



UrbanSIMUL

Fiche technique

Les autorisations du droit des sols dans UrbanSIMUL

De quoi parle-t-on ?

Les autorisations du droit des sols, de quoi parle-t-on ?

La majorité des travaux de construction ou d'aménagement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols (ou autorisation d'urbanisme).

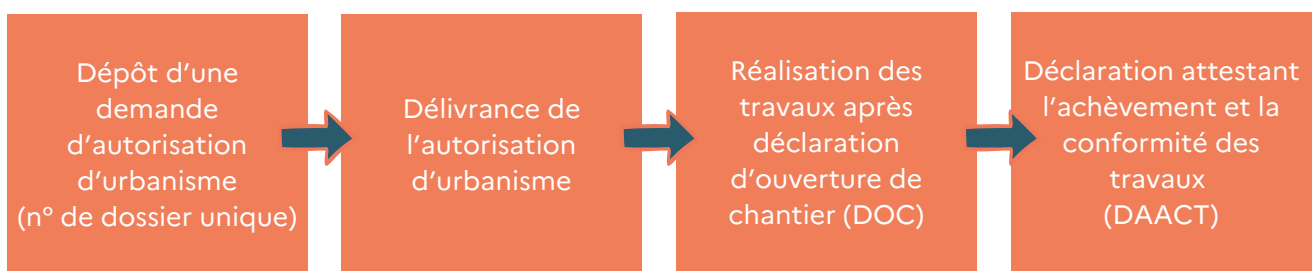
Selon le contenu du projet (surface du projet, surface construite, recours ou non à un architecte etc) le type d'autorisation demandé sera différent¹.

Il existe 4 grandes autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, permis d'aménagement.

Chaque demande d'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un formulaire Cerfa spécifique sur lequel le pétitionnaire doit indiquer son identité, les caractéristiques du terrain du projet, le contenu du projet etc.

1. Pour en savoir plus sur le champ de chaque type d'autorisation d'urbanisme : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

La vie d'un projet de travaux jalonnée de plusieurs autorisations (schéma simplifié)



La source des données : Sitadel

Les données saisies dans les formulaires de demande d'autorisation d'urbanisme alimentent l'application Sitadel via les logiciels d'instruction des autorisations utilisés par les services instructeurs compétents.

Ces données Sitadel sont ensuite exploitées à des fins statistiques par les services du Ministère de l'écologie et sont également mises à disposition du public en *open data*.

Ce sont ces données Sitadel qui viennent alimenter UrbanSIMUL.

Pour en savoir plus sur Sitadel cliquer [ici](#).

Point de vigilance :

La qualité et la fiabilité des données dans Sitadel reposent sur une double saisie :

- d'une part la saisie des informations par le demandeur dans le formulaire de demande d'autorisation
- d'autre part, la saisie des informations par les services instructeurs dans les logiciels d'instruction, avant leur transmission finale à la base Sitadel nationale.

Pourquoi utiliser la donnée Sitadel sur les autorisations d'urbanisme ?

Les données Sitadel peuvent être utilisées à plusieurs fins :

- le suivi et le contrôle de l'historique des autorisations d'urbanisme
- l'identification des fonciers en cours d'aménagement
- le suivi des dynamiques de construction



Exemple d'un cas d'usage - La réalisation d'un inventaire de la vacance résidentielle

Croiser les données Lovac (logements vacants) avec les autorisations d'urbanisme permet d'identifier et d'écartier les logements en cours de transformation ou de rénovation. Cela contribue à un diagnostic plus précis et pertinent de la vacance réelle.

D'autres exemples à envisager :

- L'analyse des tendances de densification urbaine dans les zones tendues,
- Le suivi de la réhabilitation du bâti ancien,
- L'identification des secteurs à forte pression foncière.

Les autorisations d'urbanisme dans UrbanSIMUL

Dans UrbanSIMUL les autorisations du droit des sols sont visualisables à partir de la rubrique « Documents d'urbanisme ».

Document d'urbanisme



Point de vigilance :

comme pour toutes les couches de données dans UrbanSIMUL, le niveau de zoom utilisé est important pour visualiser la donnée. Pensez à zoomer sur une commune pour pouvoir visualiser la donnée.

Les différents types de représentations de la donnée

UrbanSIMUL offre la possibilité de choisir plusieurs représentations différentes de ces autorisations en cliquant sur



Quelques exemples de représentations :

Répartition des permis selon la catégorie du demandeur

Autorisations du Droit des Sols

Catégorie du demandeur

- Particuliers
- Promoteurs
- Bailleurs sociaux
- Etablissements Publics Locaux/SEM
- Communes, Intercommunalités
- Autres organismes publics
- Autres

Répartition des permis selon la destination principale

Autorisations du Droit des Sols

Destination principale

- habitation
- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- industrie
- agriculture
- entrepôt
- service public ou d'intérêt collectif
- autres

Répartition des permis selon le type de dossier

Autorisations du Droit des Sols

Type de dossier

- Permis d'aménager
- Permis de construire
- Déclaration préalable
- Permis de démolir

Représentation des Permis de construire par rapport au nombre de logts produits

Autorisations du Droit des Sols

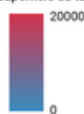
Nombre de logts produits



Représentation des Permis de construire par rapport à la superficie du terrain

Autorisations du Droit des Sols

Superficie du terrain



Champs de la fiche d'information du permis de construire :

Nom du champ	Détails
Année dépôt	Année de dépôt de la demande d'autorisation. En règle générale le numéro de la demande mentionne cette année (PC num commune-Année de dépôt - Lettre-N° d'ordre du dépôt)
Code Insee	
Année d'autorisation	Année de délivrance de l'autorisation
Identifiant source	
Identifiant Sitadel	
Type de dossier	Permis de construire/ permis de démolir/déclaration préalable/ permis d'aménager
Millésime	Millésime dans lequel l'autorisation est apparue pour la première fois
Commentaire	
Adresse	Adresse du projet objet de la demande d'autorisation
Emprise	<p>Le champ propose différents items : Ponctuel/Partiel/ Projet/ Complet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ponctuel : L'emprise est représentée par un simple point géométrique, sans surface définie. • Partiel : L'emprise ne couvre qu'une partie de l'unité foncière concernée. • Projet : Emprise prévisionnelle, estimée à partir des données du projet, non encore réalisée. • Complet : L'emprise couvre l'intégralité de l'unité foncière.
Type de géométrie	<p>Le champ propose différents items : Ponctuel adresse / Ponctuel parcelle / Parcelle/ Périmètre/ UF.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ponctuel adresse : Représenté par un point géométrique localisé à l'adresse du projet. • Ponctuel parcelle : Représenté par un point situé au centre de la parcelle cadastrale concernée. • Parcelles : Emprise correspondant à une ou plusieurs parcelles cadastrales. • Périmètre : Emprise dessinée selon un contour précis du projet, pouvant dépasser les limites cadastrales. • UF (Unité foncière) : Emprise couvrant l'ensemble de l'unité foncière (ensemble cohérent de parcelles appartenant à un même propriétaire).

Champs de la fiche d'information du permis de construire (suite) :

Nom du champ	Détails
Source de la géométrie	<ul style="list-style-type: none"> • Adresse (Source : BAN) • Parcelle (Source : Fichiers fonciers)
Surface de l'emprise	Surface de l'emprise géométrique associée au permis à comparer avec la surface du permis
Score de géocodage	Score de la géolocalisation si géocodage avec la Base d'Adresses Nationale - BAN (de 0 à 1 : plus le score est élevé plus la géolocalisation est précise)
Qualité du géocodage	Cf paragraphe "zoom sur la géolocalisation des autorisations d'urbanisme"
Type DAU	Items proposés par le champ : Permis de construire/ permis de démolir/déclaration préalable/ permis d'aménager
Num DAU	Numéro de la demande d'autorisation d'urbanisme Ce numéro est normé : PC num commune-Année de dépôt - Lettre-N° d'ordre du dépôt
Etat DAU	Items proposés par le champ : Autorisé/ Commencé/ Annulé/ Terminé. Ces items qualifient l'avancement de la demande d'autorisation.
Date d'autorisation	Date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme
Date d'ouverture de chantier	Date réelle d'ouverture du chantier Il s'agit de la date d'ouverture du chantier indiquée sur le formulaire d'ouverture du chantier (DOC).
Date d'achèvement	Date réelle d'achèvement des travaux. Il s'agit de la date d'achèvement indiquée dans la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
DPC 1er évènement	Date (mois) de prise en compte (DPC) du premier évènement reçu dans Sitadel (dépôt de la demande ou autorisation)
DPC autorisation initiale	Date (mois) de prise en compte (DPC) de l'autorisation initiale

Champs de la fiche d'information du permis de construire (suite) :

Nom du champ	Détails
DPC Date d'ouverture chantier	Date (mois) de prise en compte (DPC) de l'ouverture du chantier
DPC Mise à jour des données	Date (mois) (DPC) de dernière mise à jour des données
Catégorie du demandeur	<p>Items proposés par le champ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Particuliers sans autre indication • Particuliers purs • SCI de particuliers • Bailleurs sociaux SAI • Organismes HLM • EPL (Ex SEM) • Autres organismes • Promoteurs (SAI) • Promoteurs reconnus comme tels • SCI ou autres supports de programmes de construction • Autres professionnels de la construction • Administrations publiques (SAI) • Etat, Organismes divers d'administration centrale et organismes rattachés divers • Départements et régions • Communes, EPCI, syndicats de communes • Autres sociétés (de fait, intervenant pour compte propre) • Sans objet (car locaux purs) • Non déterminé (valeur par défaut à la création du permis)
Code APE du demandeur	Code d'activité principale de l'établissement d'un demandeur avéré en tant que personne morale, selon la nomenclature NAF
Catégorie juridique du demandeur	Catégorie juridique d'un demandeur avéré en tant que personne morale
Dénomination du demandeur	
N° SIREN du demandeur	
N° SIRET du demandeur	
Recours architecte	<p>Oui/non</p> <p>Le recours à un architecte est obligatoire pour les permis de construire portant des projets de plus de 150 m²</p>

Champs de la fiche d'information du permis de construire (suite) :

Nom du champ	Détails
Superficie du terrain	
Zone opératoire	Code "zone opératoire" "1 = Lotissement 2 = ZAC 3 = AFU 4 = Hors zones ou ne sais pas
Nature du projet déclarée	Nouvelle construction / travaux sur construction existante
Nature du projet	Items proposés par le champs pour décrire la nature détaillée du projet : <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle construction • Transformation sans extension ni diminution de surface (inclut les changements de destination, réhabilitations, scissions/regroupements de logements ...) • Transformation avec extension de surface • Transformation avec diminution de surface • Extension de surface sans transformation • Diminution de surface sans transformation
Surface locaux non résidentiels total construite	
Surface 'Locaux non résidentiels' construite	
Surface 'Agricole' construite	
Type de service public	Transport, enseignement et recherche, santé, action sociale, ouvrage spécial, culture et loisirs
Extension	oui/non
Surélévation	oui/non
Niveau supplémentaire	oui/non

Champs de la fiche d'information du permis de construire pour les **bureaux, commerces, artisanat et industrie**

Nom du champ	Détails
Superficie du terrain	
Zone opératoire	Code "zone opératoire" "1 = Lotissement 2 = ZAC 3 = AFU 4 = Hors zones ou ne sais pas
Nature du projet déclarée	Nouvelle construction / travaux sur construction existante
Nature du projet	Items proposés par le champs pour décrire la nature détaillée du projet : <ul style="list-style-type: none">• Nouvelle construction• Transformation sans extension ni diminution de surface (inclut les changements de destination, réhabilitations, scissions/regroupements de logements ...)• Transformation avec extension de surface• Transformation avec diminution de surface• Extension de surface sans transformation• Diminution de surface sans transformation
Surface locaux non résidentiels total construite	
Surface "Locaux non résidentiels" construite	

Champs de la fiche d'information du permis de construire pour **les logements/habitation**

Nom du champ	Détails
Nb de niveaux maximum	Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé
Surface 'Locaux d'habitation' total construite	Surface total de plancher d'habitation' construite
Surface 'Habitation' construite	Surface de plancher de la destination ' Habitation ' nouvelle construite
Utilisation	Utilisation visée des locaux à construire <ul style="list-style-type: none"> • Occupation personnelle • Vente • Location • vente - location • non rempli
Type de résidence	Type d'habitation principale ou secondaire <ul style="list-style-type: none"> • résidence principale • résidence secondaire • non rempli
Type d'annexe	<ul style="list-style-type: none"> • Piscine • Garage • Véranda • Abri de Jardin • Autre annexe • plusieurs annexes • pas d'annexe
Type logts créés	<ul style="list-style-type: none"> • Type principal des logements créés • un logement individuel • plusieurs logements individuels • collectif hors résidence • résidence
Piscine/Garage/Veranda/Abri de jardin/Autre annexe	Présence : OUI/NON

Champs de la fiche d'information du permis de construire pour **les logements/ habitation (suite)**

Nom du champ	Détails
Résidence	<ul style="list-style-type: none">• Résidence pour personnes âgées• Résidence étudiantes• Résidence de tourisme• Résidence hôtelière à vocation sociale• Résidence sociale• Résidence pour personnes handicapés• Autre résidence• Projet mixte• Non rempli
Nb logts	
Nb logts individuels	
Nb logts collectifs	
Nb logts collectifs (hors résidence)	
Nb logts 1p/2p/3p/4p	
Nb logts locatif sociaux	

Zoom sur la géolocalisation des autorisations d'urbanisme

Dans UrbanSIMUL, vous bénéficiez d'une géolocalisation des autorisations d'urbanisme plus précise. Elle est réalisée grâce à un croisement de données avec les Fichiers fonciers (géolocalisation à la parcelle) puis avec la Base des Adresses Nationale (géolocalisation au numéro de porte, à la rue ou à la ville).

La géolocalisation des autorisations d'urbanisme est appréciée selon deux indications présentes dans la fiche d'information : qualité du géocodage et score de géolocalisation (Plus le score est proche de 1, plus la géolocalisation est fiable).

La mise à jour des données Sitadel dans Urbansimul

Les données des autorisations d'urbanisme issues de Sitadel sont mises à jour dans UrbanSIMUL tous les 3 mois.

Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?
Contacter l'équipe : assistance.urbansimul@cerema.fr

