

à la une

Département : Immobilier

Sur le fondement de la loi de simplification du droit du 9 décembre 2004, l'ordonnance du 8 décembre 2005 a initié la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme. Le décret d'application est paru le 5 janvier 2007. Il fixe l'entrée en vigueur des nouveaux textes au 1^{er} octobre 2007.

Le thème du mois : Réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme : plus de 400 articles issus du code de l'urbanisme ainsi que d'autres codes (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation,...) se trouvent modifiés.

La réforme, qui s'inscrit dans une politique plus large de relance de l'offre de logements, vise essentiellement **(I)** à une simplification du droit applicable et **(II)** à une sécurisation des différentes procédures.

I. Simplification

La simplification concerne essentiellement le régime du certificat d'urbanisme et le régime des autorisations d'aménagement, de construction et de démolition.

La réforme introduit le certificat d'urbanisme tacite.

Elle substitue aux onze autorisations et cinq déclarations existantes, trois permis et une déclaration.

A. Le certificat d'urbanisme

Les deux certificats existants, le certificat d'urbanisme dit de simple information et le certificat d'urbanisme dit pré-opérationnel, sont maintenus.

Le troisième certificat, qui avait été discuté pendant un temps, et qui aurait constitué une forme de permis de construire simplifié, n'a pas été créé.

Le délai d'instruction pour le certificat d'urbanisme simple est de un mois et pour le certificat pré-opérationnel de deux mois.

Le défaut de notification dans le délai d'instruction vaut certificat d'urbanisme tacite. Il s'agit là de la réforme la plus remarquable du régime des certificats. Le certificat tacite, il convient de le souligner, a les effets seulement d'un certificat simple.

La durée de validité des certificats est portée de 12 à 18 mois. Le texte prévoit sous certaines conditions la possibilité d'une prorogation de 12 mois.

B. Les autorisations de construction et de démolition

Le texte substitue aux onze autorisations et cinq déclarations existantes, trois permis (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et une déclaration (déclaration préalable).

Il définit pour chacun des trois permis et déclaration un champ d'application beaucoup plus précis que sous le régime antérieur.

Le texte distingue cinq types de travaux.

1. Travaux dispensés de formalités

Ce sont essentiellement les travaux de très faible importance (construction nouvelle d'une hauteur inférieure à 12 m et qui ne crée pas de surface de plancher nouvelle ou dont la SHOB est inférieure à 2 m²) ainsi que les constructions de faible durée (3 mois).

2. Travaux soumis à déclaration préalable

Ce sont essentiellement les travaux de faible importance (construction nouvelle qui crée une SHOB comprise entre 2 et 20 m²), ainsi que certains travaux sur constructions existantes, et ainsi que certains types d'aménagement qui ne ressortent pas au permis d'aménagement au sens strict.

3. Travaux soumis à permis de construire

Ce sont tous les autres travaux.

Les constructions nouvelles soumises à permis de construire sont les constructions qui ne font pas l'objet d'une dispense ou qui ne se trouvent pas soumises à déclaration préalable. Sont soumises à permis de construire les constructions qui créent plus de 20 m² de SHOB.

Les travaux sur constructions existantes soumis à permis de construire sont :

- les travaux qui créent une SHOB supérieure à 20 m² ;
- les travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination ;
- les travaux qui modifient le volume du bâtiment et percent ou agrandissent une ouverture sur un mur extérieur.

Le changement de destination est défini par le texte. Il consiste en le passage de l'une à l'autre des neuf destinations prévues par le texte.

Le permis à titre précaire est le permis qui simultanément autorise la construction et oblige qu'elle soit enlevée à l'issue d'un certain délai. Son régime a été fixé par le décret du 4 octobre 2006. Il a été repris par le décret du 5 janvier 2007.

4. Travaux soumis à permis d'aménager

Le permis d'aménager remplace le permis de lotir et recouvre d'autres types d'utilisation du sol.

C'est essentiellement ce permis qui regroupe les différentes autorisations auparavant en vigueur.

Le régime du lotissement est modifié.

Une nouvelle définition est posée par l'ordonnance. « Le lotissement est une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, pour une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, que la division soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location ».

L'ordonnance prévoit que le lotissement, en fonction de ses caractéristiques (nombre de terrains issus de la division, existence ou non d'équipements communs, etc.), doit faire l'objet soit d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable.

Le décret vient préciser la répartition entre permis et déclaration.

Les lotissements doivent être précédés d'un permis lorsqu'ils ont pour effet « sur une période de moins de dix ans de créer plus de deux lots à construire, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre est délimité. »

Ils doivent être précédés d'une déclaration dans les autres cas.

5. Travaux soumis à permis de démolir

Le régime de l'autorisation est simplifié.

Le nouveau texte prévoit que lorsqu'une opération de démolition est rendue nécessaire par une opération de construction ou d'aménagement, le permis de construire ou le permis d'aménager peut valoir permis de démolir.

II. Sécurisation

La sécurisation s'exprime aux différents stades de la procédure : demande, instruction, délivrance, durée de validité et constatation de l'achèvement.

1. Demande

La liste des pièces à joindre à la demande est fixée de manière beaucoup plus précise que sous le régime antérieur.

La demande de permis de construire comporte notamment deux nouveaux documents. Elle doit comprendre une attestation du demandeur confirmant qu'il remplit les conditions légales pour déposer une demande, c'est-à-dire (i) qu'il est propriétaire, ou (ii) qu'il est mandataire, ou (iii) qu'il est autorisé par le propriétaire ou le mandataire à exécuter les travaux. Elle doit comporter un « projet architectural » qui vient se substituer au « volet paysager » et qui est plus complet.

La demande de permis d'aménagement fait également l'objet de certaines modifications.

2. Instruction

Le délai d'instruction des différentes autorisations est respectivement fixé à :

- 1 mois – déclaration préalable,
- 2 mois – permis de construire maison individuelle et permis de démolir,
- 3 mois – permis de construire et permis d'aménager.

Le délai court à compter de la réception par la mairie d'un « dossier complet ».

La mairie a un mois à compter du dépôt du dossier pour faire toute demande de document complémentaire. Cette nouvelle mesure revient à interdire la pratique consistant à laisser le dossier « en instruction » et à demander des pièces complémentaires un mois, deux mois ou trois mois après son dépôt.

Le texte prévoit deux régimes de majoration de délai, le régime dit de droit commun et celui de prolongation exceptionnelle. Dans les deux cas, le délai d'instruction peut être porté jusqu'à 12 mois.

3. Délivrance

Le texte simplifie le régime du permis tacite.

A défaut de notification de décision dans le délai d'instruction, le silence de l'autorité compétente vaut selon le cas non-opposition à déclaration préalable, ou permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

La « lettre de notification de délai », qui seule pouvait valoir permis tacite, n'est plus nécessaire.

Le texte fixe plusieurs hypothèses dans lesquelles le silence de l'autorité n'emporte pas permis tacite. C'est le cas notamment lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou lorsque le projet est soumis à enquête publique.

4. Durée de validité

La durée de validité des trois permis est harmonisée et est fixée à deux ans à compter de la notification.

En cas de recours administratif ou judiciaire, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé de la décision juridictionnelle irrévocable.

5. Constatation de l'achèvement

Le texte renverse le système antérieur.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis.

L'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux.

Lorsqu'aucune décision n'intervient dans ce délai de trois mois une attestation de non contestation de conformité est délivrée par l'autorité compétente.

Rédigé par A. de Gouyon Matignon, Associé, et L. Duguet

PDGB Avocats

174 avenue Victor Hugo, 75116 Paris

www.pdgb.com

Alexandre de Gouyon Matignon

Laurent Duguet