



actu

## EXPLICATION DE TEXTE

# La réforme du permis de construire

La réforme du permis de construire est entrée en application le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Elle vise à clarifier le droit de l'urbanisme.

Face à la multiplication des régimes d'autorisation ou de déclaration présents dans le Code de l'urbanisme, le décret du 5 janvier 2007 a pour effet de simplifier les procédures mais aussi d'accroître la responsabilité pesant sur les constructeurs.

Cette réforme majeure va concerner quelque 600 000 permis de construire et 1,4 million d'autres autorisations d'urbanisme qui sont délivrés chaque année en France. Elle constitue une première étape en faveur de la politique d'aménagement, dont la promotion de l'architecture ou la réforme de la fiscalité de l'urbanisme représentent les actes forts.

• En ce qui concerne les constructions nouvelles, la délivrance d'un permis de construire est obligatoire. Toutefois, les constructions de petites tailles, c'est-à-dire ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Par ailleurs, toute construction nouvelle dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres et qui n'a pas pour effet de créer une surface inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup> n'est soumise à aucune formalité.

### Simplification des procédures

Alors que les précédentes dispositions avaient multiplié les procédures d'autorisation et de déclaration, le nouveau régime remplace les 11 régimes d'autorisation et les cinq déclarations par trois permis et une unique déclaration préalable.

Ne subsistent donc que le permis de construire et

le permis de démolir. Ces nouvelles procédures sont toujours régies par les mêmes règles de fond et de procédure.

Le décret définit précisément les cas dans lesquels les travaux doivent faire l'objet d'un permis ou d'une déclaration.

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour but de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune où est institué le permis de démolir.

En outre, le décret met en place un délai de droit commun pour le traitement des dossiers afin de garantir le caractère raisonnable de ces délais. Ce délai est d'un mois pour les déclarations, deux mois pour les permis de construire de maisons individuelles et les permis de démolir et de trois mois pour tous les autres permis.

Si le demandeur a oublié de communiquer une pièce ou de recueillir un avis obligatoire, le nouveau régime permet de régulariser la procédure par l'octroi d'un permis rectificatif.

À l'issue du délai d'instruction, si l'autorité compétente n'a pas répondu, le permis est alors tacitement accordé.

Par ailleurs, l'administration dispose d'un délai de trois mois à compter de l'intervention de la décision pour procéder à son retrait si elle est illégale.

• En ce qui concerne l'aménagement des constructions, le décret dispense de toute formalité. Néanmoins, un permis d'aménagement est obligatoire en ce qui concerne les aménagements exécutés dans les parcs résidentiels ou sur les terrains de camping. Les aménagements de moindre importance, tels que le ravalement, ne font l'objet que d'une déclaration préalable.

### Une plus grande responsabilité des constructeurs

Le décret vient préciser la répartition des rôles entre les constructeurs et les architectes et le service ayant en charge l'instruction du dossier. De nombreux éléments de la demande devenant déclaratifs, le service instructeur n'a plus à procéder à une vérification préalable. En pratique, il n'est plus exigé de joindre à la demande un plan intérieur de construction. La déclaration de la surface de plancher est laissée à la charge du constructeur, qui, en cas d'inexactitude, verra sa responsabilité engagée. De même, le calcul des taxes étant effectué sur la base des surfaces déclarées, en cas d'irrégularité, un redressement sera effectué. Enfin, il revient au constructeur et à l'architecte de certifier, dans la déclaration d'achèvement de travaux, que le permis a bien été respecté. Toute inexactitude dans cette déclaration sera susceptible d'engager la responsabilité de ces derniers. ■

François-Pierre Loni  
et Olivier Equy, Cabinet Derriennic