

# LA REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

## Octobre 2007

### 1- LES OBJECTIFS DE LA REFORME

#### • Clarifier le droit applicable

La réforme indique une liste exhaustive des différentes autorisations. Il existera désormais :

- trois types de permis : permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir ;
- une déclaration préalable.

Le certificat d'urbanisme perdure, mais il a été modifié.

#### • Garantir le déroulement de l'instruction

Le contenu des dossiers est strictement encadré : les pièces à fournir sont listées de manière exhaustive. Si elle constate qu'il manque des pièces, l'administration pourra toujours demander des pièces complémentaires, et le demandeur aura obligation de les produire.

Par ailleurs, le demandeur sera avisé, dès le récépissé de dépôt, de la date à laquelle l'administration devra lui donner une réponse. Ce délai ne pourra être majoré que pendant le premier mois de l'instruction, et cette majoration devra être justifiée.

#### • Redéfinir les responsabilités de l'administration et du pétitionnaire

##### Au stade de la demande :

L'administration devra vérifier uniquement le respect des règles d'urbanisme. Ainsi, le pétitionnaire (ou son architecte) engagera sa responsabilité sur : l'obtention de l'accord du propriétaire pour déposer le dossier le cas échéant, le nombre de m<sup>2</sup> de SHON (cf. 3-b) construits, le respect des règles de construction, d'accessibilité et de sécurité des Établissements Recevant du Public (ERP) le cas échéant.

##### Au stade de l'achèvement des travaux :

Le demandeur devra fournir une déclaration engageant sa responsabilité, indiquant qu'il a terminé les travaux et que ceux-ci sont réalisés conformément à la demande. L'administration procédera alors au contrôle de la conformité des travaux. Si ceux-ci sont conformes, l'administration délivrera une attestation certifiant qu'elle ne conteste pas la déclaration du demandeur.

Si tel n'est pas le cas, l'administration mettra en demeure le pétitionnaire, afin que la construction soit mise en conformité. Si le demandeur n'obtempère pas, il fera l'objet de poursuites pénales.

#### • Améliorer la sécurité juridique des bénéficiaires d'autorisations

La validité des autorisations est de deux ans à compter de la date de la décision administrative : au-delà, l'autorisation est périmée. La réforme ne modifie pas le régime des Déclarations d'Ouverture de Chantier : c'est la date de réception en mairie de cette déclaration qui vaut ouverture du chantier. Une fois le chantier ouvert, si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, l'autorisation devient alors caduque.

Concernant le retrait des décisions, l'administration pourra retirer un acte s'il est illégal pendant une durée de trois mois, en justifiant sa décision. Au-delà, seul le demandeur pourra demander expressément son retrait.

Le point de départ du délai de recours contentieux sera désormais uniquement la date de l'affichage sur le terrain, par le pétitionnaire, de la décision administrative. Par ailleurs, la décision administrative ne pourra être contestée devant les tribunaux que pendant le délai de un an à compter de la date de réception en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

### 2- LES AUTORISATIONS ENTREES EN VIGUEUR AU 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2007

#### • Le permis d'aménager / délai d'instruction de base de trois mois

Il doit être demandé pour la réalisation des projets suivants :

- lotissement de plus de deux lots, lorsque des espaces communs ou des voies nouvelles sont prévus, ou lorsque le terrain est situé dans un site classé ;

- remembrement réalisé par une association foncière urbaine, lorsque des espaces communs ou des voies nouvelles sont prévus ;

- création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

- réaménagement d'un terrain de camping existant, ainsi que les travaux modifiant la végétation limitant l'impact visuel des installations ;

- réalisation d'une aire publique de stationnement comptant plus de 50 places, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes comptant plus de 50 unités ;

- remblais et déblais dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et dont la superficie est supérieure à 2 hectares, lorsque ces travaux ne sont pas reliés à une demande de permis de construire.

#### • Le permis de construire / délai d'instruction de base de deux mois pour les maisons individuelles, et de trois mois pour les autres projets

##### Il doit être demandé pour la réalisation des projets suivants :

- Travaux portant sur des constructions existantes : création de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB, modification du volume du bâtiment, percement et/ou agrandissement d'ouvertures donnant sur l'extérieur, travaux modifiant la structure porteuse du bâtiment ou sa façade si ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination, travaux portant sur un immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques

- Projets de construction neuve : tous les projets ne relevant pas du régime de la déclaration préalable, et tous les projets qui ne sont pas dispensés de toute formalité au titre de l'urbanisme.

##### Les projets dispensés de toute formalité au titre de l'urbanisme sont les suivants :

- Constructions dont la hauteur est inférieure à 12m et qui ne créent pas de SHOB supérieure à 2m<sup>2</sup> ;

- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping autorisé et dont la SHON est inférieure ou égale à 35m<sup>2</sup> ;

- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> ;

- Les châssis et serres dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,80m ;

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Le mobilier urbain ;

- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

- Les murs de soutènement ;

- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale ;

- Les canalisations, lignes ou câbles souterrains ;

- Les constructions temporaires, implantées pour une durée n'excédant pas 3 mois ;

- Les travaux sur les constructions existantes ne relevant pas du régime du permis de construire ou de la déclaration préalable.

• **La déclaration préalable / délai d'instruction de base de un mois**

Elle doit être demandée pour la réalisation des projets ci-après.

Travaux portant sur des constructions existantes :

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment non soumis au régime du permis de construire ;
- Les changements de destination d'un bâtiment non soumis au régime du permis de construire ;
- Les travaux exécutés sur des bâtiments répertoriés dans le PLU relevant du régime de protection relevant de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (protection du patrimoine) ;
- Les travaux créant une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les travaux transformant plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB, en SHON ;

Projets de construction neuve :

- Les constructions nouvelles d'une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>,
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping autorisé et dont la SHON est supérieure à 35m<sup>2</sup> ;
- les constructions dont la hauteur est supérieure à 12m, créant entre 0 et 2m<sup>2</sup> de SHOB ;
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 kilovolts ;
- Les murs dont la hauteur est supérieure ou égale à 2m ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, lorsqu'elles ne sont pas couvertes, ou lorsque leur couverture à une hauteur inférieure à 1,80m ;
- Les châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1,80m et 4m, et dont la surface au sol n'excède pas 2 000m<sup>2</sup> sur une même unité foncière ;
- Les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :

- Les lotissements ne relevant pas du régime du permis d'aménager ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- L'installation d'une caravane, en dehors des terrains camping, lorsque la durée de l'installation est supérieure à trois mois par an (les durées sont cumulées sur une année), et qui ne constitue pas l'habitat permanent des Gens du Voyage ;
- L'installation d'une caravane, en dehors des terrains camping, qui constitue l'habitat permanent des Gens du Voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- La réalisation d'une aire publique de stationnement comptant de 10 à 49 places, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes comptant de 10 à 49 unités ;
- Les remblais et déblais dont la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, lorsque ces travaux ne sont pas reliés à une demande de permis de construire ;
- Les coupes et abattages d'arbres prévus à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés au PLU) ;
- Les modifications ou suppressions d'éléments répertoriés dans le PLU relevant du régime de protection relevant de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme (protection du patrimoine) ;
- La réalisation d'aires d'accueil des Gens du Voyage.

• **Le permis de démolir / délai d'instruction de base de deux mois**

Il concerne tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Lorsque la démolition est suivie par un projet de construction neuve ou de travaux sur des constructions existantes, il n'y a pas besoin de déposer un permis de démolir : les éléments concernant la démolition projetée doivent figurer soit dans la demande de permis de construire, soit dans la demande de permis d'aménager, soit dans la déclaration préalable.

• **Le certificat d'urbanisme / délai d'instruction de base de un mois**

Il existe deux types de certificat d'urbanisme, comme précédemment :

- un certificat de simple information, qui indique la réglementation applicable au terrain concerné et les servitudes d'utilité publique, les taxes applicables, si le terrain est soumis au droit de préemption urbain, si un sursis à statuer peut être émis ou si des avis ou accords de services de l'état sont nécessaires ; toutefois, il ne mentionnera plus l'état des réseaux desservant le terrain. (1 mois d'instruction)

- un certificat détaillé, en vue de la réalisation d'une opération précise, qui indique les mêmes choses que le certificat de simple information, mais aussi la desserte par équipements publics (réseaux, voirie). (2 mois d'instruction)

Dans ce dernier cas, il faudra que le demandeur spécifie la destination des bâtiments projetés, leurs SHOB et SHON, mais aussi leur localisation sur le terrain et une notice descriptive de l'opération.

La durée de validité du certificat d'urbanisme sera désormais de 18 mois, avec une possibilité de prorogation de 1 an si la réglementation n'a pas changé.

**Les délais d'instruction de base peuvent être majorés, notamment lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre d'un bâtiment classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, ou lorsque le projet doit être examiné devant une commission spéciale.**

### 3- INFORMATIONS PRATIQUES

Cette réforme a été initiée par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, et précisée par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007. Elle rentre en application au 1er octobre 2007. Vous pouvez trouver les textes sur le site internet :

[www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)