



Pan de relance – mesures en faveur du permis de construire déclaratif

Cette nouvelle autorisation d'urbanisme concernerait les travaux réalisés en dessous des seuils de recours obligatoire à l'architecte.

Le pétitionnaire qui a fait appel à un architecte peut obtenir un permis de construire dans des délais plus courts, l'autorisation étant acquise après constat de la complétude administrative du dossier, sans nécessiter d'instruction.

L'affichage du récépissé de dépôt fait courir le délai de recours des tiers.

Cette autorisation permet donc au pétitionnaire d'être dispensé de la phase d'instruction d'une demande de permis de construire classique à la condition d'avoir fait appel à un architecte pour élaborer le projet architectural.

Cette nouvelle autorisation d'urbanisme ne supprime pas la demande de permis de construire classique, elle est toujours possible : si le projet n'est pas élaboré par un architecte, si le pétitionnaire souhaite une instruction de son projet ou encore si le projet fait l'objet de demandes de dérogations aux règles du PLU.

Mécanisme

Lors de son dépôt en mairie, la demande de permis de construire déclaratif fait l'objet de la délivrance d'un récépissé.

Le service instructeur dispose alors d'un délai d'un mois (délai identique à celui prévu pour le permis de construire classique) pour examiner la complétude du dossier et demander au pétitionnaire de le compléter le cas échéant.

En cas de demande de pièces manquantes (il ne peut s'agir que des documents définis réglementairement), un nouveau récépissé de dépôt est délivré par les services instructeurs à leur réception.

Une fois le dossier complet, le récépissé est affiché en mairie et sur le terrain, cet affichage faisant courir le délai de recours des tiers de 2 mois.

La demande de permis déclaratif est dispensée d'une instruction puisque le projet est élaboré par un architecte.

Les services instructeurs n'ont plus que la mission et la responsabilité de vérifier la complétude de la demande, dans un délai d'un mois maximum (article R.423-5 du code de l'urbanisme).

Le maire (ou le préfet dans les cas il est compétent) dispose toujours d'un droit de retrait qui peut être exercé dans les 3 mois suivant l'affichage du récépissé. Le maire conserve donc la faculté d'instruire le dossier s'il le souhaite.

En effet, le permis de construire déclaratif tout comme le permis de construire classique est créateur de droits au profit de son titulaire. Le retrait d'un permis classique est possible dans les conditions à l'article L.424-5 du code de l'urbanisme : le permis doit être illégal et doit être retiré dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision. La date de déclenchement du délai de retrait est donc celle de la signature du permis dans le cas de décision explicite. Pour le permis tacite, le délai de retrait court à compter de la date d'échéance du délai implicite d'acceptation.

L'alignement du délai imparti au maire pour exercer son retrait avec le délai de 2 mois du recours des tiers sécuriserait le pétitionnaire.

Le permis de construire déclaratif devient exécutoire à compter de la date à laquelle il est acquis (idem que pour le permis de construire tacite) soit dans les 2 mois suivant l'affichage du récépissé. En cas de demande de pièces manquantes, c'est le 2ème récépissé qui fait courir le délai.

La création de cette nouvelle autorisation d'urbanisme : partie législative du code de l'urbanisme

1° A l'article L.421-1 du code de l'urbanisme :

a) Après le 1er alinéa ; insérer l'alinéa suivant :

« Les constructions réalisées par des personnes physiques et morales mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, peuvent être précédées de la délivrance d'un permis de construire déclaratif, lorsque ces personnes ont fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

b) Après le 2ème alinéa, insérer l'alinéa suivant :

« Il précise les conditions dans lesquelles les personnes physiques et morales mentionnées au premier alinéa de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, peuvent demander un permis de construire déclaratif pour des travaux réalisés sur des constructions existantes.

2° L'article L.421-6 code de l'urbanisme est complété par un 3ème alinéa :

« Le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis déclaratif mentionné à l'article L.421-1 respecte les dispositions législatives et réglementaires prévues au 1er alinéa du présent article.

3° Le 1er alinéa de l'article L.423-1 est complété par la phrase suivante :

« Ce décret précise les conditions dans lesquelles sont présentées les demandes de permis de construire déclaratif.

4° A l'article L.424-1, après le 1er alinéa, ajouter l'alinéa suivant :

« Par exception, le permis de construire déclaratif est accordé à compter de la délivrance, par l'autorité compétente, du récépissé de dépôt de la demande.

5° A l'article L.424-2, au début de la première phrase, les mots « Sauf pour le permis de construire déclaratif,

6° Compléter l'article L.424-5 par la phrase suivante :

« Le permis de construire déclaratif peut être retiré dans les deux mois suivant l'affichage du récépissé de dépôt de la demande.

7° Compléter l'article L.424-8, ajouter en début de phrase, « Le permis de construire déclaratif,

Objectifs de la proposition

Cette proposition vise à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme pour l'administration et pour le pétitionnaire en garantissant la qualité architecturale des constructions.

Pour les travaux réalisés en dessous des seuils de recours obligatoire à l'architecte ou pendant la période d'urgence sanitaire, cette proposition permet la création d'une autorisation d'urbanisme simplifiée, le permis de construire déclaratif.

L'instruction des demandes par l'administration est remplacée par le constat de complétude du dossier de demande de permis de construire, qui peut aisément se faire par voie dématérialisée.

S'ils choisissent d'utiliser cette autorisation, les démarches administratives des pétitionnaires sont allégées, et ils disposent d'un permis de construire exécutoire et définitif dans un délai plus court. Ce dispositif permet donc la relance des chantiers des particuliers de manière sécurisée.

Enfin, ce dispositif permet de favoriser la qualité architecturale des constructions, en incitant les particuliers à faire appel à un architecte en dessous des seuils.

Entrée en vigueur

Cette mesure pourrait être entrée en vigueur sans attendre la fin de la période d'urgence sanitaire telle que définie à l'article 4 de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19.

Elle relancerait de manière sécurisée les chantiers des particuliers, puisque cette nouvelle autorisation d'urbanisme fait courir le délai de recours de tiers dès l'affichage du récépissé de la demande d'autorisation, lorsque le dossier est complet.

Il serait donc nécessaire de publier son décret d'application très rapidement.

Le contenu de la demande de permis de construire déclaratif est défini par voie réglementaire

Le contenu du dossier de demande de permis de construire déclaratif est identique à celui exigé pour une demande de permis de construire classique.

Toutefois, puisque c'est le recours à un architecte qui permet au pétitionnaire d'utiliser cette nouvelle autorisation d'urbanisme, on pourrait envisager d'en simplifier le contenu.

Cette simplification interviendrait dans le champ des pièces complémentaires, en supprimant celles qui alourdissent inutilement le coût pour le pétitionnaire et, en créant en contrepartie une nouvelle pièce complémentaire facilitant l'instruction de la demande.

Une nouvelle pièce complémentaire afin de faciliter le contrôle de la qualité d'architecte et de la réalité de son intervention

La demande de permis de construire déclaratif comporterait une nouvelle pièce complémentaire obligatoire : le récépissé de déclaration de permis de construire que les architectes sont tenus de faire à l'ordre en application de l'article 14-3 du décret 77-1481 du 28 décembre 1977 sur l'organisation de la profession.

Ce récépissé de déclaration de permis de construire, obligatoirement jointe à la demande de permis de construire déclaratif, contiendrait des informations relatives au projet faisant l'objet de la demande de permis et à l'auteur du projet.

Elle permettrait de faciliter l'examen de la demande par les services instructeurs en la sécurisant.

D'un point de vue pratique, les architectes pourront directement récupérer ce document sur le site de l'ordre des architectes.

Cette procédure de contrôle a également pour objet de limiter les cas de signatures de complaisance.

Deux pièces complémentaires à supprimer puisque le projet architectural est réalisé par un architecte

On pourrait ainsi envisager de dispenser le pétitionnaire de fournir :

- L'attestation de l'architecte ou de l'expert pour les projets situés dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude (art. R. 431-16-f) du code de l'urbanisme)

- Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique pour les projets tenus de la respecter (art. R. 431-16-j) du code de l'urbanisme).

Le champ d'application du permis de construire déclaratif

Cette nouvelle autorisation s'applique aux projets simples. Elle peut s'appliquer dès lors que le projet se situe en secteur protégé ou s'il présente des demandes de dérogations au PLU par exemple.

Exclusion des secteurs protégés

L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour les projets situés dans les secteurs sauvegardés, les sites patrimoniaux remarquables et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans les sites classés ou en instance de classement (avis donné au préfet, dans les sites inscrits et dans les périmètres de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

Il est donc proposé d'exclure des secteurs protégés le champ d'application du permis de construire déclaratif. Dans ces secteurs, les pétitionnaires devront déposer une demande de permis de construire classique, soumise à instruction.

Les demandes de dérogation aux règles du PLU en application des articles L.152-4 à L.152-6 du code l'urbanisme

Sont concernés les projets dérogeant aux règles relatives au gabarit, à la densité, à la surélévation, à la distance minimale par rapport aux limites séparatives, etc.

La demande de permis de construire pour un projet dérogeant au règlement du plan local d'urbanisme est déposée et instruite dans les conditions de droit commun, le délai d'instruction étant majoré d'un mois pour prendre en compte l'examen des dérogations par l'autorité compétente.

La dérogation au PLU est appréciée par l'autorité compétente au cas par cas. La décision doit être motivée en se basant sur les différents critères limitativement énumérés par les articles L. 152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

Le permis de construire déclaratif ne peut donc pas être utilisé dans ce cas particulier.

Estimation du nombre de permis concernés

D'après les données disponibles, le nombre de logements individuels autorisés entre février 2019 et janvier 2020 s'élève à 186 600 (<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/259>), décomposé en 137 300 logements individuels purs et 49 300 logements individuels groupés.

La diffusion publique des données provenant de Sitadel est limitée aux permis déposés par des personnes morales. Il est donc difficile de mesurer le nombre d'autorisations potentielles portées par des particuliers.

Toutefois, sur la base des chiffres recensés en 2019, on constate que les personnes morales sont à l'origine de 42 900 dépôt de permis de construire correspondant à la création de 78 200 logements individuels dont 10 750 demandes portant sur la construction neuve de maisons individuelles.

L'effort de construction individuelle porté par des particuliers, directement bénéficiaire du permis déclaratif, peut être estimé entre 55 000 et 60 000 constructions.

Il ressort également des permis déposés par les personnes morales que plus de 80% des permis concernent des maisons de moins de 150m². Cette part est à rapprocher de la surface moyenne actuelle d'une maison individuelle en France, qui est d'environ 120m² ([Le prix des terrains à bâtir en 2018 – CGDD](#)).

Le dispositif serait donc applicable à une très large majorité des constructions portées par les particuliers.

Schéma des délais d'instruction d'une demande de permis de construire pour la réalisation d'une maison individuelle (hors période d'urgence sanitaire)

Récapitulatif de la mécanique et des délais

