

La mise en oeuvre de la réforme du droit des sols

Les textes de référence :

- ordonnance n° 2005-1527 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 :
 - ratifie l'ordonnance du 8 décembre 2005
 - harmonise les règles de retrait des autorisations (3 mois à compter de la date de décision)
 - possibilité pour le juge de prononcer une annulation partielle
 - Instauration d'une prescription administrative : lorsqu'une construction est achevée depuis plus de 10 ans, le refus de permis ne peut, en principe, être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale
 - possibilité pour une association d'agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande d'urbanisme

- décret n° 2006-258 du 31 juillet 2006 relatif aux règles de caducité du permis de construire :
 - suspension de la validité d'une autorisation d'urbanisme en cas de recours contentieux jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable

- décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

Le récépissé :

rappel : mairie = guichet unique pour le dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme

informations contenues dans le récépissé :

- délai de base d'instruction
- numéro d'enregistrement
- date à laquelle les travaux peuvent normalement être entrepris
- faculté pour l'autorité compétente de notifier au demandeur que le dossier est incomplet, que le délai d'instruction est différent de celui de base, ou que le projet ne peut pas faire bénéficier d'un permis tacite : ce n'est seulement dans ces cas qu'un courrier doit être envoyé

Le nombre d'exemplaires :

2 exemplaires en principe pour les déclarations préalables, 4 pour les permis + possibilité de demander des exemplaires supplémentaires de certaines pièces pour procéder aux consultations

Le renforcement du régime déclaratif :

- ★ présomption de la bonne foi des pétitionnaires
- ★ attestation de propriété : le service instructeur ne sera plus tenu de vérifier de la véracité des informations communiquées par le pétitionnaire
- ★ déclaration sur les surfaces (les plans intérieurs ne sont pas à fournir et ne peuvent pas être demandés, sauf s'agissant des ERP)
- ★ déclaration sur l'achèvement et la conformité des travaux : c'est au pétitionnaire de certifier que les prescriptions de l'autorisation ont bien été respectées

permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable : « mode d'emploi »

construction nouvelle :

- principe : permis de construire
- exceptions :
 - ➔ les constructions de petites tailles sont soumises à déclaration préalable
 - ➔ les constructions très petites ou temporaires sont dispensées de toute formalité

travaux exécutés sur une construction existante :

- principe : dispensés de formalité
- exceptions :
 - ➔ les travaux les plus importants sont soumis à permis de construire
 - ➔ d'autres travaux sont soumis à déclaration préalable

aménagements :

- principe : dispensés de toute formalité
- exceptions :
 - ➔ les travaux les plus importants sont soumis à permis d'aménager
 - ➔ d'autres aménagements sont soumis à déclaration préalable

Les délais

- procédure unique de dépôt et d'instruction des demandes d'autorisations
- délai d'instruction de droit commun (indiqué dans le récépissé de dépôt) :
 - 1 mois pour les déclarations
 - 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles et leurs annexes
 - 3 mois pour les autres permis de construire et pour les permis d'aménager
- majoration des délais :
 - les délais d'instruction sont allongés uniquement quand les caractéristiques du projet imposent de consulter un service ou une commission (ABF, SDIS, DRIRE,...), hors service compétent en matière d'assainissement et les gestionnaires de la voirie
 - toute majoration de délai doit être notifiée en principe dans le mois qui suit le dépôt de la demande
 - à défaut de notification dans le mois, ce seront les délais d'instruction de droit commun qui trouvent à s'appliquer
- pièces manquantes :
 - seule l'absence d'une ou de plusieurs pièces (liste fixé par décret) entraîne la suspension du délai d'instruction, si elle est notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande
 - le demandeur dispose de 3 mois, à compter de la réception de la notification de la demande de pièces complémentaires, pour produire les pièces demandées (à défaut : décision tacite de rejet)

Les pièces constitutives du dossier :

- **la « check-list » :**

le contenu des dossiers est fixé pour chaque type d'autorisation :

- art. R. 431-4 à R. 431-34 pour les permis de construire
- art. R. 431-35 à R. 431-37 pour les déclarations préalables
- art. R. 441-1 et s. pour les permis d'aménager
- art R. 451-1 et s pour les permis de démolir

- **la demande de pièces complémentaires :**

- à défaut d'une telle demande dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt en mairie, le dossier devra être étudié tel quel
- l'autorité compétente pourrait voir sa responsabilité engagée si elle refuse l'autorisation au motif que le dossier n'était pas complet

Les consultations :

seules certaines consultations obligatoires peuvent permettre de modifier le délai d'instruction (art. R. 423-24 à R. 423-32) :

- majoration d'1 mois lorsque le projet est soumis à un régime ou à des prescriptions prévues par d'autres législations
- majoration de 2 mois lorsque des commissions départementales ou régionales doivent être consultées
- délai d'instruction de 2 mois à compter de la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur en cas d'enquête publique
- délai d'instruction de 6 mois lorsque le projet implique des consultations au titre de la législation sur les MH

Consultation de l'ABF :

- quand la décision est subordonnée à l'avis de l'ABF, la commune doit envoyer à ce dernier un dossier dans la semaine
- si l'ABF émet un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions, il doit adresser copie de son avis au demandeur et l'informer du fait, qu'en conséquence, celui-ci ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite (R. 424-3 et R. 424-4)

Les prolongations exceptionnelle du délai d'instruction :

= cas dans lesquels l'autorité compétente n'est pas a priori en mesure de connaître certains éléments de procédure dans le mois qui suit le dépôt du dossier

exemples :

★ travaux réalisés dans le champ d'application d'un immeuble classé au titre des MH ou inscrit : l'autorité compétente pour délivrer le permis peut contester l'avis de l'ABF en saisissant le préfet de région, prolongeant ainsi le délai d'instruction de 3 mois

★ projet commercial soumis à autorisation d'exploitation commerciale : délai d'instruction de 7 mois (au lieu de 5), pouvant être prolongé de 4 mois si la décision prise par la commission départementale d'équipement commercial fait l'objet d'un recours

La conformité des travaux :

- déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (art. L. 462-1 à 2 et R. 462-1 à 10 c.urb.) : le titulaire de l'autorisation doit transmettre en mairie une déclaration d'achèvement des travaux et comportant un engagement de respect du permis
- l'autorité compétente dispose de 3 mois (ou 5 mois dans les cas de récolement obligatoire*) pour contester la conformité des travaux (compétence du maire pour apprécier de l'opportunité de faire une visite sur le terrain)
- dans les 15 jours à compter de l'expiration du délai imparti à l'autorité compétente, le titulaire de l'autorisation peut demander une attestation écrite indiquant que la conformité des travaux n'est pas contestée (cette attestation est fournie par le préfet en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente)

Cas de récolement obligatoire (art. R. 462-7) :

- travaux sur immeuble inscrit au titre des MH, ou situés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé
- travaux concernant des immeubles de grande hauteur ou des établissements recevant du public
- travaux réalisés à l'intérieur d'un espace naturel classé ou en voie de l'être
- travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques

Les déclarations préalables :

- champ d'application + étendu que celui des DT (certaines opérations de lotissement)
- retrait impossible des décisions de non-opposition à déclaration préalable

le permis d'aménager :

regroupe l'autorisation de lotir (en partie), 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

on distingue désormais :

- ➔ les opérations de lotissements (cf c-après)
- ➔ les aménagements de terrains pour l'hébergement touristique (création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de + de 20 personnes ou de + de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs R. 421-19,...)
- ➔ les aires de loisirs et aménagements divers (aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés, aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha, aires de stationnement au public d'au moins 50 unités, affouillements et exhaussements du sol d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha

- ➔ possibilité de délivrer un permis d'aménager conjointement et solidairement à plusieurs demandeurs
- ➔ possibilité de déposer une demande unique pour des terrains non contigus
- ➔ un permis d'aménager peut valoir permis de construire ou permis de démolir, mais uniquement de façon accessoire

Les lotissements :

article L. 442-1 c.urb. :

« Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix 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 locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments »

disparition de l'autorisation de lotir au profit du permis d'aménager (avec un champ d'application plus étendu : demandes d'ITD, autorisation d'aménager un terrain de camping) **et** d'une simple déclaration préalable

il n'existe plus de dispositions spécifiques aux partages successoraux

art. L. 442-3 c.urb. : « les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable »

Les lotissements (suite) :

détermination du régime applicable :

- déclaration préalable :
 - lotissement \leq 2 lots
 - lotissement $>$ 2 lots sans création de « voies communes » ou « d'espaces communs »
- permis d'aménager :
 - lotissements $>$ 2 lots comportant création des « voies communes » ou « d'espaces communs »
 - lotissements $>$ 2 lots et situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé

différences :

- délai d'instruction : 3 mois pour un permis d'aménager, 1 mois pour une déclaration préalable (2 mois quand le projet intéresse une autre législation)
- le permis d'aménager suppose une décision expresse de l'autorité compétente, alors que la déclaration préalable n'est matérialisée qu'en cas d'opposition ou de prescriptions

Le permis de démolir (R. 421-26 à R. 421-29) :

travaux devant être précédés d'un permis de démolir :

- portant sur les constructions situées dans le périmètre d'un secteur sauvegardé
- portant sur les immeubles inscrits au titre des MH ou adossés à un immeuble inscrit au titre des MH
- portant sur les constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans un site inscrit
- portant sur les constructions identifiées comme devant être protégées par un PLU*

* le conseil municipal peut délibérer pour élargir le champ d'application du permis de démolir (décider d'exiger un permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal)

Le certificat d'urbanisme :

L. 410-1 :

« Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain

b) indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (...) »

ce qui change avec la réforme :

- le CU a) ne mentionne plus d'indications sur les réseaux
- le CU b) ne mentionne plus la surface hors oeuvre des constructions projetées
- durée de validité des CU : 18 mois au lieu de 12 mois
- caractère tacite des CU qui n'aurait pas été notifié au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction (1 mois pour les CU a) et 2 mois en principe pour les CU b) : la portée d'un CU tacite est de garantir le droit applicable (R. 410-12)

L'opposabilité des règles d'urbanisme :

principe : tout projet d'urbanisme doit respecter les règles d'urbanisme, même en l'absence de formalité préalable

exceptions :

- les constructions temporaires = construction d'une durée < 3 mois, sauf dans les secteurs délimités par le conseil municipal pour lesquels celui-ci considère qu'une protection particulière est nécessaire (délai ramené alors à 15 jours) (R. 421-5)
- les constructions faisant l'objet d'un permis délivré à titre précaire (ex. : salles de classe en cas de sinistre)

Le délai de recours :

situation avant la réforme :

double exigence d'un affichage en mairie et d'un affichage sur le terrain

apports de la réforme :

- ➡ le délai de recours commence à courir à compter du seul affichage sur le terrain (R. 600-2)
- ➡ aucune action n'est recevable à l'expiration d'un délai d'1 an à compter de l'achèvement de la construction