

# *REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS D'URBANISME*



## *Les textes à la base de la réforme*

- Ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme
- Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Décrets des 5 janvier 2007 et 11 mai 2007 pris en application de l'ordonnance

# *Les objectifs de la réforme*

- **Un constat de dysfonctionnement** : critiques des usagers sur le caractère incertain des délais, demandes de pièces parfois excessives....
  
- **Trois axes de réforme** :
  - Clarifier les procédures,
  - Garantir les délais,
  - Sécuriser les usagers.

# 1. La clarification du Code de l'Urbanisme

## Le regroupement des autorisations d'urbanisme

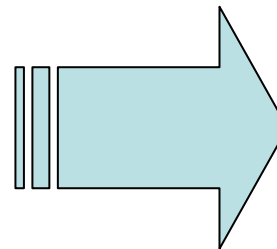
Les nouveaux textes ont réduits le nombre d'autorisations jusqu'alors existantes :

### 11 régimes d'autorisations :

1. Le permis de construire
2. Le permis de démolir
3. L'autorisation pour les installations et travaux divers
4. L'autorisation d'aménager un terrain de camping
5. L'autorisation de stationnement de caravanes
6. L'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir
7. L'autorisation de coupe et abattage d'arbres
8. L'autorisation de lotir
9. L'autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés
10. L'autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière
11. L'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski

### 5 régimes de déclarations :

1. La déclaration de travaux
2. La déclaration de clôture
3. La déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir
4. La déclaration en cas de division de terrain non destinés à l'implantation des bâtiments
5. La déclaration de camping de moins de 6 tentes



### 3 régimes d'autorisations :

1. Permis de construire
2. Permis d'aménager
3. Permis de démolir

### 1 régime de déclaration:

Une déclaration préalable

# 1. La clarification du Code de l'Urbanisme

Des champs d'application des nouvelles autorisations plus précis

## Champ d'application des autorisations

### 1. Le permis de construire :

Toute construction nouvelle  
Certains travaux exécutés sur une construction existante précisés par le Code

### 2. Le permis d'aménager :

Les opérations de lotissement  
L'aménagement de terrain pour l'hébergement touristique  
La réalisation d'aires de loisirs  
Aménagements divers précisés par le Code

### 3. Le permis de démolir :

Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de construction

## Champ d'application des procédures

### 1. Les constructions nouvelles :

- Elles sont, par principe, soumises à permis de construire.
- Certaines constructions, précisées par le Décret, sont dispensées d'autorisation préalable compte tenu soit de leur faible importance, soit de leur nature, soit de leur caractère temporaire (simple déclaration ou dispensées de formalités).

### 2. Les travaux sur constructions existantes :

- Ils sont, par principe, dispensés de toute formalité ;
- Quelques exceptions sont fixés par Décret : le décret fixe la liste exhaustive des travaux sur constructions existantes soumis à permis de construire ou à une simple déclaration préalable.

### 3. Aménagements :

- Ils sont, par principe, dispensés de formalités, sauf ceux énumérés par le décret comme relevant du permis d'aménager ou de la déclaration préalable.

### 4. Démolitions :

- Le décret impose un permis de démolir dans les secteurs protégés (secteurs sauvegardés, sites, périmètres de protection des monuments historiques, ZPPAUP) ;
- Les communes peuvent l'instituer ailleurs.

# Le nouveau régime du lotissement

## ▪ Nouvelle Définition du lotissement :

**Art L.442-1 CU** : « Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

► **Soit maintien des critères antérieurs : toute division, sur une période de 10 ans et visant à implanter des bâtiments. Mais le nombre de lots n'a plus d'incidences.**

## ▪ Frontière entre permis de construire et lotissement :

- Il y a **permis de construire** chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent l'autorisation de réaliser des constructions sur un terrain qui doit être divisé pendant le chantier ou après l'achèvement des constructions, même si les constructions doivent être réalisées par des constructeurs différents.

- Il y a **lotissement** chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent l'autorisation de diviser un terrain pour vendre ou attribuer des lots à des personnes qui demanderont ultérieurement des permis de construire distincts.

► **Dès lors que l'ensemble du projet (aménagement et constructions) est connu lors de la demande, il est inutile d'exiger un permis d'aménager un lotissement.**

## ▪ Lotissements soumis à permis d'aménager et lotissements soumis à simple déclaration préalable :

Sont soumis à permis d'aménager les lotissements de plus de 2 lots :

- Lorsqu'ils prévoient des voies et espaces publics ou collectifs,
- Lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé ou un site classé (même s'ils ne créent pas de voies ou d'espaces collectifs).

## *2. Amélioration de la qualité du service rendu aux usagers et aux élus*

### *Des délais garantis*

#### ▪ Le principe :

**Le pétitionnaire doit connaître avec certitude le délai dans lequel il obtiendra une décision.** Un « délai de base » est fixé par décret. Il lui sera indiqué dès le dépôt de sa demande et si ce délai est modifié, le demandeur en sera informé dès le premier mois. Le délai d'instruction court à compter du dépôt du dossier en mairie.

#### ▪ Le délai de droit commun :

- Un mois pour les déclarations,
- Deux mois pour les permis de construire de maisons individuelles et les permis de démolir,
- Trois mois pour les autres permis (autres constructions et aménagements).

#### ▪ Des majorations possibles :

**Un délai différent pourra être fixé lorsque certaines consultations sont nécessaires** (Architecte des Bâtiments de France, commission de sécurité, commission départementale de la nature et des paysages...)

Cette majoration de délai doit impérativement être notifiée au plus tard un mois après le dépôt du permis. Passé ce délai d'un mois à compter du dépôt de la demande, le pétitionnaire ne peut se voir opposer un nouveau délai.

Si le dossier est incomplet, les pièces manquantes doivent également être demandées dans le premier mois. Le pétitionnaire a trois mois pour les fournir.

- ▶ **A la fin du premier mois, le demandeur connaît donc précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.**

## 2. Amélioration de la qualité du service rendu aux usagers et aux élus

### Des délais garantis

#### ▪ Les autorisations tacites :

- ➔ Ce qui impose le respect de tous les délais, c'est la **généralisation du permis tacite en cas de silence de l'administration**. Les autorisations tacites disposent désormais d'un régime juridique propre, l'objectif étant de sanctionner les dépassements de délais et d'apporter une plus grande sécurité juridique au pétitionnaire.
- ➔ L'autorisation est délivrée de plein droit si aucune décision n'est notifiée à l'issue du délai d'instruction. Le défaut de réponse vaut selon les cas :
  - 1) Décision de non-opposition à la déclaration préalable,
  - 2) Permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite.
- ➔ Les cas où un permis tacite n'est pas possible sont devenus exceptionnels. Le champ d'application des autorisations tacites est donc élargi.

#### ▪ Le retrait des autorisations par l'administration :

- ➔ Un permis (de construire, d'aménager ou de démolir) ne peut être retiré que s'il est illégal, et dans les trois mois à compter de la décision expresse ou tacite. Par contre, il n'est plus possible de retirer les déclarations préalables.



## *2. Amélioration de la qualité du service rendu aux usagers et aux élus*

### *Le contenu des dossiers encadré*

- Le décret précise de façon exhaustive la liste des pièces qui doivent être jointes à une demande de permis ou à une déclaration préalable.
  - Un système de « check-list » est mis en place dans les formulaires de demande de permis ou de déclaration préalable afin de permettre au demandeur de connaître avec certitude les pièces à joindre au dossier
  - Le contenu de certaines pièces (volet paysager, notamment) est précisé pour éviter les demandes excessives.
  - Il n'est plus possible de demander une pièce ne figurant pas sur cette « check-list », pour quelque motif que ce soit.
  - Pièces manquantes : l'autorité compétente doit notifier dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande, la liste exhaustive des pièces exigées par le Code qui manqueraient pour l'instruction de la demande. Le pétitionnaire a trois mois pour fournir les pièces complémentaires. Le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie. Passé le délai d'1 mois, aucune prolongation de délai n'est autorisée, même si la pièce nécessaire doit être réclamée.

### ***3. Précision des responsabilités respectives***

*Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes*

*La réforme déresponsabilise l'administration au profit des constructeurs et des architectes lesquels doivent assumer entièrement les conséquences des informations communiquées tant dans leurs dossiers de demande (qualité du pétitionnaire, surface de plancher du projet) que lors de l'exécution des travaux autorisés (réforme du contrôle de conformité).*

#### **▪ Lors du dépôt de la demande :**

**De nombreux éléments de la demande deviennent déclaratifs et le service instructeur n'a pas à assurer de vérification préalable :**

- Il n'est plus exigé de joindre à la demande un plan intérieur de la construction, plan dont les services n'ont pas les moyens de vérifier l'exactitude. La surface de plancher du projet sera déclarative et engagera la responsabilité du constructeur.
- Il n'y a plus de vérification sur le titulaire du permis par l'administration : titre de propriété, mandataire de SCI...ne seront plus demandés, c'est au bénéficiaire du permis de signer une attestation.

### *3. Précision des responsabilités respectives*

*Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes*

#### ▪ **Lors de l'achèvement des travaux :**

- Avant la réforme, le contrôle de conformité des travaux s'effectuait avec la délivrance par l'administration d'un certificat de conformité constatant que les travaux avaient été réalisés conformément au permis.
  
- **La réforme modernise le régime du contrôle de la conformité des travaux** en introduisant le mécanisme suivant :
  - C'est le constructeur et son architecte, dans la déclaration d'achèvement des travaux, qui certifient qu'ils ont bien respecté le permis.
  
  - L'autorité responsable pourra contrôler la conformité des travaux et, le cas échéant, la contester, dans un délai de 3 mois (ou 5 mois dans les secteurs protégés). Passé ce délai, elle sera réputée n'avoir pas contesté la conformité des travaux. Dans certains cas, le contrôle est obligatoire.
  
  - L'existence d'une déclaration d'achèvement permettra de clore définitivement les délais de recours contentieux à l'encontre du permis de construire devant les tribunaux.