

VENTE**LOCATION****GESTION****COPROPRIÉTÉ**

URBANISME : La réforme du permis de construire

La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme a été initiée par une ordonnance du 8 décembre 2005. Son entrée en vigueur initialement prévue au 1^{er} juillet 2007, sera effective au 1^{er} octobre 2007.

Le Champ d'application

La réforme a pour effet de fusionner les 11 autorisations et 5 régimes de déclarations existants en 3 permis et une déclaration préalable :

■ Le permis de construire

Les constructions nouvelles sont par principe soumises à permis de construire. Pour exemple : Les constructions qui créent plus de 20 m² de surface hors œuvre brut (SHOB) ou les changements de destination s'ils sont accompagnés de modification des structures porteuses ou de la façade (article R 421-14 du Code de l'urbanisme).

Par exception le décret liste les constructions soumises à simple déclaration et celles dispensées de formalités :

■ La déclaration préalable à travaux

Sont notamment soumis à déclaration préalable les constructions qui créent entre 2 et 20 m² de SHOB, les constructions de moins de 2 m² qui ont une hauteur de + de 12 m ou encore les changements de destination sans travaux. Il existe des cas particuliers pour les éoliennes, les murs, les constructions dans les sites classés et les secteurs sauvegardés etc.

■ Le permis d'aménager

Les aménagements sont par principe dispensés de toute formalité. Toutefois les travaux les plus importants devront faire l'objet d'un permis d'aménager. D'autres aménagements seront soumis à simple déclaration préalable. Le permis d'aménager regroupera, en tenant compte de leurs spécificités, les autorisations de lotir, les autorisations de création de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs etc.

■ Le permis de démolir

Le champ d'application de ce permis est réservé aux hypothèses où la construction relève d'une protection particulière : les secteurs sauvegardés, sites, périmètres de protection des monuments historiques.

En dehors de ces cas, le conseil municipal aura un pouvoir discrétionnaire pour l'instituer sur tout ou partie de son territoire.

La Procédure

Globalement, il y a peu de bouleversements, néanmoins plusieurs nouveautés sont apparues dans l'optique d'une simplification :



■ Instruction

Les règles de fonds et d'instruction (délais, procédure) ont été préservées : un mois pour les déclarations et deux mois pour les permis de construire (ce délai pouvant être allongé notamment pour les projets dépassant les 200 logements ou en cas de consultation de l'architecte des bâtiments de France). Les nouveaux formulaires seront accompagnés d'un récépissé qui indiquera, dès le dépôt du dossier, les délais d'instruction et les conditions dans lesquelles le permis pourra être modifié.

■ Formulaires

Le dossier à déposer contient un bordereau des pièces jointes qui simplifie la constitution de la demande et le contrôle du caractère complet du dossier. Toute demande de pièce supplémentaire devra intervenir dans le délai d'un mois suivant le dépôt ou l'envoi du dossier en mairie.

■ Ouverture et fin de chantier

Une fois le permis de construire obtenu, il faudra remplir une déclaration d'ouverture de travaux. Les travaux devront être effectués dans le délai de 2 ans suivant l'obtention du permis de construire. La durée de validité de 2 ans est suspendue en cas de recours d'un tiers jusqu'à l'intervention de la décision

judiciaire.

Désormais il appartient au bénéficiaire du permis de déclarer que la construction est conforme, lors de la déclaration d'achèvement des travaux qui demeure obligatoire. L'administration pourra ensuite vérifier la véracité de cette affirmation.

■ Divers

- Le délai de recours contentieux court à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain (article R 600-2 du Code de l'urbanisme).
- Aucune action en justice visant à obtenir l'annulation du permis de construire ne peut plus être intentée à l'expiration d'un délai d'un an à partir de l'achèvement de la construction (article R600-3 du Code de l'urbanisme). La date d'achèvement étant celle de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux par la mairie.
- Les notifications de l'administration pourront se faire par courrier électronique sur accord du demandeur.

■ Les règles applicables à un dossier déposé avant le 1^{er} octobre 2007

Les demandes de permis déposées avant le 1^{er} octobre 2007 restent globalement soumises aux règles en vigueur à la date de leur dépôt.

Cependant si un recours est intenté par un tiers à compter du 1^{er} octobre 2007, les articles R 600-1 à R 600-3 du nouveau Code de l'urbanisme s'appliqueront : obligation de notifier le recours contre le permis à l'auteur de la décision et au bénéficiaire, prise en compte de l'affichage sur le terrain uniquement et impossibilité d'attaquer le permis après le délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux.

De même les nouvelles règles relatives au contrôle de conformité des travaux joueront si les travaux sont achevés après le 30 septembre 2007.

Les principales mesures issues de cette réforme majeure vont profondément modifier les règles actuelles. N'hésitez pas à nous contacter pour obtenir de plus amples informations.

LILLE CENTRE94, rue du Molinel
03 20 14 52 05**LILLE GAMBETTA**307, rue Gambetta
03 20 14 56 30**LILLE VAUBAN**58, rue de Turenne
03 20 22 99 22**LAMBERSART LOMME**243, av. de Dunkerque
03 20 14 16 00**ARMENTIERES**5, rue Sadi Carnot
03 20 35 48 48**BONDUES**818, av du G^l de Gaulle
03 20 28 12 00