

# Note d'information juridique



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Centre d'Affaires des 4 As  
BP 107 - 90002 Belfort Cedex  
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50  
Courriel : autb@autb.asso.fr

## Réforme relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005,  
prise sur le fondement de la loi du 9 décembre 2004 de  
simplification du droit.

1- Un nouveau régime d'autorisation : 3 permis et une déclaration au lieu des 14 régimes actuels .....	1
2- Le champ d'application de chaque procédure, clairement défini .....	2
3- La procédure d'instruction, commune à toutes les autorisations .....	2
4- Le nouveau régime de la déclaration préalable .....	3
5- Le contrôle de la conformité des travaux, simplifié .....	3
6- Une sécurité juridique, améliorée .....	4
<b>Pour en savoir plus...</b> les principales modifications des articles du Code de l'urbanisme .....	5

**Réforme relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, prise sur le fondement de la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit.**

Cette réforme modifie essentiellement le Code de l'urbanisme (partie législative) jugé trop complexe.

Elle vise à faciliter l'acte de construire pour tous les citoyens, en rendant les textes plus clairs et plus compréhensibles et en supprimant les procédures inutiles...

**Attention :** la réforme n'entrera en vigueur qu'à compter des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Actuellement, le site de Légifrance propose les deux formulations ; attention à ne pas se tromper : le nouveau régime n'est pas d'application immédiate.

**1- Un nouveau régime d'autorisation : le nouveau code comprendra 3 permis et une déclaration au lieu de 14 régimes existants actuellement**

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
<u>11 régimes différents d'autorisations :</u> 1- permis de construire 2- permis de démolir 3- autorisation pour les installations et travaux divers 4- autorisation de stationnement de caravanes 6- autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir 7- autorisation de coupe et abattage d'arbres 8- autorisation de lotir 9- autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés  10- autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière 11- autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski	<u>3 permis :</u> 1- permis de construire 2- permis d'aménager* 3- permis de démolir  <u>1 déclaration préalable</u>  <u>Maintien de l'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski, compte tenu de sa spécificité</u>
<u>4 régimes différents de déclarations :</u> 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 destiné à l'implantation de bâtiments	

\*Le permis d'aménager fusionne 4 autorisations : l'autorisation de lotir, l'autorisation d'installations et travaux divers, l'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir et l'autorisation d'aménager un terrain de camping.

## 2- Le champ d'application de chaque procédure, clairement défini

**Pour les constructions neuves** (même ne comportant pas de fondations), la règle est le permis de construire.

**Pour les travaux exécutés sur les constructions existantes et les changements de destinations**, le décret précisera la liste limitative des travaux soumis à permis de construire ou à déclaration ;

**Les travaux, installations et aménagements** affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

**Les démolitions** de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction :

- relève d'une protection particulière (sites, secteurs sauvegardés) définie par décret en Conseil d'Etat,
- est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Le Code de l'urbanisme comprendra une liste de constructions, aménagements, installations et travaux pour lesquels une simple déclaration préalable suffira. Il comprendra également une liste des travaux qui, en raison de leur faible importance ou de leur caractère temporaire, ne font l'objet d'aucun contrôle au titre de l'urbanisme.

**Pour les aménagements** (terrains de golf, de camping, terrassements ...), le décret précisera la liste limitative des aménagements soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable.

## 3- La procédure d'instruction, commune à toutes les autorisations

- Le régime

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Le régime varie selon le type d'autorisations en terme de compétence, de dépôt, de traitement de la demande, de délais...	Régime unifié : dispositions communes à toutes les autorisations.

- Un contenu des dossiers, clarifié

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Le Code de l'urbanisme ne fixe pas de façon claire et exhaustive la liste des pièces à joindre à une demande.	Etablissement d'une liste précise des pièces à joindre : système de check-list mis en place dans les formulaires de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

**Le contenu du volet paysager et architectural** des permis de construire et des lotissements sera simplifié et clarifié par décret.

**L'administration disposera d'un mois après le dépôt d'une demande en mairie pour demander les pièces manquantes** lorsque le dossier n'est pas complet. Passé ce mois, aucune prolongation de délais ne sera autorisée, même s'il apparaissait qu'une pièce est encore manquante et doit être réclamée. Cette mesure présente une réelle garantie des délais pour le pétitionnaire.

- Des délais, prévisibles et garantis : le demandeur connaîtra précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Délais aléatoires	<p>Fixation d'un délai de droit commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 mois pour les déclarations</li> <li>- 2 mois pour les maisons individuelles</li> <li>- 3 mois pour les autres constructions.</li> </ul> <p>Majoration possible lorsque des consultations seront nécessaires (ABF, commission de sécurité...)</p> <p>Celle-ci devra être notifiée au plus tard 1 mois après le dépôt du permis et ne pourra pas être modifiée ultérieurement.</p>

#### **4- Le nouveau régime de la déclaration préalable**

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Le maire ou le préfet exercent un contrôle sur la légalité du projet.	Idem
L'autorité responsable de l'application du droit des sols pourra s'opposer à un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable ou l'assortir de prescriptions.	<p>Idem</p> <p>Si cela n'est pas fait dans le délai, elle ne pourra pas revenir sur sa décision. Le pétitionnaire pourra donc exécuter son projet.</p>

#### **5- Le contrôle de la conformité des travaux, simplifié**

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
<p>Contrôle pas satisfaisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le constructeur n'a pas d'intérêt direct à faire une déclaration d'achèvement,</li> <li>- la vérification sur place, théoriquement obligatoire, est rarement effectuée,</li> <li>- l'existence d'un certificat de conformité n'offre aucune garantie.</li> </ul> <p>Le certificat de conformité ne met pas fin aux contentieux possibles sur le permis lui-même.</p>	<p>Nouveau mécanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le titulaire du permis doit certifier, dans sa déclaration d'achèvement de travaux*, qu'il a bien respecté le permis,</li> <li>- le maire pourra contrôler la conformité et, le cas échéant, la contester, dans un délai qui sera fixé par décret. Passé ce délai, il sera réputé n'avoir pas contesté la conformité des travaux. Dans certains cas, le contrôle sera obligatoire.</li> <li>- Le propriétaire pourra demander à l'administration de lui en donner acte par une attestation écrite.</li> </ul>

\* La déclaration d'achèvement sert de point de départ aux délais de recours, d'où la nécessité de bien le définir.

## 6- Une sécurité juridique, améliorée

Un décret, qui doit intervenir au premier trimestre 2006, ainsi qu'une partie de la loi « engagement national pour le logement » vont améliorer de façon importante la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

- Délai de caducité des permis, adapté

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Le permis de construire devient caduc si les travaux ne sont pas engagés dans les 2 ans. Ce délai continue à courir, même en cas de recours contentieux, sauf des cas très limités (quand le tribunal a suspendu ou annulé le permis lui-même).	Interruption de plein droit du délai de péremption du permis de construire en cas de recours. Un nouveau délai de validité de 2 ans pourra courir à compter de la date à laquelle la décision de justice a acquis un caractère irrévocable.

- Travaux effectués irrégulièrement : création d'une prescription administrative de 10 ans

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Une action pénale peut être engagée dans le délai de 3 ans, + une action civile dans le délai de 5 ou 10 ans selon les cas. Passé ces délais, il n'y a plus d'actions possibles, il n'y a plus de réparations possibles mais la construction demeure irrémédiablement irrégulière.	<b>Passé un délai de 10 ans</b> , le non-respect des règles d'urbanisme ne pourra plus être opposé (sauf cas exceptionnels*)

\*constructions présentant un danger, permis obtenu par fraude, constructions situées irrégulièrement sur le domaine public et constructions implantées sans autorisation dans les sites classés et les parcs naturels.

- Possibilité pour le juge administratif de prononcer l'annulation partielle d'une autorisation d'urbanisme

<i>Code de l'urbanisme actuel</i>	<i>Réforme</i>
Les autorisations d'urbanisme sont la plupart du temps considérées comme indivisibles : quel que soit le vice retenu par le tribunal, il entraîne la disparition totale de l'autorisation.	Lorsque le vice juridique ne concerne pas la totalité du projet, le juge pourra n'annuler que la disposition illégale.

- Possibilité pour le juge d'ordonner la démolition de l'immeuble que si le permis de construire a été attaqué dès sa délivrance et a été annulé. Cette disposition apporte une garantie essentielle aux constructeurs, et surtout aux acquéreurs qui ne pourront plus être condamnés à démolir pour une illégalité dont ils ne sont pas responsables.

- Renforcement des pouvoirs du préfet, qui pourra demander la démolition d'une construction, dont le permis de construire aura été annulé définitivement. Cette mesure permettra de faire effectivement respecter les décisions du juge administratif.

## Pour en savoir plus...

### Les principales modifications des articles du Code de l'urbanisme

Article L.111-5-2 : les dispositions de cet article sont intégrées dans le régime général de la déclaration préalable.

Nouveaux articles L.123-1-2 et L.123-1-3 : les règles relatives aux aires de stationnement sont introduites dans le chapitre relatif aux PLU.

Article L.130-1 : l'autorisation spécifique de coupe et abattage d'arbres est remplacée par une déclaration préalable.

Article L.313-1 et suivants concernant la restauration immobilière : simplification de ce régime

<i>Procédure actuelle</i>	<i>Nouvelle procédure</i>
1- Délimitation d'un périmètre de restauration	1- Déclaration d'utilité publique
2- Déclaration d'utilité publique	2- permis de construire ou déclaration de travaux
3- permis de construire ou déclaration de travaux	
4- autorisation spéciale de travaux	

Nouvel article L.332-7-1, qui concerne la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement. Ces dispositions figuraient à tort dans le chapitre relatif à la procédure du permis de construire.

#### Réécriture du livre IV : cœur de la réforme, soit :

• Article L.410-1 relatif aux certificats d'urbanisme : les 2 types de CU existants sont maintenus, avec quelques précisions. Il s'agit du certificat de « simple information », qui permet d'interroger l'administration pour connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur un terrain particulier et du certificat « opérationnel », qui permet d'interroger l'administration sur la faisabilité d'un projet défini sommairement.

**L'ordonnance précise** les droits accordés aux bénéficiaires d'un CU en garantissant le maintien, à leur égard, de l'ensemble des règles d'urbanisme existant à la date du certificat, **même si elles n'ont pas été mentionnées dans le certificat.**

• Articles L.421-1 et suivants: champ d'application des nouveaux régimes d'autorisations. On distingue :

- les travaux soumis à permis. 3 catégories : permis de construire, de démolir, d'aménager ;
- les travaux soumis à une simple déclaration préalable ;
- les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

La liste des travaux, installations et constructions qui doivent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une déclaration préalable ainsi que de ceux qui sont dispensés de toute formalité préalable sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

• Articles L.422-1 et suivants : détermine l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable.

Le régime est le même pour les CU, les permis et la déclaration préalable.

• Article L.423-1 : principe d'une procédure unique de dépôt et d'instruction des demandes, commune aux permis de construire, d'aménager et de démolir et aux déclarations préalables. Modalités prévues dans le décret.

- Articles L.424-1 et suivants: régime des décisions.
  - A l'issue du délai d'instruction (qui a été porté à la connaissance du demandeur), si l'autorité compétente garde le silence, **le permis est tacitement** accordé, sauf dans des cas particuliers dont la liste sera fixée par décret.  
L'autorité compétente pourra toutefois, dans le délai de 2 mois, prendre l'arrêté fixant les participations exigibles du constructeur ou de l'aménageur.  
Le demandeur pourra obtenir un certificat attestant l'existence d'un permis tacite.
  - **Concernant le régime de la déclaration préalable**, comme vu précédemment, le silence de l'administration passé le délai d'1 mois vaut accord et ce dernier ne peut plus être retiré par la suite.  
La déclaration préalable pourra rendre exigibles les taxes et participations dans les mêmes conditions qu'en matière de permis de construire.
- Articles L.425-1 et suivants: dispositions relatives aux opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation que le Code de l'urbanisme.  
Et notamment :
  - *Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable **tient lieu de l'autorisation** prévue par une autre législation* : projet portant sur un immeuble de grande hauteur, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité ; projet portant sur un établissement recevant du public... ;
  - *Opérations pour lesquelles le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable **est subordonné à un accord** prévu par une autre législation* : projet portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé monument historique ;
  - *Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation **dispense de permis ou de déclaration préalable*** : projet portant sur un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
  - *Opérations pour lesquelles la **délivrance** d'un permis ou la réalisation des travaux **est différée** dans l'attente de formalités prévues par une autre législation* : **l'articulation entre les autorisations d'urbanisme et les autorisations d'installations classées pour la protection de l'environnement est réformée.**

<i>Droit actuellement applicable</i>	<i>Réforme</i>
Le permis de construire est délivré à l'issue d'un délai d'1 mois suivant la clôture de l'enquête publique préalable de l'autorisation d'installation classée.	Le permis sera délivré dans les délais de droit commun mais il ne pourra pas être exécuté avant la clôture de l'enquête publique. Cela permettra au constructeur de purger les délais de recours et de retrait pendant l'instruction de l'autorisation d'installation classée.

#### **Titre IV : dispositions propres aux aménagements**

Dispositions communes aux aménagements : le permis d'aménager pourra tenir lieu de permis de construire pour les constructions réalisées par l'aménageur, dans le cadre de son opération d'aménagement. Dans ce cas, la demande de permis d'aménager sera soumise aux obligations relatives au recours à un architecte prévues par le permis de construire.

Dispositions applicables aux lotissements : la définition du lotissement est inchangée. Les lotissements feront l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, selon leur localisation et selon qu'ils prévoient ou non des équipements communs. (voir décret)

La définition des lotissements qui était presque entièrement comprise dans la partie réglementaire, sera dorénavant placée dans la loi. En revanche, le projet architectural et paysager du lotissement sera une disposition d'ordre réglementaire.

## **Titre V : dispositions propres aux démolitions : réforme profonde**

*Permis de démolir obligatoire* dans les secteurs protégés (sites, secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager...) ou pour les bâtiments protégés (bâtiments inscrits au titre des monuments historiques...).

*Pour le reste*, le permis de démolir sera instauré par décision du conseil municipal.

### Procédure en cas de travaux d'aménagement et de construction accompagnés de travaux de démolition :

<i>Droit actuellement applicable</i>	<i>Réforme</i>
Le permis de construire ne peut pas être déposé avant que le permis de démolir ait été demandé. Le permis de démolir doit être délivré préalablement au permis de construire.	La demande de permis de construire ou d'aménager pourra porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de permis de démolir.

## **Titre VI : le régime de l'achèvement des travaux**

La déclaration d'achèvement de travaux permettra de clore les délais de recours contentieux devant les tribunaux administratifs (alors qu'aujourd'hui ceux-ci restent ouverts sans limite dans le temps).

L'autorité responsable pourra contester la conformité des travaux dans un délai de 3 mois minimum.

Une vérification sur place de cette conformité des travaux sera obligatoire (voir décret à venir) dans les secteurs à enjeux nationaux (sites, secteurs sauvegardés...). Ailleurs, les vérifications seront faites à l'initiative du maire lorsque la commune est compétente.