

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 1 FEVRIER 2006



Agrée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

**Cette réforme a pour objectif d'avantage de sécurité et de simplicité (I) tout en assurant le maintien de contrôle sur les constructions (II).**

Elle réécrit l'ensemble du livre IV du code de l'urbanisme relatif aux certificats d'urbanisme et aux différentes autorisations.

L'ordonnance réformant le permis de construire publiée au JO du 9/12/2005 et prise conformément à la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit, ne devrait **entrer en vigueur que courant 2007.**

L'ampleur de la réforme ne pourra réellement être appréhendée que lors de la publication des textes réglementaires prévue pour juillet 2006.

## CE QUI VA CHANGER.....

### I Simplifier et sécuriser les autorisations de construire ...

Les onze régimes différents d'autorisations seront regroupés au **sein de trois permis :**

**Permis de construire; permis d'aménager et permis démolir.**

*(l'autorisation de lotir rentrera dans les champs du permis d'aménager)*

Les quatre régimes de déclaration sont remplacés par,

**Une seule déclaration préalable,**

Par ailleurs le Champ d'application sera clairement défini :

► **Le permis de construire reste la règle pour les constructions neuves,** *un décret précisera toutefois les travaux pour lesquels une simple déclaration suffira. Il s'agira essentiellement de construction temporaire ou de travaux de faible importance*

► **Un décret à paraître déterminera la liste limitative des travaux soumis à simple déclaration,** *il s'agira essentiellement de travaux de faible importance ou de construction temporaires*

► **Les travaux sur bâtiments existants seront par principe dispensés d'autorisation ;** *le décret déterminera une liste limitative des travaux soumis à déclaration ou a permis de construire.*

**L'ordonnance exige plus de transparence dans l'instruction des demandes. Désormais les délais doivent être prévisibles et garantis.**



**Adil**  
Siège à Toulon  
Maison de l'Habitat  
5 rue Racine  
Tél 04 94 22 65 80  
Fax 04 94 22 65 81



**Adil**  
Antenne à Draguignan  
Espace Habitat  
Rond point 4/9/1974  
Tél 04 98 10 53 63  
Fax 04 98 10 53 64

Le demandeur sera informé dès le dépôt de sa demande du délai dans lequel l'administration prendra position.

**Le délai dont dispose l'administration pour notifier à un demandeur si son dossier est complet ou non est réduit à un mois.**

Les délais d'instruction des dossiers sont fixés à :

**Un mois pour la déclaration préalable**

**Deux mois pour la construction d'une maison individuelle**

**Trois mois pour les autres demandes**

**Aucune majoration de délais ne sera possible** en dehors des cas prévus par décret en conseil d'état pour permettre notamment certaines consultations.

*Un décret précisera la liste exhaustive des pièces pouvant être demandées.*

## **II... Tout en assurant le maintien du contrôle sur la construction.**

En théorie, si l'instruction de la demande n'est pas faite dans le délai ci-dessus, le demandeur peut prétendre bénéficier d'un permis tacite. **L'autorisation de construire sera considérée comme tacitement accordée en l'absence de réponse de l'autorité compétente au terme du délai.**

En pratique cependant la prudence commandera aux constructeurs de ne pas « se lancer » sur la base d'un simple permis tacite.

**En effet, l'ordonnance réaffirme avec force le principe parfois méconnu en pratique de l'obligation de respecter les règles d'urbanisme en l'absence d'autorisation,**

lequel est dorénavant inscrit dans les textes (nouvel art L 421-8 ).

D'autre part, l'article L. 160-1 du code de l'urbanisme **sanctionne pénalement la violation des règles d'utilisation du sol** y compris lorsque aucune autorisation n'est requise.

Comme de nombreuses règles en matière d'urbanisme sont appréciatives et non normatives, c'est-à-dire sujettes à une appréciation de l'administration au cas par cas, mieux vaut être couvert par une autorisation en bonne et due forme.

A noter également en ce qui concerne le permis tacite que l'autorité compétente disposera désormais d'un délai de deux mois pour prendre un arrêté fixant les participations d'urbanisme exigibles du constructeur (C. urb. Art L 424-6).

**L'entrée en vigueur de la réforme est attendue au plus tard pour juillet 2007.**

**Elle est suspendue à la publication de décrets en Conseil d'Etat, lesquels devraient intervenir en juillet 2006.**

**Rédacteur :**

M Pierre Sicot, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"

Pour toutes informations complémentaires appeler le **04 94 22 65 82,**

**ou écrire à : [communiqué@adil83.org](mailto:communiqué@adil83.org)**