Proximum

Prox'infos : lettre d'informations

NEWS LETTER N°04 : Avril 2007 www.proximum.org

La formation du trimestre

La réforme du permis de construire

Le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme scelle les dernières pierres d'une réforme conséquente.

Applicable au 1er octobre 2007, cette réforme génère des changements significatifs dans la pratique des autorisations du sol. Les services doivent donc de se préparer à sa mise en oeuvre, mais également à devenir le relais en terme d'informations auprès des usagers.

Contactez nous pour plus de renseignements.

Les Commentaires du 1er trimestre 2007

- Par Samuel Deliancourt -
Conseiller au Tribunal administratif de Clermont-Ferrand
Chargé d'enseignement à la Faculté de droit et de science politique de Clermont-Ferrand

Les modifications du droit de l'urbanisme issues de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007

Faisant suite aux recommandations du Conseil d'Etat et du rapport Pelletier, l'ordonnance n° 2005-1527 adoptée le 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (JORF, 9 décembre 2005, p. 18897), prise sur le fondement de l'article 20 de la loi d'habilitation n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, et ratifiée par l'article 6 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (JORF, 16 juillet 2006, p. 10662), a pour ambition de sécuriser et clarifier le droit de l'urbanisme. Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 (JORF, 6 janvier 2007, p. 225) est venu en préciser les modalités d'application. Cette réforme entrera en vigueur, non au 1er juillet 2007 comme il était initialement prévu (art. 41 de l'ordonnance n° 2005-1527), mais à partir du 1er octobre 2007 (art. 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale, JORF, 21 février 2007, p. 3041).

I] La réduction du nombre d'autorisations d'occupation du sol

Les 11 régimes d'autorisations et les 5 régimes de déclarations existants sont regroupés en 4 types de procédures, c'est-à-dire 3 régimes d'autorisations et un régime déclaratif. Sont subordonnés à l'obtention d'un permis de construire les constructions neuves (art. L. 421-1 c. urb.), ainsi que certains travaux et aménagements exécutés sur des constructions existantes (art. R. 421-13 et s. c. urb.). Sont soumis à déclaration préalable les travaux, installations et aménagements énumérés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Le permis d'aménager englobe l'autorisation de lotir, l'autorisation d'installations et travaux divers et les autorisations d'aménager un parc résidentiel de loisirs et un terrain de camping (voir art. R. 421-19 c. urb.). Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (R. 421-27). Dans un souci de simplification, l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme prévoit que, lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

II] Les modifications apportées au régime des certificats d'urbanisme

Le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat d'urbanisme ne pourront plus être remis en cause désormais, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, pendant un délai de 18 mois (L. 410-1 c. urb.). Outre la modification des délais d'instruction (voir art. R. 410-9 et R. 410-10 c. urb.), a été créé le certificat d'urbanisme tacite en cas de défaut de notification du certificat d'urbanisme dans le délai fixé (R. 410-12 c. urb.).

III] L'actualisation du règlement national d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme (RNU) a été modifié et toiletté par le décret de 2007, d'où la renumérotation de certains articles, et sera opposable, sauf exceptions énumérées, à toutes les occupations du sol (art. R. 111-1 c. urb.).

IV] L'obligation de notification de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme

Les recours administratifs et contentieux tendant à l'annulation de documents d'urbanisme ne sont plus soumis à l'obligation de notification de ceux-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation, à la différence de ceux tendant à l'annulation d'un certificat d'urbanisme.

Bibliographie indicative

Textes et études

Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme :

BENOIT CATTIN (Ph.), La réforme des autorisations d'urbanisme, Construction – Urbanisme, 2006, Etude n° 1.
BILLET (Ph.), La réforme du régime des autorisations d'urbanisme, JCP A 2005, n° 1394.
BILLET (Ph.), La réforme des opérations d'aménagement et autres dispositions d'urbanisme, JCP A 2006, n° 1010.
BONTOUX (D.) et Laviec (S.), Tableau comparatif avant/après le 1er juillet 2007, JCP N 2006, n° 1228.
IBANEZ (P.), La réforme des autorisations d'urbanisme, D. 2005, p. 2097.
LARRALDE (D.), Permis de construire et autorisations d'urbanisme : les grands traits de la réforme, JCP N 2005, act. 620.
LARRALDE (D.), Permis de démolir, JCP A 2007, n° 2031.

Décret n° 2006-1220 du 4 octobre 2006 relatif aux permis délivrés à titre précaire.

Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement :

TREMEAU (J.), La nouvelle réforme du droit de l'urbanisme : la loi Engagement national pour le logement, BJDU 2006, p. 318.

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme :

BILLET (Ph.), Publication du décret relatif à la réforme des autorisations d'occuper le sol, JCP G 2007, act. 41.
BOUYSSOU (F.), Le décret réformant le droit de l'urbanisme, JCP A 2007, n° 2029.
CHAUVIN (N.), Un renouveau pour les autorisations, La Gazette des communes, 12 février 2007, p. 54 et 19 février 2007, p. 58.
GODFRIN (G.), La réforme inaboutie du règlement national d'urbanisme, Construction – Urbanisme, mars 2007, p. 7.
TRAORE (S.), Les instruments d'application de l'ordonnance relative aux autorisations d'urbanisme, Construction – Urbanisme, 2007, Etude n° 2.

Circulaire n° 2007-1 du ministère de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer relative à la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

Numéros spéciaux de revues consacrés à la réforme du droit de l'urbanisme

La réforme des autorisations d'urbanisme, AJDA 2007, p. 230 et s.

Urbanisme : une réforme plus qu'une révolution, La Gazette des communes, 12 février 2007, p. 24.

La réforme des autorisations d'urbanisme, JCP A 2007, n° 7, 12 février 2007.

Construction – Urbanisme, mars 2007.

Autres

Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme, Rapport au garde des sceaux, ministre de la justice, et au ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer présenté par le groupe de travail constitué sous la présidence de Philippe Pelletier.

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, JORF, n° 286, 9 décembre 2005, P. 18994.

Conseil d'Etat : « L'urbanisme : pour un droit plus efficace », Rapport, La Documentation française, 1992, 203 p.

Attention, ça vient de sortir !!!

Textes législatifs

Loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur

Loi n° 2007-308 du 5 mars 2007 portant réforme de la protection juridique des majeurs

Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance

Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale

Loi n° 2007-293 du 5 mars 2007 réformant la protection de l'enfance

Loi n° 2007-224 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer

Loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer

Loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale

Loi n° 2007-147 du 2 février 2007 relative à l'action extérieure des collectivités territoriales et de leurs groupements

Loi n° 2007-148 du 2 février 2007 de modernisation de la fonction publique

Loi n° 2007-130 du 31 janvier 2007 de modernisation du dialogue social

Loi n° 2007-128 du 31 janvier 2007 tendant à promouvoir l'égal accès des femmes et des hommes aux mandats électoraux et fonctions électives

Textes réglementaires

- **Petite enfance**

Décret n° 2007-230 du 20 février 2007 relatif aux établissements et services d'accueil des enfants de moins de six ans et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires)
Emploi

Décret n° 2007-208 du 19 février 2007 relatif à la prime de cohésion sociale afférente au contrat d'avenir et à la prise en charge par l'Etat d'une partie de l'aide activée dans le cadre du contrat d'avenir et du contrat insertion-revenu minimum d'activité

- **Urbanisme**

Décret n° 2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Décret n° 2007-45 du 9 janvier 2007 portant approbation de la directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise

Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

- **Décentralisation**

Décret n° 2007-450 du 25 mars 2007 modifiant le code général des collectivités territoriales (partie réglementaire)

Décret n° 2007-449 du 25 mars 2007 relatif aux missions et à l'organisation du bataillon de marins-pompiers de Marseille

Décret n° 2007-20 du 4 janvier 2007 fixant les modalités du transfert définitif aux régions des services régionaux de l'inventaire général du patrimoine culturel

- **Fonction publique**

Décret n° 2007-39 du 10 janvier 2007 portant modification de certaines dispositions relatives à la fonction publique territoriale

Décret n° 2007-22 du 5 janvier 2007 portant dérogations aux garanties minimales de durée du travail et de repos applicables à certaines catégories de personnels exerçant des compétences transférées aux collectivités territoriales en

application des articles 18, 19, 30 et 104 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Décret n° 2007-23 du 5 janvier 2007 modifiant le décret n° 2001-654 du 19 juillet 2001 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements des personnels des collectivités locales et établissements publics mentionnés à l'article 2 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et abrogeant le décret n° 91-573 du 19 juin 1991

- **Logement**

Décret n° 2007-361 du 19 mars 2007 relatif à l'inventaire annuel des logements locatifs sociaux, pris en application de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales

Décret n° 2007-16 du 5 janvier 2007 modifiant le code de la construction et de l'habitation et relatif à l'attribution de prêts et subventions pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements locatifs

- **Droit funéraire**

Décret n° 2007-328 du 12 mars 2007 relatif à la protection des cendres funéraires

- **Outre-mer**

Décret n° 2007-7 du 2 janvier 2007 fixant la date des élections en vue du renouvellement de l'Assemblée territoriale des îles Wallis et Futuna en 2007

- **Etat civil**

Décret n° 2007-168 du 8 février 2007 relatif à la cérémonie de citoyenneté pour la remise de la carte électorale

Circulaires

- **Intercommunalité**

Circulaire du 21 décembre 2006 : Bilan et perspectives de l'intercommunalité

- **Elus locaux**

Circulaire du 9 février 2007 relative aux montants maximaux bruts mensuels des indemnités de fonction des titulaires de mandats locaux applicables à partir du 1er février 2007

Circulaire du 8 janvier 2007 relative au Barème de la retenue à la source libératoire de l'impôt sur le revenu sur les indemnités de fonction perçues par les élus locaux en 2007

- **Finances locales**

Circulaire du 3 avril 2007 relative au concours financier créé au sein de la DGD au titre des ports maritimes de pêche et de commerce

Circulaire du 28 mars 2007 relative à la répartition de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) au titre de 2007

Circulaire du 22 mars 2007 relative à la répartition de la dotation particulière élu local pour l'année 2007

Circulaire du 22 mars 2007 relative à la répartition de la dotation nationale de péréquation pour l'année 2007

Circulaire du 22 mars 2007 relative à la répartition de la dotation de développement rural pour l'année 2007. (Notification des enveloppes départementales)

Circulaire du 22 mars 2007 relative à la répartition de la dotation de solidarité rurale pour l'année 2007

Circulaire du 16 mars 2007 relative à la dotation d'intercommunalité des EPCI à fiscalité propre – 2007

Circulaire du 6 mars 2007 relative à la "Répartition de la dotation générale de décentralisation (DGD) des départements pour 2007

Circulaire du 1er mars 2007 relative à la répartition de la dotation de développement rural des communes et circonscriptions territoriales d'outre-mer pour 2007

Circulaire du 1er mars 2007 relative à la répartition de la dotation d'aménagement des communes et circonscriptions territoriales d'outre-mer pour 2007

Circulaire du 1er mars 2007 relative à la dotation globale de fonctionnement des départements d'outre-mer pour 2007

Circulaire du 22 février 2007 relative à la dotation globale de fonctionnement des départements pour 2007

Circulaire du 22 Février 2007 relative à la répartition de la dotation de compensation des EPCI pour 2007

Circulaire du 22 février 2007 relative aux compensations versées en 2007 aux collectivités locales pour les exonérations

Circulaire du 22 février 2007 relative à la fixation des taux d'imposition des quatre taxes directes locales en 2007

Circulaire du 20 février 2007 relative au recensement des pertes de bases de la taxe professionnelle et des diminutions de ressources de redevances des mines (année 2007 - Métropole et Outre-mer) constatées dans les communes et EPCI

Circulaire du 20 Février 2007 relative à la répartition de la dotation globale de fonctionnement des régions pour 2007

Circulaire du 13 février 2007 relative à la répartition de la dotation forfaitaire de la dotation globale de fonctionnement 2007.

Circulaire du 26 janvier 2007 relative aux informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2007

Lettre circulaire du 15 janvier 2007, relative au "FMDI- Répartition du fonds de mobilisation départementale pour l'insertion

• **Fiche des départements**

Circulaire du 2 janvier 2007 relative à la compensation financière des transferts de compétences prévue, pour 2007, par la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006

Nous contacter

• **Vous désabonner de cette lettre**