

## PERMIS DE CONSTRUIRE RÉGLEMENTATION

*Décret n° 92-398 du 1er juillet 1992 portant réglementation du permis de construire et abrogeant le décret n° 77-941 du 29 novembre 1977.*

**Article premier.** — Conformément aux dispositions de l'article premier de la loi n° 65-248 du 4 août 1965, quiconque désire entreprendre une construction, à usage d'habitation ou non doit, au préalable, obtenir un permis de construire.

### TITRE PREMIER DES EXEMPTIONS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

**Art. 2.** — En application des dispositions de l'article 2 de la loi n° 65-248 du 4 août 1965 susvisée, sont dispensés de l'obligation du permis de construire, les logements individuels et familiaux conformes à des plans-types agréés par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme lorsqu'ils sont implantés en zone rurale.

Par zone rurale au sens du présent décret, il faut entendre l'ensemble du territoire national, exception faite :

- Des périmètres d'étude ou d'application des plans d'urbanisme prévus par la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 susvisée ;
- Des zones d'aménagement différé ;
- Du territoire des communes ;
- Des agglomérations urbaines constituant les chefs-lieux de sous-préfecture non érigés en communes ;
- De façon générale de toutes zones telles que parcs nationaux, forêts ou sites classés, secteurs à vocation touristique faisant l'objet de mesures de protection particulière.

**Art. 3.** — En dehors de la zone rurale, les règlements de lotissements approuvés conformément à la réglementation en vigueur peuvent porter dispense du permis de construire pour les logements individuels et familiaux conformes à des plans-types agréés par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, sous réserve que les constructions se soumettent aux contrôles prescrits par lesdits règlements.

### TITRE II DES RÈGLEMENTS D'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

**Art. 4.** — Des arrêtés du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme fixent, après avis des ministres intéressés, et pour l'ensemble du territoire :

1° Les règles générales d'occupation du sol auxquelles doivent satisfaire les constructions de toute nature ; ces règles peuvent être complétées ou modifiées par les règlements particuliers applicables dans les périmètres des plans d'urbanisme régulièrement approuvés ;

2° Les règles de volume, de distribution, d'utilisation d'aération, d'équipement auxquelles doivent satisfaire les constructions de toute nature.

Les dérogations aux règles générales éventuellement prévues par ces arrêtés ne pourront être accordées que par décision du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

**Art. 5.** — Toute personne physique ou morale titulaire d'un droit d'occupation d'un terrain, ou son mandataire, peut, sur présentation d'un extrait topographique visé par le service compétent, obtenir un certificat d'urbanisme.

Celui-ci énonce les règles et servitudes applicables au terrain considéré, telles qu'elles résultent des plans et règlements approuvés ou en cours d'étude.

Les modalités de délivrance de ce certificat seront fixées en tant que de besoin par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

### TITRE III DE L'ACCORD PRÉALABLE

**Art. 6.** — Sur présentation d'un dossier simplifié dont la composition et la procédure d'instruction seront fixées par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, il peut être délivré un accord préalable sur l'implantation et le volume des constructions projetées.

L'accord préalable précise, le cas échéant, les conditions particulières à remplir en matière d'accès et de stationnement des véhicules, de raccordement aux réseaux d'assainissement, d'aspect des bâtiments et d'aménagement des espaces libres ainsi que, dans le cas de grands ensembles immobiliers, en matière de réalisation d'équipements d'intérêt général.

**Art. 7.** — Ont qualité pour présenter des demandes d'accord préalable les personnes physiques ou morales agissant en qualité de maître d'ouvrage, justifiant de leur droit d'occupation du terrain par un titre de propriété, une concession provisoire ou définitive ou un contrat de location.

**Art. 8.** — L'accord préalable est obligatoire lorsque les projets de construction se situent à l'intérieur de périmètres sensibles déterminés par arrêtés, tels que centres urbains, ensembles monumentaux ou sites projetés, sans que cette énumération soit limitative.

L'accord préalable ne peut alors être délivré que par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

**Art. 9.** — Exception faite du cas prévu à l'article précédent, l'accord préalable est donné par les autorités ayant qualité pour délivrer les permis de construire, désignées à l'article 15.

La durée de validité de l'accord préalable est d'un an.

### TITRE IV DU PERMIS DE CONSTRUIRE

#### CHAPITRE PREMIER DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

**Art. 10.** — Le permis de construire ne peut être délivré que si le projet de construction présenté est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et respecte les servitudes d'alignement et, le cas échéant, de nivellement fixées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un bâtiment existant se trouve frappé d'alignement ou se situe sur une parcelle de terrain interdite à la construction, le permis de construire ne peut être délivré que pour les travaux assurant la mise hors d'eau des occupants ; tous ouvrages ayant pour conséquence de prolonger la durée de ce bâtiment, seront interdits.

**Art. 11.** — Lorsque la construction projetée est soumise, en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, ou en raison de son emplacement ou de son utilisation, à des prescriptions particulières dont l'application ne relève pas de la compétence du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être accordé qu'après accord du ou des ministres concernés.

**Art. 12.** — Peuvent présenter une demande de permis de construire les personnes physiques ou morales qui ont qualité pour demander un accord préalable, telle qu'elles sont définies à l'article 7 du présent décret.

**Art. 13.** — La composition des dossiers, qui doivent en tout état de cause comporter un extrait topographique visé par le service compétent, la procédure et les délais d'instruction des demandes sont fixés par arrêté du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

**Art. 14.** — Le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme désigne par arrêtés les services de son département chargés de l'instruction des dossiers selon la localisation ou la nature des projets.

Après accord du ministre de l'Intérieur, ces fonctions peuvent éventuellement être confiées aux services techniques municipaux des communes.

Le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme peut, chaque fois que cela apparaîtra nécessaire et notamment à la demande d'une administration ou d'un service public, se substituer à son représentant et évoquer toute affaire particulière.

Lorsque des services étrangers au ministère chargé de la Construction et de l'Urbanisme sont consultés au cours de l'instruction des dossiers, leur avis doit être formulé dans le délai d'un mois, faute de quoi, il est réputé favorable. Ce délai est porté à deux mois lorsque la consultation d'une commission réglementaire est obligatoire.

**Art. 15.** — Les décisions relatives aux demandes de permis de construire sont prises par arrêté, sur l'avis du représentant du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme désigné conformément à l'article précédent :

- Par le maire dans les communes ;
- Par le préfet sur le reste du territoire.

Le préfet peut déléguer ses pouvoirs au sous-préfet territorialement compétent, seulement en ce qui concerne la construction des logements individuels et familiaux.

**Art. 16.** — Les décisions relatives aux demandes de permis de construire seront cependant prises par le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme, lorsqu'il y aura lieu de prendre une décision de sursis à statuer dans le cadre des mesures de sauvegarde prévues par la loi n° 62-253 du 31 juillet 1962 susvisée.

Lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du maire, conformément aux dispositions de l'article 15 ci-dessus, la décision ne pourra être prise que sur avis conforme du représentant du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

En cas de désaccord, la décision définitive incombera au préfet qui pourra, en tant que de besoin, se référer aux instructions du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme.

**Art. 17.** — Dans le cas d'ensembles immobiliers comportant lotissement du terrain au sens de l'article premier du décret n° 67-18 du 11 janvier 1967 modifié, relatif aux lotissements privés, la délivrance du permis de construire est subordonnée à l'autorisation prévue par ledit décret.

**Art. 18.** — Toute décision portant refus du permis de construire ou sursis à statuer doit être motivée.

**Art. 19.** — Le titulaire du permis de construire doit, dès l'ouverture du chantier et jusqu'à complet achèvement des travaux, apposer de façon apparente et visible de la voie principale un panneau d'une dimension minimale de 1 m X 0,50 m portant :

- Le nom du maître de l'ouvrage ;
- Le nom du responsable de la direction technique des travaux ;
- Le numéro du titre foncier ;
- Le numéro et la date de la concession, s'il y a lieu ;
- Le numéro et la date du permis de construire.

L'inexécution de cette prescription est passible des sanctions prévues par l'article 6 de la loi n° 65-248 du 4 août 1965 susvisée.

**Art. 20.** — Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans un délai d'un an à compter de sa délivrance.

Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Ces délais peuvent être prorogés sans instruction nouvelle du dossier s'il s'avère que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

Ils sont suspendus, le cas échéant, pendant la durée du sursis à l'exécution des travaux ordonnés par décision juridictionnelle ou administrative.

**Art. 21.** — La délivrance du permis de construire n'engage en aucun cas la responsabilité de l'administration quant aux malfaçons dans la construction, notamment la stabilité de l'œuvre, ou la validité du titre d'occupation du terrain.

## CHAPITRE II DU CONTRÔLE, DU CONSTAT DES INFRACTIONS ET DES MESURES CONSERVATOIRES

**Art. 22.** — Les préfets, les maires ou leurs délégués, les représentants assermentés du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme ou les représentants dûment habilités de tout autre ministère concerné par l'acte de construire peuvent à tout moment visiter les chantiers en cours et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles, tant sur les constructions elles-mêmes que sur les abords qui en dépendent.

**Art. 23.** — Seuls les agents assermentés du ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme sont habilités à constater les infractions au présent décret, aux arrêtés pris pour son application et aux règles et servitudes d'urbanisme en vigueur sur la zone considérée.

**Art. 24.** — L'agent assermenté chargé du constat des infractions, telles que définies à l'article 23 ci-dessus, dresse un état des travaux réalisés au moment du constat et établit un procès-verbal de toutes les infractions relevées.

Tout constat d'infraction, dressé conformément aux dispositions de l'alinéa précédent, entraîne obligatoirement et à titre conservatoire la suspension immédiate des travaux en cours. Notification expresse en est faite sur le constat d'infraction remis au maître d'ouvrage ou à son représentant par l'agent assermenté, auteur du constat.

**Art. 25.** — Un exemplaire du constat, signé par son auteur et visé par le directeur régional territorialement compétent est transmis au ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme ou à son représentant qui fixe les prescriptions techniques de mise en conformité à notifier au contrevenant.

**Art. 26.** — La décision fixant les prescriptions techniques de mise en conformité, visées à l'article 25 ci-dessus, est notifiée au maître d'ouvrage ou à son représentant, dans un délai ne pouvant pas excéder deux mois à compter de la date du constat d'infraction ordonnant la suspension des travaux.

Cette décision est accompagnée d'une mise en demeure de s'y conformer dans un délai de quinze jours à compter de sa notification.

**Art. 27.** — Tout contrevenant qui ne sera pas conformé, dans un délai imparti, à la mise en demeure prévue à l'article 26, alinéa 2, ci-dessus, encourra les poursuites et sanctions pénales prévues à l'article 6 de la loi n° 65-248 du 4 août 1965 susvisée. A cet effet, un double du constat d'infraction et des prescriptions techniques correspondantes de mise en conformité est transmis au procureur de la République territorialement compétent aux fins d'exercice de l'action publique.

**Art. 28.** — Sans préjudice des poursuites pénales prévues à l'article 27 ci-dessus, le ministre chargé de la Construction et de l'Urbanisme peut ordonner à ses services de procéder à la démolition de toute construction ou addition de construction nouvelle qui aura été entreprise ou poursuivie postérieurement à la notification de l'ordre de cessation des travaux.

## TITRE V DU CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

**Art. 29.** — Lorsque la construction est achevée, le maître de l'ouvrage doit en faire la déclaration écrite à l'autorité qui a délivré le permis de construire.

Si les travaux ont été dirigés par un architecte membre de l'ordre ou régulièrement agréé, celui-ci fournit, à l'appui de la déclaration, une attestation de conformité.

Lorsque l'Administration a dirigé les travaux, la personne responsable de ceux-ci peut également délivrer une attestation de conformité.

Dans ces deux cas, le récolement prévu ci-après est facultatif.

**Art. 30.** — Lorsque la déclaration d'achèvement a été déposée, il est procédé au récolement des travaux et à l'établissement d'un certificat de conformité qui est notifié au maître de l'ouvrage et vaut autorisation d'habiter pour les locaux d'habitation ou permis d'admission pour les autres locaux.

**Art. 31.** — Lorsqu'il est constaté que les travaux exécutés ne sont pas conformes au projet pour lequel a été délivré le permis de construire, notification est faite au maître de l'ouvrage d'avoir à procéder aux rectifications nécessaires.

Cependant, si les modifications apportées au projet initial n'ont pas un caractère tel qu'elles auraient entraîné le refus du permis de construire, il peut être délivré un certificat de conformité prenant acte de ces modifications.

**Art. 32.** — Des arrêtés du ministre de la Construction et de l'Urbanisme désignent les services chargés du récolement des travaux et fixent les formes, conditions et délais selon lesquels est délivré le certificat de conformité.

## TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES

**Art. 33.** — Dans les parties du territoire national dont la mise en valeur est confiée à des établissements publics créés à cet effet, ces derniers peuvent être chargés, par décret, de l'application des dispositions des titres III, IV et V du présent décret.