

La réforme des autorisations d'urbanisme : le rôle des communes

Le constat :

- Nombre trop important des régimes d'autorisations (11 régimes d'autorisations et 5 régimes de déclarations) et des procédures
- Des délais d'instruction « imprévisibles »

Les textes de référence :

- Ordonnance n° 2004-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2004-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

La réorganisation des autorisations d'urbanisme :

- Des autorisations moins nombreuses (cf doc. « Clarifier le code ») :
 - 3 permis remplacent 11 régimes d'autorisation :
 - Le permis de construire
 - Le permis d'aménager
 - Le permis de démolir
 - 1 régime déclaratif remplace 5 régimes de déclarations : la déclaration préalable
- Des champs d'application clairement définis : liste exhaustive des types de constructions, aménagements et travaux

Encadrement des procédures :

- Fixation d'un délai de droit commun au moment du dépôt (récépissé) :
 - 1 mois pour les déclarations
 - 2 mois pour les permis de construire les maisons individuelles et leurs annexes
 - 3 mois pour les autres constructions et les aménagements
- Unicité de la procédure
- Une prise en charge plus rapide des dossiers :
 - majoration du délai d'instruction possible dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie
 - demande de pièces complémentaires permettant une prorogation du délai d'instruction de base dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie

Simplification du certificat d'urbanisme :

- Le certificat d'urbanisme de simple information (délai d'instruction = 1 mois) : il ne contient plus d'information sur les réseaux
- Le certificat d'urbanisme opérationnel (délai d'instruction = 2 mois) : en cas d'absence de réponse, le demandeur bénéficie du maintien des droits en vigueur à l'expiration des 2 mois (règles d'urbanisme, taxes et participations...)

Le renforcement du régime déclaratif :

- Dans le cadre des informations fournies par le pétitionnaires dans le formulaire de sa demande
- Dans le cadre de l'achèvement des travaux : c'est au pétitionnaire de déclarer l'achèvement et la conformité des travaux
- Rappel : une déclaration préalable ne conduit pas forcément à une réponse explicite de l'autorité compétente

Clarification des responsabilités :

obligations de la commune (cf doc. « Chronologie de l'instruction des demandes d'urbanisme ») :

- Renseigner les pétitionnaires (notamment quand le dossier est manifestement incomplet) : nécessité des formations (CNFPT...)
- Transmission sans délai du dossier au service instructeur et à l'ABF lorsque l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'avis de celui-ci
- Transmettre au service instructeur toutes informations utiles pour la bonne instruction du dossier (cf « fiche infos »)
- Signature des actes d'instruction dans les délais (importance des délégations) et transmission de la copie de la décision signée au service instructeur et aux services fiscaux pour liquidation des taxes
- ...