis à une autorisation d'aménagement cinématographique	Pas avant la délivrance de l'autorisation
Travaux visés à l'article 4 du décret n° 2000-490 relatif à l'archéologie préventive	Décision du préfet sur la nécessité de prescrire la réalisation d'un diagnostic ou d'édicter une prescription de fouille ou demander la modification de la consistance du projet (au plus tard trois mois après réception du dossier)
Surélévation d'un immeuble achevé depuis plus de deux ans. Projet qui déroge aux règles générales de la construction dans les conditions prévues à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation	Pas avant la délivrance de la dérogation par le préfet (voir fiche 4.2.100)

Cas dans lesquels les travaux sont différés :

Travaux entraînant un changement d'usage de locaux d'habitation soumis à autorisation au titre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation	Après obtention de l'autorisation
Projet relatif à une installation classée pour la protection de l'environnement	Après la clôture de l'enquête publique
Projet situé dans un site inscrit	Pas avant l'expiration d'un délai de quatre mois suivant le dépôt de la demande de permis ou de la déclaration
Travaux visés à l'article 4 du décret n° 2000-490 relatif à l'archéologie préventive	Réalisation du diagnostic ou exécution des prescriptions de fouille décidées par le préfet
Projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale	Après l'expiration des recours entrepris
Projet soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique	Après l'expiration des recours entrepris
Projet soumis à une autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (installations classées, ouvrages, travaux ou activités : IOTA)	Après obtention de l'autorisation ou intervention de la décision d'acceptation
Projet exigeant une dérogation « espèces protégées » prise en application du code de l'environnement (L. 411-2 4°)	Après délivrance de la dérogation par le préfet

Pascal Planchet