

## **Centre de Recherche, d'Information et de Documentation des Usagers du Notariat (CRIDUN)**

### **Dossier**

#### ***Le nouveau permis de construire après la réforme du droit de l'urbanisme***

L'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre. 2005 (Jou mal Officiel du 8 décembre 2005), entrera en vigueur à la mi-2007.

L'ordonnance vise à :

- simplifier les actuels régimes d'autorisation et de déclaration en les regroupant en trois autorisations (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et une déclaration préalable ;
- améliorer les conditions d'instruction des demandes, notamment en instituant des délais d'instruction prévisibles et garantis ;
- renforcer le contrôle de la conformité des travaux aux permis délivrés ;
- assurer une meilleure articulation avec les autres législations qui touchent à l'occupation des sols, notamment avec l'autorisation des installations classées.

Il est donc retenu trois permis valant autorisation d'occuper le sol : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

## **Le permis de construire**

Il résulte du nouvel article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, comportant un texte réduit par rapport à l'ancien, et qui ainsi ne comporte que deux alinéas.

Le premier dispose que « les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ». Le principe est donc maintenu de l'assujettissement à un permis de construire de toute construction (caractère immobilier ou non), hormis les cas où, en vertu d'un décret à venir, la construction est soumise à la procédure de déclaration préalable ou exemptée de toute autorisation au titre du Code de l'urbanisme (article L. 421-5 du Code de l'urbanisme).

Le second alinéa, entièrement réécrit, renvoie à un décret en Conseil d'État le soin d'arrêter « la liste des travaux exécutés sur une construction existante ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis ».

A noter que le texte assimile désormais le changement de destination, même effectué sans travaux, à des travaux de construction. Il reste à apprendre par le décret quels

## Le nouveau permis de construire

sans travaux, à des travaux de construction. Il reste à apprendre par le décret quels changements de destination auront un tel impact sur l'utilisation des sols au point de les soumettre à permis de construire. Le changement de destination ne devrait être pris en compte que s'il induit l'application d'une règle d'urbanisme différente. Par ailleurs, si le critère de la nature des travaux est habituel au droit de l'urbanisme pour fixer le champ d'application d'une autorisation, celui de leur localisation est plus rare. Il n'était guère que les clôtures, les démolitions et les installations et travaux divers à être soumis à un régime d'autorisation préalable ou déclaratif en fonction de leur localisation. Le critère peut s'appliquer dorénavant aux travaux sur existants et on est en droit d'imaginer qu'il sera tiré de la présence de zones ou de périmètres de protection.

L'ordonnance envisage enfin le cas des constructions temporaires, des constructions saisonnières et des constructions autorisées à titre précaire qui relèvent de régimes différents. Certaines constructions, dont la liste sera arrêtée par décret, échappent à toute formalité au titre du Code de l'urbanisme en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de leur usage (article L. 421-5). Les constructions saisonnières sont celles qui doivent être périodiquement démontées et réinstallées ; elles ne peuvent être autorisées, comme sous le régime actuel, que dans le respect des règles de fond, par un permis de construire qui fixe la durée de chaque installation et devient caduc à l'expiration d'un délai qui ne peut excéder cinq ans. Les permis et constructions précaires disparaissent au profit des constructions autorisées par un permis de construire délivré à titre précaire.

## Le permis d'aménager

C'est la nouveauté.

Le permis d'aménager regroupera, tout en prenant en compte leurs spécificités, les autorisations de lotir, les autorisations de création de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs, les autorisations concernant des travaux divers ayant une incidence significative sur l'occupation des sols : golf, décharge... Ce régime unifié permettra notamment d'instaurer des procédures d'instruction identiques à celles des permis de construire, notamment en matière de délais, ce qui devrait représenter un progrès important pour les pétitionnaires.

Le décret d'application précisera les travaux, installations et aménagements qui relèvent du permis, ceux qui sont soumis à déclaration préalable et ceux qui peuvent être librement entrepris.

Il est distingué le lotissement auquel sont consacrés les articles L. 442-1 à L. 442-14.

En conséquence, les articles L. 315-1 et suivants sont abrogés et le lotissement est traité au titre des autorisations d'urbanisme, comme tout autre permis.

Les règles d'instruction, le régime de l'autorisation de lotir, celui des participations, très proche de celui des constructeurs, et, plus concrètement, la dimension des opérations seront traités comme toute autorisation d'occuper le sol. Le lotissement, en principe, ne sera plus une opération d'aménagement.

Mais l'ordonnance introduit dans la partie législative du Code de l'urbanisme la définition du lotissement, quasi inchangée dans son fondement, qui repose toujours sur la division foncière en vue de l'implantation de bâtiments.

On peut regretter que le champ d'application des articles précités portant sur les seuls documents approuvés, en raison de leur nature réglementaire, sans que le cahier des charges et ses modifications ne soient indiqués comme étant purement contractuels et soumis aux seules dispositions du Code civil.

## Le permis de démolir

Le champ d'application du permis de démolir est réservé de plein droit aux hypothèses où la construction relève d'une protection particulière, à définir par décret en Conseil d'État.

On peut penser que ce champ d'application sera seulement lié à la police des sites et du patrimoine architectural.

En dehors de ces hypothèses, l'institution du permis de démolir, sur tout ou partie du territoire de la commune, relève du pouvoir discrétionnaire du conseil municipal, indépendamment de l'existence d'un POS ou d'un PLU approuvé, mais doit reposer sur des motifs identiques. L'article L. 421-6 précise en effet que le permis de démolir ne peut, dans tous les cas, être refusé que si « les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

La demande de permis de construire pourra porter à la fois sur la démolition et sur la construction. Le permis de construire tiendra alors lieu de permis de démolir.

**Récapitulatif sommaire** - et encore provisoire - par opérations, des différents domaines :

### 1) Permis de construire

- constructions ou travaux ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à 20 mètres carrés,
- constructions ou travaux concernant des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol excède 12 mètres.

### 2) Permis d'aménagement:

- lotissements,
- terrains de camping et parcs résidentiels de loisir, à l'exception des aires naturelles de camping,
- parcs d'attractions, aires de jeux et de sports et terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés soumis à étude d'impact,
- golfs soumis à étude d'impact,
- remontées mécaniques et aménagements de domaine skiable,
- aménagements autorisés dans des espaces remarquables protégés par la loi littoral (article R. 146-2 du Code de l'urbanisme).

### 3) Permis de démolir

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment situé dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, faisant l'objet d'une protection spécifique :

- par le plan local d'urbanisme (article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme),
- par délibération du conseil municipal dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols,
- par un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière,
- au titre des monuments historiques,
- au titre des sites.

Quant à la **déclaration préalable à travaux**, elle est promue par l'ordonnance au rang de véritable mode de contrôle de l'utilisation du sol. Issue de la loi du 6 janvier 1986 ;

## Le nouveau permis de construire

elle voit son domaine considérablement renforcé et son régime unifié par la référence à la seule déclaration de l'article L. 421-4.

Elle possède d'abord un domaine propre, dans lequel elle constitue la seule mesure de contrôle a priori de l'utilisation du sol. Sont ainsi exclusivement soumis à déclaration préalable les clôtures et les divisions foncières visées par l'article L. 111-5-2 qui relevaient déjà toutes deux d'un système déclaratif, mais également les coupes et abattages d'arbres prévus par l'article L. 130-1, jusque là soumis à autorisation.

La déclaration préalable devient une alternative au permis de construire et au permis d'aménager, lorsque les travaux, installations, constructions et aménagements, dont la liste doit être arrêtée par décret, ne justifient pas l'exigence d'un permis en raison de leur dimension, de leur nature ou de leur localisation.

C'est ainsi, par exemple, que l'article L. 442-3 dispose que « les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ». Il s'agit là d'une réelle innovation qui institue une forme de lotissement simplifié.

La déclaration préalable devrait concerner les travaux et opérations suivants :

- constructions ou travaux ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou une surface hors oeuvre nette inférieure à 20 mètres carrés et dont la hauteur au-dessus du sol excède un mètre,
- constructions et installations diverses ne créant pas de surface de plancher dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à un mètre,
- travaux de ravalement et travaux ayant pour effet de créer de nouvelles ouvertures ou de modifier les façades d'un bâtiment existant,
- changement de destination d'un bâtiment existant,
- piscines dont le bassin a une superficie inférieure à 100 mètres carrés,
- châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 mètres carrés sur une même unité foncière,
- implantation d'une habitation légère de loisirs dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisir n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'aménager définie par la réforme,
- travaux ayant pour effet, à l'intérieur d'un secteur sauvegardé, de modifier l'état d'un immeuble ou celui de son terrain d'assiette,
- travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage protégé par un plan local d'urbanisme ou par une délibération du conseil municipal dans les communes non couvertes par un plan local d'urbanisme,
- édification d'une clôture dans un secteur sauvegardé, dans une ZPPAUP, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un site classé ou inscrit, dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ou dans une commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration,
- aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités,
- stationnement d'une caravane sur un terrain non autorisé à cet effet, lorsque ce stationnement dure pendant plus de trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de ce délai, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non. Lorsque la caravane constitue l'habitat permanent de ses utilisateurs, sont seules prises compte les périodes de stationnement de plus de trois mois continus,
- affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas soumis à étude d'impact et dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,
- coupes et abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

## Le nouveau permis de construire

### **A noter aussi :**

Actuellement les délais ne sont pas toujours respectés. Actuellement, l'administration a 15 jours pour examiner la recevabilité d'un dossier de demande de permis, vérifier qu'il est complet et notifier un délai d'instruction au demandeur.

Avec la réforme, le délai de recevabilité est supprimé. Si le dossier n'est pas complet, le service instructeur aura un mois pour demander des compléments d'information.

Pour éviter des demandes inutiles, le décret d'application listera toutes les pièces qui devront être jointes obligatoirement dans le dossier de demande.

Les nouveaux délais : un mois pour les déclarations, deux mois pour les maisons individuelles et trois mois pour les autres constructions.

### **Et aussi :**

- Le volet paysager sera simplifié dès lors que le pétitionnaire aura eu recours à un architecte.
- Le service instructeur pourra échanger des documents avec le pétitionnaire par tous moyens dont le courriel.
- Le titulaire du permis devra faire une déclaration d'achèvement de travaux par laquelle il s'engage sur la conformité avec le permis (suppression de fait du certificat de conformité).
- Les délais de validité d'un permis sont suspendus en cas de recours devant une juridiction administrative.

### **Pour en savoir plus :**

- P. Billet, La réforme du régime des autorisations d'urbanisme : JCP A 2005, 1394.
- La réforme des opérations d'aménagement et autres dispositions d'urbanisme : JCP A 2006, 1010.
- P. Ibanez, La réforme des autorisations d'urbanisme : D. 2005, p. 2097.
- D. Larralde, Permis de construire et autorisations d'urbanisme : les grands traits de la réforme : JCP N 2005, act. 620.

JCP : Juris Classeur Périodique.

D : Dalloz.

[Page Cridun](#)

[Retour accueil Juris Prudentes](#)