

Mémoire juridique mai 2006

*Sources Code de l'Urbanisme commenté 2005 -2006
Mémento Lefebvre 2006-2007
JO n° 286 du 9 décembre 2005*

-
v 0605101044
-

Le contentieux du permis de construire

Bâtiments agricoles et ruines

Urbanisme et construction

Habitations légères de loisirs

Camping et stationnement de caravanes

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

Un ouvrage de référence à la fois collectif et évolutif.

Ce mémorandum est un document de travail que nous rendons disponible dans le double but d'apporter déjà une certaine somme d'information à toutes celles et tous ceux qui en ont besoin, mais aussi de solliciter critiques et apports de votre part pour compléter cet ouvrage de référence à la fois collectif et évolutif.

Contacts :

contenu, Béa Mesini : 04 90 59 90 16 - beamesini@club-internet.fr ;

coordination des réseaux, Halém (association des HAbitants de Logements Éphémères ou Mobiles) : 06 18 94 75 16 - halemfrance@halemfrance.org - www.halemfrance.org

Contentieux du permis de construire

Le ministère de l'équipement public recueille et exploite chaque année les statistiques en matière de contentieux de l'urbanisme au niveau national et notamment le nombre de procès-verbaux dressés pour construction sans permis et le nombre de poursuites engagées. L'infraction au permis de construire (à l'art. L. 421-1) représente la source d'infractions la plus importante (1377 condamnations en 1999, soit 77 % des condamnations enregistrées au Casier judiciaire en matière d'urbanisme).¹ Selon cet auteur, les infractions aux dispositions relatives à la déclaration de travaux sont "au demeurant peu poursuivies et non identifiées par les statistiques du Casier judiciaire national". En 2000, l'administration a dressé 6 634 procès-verbaux et pris 354 arrêtés interruptifs de travaux, il y a eu 1 201 classements sans suite et, en première instance, 174 relaxes, 732 peines d'amende seule, 569 condamnations à remise en état ou démolition et 158 dispenses de peines (la très grande majorité des jugements étant confirmée en appel), 8 démolitions d'office et 320 exécutions volontaires.

Les infractions au régime du permis de construire ou de la déclaration de travaux (ART. L. 421-1, L. 422-1 et L. 422-2).

En l'état des dispositions de l'art. L. 480-13, lorsqu'une construction a été irrégulièrement édifiée sans permis de construire, la délivrance ultérieure d'un permis tacite, si elle ne fait pas disparaître l'infraction consommée, fait obstacle à une mesure de démolition de l'ouvrage tant que ce permis n'a pas été annulé pour excès de pouvoir ou que son illégalité n'a pas été constatée par la juridiction administrative.

Prescription de l'action publique. Le délit de construction sans permis, prévu et réprimé par les art. L. 421-1 et L. 480-4, qui est de trois ans, s'accomplit pendant le temps où les travaux non autorisés sont exécutés et sa perpétration s'étend jusqu'à l'achèvement des travaux.² La prescription de l'action publique ôte aux faits poursuivis tout caractère délictueux. Et, en raison de cette prescription, le bâtiment existant doit être considéré comme implanté régulièrement.³

Domanialité publique. La circonstance que l'édifice sur lequel portent les travaux irréguliers soit situé sur le domaine public maritime ne fait pas échec à l'application des art. L. 160-1, L. 421-1 et L. 480-4. (transformation d'un bâtiment affecté au chantier ostréicole en maison à usage d'habitation).⁴

Délit de construction sans autorisation ou déclaration ou en méconnaissance de celles-ci.

Délit de construction sans permis ou sans déclaration préalable.

Absence de demande de permis ou de déclaration. Les faits se qualifient à la date à laquelle ils se produisent et l'infraction est donc caractérisée dès lors que la construction a été entreprise sans permis de construire. Et est caractérisé dans tous ses éléments constitutifs le délit de construction sans permis lorsqu'une construction a été réalisée sans qu'aucune demande de permis de construire n'ait été formulée (chalet en bois, démontable, d'une superficie de 32 m²).⁵ Ou le délit de défaut de permis lorsque des travaux sont exécutés sur une construction existante, sans autorisation. Le juge

¹ Selon M. Rouchayrolle, *Le risque pénal en droit de l'urbanisme : les infractions*, RD imm. 2001. 416.

² *Crim. 10 déc. 1965 : Bull. crim. no 395.*

³ *Crim. 27 oct. 1993, Serge Chevolleau, no 92-82374 et 92-96663 : Bull. crim. no 320 ; JCP 1994. IV. 299.*

⁴ *Crim. 11 janv. 1995, C. Frick, no 94-81919 : Bull. crim. no 18 ; Dr. pén. 1995, no 102 ; JCP 1995. IV. 953 ; JCP 1995 N II. 1-178*

⁵ *Crim. 18 sept. 1990 : pourvoi no 90-80. 337 Crim. 6 juin 2000, M. Philippe G. : pourvoi no 99-83395.*

pénal vérifiera si les travaux étaient ou non soumis à permis de construire ou à déclaration préalable (permis exigé pour un mobil-home ayant perdu ses moyens de mobilité).⁶

Autorisations délivrées ne pouvant être regardées comme des "permis". Une simple autorisation du maire ne peut être regardée comme valant délivrance d'un permis de construire (la lettre du maire autorisant la reconstruction d'un chalet et l'avis favorable au transfert de l'autorisation de reconstruire donnée par le nouveau maire ne constituent pas des permis de construire).⁷

Construction avant délivrance de l'autorisation demandée ou avant l'expiration du délai d'opposition à travaux déclaré. Le délit est également caractérisé lorsqu'une demande de permis de construire a été enregistrée et que les travaux de construction ont été engagés avant la délivrance expresse ou tacite du permis.

Travaux entrepris après un refus de permis ou après une opposition à travaux déclarés. Dès lors que le permis de construire a été refusé, la construction ne peut être licitement entreprise et par suite, l'illégalité prétendue de la décision de refus de permis ne pourrait suppléer à l'autorisation requise et enlever aux faits poursuivis leur caractère punissable. L'existence d'une voie de recours contre un refus de permis est sans incidence sur l'exercice d'une poursuite pour défaut de permis, le délit prévu par l'art. L. 480-4 étant caractérisé dès lors que la construction est édiflée sans qu'un permis ait été préalablement accordé.⁸

Travaux entrepris alors que le permis est caduc. Constitue une infraction le fait de construire alors que le permis est périmé : L'infraction de construction sans permis est constituée lorsqu'un intéressé, titulaire d'un permis de construire pour l'extension de son habitation et l'édification d'un garage, a entrepris les travaux après l'expiration du délai de péremption de deux ans, prévu par l'art. R. 421-32.

Exigence d'une méconnaissance des prescriptions du permis de construire. Le fait de ne pas exécuter des travaux prévus dans le projet de construction, à savoir un garage et une cave, ne peut être sanctionné pénalement que si la réalisation des travaux était subordonnée à la délivrance du permis de construire.

Rajout. Régularisation par la délivrance d'un permis modificatif. Lorsqu'un permis de construire a été délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formes ou formalités préalables à la délivrance des permis de construire, l'illégalité qui en résulte peut être régularisée par la délivrance d'un permis de construire modificatif. Il faut toutefois que ce dernier permis assure alors le respect des règles de fond applicables au projet en cause, réponde aux exigences de forme ou ait été précédé de l'exécution régulière de la ou des formalités qui avaient été omises. Les irrégularités ainsi régularisées ne pourront plus être utilement invoquées à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre le permis initial. La circonstance que l'architecte des Bâtiments de France n'ait pas été consulté avant que le permis de construire soit accordé (art. R. 421-38-4 et R. 421-38-5) ne peut plus être utilement invoquée à l'encontre du permis lorsque cet architecte a donné son accord, au vu de l'ensemble du dossier, au projet autorisé par un permis modificatif.

Circonstances sans incidence sur la caractérisation de l'infraction et les poursuites pénales.

Absence d'incidence de la régularisation. Les faits se qualifient à la date à laquelle ils se produisent et l'infraction est donc caractérisée dès lors qu'elle est consommée, sans que la régularisation ultérieure de la situation fasse disparaître l'infraction.

Certificat ne faisant pas obstacle à la poursuite. La délivrance d'un certificat de conformité ne fait pas obstacle à des poursuites pénales.⁹ Le certificat ne met donc pas son titulaire à l'abri des poursuites pénales si la construction a été édiflée en infraction aux règles d'urbanisme.¹⁰

⁶ *Crim. 15 sept. 1986 : pourvoi no 85-96.603.*

⁷ *Crim. 15 oct. 2002 : X...Anthony, no 01-87.640 : BJD 4/2003, p. 267, obs. Poujade*

⁸ *Crim. 6 oct. 1993, Bournier, no 92.85984 : Bull. crim. no 280.*

⁹ *Crim. 8 déc. 1981 : pourvoi no 80-92.639.*

¹⁰ *Crim. 25 janv. 1961 : Bull. crim. no 51 (à propos d'une infraction au règlement sanitaire départemental), 21 sept. 1993 : pourvoi no 92-83633 (méconnaissance des prescriptions de l'autorisation de lotir).*

Éléments non constitutifs d'une infraction pénale.

Absence d'infraction en cas de travaux exécutés et achevés avant l'annulation ou le retrait de l'autorisation.

Le défaut de transfert de permis n'entre pas dans les prévisions de l'art. L. 480-4. Le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne pétitionnaire mais seulement en fonction de la conformité aux règles d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique dont il a pour objet d'assurer le respect. Ainsi, eu égard à son caractère réel, le permis de construire peut être mis en oeuvre par une autre personne que le bénéficiaire de l'autorisation, ce dernier continuant toutefois à assumer la responsabilité de la construction.

Éléments constitutifs des infractions : élément moral des infractions.

Exigence d'un élément intentionnel : une intention fortement présumée.

État du droit antérieur à l'entrée en vigueur du nouv. C. pén. (1^{er} mars 1994) : des délits non intentionnels ("matériels").

Infractions à caractère matériel. Les infractions avaient un caractère purement matériel et le simple constat de l'inobservation de prescriptions légales ou réglementaires suffisait à engager la responsabilité pénale de son auteur. Crim. 5 janv. 1954 : Bull. crim. no 3 Crim. 24 nov. 1955, Vuillier : Bull. crim. no 522 Crim. 16 févr. 1994, W... : pourvoi no 93.82129. Mais la réalisation de travaux suffisants devait être établie (ne peuvent être assimilés à des actes positifs de commencement de travaux ceux, tel le débroussaillage, effectués pour les nécessités de l'avant-projet).¹¹ Et la simple tentative de

commettre une infraction aux règles d'urbanisme n'était pas punissable.

Intervention du nouveau C. pén. : des délits nécessairement intentionnels depuis le 1^{er} mars 1994 (sauf disposition législative contraire).

Point de délit sans intention de le commettre (c. pén., art. 121-3). Le délit doit désormais être caractérisé dans ses éléments matériels et intentionnels. (élément intentionnel non présent lorsque le prévenu, un adolescent, a pratiqué le camping une seule nuit en ignorant le classement du site).¹²

Intention coupable toutefois fortement présumée. La seule constatation de la violation en connaissance de cause d'une prescription légale ou réglementaire implique de la part de son auteur l'intention coupable exigée par l'art. 121-3, al. 1^{er}. Ont été regardés comme démontrant la volonté d'accomplir l'acte et la connaissance de son caractère illicite : le fait que le prévenu ait reconnu avoir réalisé lui-même sans autorisation les 2 chalets dont l'un au moins se trouve sur un terrain où aucune construction ne peut être autorisée.¹³ Ou la poursuite et l'achèvement des travaux de construction d'un pavillon en dépit de l'annulation du permis de construire par le juge administratif et d'un arrêté interruptif de travaux, le gérant de la société ayant entrepris les travaux ayant "agi sciemment pour tenter de bénéficier d'une situation de fait et l'infraction étant dès lors constituée dans sa matérialité et son élément intentionnel".¹⁴ De manière générale, l'intention est établie lorsque le prévenu a été informé ou mis en garde par les autorités compétentes (chalet en bois, démontable, d'une superficie de 32 m², édifié sans permis et en méconnaissance des dispositions du POS, alors que le prévenu avait été informé par les fonctionnaires municipaux de l'impossibilité d'obtenir un permis de construire pour un tel projet).¹⁵ L'importance des superficies en infraction peut suffire à démontrer la volonté, dès l'origine, d'édifier une construction autre que celle faisant l'objet de la demande de permis de construire.¹⁶

¹¹ Aix-en-Provence, 15 avr. 1993 : Juris-Data no 044527.

¹² T. corr. Quimper, 9 mars 1995 : no 857/95.

¹³ Crim. 10 janv. 1996, Pariset, no 94-85938 : Bull. crim. no 13 ; Dr. pén. 1996, no 89, note J.-H. Robert.

¹⁴ Crim. 18 mai 1999, no 98-81.766 : Dr. et patr., déc. 1999, no 77. 79, no 2456.

¹⁵ Crim. 6 juin 2000 : pourvoi no 99-83395.

¹⁶ Aix-en-Provence, 30 mars 1999 ; conf. par Crim. 29 févr. 2000, R. Gaymard : pourvoi no 99-83.531 (amende de 1 MF pour des modifications sans autorisation ayant entraîné une augmentation de SHON de 700 m²).

Causes d'irresponsabilité.

État de nécessité (C. Pén., Art. 122-7).

Événement de force majeure, cause d'exonération. Seule la survenance d'un événement de force majeure pourrait exonérer un contrevenant. Relaxe de construction sans permis fondée sur la notion d'état de nécessité absolue de loger sa famille de façon décente et salubre.¹⁷

Irresponsabilité (rare). L'état de nécessité ne peut être retenu dès lors que les travaux n'ont pas été entrepris pour protéger une situation légitime, mais pour tenter de faire échec à des dispositions administratives exécutoires. Ne constitue pas un état de nécessité excluant la responsabilité pénale de la prévenue les travaux de construction d'une maison avec une salle d'eau dont il était allégué qu'elle était nécessaire à la survie de sa mère, indigente et gravement malade.¹⁸

Erreur sur le droit que le prévenu ne pouvait éviter (Art. 122-3 C. Pén.).

L'erreur de droit exonère de la responsabilité.

Règle générale : une cause d'exonération de la responsabilité. N'est pas pénalement responsable la personne qui justifie avoir cru, par une erreur sur le droit qu'elle n'était pas en mesure d'éviter, pouvoir légitimement accomplir l'acte.

Construction conforme à un permis (erreur de droit). Un permis délivré par l'administration peut constituer une erreur de droit.

Absence d'erreur de droit (exemples). Le prévenu ne justifie pas avoir cru, par une erreur de droit qu'il n'était pas en mesure d'éviter, pouvoir légitimement reconstruire un bâtiment en

ruine sans permis de construire, alors qu'il savait que des autorisations étaient nécessaires pour avoir reçu une lettre du maire l'invitant à déposer une demande, ce qu'il admet n'avoir pas fait "par négligence". Et ne constitue pas plus une erreur de droit inévitable au sens de l'art. 122-3 C. pén., l'erreur résultant d'une autorisation initiale par laquelle le maire avait autorisé l'intéressé à "implanter provisoirement un mobile-home", il ressort des termes de cette autorisation qu'elle était précaire et qu'elle ne pouvait persister après les injonctions adressées au prévenu, le maire ayant informé le nouveau propriétaire qu'il devait présenter une déclaration de travaux avant de construire les serres et demander un permis de construire avant d'implanter le "mobile-home".¹⁹

Une lettre du maire adressée au vendeur autorisant la reconstruction d'un chalet en ruine dans un site inscrit, puis une autorisation de transfert de cette autorisation donnée par le nouveau maire ne constituent pas un permis de construire et les intéressés ne pouvaient ignorer qu'ils devaient disposer d'une telle autorisation. Ils ne peuvent se prévaloir d'une erreur sur le droit, en l'espèce puisqu'il résulte de l'acte de vente que "l'acquéreur faisait son affaire personnelle de la reconstruction du chalet".²⁰

Exclusion de l'erreur de droit en cas de fraude ou de poursuite des travaux après annulation du permis.

Absence d'erreur de droit en cas de fraude. L'erreur de droit n'est pas retenue si le permis a été obtenu par fraude (à propos d'une dissimulation de la surface réelle de la construction)... De manière générale, "**un permis obtenu frauduleusement équivaut à son absence** et son obtention ne saurait soustraire le prévenu à l'application" des art. L. 421-1 et L. 480-4 du code de l'urbanisme (chef de construction sans permis) : condamnation pour construction sans autorisation alors que les travaux ont été effectués au vu d'un permis mais que ce dernier a ensuite été retiré par le maire pour fraude.

¹² RS crim. 1969. 127, obs. Légal.

¹⁸ Crim. 4 nov. 1998, S. Michèle : pourvoi no 97-85.560.

¹⁹ Crim. 10 janv. 2001, Diana Marc : pourvoi no 00-81.750 (intéressée qui avait acquis un terrain dans le but d'exploiter un élevage d'escargots et déclarée coupable d'avoir installé quatre serres de moins de 2000 m², d'avoir laissé en stationnement sans autorisation pendant plus de trois mois continus un mobile-home et d'avoir édifié un mur de clôture et un portail, le tout sans permis de construire ou déclaration préalable).

²⁰ Crim. 15 oct. 2002, X... Anthony, no 01-87.640 : BJDU 4/2003, p. 267, obs. Poujade (prévenu soutenant que cette clause se poursuivait en précisant "à ses frais exclusifs, sans recours contre le vendeur en raison de l'état ou de la situation du chalet" et ne se rapportait ainsi pas à une autorisation administrative).

Absence d'obligation de renvoi préjudiciel de l'art. L. 480-13 en cas de fraude.

Un prévenu avait obtenu un permis de construire une maison destinée au logement de l'exploitant et un local technique dans une zone non constructible, mais le contrôle de conformité avait révélé que la maison était occupée par des personnes n'ayant aucune activité agricole et que le local technique était utilisé comme simple garage. Il a été déclaré coupable par la Cour d'appel, d'une part, de s'être fait délivrer indûment un permis de construire en déclarant faussement être agriculteur et vouloir créer une activité agricole de plantes aromatiques et d'ornement et, d'autre part, d'avoir contrevenu au POS en édifiant une construction à usage d'habitation avec un garage sans lien avec une exploitation agricole.

Le prévenu faisait valoir qu'il n'avait pas usé de moyens frauduleux pour obtenir le permis de construire et qu'il ne pouvait être condamné du fait de la méconnaissance de règles d'urbanisme en ce que le permis n'avait pas été annulé ou déclaré illégal par la juridiction administrative. Mais la Cour d'appel a relevé à juste titre que l'autorité qui a délivré le permis se plaignait d'avoir été trompée et qu'il n'y avait pas lieu de saisir la juridiction administrative. En effet, le juge répressif est compétent pour constater l'inexistence d'un permis de construire obtenu frauduleusement.²¹

Responsabilité pénale des personnes physiques.

Le "particulier", utilisateur du sol ou bénéficiaire des travaux.

Le propriétaire est souvent le bénéficiaire des travaux. Est coupable du délit de construction sans permis, en sa qualité de bénéficiaire des travaux et en tant qu'entrepreneur de fait, une prévenue qui est domiciliée sur la

parcelle et s'en est présentée comme propriétaire lors de son audition par les gendarmes et qui était en outre destinataire de l'arrêté portant interruption des travaux, et ce alors même que la parcelle est la propriété d'une SCI gérée par le concubin. Montpellier.²²

Est bénéficiaire du bungalow de 30 mètres installé sans permis la personne qui est co-divisionnaire de la parcelle, alors même que c'est son père qui en a l'usage à titre principal.²³

La propriétaire du terrain (épouse du constructeur) sur lequel les travaux ont été exécutés est la "bénéficiaire directe" de ces travaux et donc coupable de construction en méconnaissance des prescriptions du permis de construire délivré et du POS de la commune, et doit être rejeté son argument en défense tiré de ce qu'elle ne pouvait être condamnée pour des faits qu'elle n'avait pas commis personnellement ni se voir ordonner la démolition des constructions irrégulièrement édifiées en ce que le permis de construire avait été demandé et obtenu par son mari, seul responsable selon elle de l'édification des constructions litigieuses.²⁴

V. aussi, pour la condamnation de l'épouse sur le bien propre de laquelle son mari fait une construction irrégulière, (en zone non constructible du POS, couverture en tôle de l'espace entre deux cabanons primitivement destinés à être les annexes de serres ou à un usage de maraîchage, fermeture par des portes vitrées et aménagement de l'ensemble en lieu d'habitation).²⁵

Autres. Est bénéficiaire des travaux et doit dès lors être déclarée coupable de construction sans permis de construire d'un chalet sur un terrain situé en zone agricole non constructible (et condamnée sous astreinte à la démolition et à la remise en état des lieux), une personne domiciliée sur les parcelles, qui s'est toujours présentée comme étant l'entrepreneur des travaux réalisés, qui a effectué plusieurs démarches auprès du maire et a été destinataire de l'arrêté portant interruption des travaux.²⁶

²¹ *Crim.*, 9 sept. 2003, Blanchet Roger, pourvoi no 02-84334 : *Bull. crim.* no 155 ; *RD imm.* 2003. 600, obs. Soler-Couteaux et Robineau-Israël ; *Dr. pén.* 2003, no 128, obs. Robert ; *JCP* 2003. IV. 2885 ; *DAUH* 2004, no 880, p. 735.

²² 19 oct. 2000 : *Juris-Data* no 2000-130271.

²³ *Crim.* 24 févr. 2004, X... Gabriel, pourvoi no 03-82688 : *préc. note* 4.

²⁴ *Crim.* 6 mars 2001, Crestey Isabelle, Epx. Florens, *Juris-Data* no 2001-009105 : *préc. note* 16.

²⁵ *Crim.* 8 oct. 1985 : *RD imm.* 1986. 267, obs. Roujou de Boubée. *Dr. pén.* 2001, no 133 ; *RD imm.* 2002. 70, obs. Roujou de Boubée.

²⁶ *Crim.* 9 oct. 2001, Francois Martine : pourvoi no 00-87045 (intéressée déniant cette qualité en se prévalant de ce qu'elle n'était pas propriétaire du terrain mais uniquement la concubine du gérant de la SCI propriétaire du terrain et que le seul fait qu'elle ait été domiciliée sur cette parcelle ne conférait pas une telle qualité).

Complicité du maire.

Complicité du délit de construction sans permis.

Le maire peut être coupable de complicité du délit de construction sans permis de construire lorsqu'il a, par son aide et son assistance, sciemment facilité la préparation et la consommation du délit de construction sans permis. En l'espèce, un maire avait autorisé, en 1993, la reconstruction d'un chalet en ruine, mais le bien a été vendu avant même toute reconstruction.

Le maire nouvellement élu, émet alors, en 1996, un avis favorable au transfert de cette autorisation.

Ces lettres ne constituent pas des permis de construire, ce que ce dernier savait (il avait délivré un véritable permis pour l'extension d'un chalet situé à proximité), et cette lettre de 1996 a été un des éléments ayant conduit les auteurs principaux à entreprendre les travaux non autorisés.

Le maire avait, par ailleurs, après visite du chantier, demandé d'apporter des modifications architecturales au projet. Les intéressés ont été condamnés pour construction sans permis sur le fondement de l'art. L. 480-4 et le second maire a été déclaré coupable de complicité du délit de construction sans permis.²⁷

Jugement. jugements de condamnation.

Les peines d'amende

Pouvoir discrétionnaire dans la limite du plafond légal. Les juges du fond ont un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la peine dans la limite tracée par la loi. La cour d'appel ne fait qu'user d'une faculté dont elle ne doit aucun compte lorsque, sur l'appel du ministère public, elle élève à 300 000 F le montant de la peine (au lieu de 80 000 F), ce montant restant dans la limite du maximum prévu par la loi, et les dispositions de l'art. 132-24 C. pén., qui prévoient de déterminer le montant de la peine d'amende

en tenant compte des ressources et des charges de l'auteur de l'infraction, n'imposant pas de motiver la décision.

Condamnation modulée en fonction de la "gravité" de l'infraction. NDLR. La sanction est en réalité modulée en fonction de la "gravité" de l'infraction, cette gravité devant tenir compte de plusieurs paramètres, de multiples "petites infractions" pouvant conduire à une dégradation importante de l'environnement : CE, Rapport "L'urbanisme : pour un droit plus efficace", Doc. française 1992.

Les critères de modulation des sanctions peuvent être l'importance de l'atteinte à l'environnement, la gravité de l'infraction, les possibilités de régularisation, la mauvaise foi du contrevenant. Sur l'importance des travaux et la situation du projet en zone naturelle. V. par ex., (amende de 372 000 F pour une reconstruction d'une ruine sans permis, dans une zone naturelle agricole, en créant une SHON de 186 m²)²⁸, (20 000 euros d'amende avec obligation de remise en état des lieux sous astreinte pour la réalisation d'un abri de citerne, d'un bungalow de 30 m² et d'une aire de stationnement pouvant accueillir plus de 10 véhicules dans une zone à vocation agricole protégée faisant partie du site sensible des "prairies bocagères de la ferme Cheneau").²⁹ Ainsi que la plus-value apportée en raison de l'impossibilité de démolir : (un montant d'amende de 300 000 F est équitable, eu égard au fait que l'infraction consistant à réaliser 200 m² de SHON, est irrégularisable, et "eu égard à la plus-value ainsi obtenue")³⁰ : amende de 1 MF pour des modifications sans autorisation ayant entraîné une augmentation de SHON de 700 m², cette superficie en infraction augmentant "dans de notables proportions son patrimoine".³¹

Le maintien du montant de l'amende a été regardé comme justifié par l'obstination fautive du prévenu qui a poursuivi l'édification du bâtiment en dépit d'un courrier du maire lui demandant d'arrêter les travaux : (amende de 5 000 F et condamnation à démolir pour l'édification d'un chenil de 23,20 m² sans autorisation).³² A également été pris en compte le fait que le

²⁷ *Crim. 15 oct. 2002, X... Anthony, pourvoi no 01-87.640 : BJD 4/2003, p. 267, obs. Poujade.*

²⁸ *Crim. 18 janv. 2000, P. Chiorino : pourvoi no 99-83774.*

²⁹ *24 févr. 2004, X... Gabriel, pourvoi no 03-82.688 : préc. note 4.*

³⁰ *Crim. 17 déc. 1997 : pourvoi no 96-86194.*

³¹ *Aix-en-Provence, 7e ch., 30 mars 1999, conf. par Crim. 29 févr. 2000, R. Gaymard : pourvoi no 99-83531.*

³² *Crim. 20 juin 2000 : pourvoi no 00-80065.*

prévenu, conseiller municipal, avait déjà été verbalisé pour le même motif, (amende de 30 000 F et condamnation à démolir pour l'édification d'une construction de 72 m² à la place d'un abri sommaire à l'état de ruine).³³

Mesures de restitution.

Pour la condamnation à démolir ou à remettre en état, V. infra, notes ss. art. L. 480-7 / Astreinte : "Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation ; il peut assortir sa décision d'une astreinte de 7,50 à 75 euros par jour de retard.

Au cas où le délai n'est pas observé, l'astreinte prononcée, qui ne peut être révisée que dans le cas prévu au troisième alinéa du présent article, court à partir de l'expiration dudit délai jusqu'au jour où l'ordre a été complètement exécuté.

Si l'exécution n'est pas intervenue dans l'année de l'expiration du délai, le tribunal peut, sur réquisition du ministère public, relever à une ou plusieurs reprises, le montant de l'astreinte, même au-delà du maximum prévu ci-dessus.

(L. no 2003-590 du 2 juill. 2003, art. 60, 4^o)
"Le tribunal peut autoriser le reversement ou dispenser du paiement d'une partie des astreintes pour tenir compte du comportement de celui à qui l'injonction a été adressée et des difficultés qu'il a rencontrées pour l'exécuter."

Sort de l'action civile.

Jugement de condamnation. En cas de condamnation du prévenu, le tribunal accorde des dommages et intérêts à la partie civile dès lors qu'il constate que le préjudice est personnel, actuel et présente un lien de causalité directe avec l'infraction. V. supra et infra, notes ss. art. L. 160-1 et ss. art. L. 480-13.

Jugement de dispense et d'ajournement de la peine. La culpabilité du prévenu est reconnue et le juge répressif statue donc sur les réparations civiles.

Relaxe du prévenu. Le tribunal doit se déclarer incompétent pour statuer sur l'action civile puisque la culpabilité du prévenu n'est pas reconnue. Il appartiendra à la partie civile de saisir la juridiction civile.

Extinction de l'action publique par la prescription.

Diversité des prescriptions de l'action publique des infractions d'urbanisme.

Durée dépendant de la typologie de l'infraction.

Délits. La prescription de l'action publique (qui est le délai à l'expiration duquel l'auteur de l'infraction ne peut plus être poursuivi) est de trois ans (art. 8 C. pr. pén.). Pour la détermination des infractions au droit de l'urbanisme regardées comme étant des délits.

Contraventions. La prescription de l'action publique pour les contraventions est de un an (art. 9 C. pr. pén.).

Point de départ dépendant de la nature de l'infraction.

Infraction instantanée. L'infraction instantanée se réalise par une action ou une omission s'exécutant en un instant (plus ou moins long, la durée d'exécution important peu). Le délai de la prescription de l'action publique court à compter du jour de l'accomplissement du fait délictueux.

Infraction continue. L'exécution de cette infraction se prolonge dans le temps et la volonté coupable de l'auteur se réitère après l'acte initial. Le délai de prescription de l'action publique ne débute qu'à compter du jour où le fait incriminé a cessé.

Infraction successive. Elle se perpétue par un renouvellement constant de la volonté coupable de l'auteur. La prescription de l'action publique débute à partir du jour où la situation délictueuse a pris fin (pour un stationnement irrégulier de caravanes, prescription courant le jour où la situation illicite a pris fin).

Interruption de la prescription de l'action publique par tout acte d'instruction ou de poursuite. L'acte interruptif fait courir un nouveau délai de prescription (de trois ans en cas de délit).

³³ *Crim. 14 sept. 1999 : pourvoi no 98-85.710*

Délai de prescription des délits de construction sans permis de construire ou en méconnaissance de ce permis.

Preuve de la prescription. La preuve de l'existence ou de la cessation de l'élément matériel peut être apportée par tout moyen.

La cour d'appel retient souverainement que, faute de justifier de la date d'achèvement des travaux des diverses constructions réalisées, les prévenus n'établissent pas que la prescription était acquise lors de l'introduction de l'instance.

Justifie également sa décision une cour d'appel qui déboute les parties civiles de leur demande, après relaxe des prévenus du chef de construction sans permis, lorsque ces parties n'établissent pas l'absence de prescription de l'action publique.

Une telle preuve ne pouvant être regardée comme apportée par la simple attestation établie par un huissier, qui était imprécise et non probante et était contredite par une attestation produite par les prévenus et par la production de factures d'achat de matériaux ayant servi à la construction du garage édifié sans autorisation. Même arrêt.

La preuve de la prescription a également été regardée comme non apportée dans une espèce dans laquelle la prévenue soutenait qu'elle avait amélioré un cabanon existant depuis 1969, notamment en ajoutant une terrasse, mais où les voisins avaient produit des attestations selon lesquelles la construction avait été édifée en 1995 et qu'il existait auparavant un poulailler avec clapier non limitrophe avec le terrain et situé à un endroit différent.³⁴

La cour d'appel procède à une appréciation souveraine des éléments de preuve soumis à son examen, et justifie sa décision lorsque, pour écarter la prescription de l'action publique invoquée, elle retient que, selon le procès-verbal de 1998, la maison d'habitation, construite sans permis en zone d'espaces naturels protégés, était en phase de finition, et qu'aucune pièce produite n'étaye l'affirmation du prévenu selon laquelle les travaux ont été achevés en 1995.³⁵

"Infraction continue" : infraction caractérisée dès le premier acte de construction et infraction perpétrée jusqu'à l'achèvement des travaux.

Délit de construction sans permis. Les faits se qualifient à la date à laquelle ils se produisent et l'infraction est donc caractérisée dès lors que la construction a été entreprise sans permis de construire. Et, plus précisément, s'agissant de délits continus, l'infraction commence au début des travaux, se poursuit pendant leur exécution et cesse à leur achèvement. Le délit de construction sans permis, prévu et réprimé par les art. L. 421-1 et L. 480-4, dont le délai de prescription est de trois ans, s'accomplit pendant le temps où les travaux non autorisés sont exécutés et sa perpétration s'étend jusqu'à l'achèvement des travaux. Et la prescription extinctive de l'action publique ne commence à courir qu'à compter de la date à laquelle lesdits travaux de construction sont achevés.

Interruption de la prescription par les actes de poursuite et d'instruction.

Obligations des juges. Les juges doivent, pour justifier leur décision, préciser la date des actes interruptifs de prescription (espèce dans laquelle le procès-verbal constatant l'infraction avait été dressé en février 1993 et où la citation n'avait été délivrée qu'en avril 1996, alors que le procès-verbal mentionnait que les travaux étaient en cours d'achèvement). L'acte interruptif fait courir un nouveau délai de trois ans.

Notion d'actes de poursuite et d'instruction.

Par actes d'instruction ou de poursuite pouvant interrompre la prescription de l'action publique, il faut entendre tous les actes qui ont pour objet de constater les infractions, d'en découvrir ou d'en convaincre les auteurs. Ainsi la prescription a été regardée comme interrompue par la constatation de l'infraction au moyen de la rédaction d'un procès-verbal d'infraction... Ou par un procès-verbal de gendarmerie et une demande d'audition par le ministère public...

Suspension et renvoi préjudiciel.

La prescription de l'action publique est suspendue lorsqu'un obstacle de droit met la partie poursuivante dans l'impossibilité d'agir.

³⁴ *Crim. 6 nov. 2001, D. Renée, épouse L. : pourvoi no 00-86401.*

³⁵ *Crim. 6 mars 2001, E. Brun : pourvoi no 00-82.602.*

Conséquences de l'expiration du délai de prescription.

Perte du caractère délictueux. La prescription de l'action publique ôte aux faits poursuivis tout caractère délictueux.

Engagement de nouvelles poursuites.

Lorsque l'infraction est continue, son auteur peut être l'objet d'une nouvelle poursuite lorsque l'acte illicite se perpétue après une première condamnation (travaux de construction qui se sont poursuivis après une loi d'amnistie).³⁶

Mais les transformations ou extensions de l'installation primitive sont susceptibles de constituer de nouveaux faits d'affectation du sol de nature à caractériser des infractions distinctes faisant chacune courir un nouveau délai de prescription.

Extinction de l'action publique par le décès du contrevenant.

Survie de l'action civile. Les mesures prévues par l'art. L. 480-5, si elles constituent des peines, présentent le caractère d'une réparation civile.

Si, aux termes de l'art. 6 C. pr. pén., l'action publique s'éteint par la mort du prévenu, les héritiers ont déclaré reprendre l'instance et, nonobstant le décès du prévenu survenu au cours de l'instance en cassation, la chambre criminelle reste saisie des sanctions à caractère réel.

L'action civile exercée par la victime d'une infraction, décédée au cours de la procédure, se transmet à chacun des héritiers qui sont fondés à obtenir la réparation du préjudice que cette infraction aurait causé à leur auteur.

Extinction de l'action publique par abrogation de la loi pénale ou amnistie.

Lois d'amnistie. extinction de l'action publique pour certaines infractions.

Loi no 2002-1062 du 6 août 2002. Elle n'affecte pas les poursuites en droit de l'urbanisme. V. notamment, art. 2 qui amnistie les délits pour lesquels seule une peine

d'amende est encourue, à l'exception de toute autre peine ou mesure.

Loi no 95-884 du 3 août 1995. L'art. 2 de la loi amnistie les infractions commises avant le 18 mai 1995 qui sont punies par la loi de seules peines d'amende.

Il en résulte que l'amnistie ne porte pas sur les infractions au code de l'urbanisme pour lesquelles, indépendamment de l'amende, des mesures de publicité ou de mise en conformité ou de démolition de la construction irrégulièrement édiflée peuvent être ordonnées en application de l'art. L. 480-5.

Loi no 88-228 du 20 juill. 1988. L'art. 2 de la loi amnistiant les infractions commises avant le 22 mai 1988 qui sont punies de seules peines d'amende, exclue ainsi les infractions punies d'une amende assortie de peines complémentaires, fussent-elles facultatives, et il en résulte que le délit de défaut de permis, puni d'une amende mais aussi de mesures de publicité et d'affichage, n'est pas amnistié.

Survie de l'action civile.

Exercice de l'action civile. L'extinction de l'action publique résultant de l'amnistie ne fait pas obstacle à l'exercice de l'action civile en démolition d'un immeuble édiflé sans permis de construire qui est recevable jusqu'au jour où, en l'absence d'amnistie, l'action publique se serait trouvée éteinte.

Une nouvelle définition du champ d'application du permis ?

L'instauration d'un permis de construire spécifique aux constructions saisonnères

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire ou une décision prise sur une déclaration de travaux exemptés de permis (V. notamment, notes 20 s. ss. art. L. 421-1 et notes ss. l'article R. 422-2).

³⁶ *Crim.* 11 févr. 1971 : *Bull. crim.* no 52 ; *D.* 1971. 294

Entre de ce fait dans le champ d'application du permis, la réalisation de constructions légères démontables, lorsque celles-ci présentent une certaine durée ou fixité ou lorsqu'elles sont importantes (V. notes 51 s. ss. art. L. 421-1).

Selon une jurisprudence constante antérieure à la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, les chapiteaux et les structures légères démontables qui présentaient une certaine durée ou importance entraient dans le champ d'application du permis de construire. Si les pratiques courantes suivies étaient en contradiction avec cette jurisprudence, l'article 31 de la loi SRU, codifiée à l'article L. 421-1, a inscrit dans le droit positif cette jurisprudence.

L'article 31 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifie en effet la rédaction de l'article L. 421-1 soumettant toutefois ces dernières constructions, et plus précisément les constructions présentant un caractère non permanent et qui sont destinées à être régulièrement démontées et réinstallées, à un régime dérogatoire particulier.

Afin d'éviter la multiplication dans le temps des demandes de permis de construire pour une construction présentant de telles caractéristiques, le permis pourra en effet désormais préciser la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Un nouveau permis ne sera alors plus exigé pour cette construction lors de chacune de ses réinstallations, sans qu'une limite soit posée quant à leur nombre.

Une sanction a été mise en place afin d'éviter de donner un caractère permanent à ces bâtiments : lorsque la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation, le permis de construire devient caduc. Il en résulte donc, par application des règles générales à la matière, que la réinstallation constituerait un **délit de construction sans permis** (V. sur ce dernier point les notes ss. art. L. 480-4 C. urb.).

De nombreuses interrogations subsistent encore à l'heure actuelle, dont les plus importantes paraissent être les suivantes :

La première porte sur le **champ d'application du nouveau dispositif** et sur la **signification des termes employés**. Le terme de "réinstallation", devra également être précisé par la jurisprudence, la notion de construction présentant un caractère "non permanent" est elle-même souvent d'appréciation délicate (V. par

exemple, les notes 3 s. ss. l'article R. 422-2 relatives aux habitations légères de loisirs et "mobile-homes"). Il en est de même d'ailleurs de la notion de construction "démontée" : le juge, pour apprécier la péremption du permis, va-t-il exiger une démolition totale de la construction (alors que certaines constructions temporaires, telles des paillotes, conservent souvent leur sol bétonné) ?

La deuxième interrogation porte sur les **conséquences de l'absence de réinstallation de la construction dans les délais** mentionnés dans le permis : le bénéficiaire du permis pourrait-il ne pas respecter le délai de réinstallation, voir même "sauter" une année ou une saison ?

La troisième interrogation porte sur la durée de **validité du permis initial**. Elle semble illimitée, d'une part, parce que l'article L. 421-1 ne fixe aucune limite précise, ni dans le temps ni quant au nombre des réinstallations, et, d'autre part, parce que ce permis présenterait peu d'intérêt si on lui appliquait le délai de validité traditionnel du permis (deux ans). Il faudrait donc, dans une telle approche, modifier en ce sens l'article R. 421-32 C. urb. (relatif à la péremption des permis). De manière générale, il paraîtrait souhaitable que des dispositions réglementaires interviennent pour préciser quelque peu les conditions particulières de ce "permis saisonnier".

La dernière interrogation a été rappelée par une réponse ministérielle récente. L'article 31 de la loi SRU, codifiée à l'article L. 421-1, qui exige désormais un permis de construire, prévoit que le renouvellement de la demande n'est pas nécessaire pour les installations démontables saisonnières. Néanmoins il ne règle pas la situation des chapiteaux qui sont installés pour quelques jours seulement, avec l'accord des autorités compétentes, sur des terrains qui peuvent ne pas être constructibles dans le document d'urbanisme, et cette situation semble mettre en difficulté de nombreuses entreprises du secteur.

Redéfinition annoncée du champ d'application du permis dans le cadre d'une réforme d'ensemble du régime des autorisations ?

Les services de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction avaient annoncé de longue date leur intention de réformer en profondeur le régime des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol régies par le droit de l'urbanisme, réforme qui

était annoncée pour l'année 2003. Cette réforme vient de connaître un essor nouveau en ce qu'elle vient d'être officiellement annoncée par M. Gilles de Robien, lors d'une conférence de presse tenue le 1er juin 2004, qui y dénonçait notamment la rédaction confuse du code de l'urbanisme, d'autant plus regrettable qu'environ 450 000 demandes sont présentées chaque année, donnant lieu à environ 386 000 permis, auxquels s'ajoutent un nombre à peu près semblable de déclarations de travaux".

Cette réforme, présentée comme portant sur la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme et la simplification du droit, s'articulerait autour de trois volets : la simplification des régimes applicables aux autorisations d'utiliser le sol, la simplification des règles de délivrance et la redéfinition des procédures de contrôle de la conformité des travaux.

Les mesures ainsi envisagées pourraient porter sur une diminution du nombre des autorisations

en regroupant celles dont les objets sont voisins, sur une clarification du champ des procédures (en regroupant les opérations dans trois catégories distinctes : opérations soumises à un simple contrôle de police ; opérations soumises à simple déclaration dont le champ d'application serait d'ailleurs étendu ; opérations subordonnées à une autorisation préalable), sur une simplification des démarches administratives (en supprimant les procédures inutiles et en garantissant un délai d'instruction fiable), sur un réaménagement des modalités de contrôle de conformité des travaux, sur la péremption des autorisations d'urbanisme en cours d'instance contentieuse.

Le champ de réflexion portera également sur les dispositions concernant les travaux affectant les immeubles existants et les autorisations les concernant, et le souhait des architectes de subordonner les modifications substantielles des bâtiments existants à l'octroi d'un "permis de réhabiliter" sera examiné dans le cadre.

URBANISME et CONSTRUCTION

Mémento Lefebvre 2006-2007

Contentieux du permis de construire

L'infraction aux prescriptions du permis de construire constitue une infraction pénale. Le maire est tenu de faire constater l'infraction et de saisir le procureur de la république. La condamnation peut être assortie d'une injonction de démolition. Le juge civil peut également être saisi d'une action en responsabilité par un tiers auquel la construction irrégulière pose un préjudice. Si elle est fondée, l'action débouchera sur l'ordre de procéder à la mise en conformité ou à une démolition. Une construction irrégulière peut faire l'objet d'une régularisation.

Sanctions pénales-les infractions sont punies par l'art L 480-4 du C. urb. Et sur la base de l'art. L. 160-1 C. urb. En cas de violations des dispositions d'un Plan local d'urbanisme. Les contrevenants s'exposent à une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder 6 000 euros par mètre carré de surface construite ou démolie, et dans les autres cas 300 000 euros. En cas de récidive, un emprisonnement de 6 mois peut être prononcé.

L'infraction doit revêtir un caractère intentionnel (C. pén. Art 121-3, al.1). Elle est constatée par tous officiers ou agents de police judiciaire et par tous fonctionnaires et agents de l'état et des collectivités publiques commissionnées par le maire.

L'autorité administrative a l'obligation de faire dresser un procès-verbal (C. urb. Art. L. 480-1).

La prescription de l'action publique est acquise après 3 ans révolus et ne court qu'à dater de l'achèvement des travaux.

Actions en responsabilité civile. Parallèlement à la possibilité de se constituer partie civile devant le juge pénal, une personne qui subit un préjudice du fait de la construction irrégulière, peut introduire une action en responsabilité délictuelle devant la juridiction civile, sur le fondement de l'art. 1382 du code civil. Elle doit être introduite dans un délai de 10 ans et le juge civil peut statuer sans intervention du juge administratif. Les actions portant sur d'autres fondements que l'art. 1382 se prescrivent par 30 ans (empiètement sur la propriété d'un tiers...).

Permis de régularisation

L'édification d'une construction sans permis expose à des sanctions pénales, civiles et administratives. Toutefois un permis de construire peut être accordé après la construction : le permis de régularisation peut-être être délivré pour régulariser des travaux déjà entrepris, voire terminés et réalisés sans permis ou en violation des prescriptions.

Mais le permis de régularisation n'efface pas l'infraction et ne fait pas obstacle à l'application de sanctions pénales ou fiscales motivées par cette infraction. En revanche, la délivrance du permis fait obstacle au prononcé par l'autorité judiciaire d'une mesure de démolition.

L'autorité saisie d'une demande de permis visant à régulariser une construction dont la démolition a été ordonnée par une décision de justice devenue définitive n'est pas tenue de rejeter cette demande. Elle doit apprécier l'opportunité de délivrer un permis, compte tenu du délit commis, des caractéristiques du projet et des règles d'urbanisme applicable. (Quid de l'état de nécessité ?).

Événement de force majeure, cause d'exonération. Seule la survenance d'un événement de force majeure pourrait exonérer un contrevenant. Relaxe de construction sans permis fondée sur la notion d'état de nécessité absolue de loger sa famille de façon décente et salubre.

Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment entrant dans le champ d'application de ladite autorisation.

Par dérogation, peuvent être réalisées sans permis de démolir les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive (art L 430-3 C. urb).

Quand le permis de démolir est délivrée au nom de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunal, il ne devient

exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat dans le département (C. urb art. L 430-4).

Le préfet peut alors saisir le tribunal administratif d'une demande d'annulation et éventuellement de conclusions en référé tendant à ce que soit ordonnée la suspension de l'exécution. Il s'agit d'une application du contrôle de la légalité des actes des communes. Parallèlement, le recours contentieux de droit commun reste toujours possible de la part de tout intéressé.

Formalités - La décision doit être notifiée au demandeur.

Le permis de démolir doit être affiché de manière visible sur le terrain et en mairie, comme en matière de permis de construire (sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cms et qui indique le nom, raison ou dénomination de l'intéressé, la date et le numéro du permis...).

Tout tiers intéressé peut prendre connaissance du dossier.

Péremption - Le permis de démolir est périmé si la démolition n'est pas entreprise dans un délai de 5 ans à compter de sa notification. Le délai de validité est suspendu pendant la durée de la suspension de l'exécution ordonnée par le juge des référés du tribunal administratif et, en cas d'annulation, jusqu'à la décision de l'appel.

Contentieux et sanctions – Le délai de recours contentieux, pour celui qui attaque le permis de démolir, de la date à laquelle il a reçu la notification. Pour les tiers, à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage sur le terrain et en mairie (prévues par l'art. R 430-18 C. urb.)

Le contrevenant s'expose à une amende civile et à une condamnation pénale prononcée par le tribunal correctionnel. En outre, si l'état des lieux le permet encore, il est tenu de remettre les lieux en état et de les réaffecter à leur usage antérieur, dans un délai de 6 mois ou dans celui fixé par le juge. Passé ce délai, les travaux pourront être effectués d'office par l'administration, au frais de l'intéressé.

Hangars agricoles et ruines

La loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 "SRU", mais surtout la loi no 2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et Habitat" ont profondément modifié les possibilités de construire, en ce qu'elles instaurent des dispositions spécifiques dérogoires consacrant un véritable droit, sauf dispositions d'urbanisme locales contraires, à permettre aux bâtiments, alors même qu'ils seraient en ruine, d'être reconstruits ou restaurés. La faculté de changer la destination des bâtiments existants est elle-même désormais largement ouverte.

L'intervention de la loi no 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages vient enfin confirmer cette tendance. Si les exigences propres à la protection du droit de propriété ont été rappelées à plusieurs reprises et ne sauraient être négligées, il ressort clairement des débats parlementaires sur la loi "Urbanisme et Habitat" que le bâti existant en tant qu'élément structurant du paysage rural et du paysage de montagne a revêtu également une importance non négligeable.

Des réflexions sont menées par ailleurs aujourd'hui sur les contours du champ d'application du permis. Elles s'intègrent dans une réflexion beaucoup plus ambitieuse menée à l'heure actuelle par le Ministère de l'équipement et qui vise, à brève échéance, à modifier fondamentalement le régime des toute les autorisations de construire et d'occupation du sol.

La loi "urbanisme et habitat" consacre un véritable droit au changement de destination

La loi no 2003-590 du 2 juill. 2003 "Urbanisme et Habitat" tend tout d'abord clairement à assimiler les notions "d'adaptation" et de "changement de destination" des constructions existantes

La loi du 2 juillet 2003 a essentiellement entendu modifier les dispositions de la loi "montagne". La loi "Urbanisme et Habitat" vise en effet clairement à lever ce que les parlementaires ont présenté comme une "ambiguïté de l'article L. 145-3-III qui impose à l'urbanisation de se réaliser en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants (et

désormais également avec "les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants"), mais ces dispositions ne font pas obstacle à "l'adaptation, la réfection et l'extension limitée" des constructions existantes.

C'est tout d'abord l'article L. 111-1-2 qui bénéficie de "l'effet montagne". Cette règle dispose qu'en l'absence de document d'urbanisme, l'urbanisation est exclue en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, mais cette interdiction de construire comprenait déjà une exception permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. la loi urbanisme et habitat étend cette exception au changement de destination, confirmant ainsi au demeurant une jurisprudence constante du Conseil d'État (CE 25 févr. 1998, SCI Les Peupliers : Rec. CE 62).

L'article L. 111-1-4, qui édicte une interdiction de construire à moins de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres des routes classées à grande circulation, est également modifié, les changements de destination des constructions existantes étant désormais autorisées, contrairement d'ailleurs à l'interprétation qu'en avait donné l'administration dans une circulaire du 13 mai 1996.

L'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, qui régit notamment le contenu des cartes communales, est également modifié, les cartes ne pouvant désormais interdire le changement de destination des bâtiments existants.

La loi no 2003-590 du 2 juill. 2003 "Urbanisme et Habitat" ouvre au PLU la possibilité de désigner les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L. 123-3-1)

La constructibilité dans les zones agricoles (zone "A" des PLU), est rigoureusement limitée, aux termes mêmes de l'article R. 123-7

issu du décret du 27 mars 2001 d'application de la loi SRU, aux "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole".

Une telle formule prive dès lors les auteurs de PLU de la latitude que se sont reconnus certains POS, au travers de la rédaction des articles NC 1 et NC 2 du règlement, d'étirer la constructibilité à tout ce qui est compatible ou réputé compatible avec la destination agricole.

Ces restrictions n'ont pas manqué de susciter des interrogations.

La première tenait à un sentiment de disparité selon que le territoire était couvert par un PLU ou par une carte communale. La possibilité de transformer en habitation un bâtiment à usage agricole paraissait en effet possible, quel que soit le secteur de la commune, lorsque la commune est couverte par une carte communale. La deuxième est liée aux exigences liées à l'évolution économique, qui conduit les exploitants agricoles à s'ouvrir à une pluriactivité, comprenant notamment la transformation des produits agricoles, leur commercialisation et l'accueil des touristes (gîtes ruraux, local permettant la vente des produits de ferme...).

La troisième concerne le sort des bâtiments après la cessation de l'activité agricole, qui sont menacés d'un abandon et donc de la ruine alors pourtant qu'ils représentent un intérêt patrimonial et que leur conservation implique la possibilité de changer leur destination, notamment pour les transformer en résidence secondaire, cette situation étant ressentie comme un véritable blocage, notamment dans les pays d'habitat dispersé. Si les dispositions du code de l'urbanisme pouvaient vraisemblablement être interprétées comme autorisant la première, à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, elles s'opposaient clairement au réaménagement de bâtiments après la cessation de l'activité de l'exploitation agricole.

Le dispositif existant ne permettait donc plus le maintien de la population en milieu rural, ni la sauvegarde du patrimoine bâti traditionnelle qui, bien que n'ayant plus de vocation agricole, contribue à la richesse des paysages ruraux. Le ministre, souhaitant répondre à la préoccupation de conservation de ces bâtiments, avait alors suggéré de les isoler dans des zones agricoles ou des zones ou micro-zones naturelles et forestières.

Cette solution n'était d'ailleurs pas sans susciter de réserves sur un plan juridique, l'article

R. 123-8 n'admettant la constructibilité dans les zones N qu'à l'intérieur de périmètres et de secteurs déterminés et l'article R. 123-7 ne prévoyant dans les zones A aucune sectorisation d'espaces constructibles et ne paraissant pas autoriser aux non-agriculteurs la transformation de bâtiments agricoles désaffectés en locaux d'habitation. La délimitation de petites zones "N", très nombreuses dans certaines régions, compte tenu du bâti disséminé, revenait par ailleurs à effectuer un repérage minutieux et long, dont la traduction dans les documents graphiques peut se révéler illisible.

C'est pourquoi une réflexion interministérielle avait été rapidement engagée pour examiner les difficultés rencontrées et les solutions envisageables (Rép. min. no 03636 : JO Sénat, 3 avr. 2003, p. 1131 ; Constr.-Urb. 2003, actual. no 26).

Le problème de la transformation de bâtiments agricoles désaffectés en habitations avait été débattu dès la première lecture lors des débats parlementaires sur la loi "Urbanisme et Habitat", mais ce n'est qu'en deuxième lecture, qu'un amendement permettant de changer la destination de bâtiments agricoles après la cessation d'activité a finalement été adopté. Il a été présenté comme permettant à nouveau au milieu rural de "respirer", comme rendant aux élus "liberté et responsabilité" ou encore comme "contribuant à l'activité agricole elle-même" et, par suite, à la préservation des terres et exploitations.

Il vise essentiellement d'une part à permettre le maintien de retraités agricoles à domicile, à proximité de leur famille, ainsi que la participation bénévole à l'exploitation agricole des membres de la famille (mais aussi, plus généralement au maintien de la population en milieu rural) et, d'autre part, à sauvegarder le patrimoine bâti traditionnel qui n'a plus de vocation agricole mais contribue à la richesse des paysages ruraux.

Cet amendement a été accueilli, en règle générale, très positivement, et comme s'inscrivant dans un courant législatif plus large qui tend à faciliter le changement de destination des bâtiments, mais l'on ne saurait occulter que certaines voix se sont élevées, lors du débat parlementaire, pour souligner que ces nouvelles dispositions "ouvriraient un boulevard à la revente des bâtiments transformés en maisons et à une multiplication des autorisations" ou encore pouvaient conduire à des "effets d'aubaine, certains propriétaires pouvant être tentés de construire de "faux" bâtiments agricoles afin de les transformer ultérieurement en constructions à usage d'habitation".

De manière plus précise, l'article L. 123-3-1 nouveau permet désormais au règlement de PLU, dans les zones agricoles, de désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Il subordonne toutefois cette possibilité à deux conditions :

La première tient à ce que le bâtiment agricole présente un intérêt architectural ou patrimonial, condition qui n'est pas sans rappeler la nouvelle disposition relative à la restauration des bâtiments (article L. 111-3, al. 2).

La deuxième tient à ce que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole. Il ressortait des débats parlementaires que cette notion "d'exploitation agricole" doit être entendue comme incluant tant l'exploitation elle-même, conçue comme entité économique, que l'exploitation entendue comme étant celle de l'environnement agricole du secteur concerné. Mais cette notion paraît avoir évolué ensuite comme renvoyant uniquement à celle d'unité d'exploitation, le ministre de l'équipement indiquant en effet dans un deuxième temps qu'il convient d'éviter, par cette disposition, que l'acquisition massive de bâtiments agricoles par des citoyens ne compromette le fonctionnement des exploitations.

Le changement de destination pourra donc être autorisé soit lorsque l'exploitation agricole a cessé, soit lorsque le bâtiment n'est plus utile à cette exploitation et peut, sans compromettre l'agriculture, être affecté à un autre usage.

La consécration récente d'un droit à reconstruction et à restauration

Droit à reconstruire les bâtiments sinistres

Un droit largement ouvert par la loi SRU (article L. 111-3, al. 1er)

Un bâtiment peut être détruit par un sinistre, c'est-à-dire par suite d'un événement fortuit, que cet événement soit accidentel (incendie, explosion...), qu'il soit malveillant (attentat) ou qu'il soit la conséquence d'une catastrophe naturelle (tremblement de terre, avalanche...). L'opération de reconstruction du bâtiment, même à l'identique, constitue un acte de construction au

sens de l'article L. 421-1 et entre donc dans le champ d'application du permis de construire (voir notes sous article L. 421-3). Mais l'analyse de la conformité du projet de construction aux règles d'urbanisme se fait comme pour un permis ordinaire, sans que l'existence antérieure d'une construction ne crée ainsi de droits acquis.

Il en résulte que la reconstruction d'un tel bâtiment sinistré est un droit. Ce droit, qui n'a ni pour objet ni pour effet de dispenser la personne désireuse d'édifier une construction de solliciter un permis de construire avant d'entreprendre les travaux, prévaut sur "toute disposition d'urbanisme contraire". Il faudra donc vraisemblablement lire les dispositions des anciennes lois d'aménagement et d'urbanisme (ou toute autre disposition régissant la reconstruction) en tenant compte de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, ce qui pose la question du devenir des conditions mises à ces reconstructions par les dispositions spécifiques de ces diverses lois.

L'art. L. 111-3 C. urb. prévoit trois limites à ce droit à reconstruction.

La première résulte de dispositions d'urbanisme locales contrares. En effet ce droit à reconstruction peut être écarté par une disposition expresse édictée par un des documents d'urbanisme qu'il énumère, à savoir la carte communale et le plan local d'urbanisme.

La deuxième résulte des travaux pouvant être entrepris, le texte imposant une reconstruction "à l'identique", ce qui laisse supposer une même implantation, un même volume et une même destination.

La troisième limite tient au champ d'application de ce droit à reconstruction : il est en effet limité aux bâtiments sinistrés "régulièrement édifiés", ce qui s'entend soit d'un bâtiment qui a été édifié conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, soit d'un bâtiment qui a été édifié avant l'institution des autorisations administratives.

La consécration du droit de restaurer les ruines (L. 111-3, al. 2)

La loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003 ouvre plus largement la possibilité de restaurer les bâtiments en ruine, sans qu'il soit fait référence à l'origine de leur état, et donc sans exiger l'existence d'un sinistre. Cette nouvelle disposition, qui résulte d'un amendement du Sénat en première lecture, vise à permettre de sauver de

l'abandon de nombreux bâtiments traditionnels (voire de hameaux) situés en milieu rural et plus particulièrement en zone de montagne, afin de préserver notre patrimoine et nos cultures locales.

a. La première limite tient à l'existence de dispositions d'urbanisme contraires

Une telle limite n'est pas sans rappeler celle édictée au premier alinéa de l'art. L. 111-3 ouvrant un "droit de reconstruire à l'identique" nonobstant "toute disposition d'urbanisme contraire", sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en disposent autrement. Mais sa formulation n'est pas identique, l'alinéa 2 de l'article L. 111-3 précisant quant à lui que la restauration d'un bâtiment peut être autorisée "sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme". Une telle formulation semble impliquer que l'article L. 111-1-2 ne constitue pas un obstacle à une restauration des bâtiments.

Il appartiendra toutefois à la jurisprudence de préciser si, comme le pensent certains auteurs (V. par ex., Benoit-Cattin : Constr.-Urb. 2003, no 203), seule une disposition expresse d'un document d'urbanisme interdisant clairement la restauration des bâtiments serait susceptible de faire échec à cette possibilité de restauration. À défaut d'une telle disposition, selon ces auteurs, seul l'art. L. 421-5 pourrait fonder un refus de permis de construire, à l'exclusion des autres règles des documents d'urbanisme qui ne sauraient ainsi être opposées au projet de restauration (y compris si les travaux projetés rendent la construction moins conforme à ces règles d'urbanisme : V. infra, notes sur la jurisprudence "Sekler").

b. La restauration ne doit ensuite pas générer des coûts d'équipements publics non maîtrisables par la collectivité publique

Cette deuxième limite tient à l'exigence d'une desserte du bâtiment par les réseaux, la restauration pouvant être autorisée "sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5". Le permis de construire ne peut donc être accordé, lorsque des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de la construction faisant l'objet de la restauration, sauf si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel

concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Cette exception limitera en toute vraisemblance fortement le bénéfice de ces nouvelles dispositions, en ce que la plupart des bâtiments à restaurer et pour lesquels le juge avait été amené à les qualifier de "ruines" étaient des bâtiments particulièrement anciens, situés à l'écart de l'urbanisation et non desservis par la plupart des réseaux.

C'était d'ailleurs également une des justifications du classement en zone naturelle du secteur par les documents d'urbanisme. Il conviendra par ailleurs de s'interroger sur la combinaison de ces nouvelles dispositions avec celles instaurées plus particulièrement dans les zones de montagne pour la restauration des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive (V. infra, notes sous art. L. 421-3 et sous art. L. 145-3).

c. La troisième limite tient aux caractéristiques mêmes du bâtiment à restaurer et à l'objectif de les préserver

Il faudra tout d'abord que la construction sur laquelle les travaux sont projetés ait gardé une certaine consistance et, plus précisément, qu'il en reste "l'essentiel des murs porteurs". Il appartiendra à la jurisprudence de déterminer s'il convient d'exiger que ces murs porteurs aient été édifiés régulièrement. Les possibilités de restauration sont limitées également aux bâtiments présentant un "intérêt architectural ou patrimonial", afin de ne permettre que les restaurations "qualitatives" du patrimoine. Il ressort des débats parlementaires qu'il convient d'éviter "la restauration à l'identique de bâtiments qui constituent des verrues dans le paysage montagnard" et que la restauration est ainsi limitée aux bâtiments présentant un intérêt particulier du point de vue architectural (par exemple parce qu'ils correspondent aux traditions architecturales de la région), ou d'un point de vue patrimonial (notamment économique).

Une telle appréciation risque de poser quelques difficultés s'agissant de constructions dont il ne reste plus que des murs porteurs.

d. La dernière limite découle enfin de la précédente : il faudra que la restauration projetée "respecte les principales caractéristiques" du bâtiment.

Habitations légères de loisirs (HLL) et "mobile homes"

Régimes juridiques. Les habitations légères de loisir, sont définies à l'art. R. 444-2 comme des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions que doivent respecter les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.

Les caravanes sont définies à l'art. R. 443-2 comme "un véhicule ou l'élément d'un véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.", et leur régime est défini aux art. L. 443-1 et R. 443-1 s.

En dépit de leur nombre (entre 120 000 et 150 000) les résidences mobiles de loisirs ("mobiles homes") n'ont pas de définition juridique et ce mode d'hébergement est, au regard de la réglementation en matière d'autorisations d'utiliser le sol, assimilé soit à la caravane, tant qu'il conserve sa mobilité, soit à l'habitation légère de loisirs, dans le cas contraire.

La loi "SRU" du 13 déc. 2000 donne une base législative aux différents types d'hébergements (résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs et caravanes) et les textes réglementaires d'application de cette loi, qui devraient intervenir courant du premier semestre 2001, définiront chacun de ces hébergements et leur modalité d'installation dans les terrains de camping aménagés. Rép. min. no 29717 : JO Sénat 15 févr. 2001, p. 601 ; JCP N 2001. 505.

La loi no 2000-614 du 5 juill. 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage précise la notion de "résidence mobile" qui signifie toute habitation disposant de moyens de mobilité, par opposition à la notion de "résidence mobile de loisirs", retenue par la loi "SRU" du 13 déc.

Champ d'application du permis de construire et assimilation des caravanes, mobile homes et HLL : un critère de fixité et de permanence.

Juge administratif. Les habitations légères de loisirs sont traditionnellement regardées comme des constructions entrant dans le champ d'application du permis de construire. L'art. R. 444-3 (alors applicable) qui impose l'obtention d'un permis de construire pour toute HLL trouve son fondement dans les dispositions de l'art. L. 421-1 qui exige un permis pour toute construction, même ne comportant pas de fondations. Et l'art. L. 421-1 ne limite pas l'exigence de l'obtention préalable d'un permis à la construction des seuls immeubles, au sens de l'art. 517 C. civ., si bien que les habitations légères de loisir, en admettant même qu'elles soient des meubles, sont des constructions à usage d'habitation subordonnée à la délivrance d'un tel permis.

Les mobiles homes qui perdent leurs moyens de mobilité doivent également être traités, au regard du droit des sols, comme des constructions. (et la prescription pénale de trois ans leur est applicable). Et sont regardées comme des "constructions" entrant dans le champ d'application du permis les maisons mobiles ("mobile homes") posées sur le sol sur des plots de fondation et ne conservant pas en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par simple traction, ces maisons mobiles ne pouvant être assimilées à des caravanes soumises au seul régime de l'autorisation de stationnement défini aux art. R. 443-1 s., mais devant être regardées comme des maisons légères dont la construction doit être préalablement autorisée par un permis de construire.

Les caravanes posées sur le sol ou sur des plots de fondation et n'ayant, de ce fait, pas conservé leur mobilité doivent être regardées comme des maisons légères d'habitation qui entrent, à ce titre, dans le champ d'application du permis de construire.³⁷

³⁷ CE, avis, 7 juill. 2004, M. et Mme Herlemann et a. : req. no 266478 (à propos de l'interdiction de raccordement aux réseaux édictée par l'art. L. 111-6).

Juge pénal. La jurisprudence pénale distingue essentiellement, d'une part la notion "caravanes" (soumises à une simple autorisation de stationnement) et, d'autre part, celle de "mobile homes" (entrant dans le champ d'application du permis), et le juge pénal prend en compte différents critères (sédentarisation, nature des travaux réalisés...) pour apprécier s'il s'agit ou non d'une construction.

Le juge du fond répressif apprécie souverainement la conservation permanente par un engin de ses moyens de mobilité. Et a déduit à bon droit de l'absence de tout moyen de mobilité de l'habitation légère de loisirs dite "mobile-home" qu'elle constituait une construction au sens de l'art. L. 421-1. En revanche la qualification de "construction" a été refusée dans plusieurs affaires récentes (dans lesquelles les requérants souhaitaient bénéficier de la prescription de trois ans propres aux constructions), la suppression des éléments de mobilité d'une caravane n'étant susceptible, selon le juge pénal, d'assimiler l'ancien véhicule à une construction qu'à la condition que la caravane soit réellement sédentarisée par des travaux lui conférant le caractère d'un immeuble.

Le remplacement des roues par des parpaings n'assimile nullement la caravane à une construction, pas plus que les travaux d'entretien, facilement modifiables, destinés à améliorer le confort du propriétaire lors de ses campings passagers, l'immobilisation de la caravane, due à un défaut d'entretien, ne pouvant être assimilée à une construction rejetant l'argumentation du prévenu qui, condamné pour avoir installé une caravane dans une zone du POS dans laquelle seules étaient autorisés l'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction des bâtiments existants, soutenait que l'infraction était prescrite puisque cette caravane devait être regardée comme une habitation fixe et donc une "construction", implantée depuis plus de trois ans.

Justifie sa décision la cour d'appel qui, pour condamner un prévenu pour avoir installé une caravane malgré l'interdiction prescrite par le POS et écarter l'argumentation de celui-ci (qui soutenait qu'il s'agissait d'une habitation fixe implantée depuis plus de trois ans), retient que si la caravane est impropre à la circulation, elle n'a pas fait l'objet de travaux d'immobilisation définitive, ni de raccordement aux réseaux, et qu'elle ne présente aucun caractère susceptible de l'assimiler à un immeuble.

Juge civil. Ne donne pas une base légale à sa décision la Cour d'appel qui, saisie d'une demande de condamnation d'un exploitant de terrain de camping à mettre ce dernier en conformité avec le POS, se borne à énoncer que ce dernier impose un recul minimum par rapport aux parcelles voisines de 7 mètres pour les installations de camping et qu'il ne s'applique qu'aux constructions, ce qui exclut les mobile homes. La cour devait en effet rechercher si, comme le soutenait le demandeur, les mobiles homes avaient perdu leurs moyens de mobilité et acquis le caractère de constructions.³⁸

Soumission au régime déclaratif de certaines "habitations légères de loisirs".

Conditions réglementaires. Depuis l'intervention du Décret no 86-514 du 14 mars 1986, sont exemptés de permis de construire et soumis à l'exigence d'une déclaration préalable, tant le remplacement d'une ancienne habitation légère de loisirs (HLL) par une autre dont la surface est égale ou inférieure à 35 m², que l'implantation d'une nouvelle HLL de moins de 35 m², sans fondations et démontable et comprise dans une structure d'accueil collectif agréée par l'administration (terrains de camping et de caravanage autorisés, villages de vacances classés en hébergement léger, dépendances de maisons familiales de vacances agréées, mentionnés à l'art. R. 444-3 C. urb.).

Régime déclaratif et doctrine. Une HLL dont la SHON est inférieure à 35 m² est exemptée de permis de construire et nécessite une déclaration de travaux en application de l'art. R. 422-2 j. Par ailleurs, l'art. R. 444-2 a limite l'implantation des HLL dans les terrains de campings et de caravanage à 35 emplacements ou 20 % du nombre des emplacements du terrain concerné, l'un ou l'autre de ces seuils étant applicable. Ainsi la déclaration de travaux requise peut être accordée sous réserve que les capacités susmentionnées d'accueil et d'implantation des HLL de ce type de terrain aménagé ne soient pas épuisées. Il n'est pas envisagé de modifier la législation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs (implantation dans les terrains de camping ou de caravaning au-delà d'un certain nombre...).

Régime déclaratif et juge pénal. Lorsque les conditions de lieux, caractéristiques et dimensions

³⁸ Civ. 2, 27 mai 1999, *Noir c/ Littoz-Monnet*, pourvoi no 97-20488 : *Bull. civ. no 100* ; *Gaz. Pal. 1999, 2, Panor. 196* ; *AFDUH 2000, no 713*

précisées à l'art. R. 422-2 j ne sont pas réunies, un permis de construire est alors nécessaire pour implanter à titre permanent une habitation légère de loisirs. (les travaux consistant à implanter, à titre permanent, un chalet en bois, d'une SHON de moins de 35 m², sont, par application des art. L. 421-1, R. 421-1, L. 422-2 et R. 422-2 j assujettis à l'obligation du permis de construire).³⁹ Mais le juge pénal contrôle qu'il s'agit bien d'habitations légères de loisirs. Il a ainsi jugé que constituent de véritables bâtiments et non des habitations légères de loisirs des constructions reposant sur des piles ou fondations maçonnées ou bétonnées plus ou moins importantes et avec lesquelles, structures totalement fixes et inamovibles, toutes les constructions font corps en y ajoutant encore escaliers ou terrasses, eux-mêmes fixes ou reposant sur des éléments fixes. En effet parce que les constructions édifiées recèlent des éléments fixes, non démontables ni transportables.⁴⁰

Régime déclaratif et juge administratif. Des constructions d'une SHON de 34,9 m² sont exemptées de permis de construire conformément aux dispositions de l'art. R. 422-2 j (par suite, inopposabilité de l'art. L. 421-5 qui ne s'applique qu'aux permis de construire).⁴¹ L'installation d'habitations légères de loisirs sur un terrain de camping est exemptée de permis de construire dans les limites tracées par l'art. R. 444-3. Le règlement de la zone ND interdisant les constructions même légères, le maire s'est donc régulièrement opposé aux travaux.⁴²

Art. R. 422-2 (AL. M) : absence de création de shob ou création d'une shob inférieure ou égale à 20 m².

Critères de soumission des travaux au régime déclaratif.

Règle générale. Relève de la procédure de déclaration de l'art. L. 422-2 les travaux qui, réalisés sur un terrain ne supportant pas déjà un bâtiment, ne créent pas une surface de plancher nouvelle. V. en ce sens, art. R. 422-2, I. Relèvent également de la procédure de déclaration de

travaux régie par l'art. L. 422-2, au titre de ce même al. I de l'art. R. 422-2, les travaux réalisés sur un terrain supportant un bâtiment existant et créant une SHOB inférieure à 20 m², même s'ils entraînent une modification d'aspect extérieur, ou de volume, ou la création d'un niveau supplémentaire affectant le bâtiment existant.

Exception du changement de destination.

L'art. R. 422-2 m exclut la possibilité, pour les travaux, de bénéficier du régime de la déclaration de travaux exemptés de permis de construire lorsqu'ils emportent changement de destination (la décision de non-opposition à travaux, même soumise à prescriptions est illégale, les travaux sur un blockhaus construit pendant la seconde guerre mondiale tendant à permettre un usage d'habitation modifiant la destination de la construction et leur exécution étant donc subordonnée à permis de construire).

Mise en œuvre des critères (exemples).

Modifications de l'aspect extérieur (exemples).

De telles modifications sont désormais soumises au régime déclaratif, ainsi, par ex., le remplacement partiel, en couverture de l'immeuble, de deux dalles jardin par des verrières et un lanternon... L'installation d'un appareil aéroréfrigérant sur le toit d'un immeuble... La surélévation des toitures et l'agrandissement des baies d'une fenêtre d'un pavillon... La création de deux ouvertures sur le toit permettant d'accéder à une toiture en terrasse... Des travaux de mise en place d'une toiture métallique sur un bâtiment à usage de dépôt d'ordures ménagères sur une SHON de 50,5 m² qui n'ont pas eu effet de changer la destination de la construction ni de créer une surface de plancher nouvelle... La pose de coupe-vent vitré de 2 m de hauteur autour d'une terrasse.... Des travaux d'ouverture d'une porte... La modification de la devanture d'un magasin... Des travaux de pose d'un auvent en tuiles romanes au-dessus de la porte d'entrée d'un immeuble... Des modifications de façade et de toiture.... Des travaux portant sur un habillage périphérique et un système de ventilation, ainsi que la mise en place d'une toiture métallique sur un bâtiment à usage d'ordures ménagères.

³⁹ *Crim. 6 juin 2000 : pourvoi no 99-8339.*

⁴⁰ *Crim. 15 juin 1999 : no 98-83962.*

⁴¹ *CE 10 juill. 1995, Mme Bazin-Min. de l'équip., du logement, des transports et de la mer, req. no 118853 : Rec. CE T. 1092 ; D. 1996. Somm. 275, obs. Charles ; Dr. adm. 1995, no 647 ; Quot. jur. 5 mars 1996, no 19, p. 4 ; BJD 6/1995, p. 471, concl. Frydman, obs. Touvet (implantation de 31 habitations légères de loisirs en vertu de l'art. R. 422-2, j).*

⁴² *CAA Lyon, 16 mai 1995, Sté Estérel Caravaning SA : req. no 94.LY.00656.*

Absence de création de SHOB ou création non supérieure à 20 m² (exemples). Ont été regardés comme relevant du régime déclaratif la modification de la façade, un ravalement et une création d'un sous-sol partiel comportant une SHOB de 13,83 m², l'agrandissement d'un abri de jardin existant par une extension de 19 m², la prolongation d'une maison d'habitation par un jardin d'hiver, une surélévation en vue de l'aménagement de combles, la création d'une surface de plancher hors-oeuvre brute inférieure à 20 m², sans changement de destination, des travaux d'extension d'une loge de concierge, un abri de jardin de faible surface, des travaux d'aménagement d'un terrain en terrasses soutenues par des enrochements.

Il en sera de même pour la construction d'un auvent de 18,49 m² de SHOB s'appuyant sur un mur séparatif, l'édification d'une véranda attenante au bâtiment principal d'habitation, des travaux ayant pour objet de créer une cuisine de 12 m² de SHON par agrandissement de la salle de séjour d'un pavillon existant et de prolonger une terrasse en relèvement, même s'ils entraînent une modification de l'aspect extérieur du pavillon, un abri de jardin de moins de 20 m² pourvu d'une porte et de deux fenêtres, accolé à l'habitation existante, des travaux portant sur un réaménagement et une surélévation de toiture...

Mais sera en revanche soumis à permis de construire la réalisation d'un chenil de 23,20 m², la surface créée étant supérieure à 20 m².⁴³

Autres travaux et ouvrages relevant du régime déclaratif.

Châssis et serres.

De l'ancien au nouvel état du droit : passage de l'exigence d'un permis au régime déclaratif.

Les serres constituent des constructions. Mais le régime est devenu déclaratif, depuis l'intervention du Décret n° 86-514 du 14 mars 1986.

Il a donc été jugé que l'édification de serres sans permis, lorsque ces serres ont une hauteur n'excédant pas 4 m. et une surface de 2000 m² sur le terrain n'est désormais plus punissable et donc dispensés de permis.⁴⁴ Et constitue une erreur de droit le refus du permis de construire une serre de 296 m² qui relève du régime déclaratif.⁴⁵

Exigence d'une déclaration préalable. Bien que les châssis et les serres restent des "constructions" et continuent donc d'entrer dans le champ d'application du permis, l'art. R. 422-2 I soumet désormais leur implantation, dans certaines conditions, au régime de la déclaration de travaux exemptés de permis. L'implantation d'une serre de maraîchage de 8 m de largeur sur 3,50 m de hauteur, constituée d'arceaux métalliques ancrés dans le sol et recouverts d'un film plastique enterré à sa base constitue une construction au sens des art. L. 422-2 et R. 422-2. L'édification d'une telle construction, qui présente des caractères de durabilité et de fixité, est soumise à déclaration préalable en application de l'art. R. 422-2. Pour la définition des constructions "agricoles" (une serre ou une partie de serre affectée à une activité de vente de produits horticoles ne peut être regardée comme ayant le caractère d'un bâtiment d'exploitation agricole, même si l'essentiel de cette activité de vente concerne la production d'une exploitation agricole dont elle serait le prolongement).

⁴³ *Crim.* 20 juin 2000 : no 00-80.065.

⁴⁴ *Crim.* 17 févr. 1987 : D. 1987. IR. 71 ; RD imm. 1987. 393.

⁴⁵ CE 12 nov. 1990, Libotte : req. no 97282

Camping et stationnement de caravanes

L'article 209 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains modifie et complète l'article L. 443-1. Il élargit le champ d'application du régime relatif au camping et stationnement de caravanes pour donner aux terrains de camping et aux hébergements de plein air une base législative, contribuant ainsi au renforcement de l'ensemble du dispositif et préparant des évolutions réglementaires ultérieures dans le cadre d'une réforme globale de ces hébergements.

Dispositions relatives aux modes particuliers d'utilisation du sol

Art. L. 443-1 (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 209, 1^e) "Les autorisations et actes relatifs à l'aménagement de terrains de camping, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, et au stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs, sont délivrés dans les formes et conditions déterminées par décret en Conseil d'État" :

a. (L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 202-XXXVII) "Dans les communes où un plan local d'urbanisme ou une carte communale a été approuvé", au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 ; les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b. Dans les autres communes, au nom de l'État.

(L. no 92-3 du 3 janv. 1992, art. 38-IV) "Si ces terrains sont desservis par un réseau public d'assainissement, les dispositions de l'article L. 421-5 du présent code sont applicables à leur délivrance."

(L. no 2000-1208 du 13 déc. 2000, art. 209, 2^e) "Un décret en Conseil d'État définit la résidence mobile de loisirs, l'habitation légère de loisirs et la caravane, ainsi que les conditions dans lesquelles elles peuvent être installées ou

implantées. L'autorisation d'aménager tient, le cas échéant, lieu de permis de construire."

Sur l'élaboration et le contenu des schémas départementaux instaurés par la loi no 90-449 du 31 mai 1990 et prévoyant les conditions d'accueil des gens du voyage, V. Circ. 16 mars 1992 (JO 3 avr.).

Art. *R. 443-2 (Décr. no 84-227 du 29 mars 1984) Est considérée comme caravane pour l'application du présent chapitre le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Stationnement des caravanes

Art. *R. 443-4 Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

a. Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;

b. À l'intérieur des terrains désignés à l'article R. 444-3 b et c ;

c. Sur les terrains aménagés en application de l'article R. 443-13 ;

d. Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Camping et stationnement des caravanes hors terrain aménagé

Art. *R. 443-5-2 Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, l'autorisation de stationnement de caravane est délivrée par le maire au nom de la commune ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au nom de cet établissement.

Toutefois elle est délivrée dans les conditions prévues à l'article R. 443-5-3 dans les cas mentionnés au quatrième alinéa de l'article L. 421-2-1.

Copie de la décision est transmise, selon les cas :

- lorsqu'elle est prise au nom de la commune, au préfet, accompagnée du dossier complet de la demande ;
- lorsqu'elle est prise au nom de l'établissement public de coopération intercommunale, au préfet, accompagnée du dossier complet de la demande, et au maire de la commune concernée.

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Terrains aménagés permanents

Art. *R. 443-7-2 Les conditions de dépôt, de transmission et d'instruction de la demande d'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravanage sont régies conformément aux dispositions des articles (Décr. no 86-984 du 19 août 1986, art. 7).

(Décr. no 86-984 du 19 août 1986) "Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain et nombre d'emplacements projetés."

Outre les consultations énumérées à l'article R. 421-15, la demande d'autorisation d'aménager est soumise pour avis à la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter du dépôt de la demande, son avis est réputé favorable.

Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'aménager un terrain de camping et de caravanage est fixé à trois mois à compter de la date de décharge du dépôt de la demande complète, ou de l'avis de réception postal de son envoi. (Décr. no 85-452 du 23 avr. 1985)

"Toutefois, ce délai est porté à cinq mois lorsque le projet est soumis à enquête publique, lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale, ou lorsqu'en application de l'article R. 421-38-4 ou de l'article R. 421-38-6 l'architecte des Bâtiments de France a fait connaître son intention d'utiliser un délai supérieur à un mois ou que le dossier est évoqué par le ministre compétent." Entrée en vigueur le 1er oct. 1985.

(Décr. no 94-614 du 13 juill. 1994) "Faute pour l'autorité compétente d'avoir adressé notification de la décision dans le délai d'instruction prévu à l'alinéa précédent, l'autorisation est réputée accordée, sauf dans les cas énumérés à l'article R. 421-19, au 2^e de l'article R. 443-9 et lorsque le terrain de camping et de stationnement de caravanes est situé dans une zone délimitée par le préfet, en application de l'article R. 443-8-3, où l'autorisation ne peut être obtenue de façon tacite."

Art. *R. 444-4 (Décr. no 84-227 du 29 mars 1984) Dans le cas où l'opération visée à l'article R. 444-3 b ci-dessus comporte à la fois l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes, l'autorisation d'aménager tient lieu de l'autorisation prévue aux articles R. 443-7 à R. 443-8. Elle impose la délimitation des espaces et fixe le nombre maximum d'emplacements réservés au stationnement des caravanes.

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

(JO n° 286 du 9 décembre 2005)

NOR : EQUX0500280R

Vus

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de commerce ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la défense ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code forestier ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code minier ;

Vu le code monétaire et financier ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code du tourisme ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le livre des procédures fiscales ;

Vu la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ;

Vu la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;

Vu la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne ;

Vu la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, notamment ses articles 20 et 92 ;

Vu l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte ;

Vu l'ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998 réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte ;

Vu les lettres de saisine du conseil régional et du conseil général de la Guadeloupe en date du 31 octobre 2005 ;

Vu les lettres de saisine du conseil régional et du conseil général de la Guyane en date du 2 novembre 2005 ;

Vu les lettres de saisine du conseil régional et du conseil général de la Martinique en date du 3 novembre 2005 ;

Vu la lettre de saisine du conseil général de Mayotte en date du 2 novembre 2005 ;

Vu les lettres de saisine du conseil régional et du conseil général de la Réunion en date du 3 novembre 2005 ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1er de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Après l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-1-5 ainsi rédigé :

Art. L. 111-1-5. - En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz

naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

"Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du II de l'article 104-3 du code minier.

"Le **permis de construire** mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier."

Article 2 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Après l'article L. 111-3-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-4 ainsi rédigé :

Art. L. 111-4. - Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le **permis de construire** ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

"Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies"

Article 3 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article **L. 111-5-2** du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

"Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou

successives qui ne sont pas soumises à un **permis d'aménager.**"

II. Les troisième, quatrième et cinquième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

"L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques."

Article 4 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Il est inséré, après l'article L. 111-5-3 du code de l'urbanisme, un article L. 111-5-4 ainsi rédigé :

Art. L. 111-5-4. - Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat figurant dans les actes de vente ou de location de terrains lotis en vue de la création de jardins est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location."

Article 5 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

À l'article **L. 111-6** du code de l'urbanisme, les mots : "les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1, L. 443-1 ou L. 510-1" sont remplacés par les mots : "les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1".

Article 6 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Il est inséré, après l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, un article L. 111-6-1 ainsi rédigé :

Art. L. 111-6-1. - Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

"Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au I de l'article 36-1 de la

loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

"Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000."

Article 7 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré deux articles ainsi rédigés :

Art. L. 123-1-2. - Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

"Lorsque le bénéficiaire du **permis** ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

"En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du **permis** ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

"Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Art. L. 123-1-3. - Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements

locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

"L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat."

Article 8 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article **L. 142-2** du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. Au quatorzième alinéa, les mots : "sur les installations et travaux divers autorisés en application de l'article L. 442-1" sont remplacés par les mots : "sur les aménagements définis par décret en Conseil d'Etat".

II. Aux quinzième, dix-neuvième, vingtième et vingt-neuvième alinéas, les mots : "les installations et travaux divers" sont remplacés par les mots : "les aménagements".

Article 9 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article **L. 130-1** du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. Au cinquième alinéa, les mots : "autorisation préalable" sont remplacés par les mots : "la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4".

II. Au neuvième alinéa, les mots : "La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents" sont remplacés par les mots : "La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable".

III. Les dixième, onzième et douzième alinéas sont supprimés.

Article 10 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Au deuxième alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, le mot : "code" est remplacé par le mot : "livre".

Article 11 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

I. L'article **L. 313-3** du code de l'urbanisme est abrogé.

II. Les articles L. 313-4 à L. 313-4-2 du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

Art. L. 313-4. - Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

"Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Art. L. 313-4-1. - Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Art. L. 313-4-2. - Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

"Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité."

III. Les articles L. 313-4-2 et L. 313-4-3 du code de l'urbanisme deviennent respectivement L. 313-4-3 et L. 313-4-4.

Article 12 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Après l'article L. 332-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 332-7-1 ainsi rédigé :

Art. L. 332-7-1. - La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques."

Article 13 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article **L. 332-12** du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 332-12. - Les dispositions des articles L. 332-6 et L. 332-7 sont applicables dans les conditions suivantes aux bénéficiaires de **permis d'aménager** et aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

"Peuvent être mis à la charge des bénéficiaires de **permis d'aménager** par le **permis d'aménager** ou de l'association foncière urbaine par l'acte administratif approuvant le plan de remembrement :

a) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité dans les conditions prévues à l'article L. 333-9-1 ;

b) La participation spécifique pour équipements publics exceptionnels dans les conditions prévues à l'article L. 332-8 ;

c) Une participation forfaitaire représentative de la participation prévue à l'article L. 332-9 et des contributions énumérées aux a, b, d et e du 2° et du 3° de l'article L. 332-6-1.

"Il ne peut être perçu sur les constructeurs aucune des contributions ou participations qui ont été mises à la charge du bénéficiaire du **permis d'aménager** ou de l'association foncière urbaine de remembrement."

Article 14 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

I. L'article L. 332-28 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 332-28. - Les contributions mentionnées ou prévues au 2° de l'article L. 332-6-1 et à l'article L. 332-9 sont prescrites, selon le cas, par le **permis de construire**, le **permis d'aménager**, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable ou l'acte approuvant un plan de remembrement. Ces actes en constituent le fait générateur. Ils en fixent le montant, la superficie s'il s'agit d'un apport de terrains ou les caractéristiques générales s'il s'agit des travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 332-10."

II. Il est inséré, après l'article L. 332-28 du code de l'urbanisme, un article L. 332-28-1 ainsi rédigé :

Art. L. 332-28-1. - Les déclarations préalables emportent les effets du **permis de construire** pour l'application du titre III du livre III du code de l'urbanisme."

Article 15 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

I. L'intitulé du livre IV du code de l'urbanisme est remplacé par l'intitulé suivant : "Livre IV. - Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions".

II. Les titres Ier à VII du livre IV du code de l'urbanisme sont remplacés par les dispositions suivantes :

Titre I : Certificat d'urbanisme

Art. L. 410-1. - Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

"Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions 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 ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

"Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'Etat, les certificats d'urbanisme le mentionnent expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de **permis**.

"Le certificat d'urbanisme est délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat par l'autorité compétente mentionnée au a et au b de l'article L. 422-1 du présent code.

Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Chapitre I : Champ d'application

Art. L. 421-1. - Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**.

"Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel **permis**.

Art. L. 421-2. - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un **permis d'aménager**.

Art. L. 421-3. - Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de démolir** lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le **permis de démolir**.

Art. L. 421-4. - Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un **permis** et font l'objet d'une déclaration préalable.

"Les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Art. L. 421-5. - Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Art. L. 421-6. - Le **permis de construire** ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

"Le **permis de démolir** peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Art. L. 421-7. - Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Art. L. 421-8. - À l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

Chapitre II : Compétence

Art. L. 422-1. - L'autorité compétente pour délivrer le **permis de construire, d'aménager ou de démolir** et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que, lorsque le conseil municipal l'a décidé, dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale ; lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, ce transfert est définitif ;

b) Le préfet ou le maire au nom de l'Etat dans les autres communes.

"Les demandes de **permis de construire, d'aménager ou de démolir** ainsi que les déclarations préalables sur lesquelles il n'a pas été statué à la date du transfert de compétence restent soumises aux règles d'instruction et de compétence applicables à la date de leur dépôt.

Art. L. 422-2. - Par exception aux dispositions du a de l'article L. 422-1, l'autorité administrative de l'Etat est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :

a) Les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte de l'Etat, de la région, de la collectivité territoriale de Corse, du département, de leurs établissements publics et concessionnaires ainsi que pour le compte d'Etats étrangers ou d'organisations internationales ;

b) Les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ; un décret en Conseil d'Etat détermine la nature et l'importance de ces ouvrages ;

c) Les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2 ;

d) Les opérations ayant fait l'objet d'une convention prise sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prévu au même article.

"Lorsque la décision est prise par le préfet, celui-ci recueille l'avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Art. L. 422-3. - Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer la compétence prévue au a de l'article L. 422-1 qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement.

"La délégation de compétence doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

"Le maire adresse au président de l'établissement public son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable.

Art. L. 422-4. - L'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis ou sur les déclarations préalables recueille l'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes, notamment dans les cas prévus au chapitre V du titre II du présent livre.

Art. L. 422-5. - Lorsque le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est compétent, il recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :

a) Sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Dans un périmètre où des mesures de sauvegarde prévues par l'article L. 111-7 peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.

Art. L. 422-6. - En cas d'annulation par voie juridictionnelle ou d'abrogation d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ou de constatation de leur illégalité par la juridiction administrative ou l'autorité compétente et lorsque cette décision n'a pas pour effet de remettre en vigueur un document d'urbanisme antérieur, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis conforme du préfet sur les demandes de permis ou les déclarations préalables postérieures à cette annulation, à cette abrogation ou à cette constatation.

Art. L. 422-7. - Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de **permis** ou de la

déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision.

Art. L. 422-8. - Lorsque la commune comprend moins de 10 000 habitants ou lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent groupe des communes dont la population totale est inférieure à 20 000 habitants, le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique de celles des demandes de **permis** ou des déclarations préalables qui lui paraissent justifier l'assistance technique de ces services. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie.

"En outre, une assistance juridique et technique ponctuelle peut être gratuitement apportée par les services déconcentrés de l'Etat, pour l'instruction des demandes de **permis**, à toutes les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Chapitre III : Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations

Art. L. 423-1. - Les demandes de **permis de construire, d'aménager ou de démolir** et les déclarations préalables sont présentées et instruites dans les conditions et délais fixés par décret en Conseil d'Etat.

Aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas et conditions prévus par ce décret.

Chapitre IV : Décision

Art. L. 424-1. - L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de **permis** ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Art. L. 424-2. - Le **permis** est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction.

"Un décret en Conseil d'Etat précise les cas dans lesquels un **permis** tacite ne peut être acquis.

Art. L. 424-3. - Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée.

"Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

Art. L. 424-4. - Lorsque la décision autorise un projet soumis à étude d'impact, elle est accompagnée d'un document comportant les informations prévues à l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Art. L. 424-5. - La décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

Art. L. 424-6. - Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'un **permis** tacite ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du **permis** ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Art. L. 424-7. - Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, le **permis** est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Art. L. 424-8. - Le **permis** tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.

Art. L. 424-9. - Par dérogation aux dispositions des articles L. 424-7 et L. 424-8, la décision de non-opposition à la déclaration prévue à l'article L. 130-1 ainsi que le **permis de démolir** ne sont exécutoires qu'à l'issue d'un délai fixé par décret en Conseil d'Etat.

Chapitre V : Opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation

Section 1 : Opérations pour lesquelles le **permis** ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation

Art. L. 425-1. - Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le **permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir** ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.

Art. L. 425-2. - Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le **permis de construire** tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Art. L. 425-3. - Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le **permis de construire** tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le **permis de construire** mentionne ces prescriptions.

Section 2 : Opérations pour lesquelles le **permis** ou la décision prise sur la déclaration préalable est subordonné à un accord prévu par une autre législation

Art. L. 425-4. - Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé monument historique, le **permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir** ou la décision prise sur la déclaration préalable doit faire l'objet d'un accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques, en application des articles L. 621-27 ou L. 621-30 du code du patrimoine.

Section 3 : Opérations pour lesquelles l'autorisation prévue par une autre législation dispense de **permis** ou de déclaration préalable

Art. L. 425-5. - Lorsque le projet porte sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, l'autorisation prévue au premier alinéa de l'article L. 621-9 du code du patrimoine dispense de **permis de construire, de permis**

d'aménager, de permis de démolir ou de déclaration préalable dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de **permis de construire**.

Section 4 : Opérations pour lesquelles la délivrance d'un **permis** ou la réalisation des travaux est différée dans l'attente de formalités prévues par une autre législation

Art. L. 425-6. - Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du **permis**.

Art. L. 425-7. - Conformément aux articles L. 720-5 et L. 720-10 du code de commerce, lorsque le **permis de construire** porte sur un projet soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, le **permis** ne peut être accordé avant l'expiration du délai de recours relatif à cette autorisation et, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale.

Art. L. 425-8. - Conformément au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, lorsque le **permis de construire** porte sur un projet soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique, le **permis** ne peut être accordé avant l'expiration du délai de recours relatif à cette autorisation et, en cas de recours, avant la décision de la commission nationale.

Art. L. 425-9. - Lorsque le projet porte sur des travaux ayant pour objet un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, soumis à autorisation préalable en application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à cet article.

Art. L. 425-10. - Lorsque le projet porte sur une installation soumise à autorisation en vertu de l'article L. 512-2 du code de l'environnement, les travaux ne peuvent être exécutés avant la clôture de l'enquête publique.

Art. L. 425-11. - Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

Chapitre VI : Dispositions diverses

Art. L. 426-1. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent

titre. Il précise en outre les conditions dans lesquelles des informations statistiques sont demandées aux pétitionnaires ainsi que les modalités de leur transmission par l'autorité compétente.

Titre III : Dispositions propres aux constructions

Chapitre I : Dispositions générales

Art. L. 431-1. - Conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, la demande de **permis de construire** ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de **permis de construire**.

Art. L. 431-2. - Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

"Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Art. L. 431-3. - Conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, par dérogation à l'article L. 431-1, ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction de faible importance dont les caractéristiques, notamment la surface maximale de plancher, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat. Ces caractéristiques peuvent être différentes selon la destination des constructions.

"Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au **permis de construire** qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur.

"Conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, les modèles types de construction et leurs

variantes, industrialisées ou non, susceptibles d'utilisation répétée, doivent, avant toute commercialisation, être établis par un architecte dans les conditions prévues à l'article 3 de ladite loi et ce quel que soit le maître d'ouvrage qui les utilise.

Art. L. 431-4. - Dans le cas d'installations de production d'électricité d'origine renouvelable situées dans les eaux intérieures ou territoriales, raccordées au réseau public de distribution et de transport d'électricité et soumises à **permis de construire**, la demande est déposée dans la commune dans laquelle est installé le point de raccordement au réseau public de distribution ou de transport d'électricité. Pour l'instruction de la demande, le maire de cette commune exerce les compétences du maire de la commune d'assiette.

Chapitre II : Dispositions propres aux constructions saisonnières

Art. L. 432-1. - Lorsqu'une construction est destinée à être périodiquement démontée et réinstallée, le **permis** précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée.

"Un nouveau **permis** n'est pas exigé lors de chaque réinstallation.

Art. L. 432-2. - Le **permis de construire** devient caduc :

a) Si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation ;

b) À l'issue d'un délai qu'il fixe et qui ne peut excéder cinq ans.

"Les taxes et participations d'urbanisme ne sont pas exigibles si, au terme du délai prévu par le b ci-dessus, le **permis** est renouvelé.

Chapitre III : Dispositions propres aux permis délivrés à titre précaire

Art. L. 433-1. - Une construction n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L. 421-5 et ne satisfaisant pas aux exigences fixées par l'article L. 421-6 peut exceptionnellement être autorisée à titre précaire dans les conditions fixées par le présent chapitre.

"Dans ce cas, le **permis de construire** est soumis à l'ensemble des conditions prévues par les chapitres II à IV du titre II du présent livre.

Art. L. 433-2. - L'arrêté accordant le **permis de construire** prescrit l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux.

"Il peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. Un décret en Conseil d'Etat précise les secteurs protégés dans lesquels la fixation d'un délai est obligatoire.

Art. L. 433-3. - Le bénéficiaire du **permis de construire** ou son ayant droit doit enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état :

a) À la date fixée par le **permis** ;

b) Ou, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant.

Art. L. 433-4. - Si l'arrêté accordant le **permis de construire** a fixé un délai pour l'enlèvement de la construction et si la remise en état intervient à l'initiative de la puissance publique avant l'expiration de ce délai, une indemnité proportionnelle au délai restant à courir est accordée.

Art. L. 433-5. - En cas d'acquisition du terrain d'assiette par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions édifiées sur le fondement d'un **permis de construire** délivré à titre précaire, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industrie dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

"Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont déduits du prix ou de l'indemnité si la remise en état n'a pas été faite par le bénéficiaire du **permis** ou son ayant droit avant le transfert de propriété.

Art. L. 433-6. - Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application du présent chapitre ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la remise en état.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du **permis de construire** sur des bâtiments existant à cette

date que le pétitionnaire s'est engagé, lors de la demande de **permis de construire**, à supprimer dans les mêmes conditions.

Art. L. 433-7. - À peine de nullité, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments édifiés sur le fondement d'un permis délivré à titre précaire en application des dispositions du présent chapitre doit mentionner ce caractère précaire.

Chapitre IV : Dispositions diverses

Art. L. 434-1. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

Titre IV : Dispositions propres aux aménagements

Chapitre I : Dispositions communes

Art. L. 441-1. - Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un **permis de démolir** est obligatoire, la demande de **permis d'aménager** peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.

Art. L. 441-2. - Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de **permis d'aménager** peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.

"Dans ce cas, la demande de **permis d'aménager** ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte lorsque le projet de construction n'entre pas dans le champ des dérogations prévues par l'article L. 431-3.

Art. L. 441-3. - Dans les cas prévus aux articles L. 441-1 et L. 441-2, le **permis d'aménager** autorise la réalisation des constructions ou des démolitions.

Chapitre II : Dispositions applicables aux lotissements

Section 1 : Définition

Art. L. 442-1. - Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu

pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Art. L. 442-2. - Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un **permis d'aménager**.

Art. L. 442-3. - Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un **permis d'aménager** doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Art. L. 442-4. - Aucune promesse de vente ou de location d'un terrain situé dans un lotissement ne peut être consentie et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du **permis d'aménager** ou avant l'expiration du délai de réponse à la déclaration préalable.

Art. L. 442-5. - Toute publicité, sous quelque forme que ce soit, relative à la vente ou à la location de terrains situés dans un lotissement doit mentionner de manière explicite si le **permis** a été ou non délivré ou si la déclaration préalable a ou non fait l'objet d'une opposition.

Art. L. 442-6. - Toute publicité postérieure à l'intervention du **permis d'aménager** ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit faire connaître la date de la décision et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie.

"Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a, le cas échéant, été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots.

Art. L. 442-7. - Le **permis d'aménager** et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement.

Art. L. 442-8. - À compter de la délivrance du **permis d'aménager** ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, le lotisseur peut consentir une promesse unilatérale de vente

indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse ne devient définitive qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

"Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, dans les conditions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

"Le promettant peut, en contrepartie de l'immobilisation du lot, obtenir du bénéficiaire de la promesse, qui conserve la liberté de ne pas acquérir, le versement d'une indemnité d'immobilisation dont le montant ne peut pas excéder un pourcentage du prix de vente fixé par décret en Conseil d'Etat. Les fonds déposés sont consignés en compte bloqué. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

"Ils sont restitués au déposant dans un délai de trois mois, sauf si le contrat de vente n'est pas conclu de son fait alors que toutes les conditions de la promesse sont réalisées.

Art. L. 442-9. - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

"Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

"Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

"Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Art. L. 442-10. - Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins

les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Art. L. 442-11. - Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au **permis d'aménager** un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Art. L. 442-12. - Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 pour l'application de ces articles.

Art. L. 442-13. - La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents.

Art. L. 442-14. - Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le **permis de construire** ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Chapitre III : Dispositions applicables aux terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique

Art. L. 443-1. - La création d'un terrain de camping d'une capacité d'accueil supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat est soumise à **permis d'aménager**.

"Il en est de même de la création d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs.

Art. L. 443-2. - Dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible définies par l'autorité administrative, la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs permettant d'assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des occupants peuvent à tout moment être prescrites par l'autorité compétente pour délivrer le **permis d'aménager les terrains de camping**, après consultation du propriétaire et de l'exploitant et après avis de l'autorité administrative, afin de permettre d'assurer la sécurité des occupants de ces terrains. L'autorité compétente fixe le délai dans lequel ces prescriptions doivent être réalisées.

"Ces prescriptions doivent être compatibles avec le plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application du chapitre II du titre VI du livre V du code de l'environnement.

Art. L. 443-3. - Si, à l'issue du délai imparti, les prescriptions n'ont pas été exécutées, l'autorité compétente pour délivrer le **permis d'aménager** peut ordonner la fermeture du terrain et l'évacuation des occupants jusqu'à exécution des prescriptions.

"En cas de carence de l'autorité compétente, le préfet se substitue à elle après mise en demeure restée sans effet.

Art. L. 443-4. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent chapitre et précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.

Chapitre IV : Dispositions applicables aux terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Art. L. 444-1. - L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à **permis d'aménager** ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des zones constructibles.

Chapitre V : Dispositions diverses

Art. L. 445-1. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

Titre V : Dispositions propres aux démolitions

Chapitre I : Dispositions applicables aux permis de démolir

Art. L. 451-1. - 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.

Art. L. 451-2. - Le **permis de démolir** ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Art. L. 451-3. - Lorsque le **permis de démolir** porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support d'une plaque commémorative, celle-ci est conservée par le maître d'ouvrage durant les travaux de démolition :

"À l'issue des travaux, le maître d'ouvrage la réinstalle en un lieu visible de la chaussée.

Chapitre II : Dispositions diverses

Art. L. 452-1. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

Titre VI : Contrôle de la conformité des travaux

Chapitre I : Droit de visite et de communication

Art. L. 461-1. - Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce **droit** de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans.

Chapitre II : Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

Art. L. 462-1. - À l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie.

Art. L. 462-2. - L'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut, dans un délai fixé par décret en Conseil d'Etat, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes au **permis** délivré ou à la déclaration préalable, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Un décret en Conseil d'Etat fixe les cas où le récolement est obligatoire.

"Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.

Chapitre III : Dispositions diverses

Art. L. 463-1. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent titre.

Titre VII : Dispositions diverses

Chapitre I : Cours communes

Art. L. 471-1. - Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du **permis**

de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes, peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

Art. L. 471-2. - Si, dans un délai de un an à compter de l'institution de la servitude de cours communes, le **permis de construire** n'a pas été délivré ou si, dans le même délai à compter de la délivrance du **permis de construire**, le demandeur n'a pas commencé les travaux ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année, la décision judiciaire qui a institué la servitude, même passée en force de chose jugée, pourra, sans préjudice de tous dommages-intérêts, être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé.

"Toutefois, le délai prévu à l'alinéa premier du présent article est suspendu, en cas de recours devant la juridiction administrative contre le **permis de construire** ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L. 480-13, jusqu'à l'intervention de la décision juridictionnelle irrévocable.

Art. L. 471-3. - Les indemnités définitives dues par les bénéficiaires des servitudes aux propriétaires des terrains grevés sont fixées, à défaut d'accord amiable, par voie judiciaire.

Chapitre II : Remontées mécaniques

Art. L. 472-1. - Les travaux de construction ou de modification substantielle des remontées mécaniques définies à l'article L. 342-7 du code du tourisme sont soumis à autorisation, d'une part, avant l'exécution des travaux et, d'autre part, avant la mise en exploitation.

"L'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques tient lieu du **permis de construire** prévu à l'article L. 421-1 en ce qui concerne les travaux soumis à ce **permis**.

Art. L. 472-2. - L'autorisation d'exécution des travaux portant sur la réalisation des remontées mécaniques est délivrée, quelle que soit l'importance de l'équipement, par l'autorité compétente en matière de **permis de construire**.

"Elle est délivrée après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au

titre de la sécurité des installations et des aménagements de remontée. Le représentant de l'Etat dans le département arrête les réserves et les prescriptions auxquelles peut être subordonnée l'autorisation d'exécution des travaux.

Art. L. 472-3. - Lorsque les travaux portent sur une remontée mécanique empruntant un tunnel, il doit être joint à la demande d'autorisation un dossier descriptif accompagné de l'avis sur la sécurité émis par un expert ou un organisme qualifié, agréé. Cet avis présente notamment les conditions d'exploitation de la remontée mécanique au regard des risques naturels ou technologiques susceptibles d'affecter l'ouvrage.

Art. L. 472-4. - La mise en exploitation des remontées mécaniques est autorisée par l'autorité compétente en matière de **permis de construire**, après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département au titre de la sécurité des installations et des aménagements de remontée.

Art. L. 472-5. - Les dispositions du titre VI du présent livre ne sont pas applicables aux travaux autorisés en application du présent chapitre.

Chapitre III : Aménagements de domaine skiable

Art. L. 473-1. - L'aménagement de pistes de ski alpin est soumis à l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en matière de **permis de construire**.

Art. L. 473-2. - Dans les communes pourvues d'un plan local d'urbanisme, les équipements et aménagements destinés à la pratique du ski alpin et les remontées mécaniques ne peuvent être respectivement réalisés qu'à l'intérieur des zones ou à l'intérieur des secteurs délimités en application du 6° de l'article L. 123-1.

"Dans les communes pourvues d'un plan d'occupation des sols opposable lors de la publication de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, cette disposition s'applique, le cas échéant, à partir de l'approbation de la première modification ou révision de ce plan.

Art. L. 473-3. - Un décret en Conseil d'Etat détermine les règles générales auxquelles sont soumises les autorisations prévues par le présent chapitre ainsi que les formes, conditions et délais dans lesquels elles sont délivrées. Ce décret précise en outre les remontées mécaniques pour lesquelles l'avis conforme du représentant de

l'Etat dans le département, préalable à ces autorisations, ne peut être délivré qu'après consultation d'une commission administrative, assurant notamment la représentation des collectivités territoriales."

Article 16 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme, les mots : "Dans le cas de constructions sans **permis de construire** ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du **permis de construire**" sont remplacés par les mots : "Dans le cas de constructions sans **permis de construire** ou d'aménagement sans **permis d'aménager**, ou de constructions ou d'aménagement poursuivis malgré une décision de la juridiction administrative suspendant le **permis de construire** ou le **permis d'aménager**".

Article 17 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article **L. 480-4** du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

I. Au premier alinéa, les mots : "L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier, II, IV et VI du présent livre, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, exception faite des infractions relatives à l'affichage des autorisations ou déclarations concernant des travaux, constructions ou installations, est punie" sont remplacés par les mots : "Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un **permis de construire, de démolir ou d'aménager** ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni".

II. Au quatrième alinéa, le mot : "accessoires" est supprimé.

III. L'article est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

"En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la

charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

"Toute association telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

"Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des **permis** ou des déclarations préalables."

Article 18 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

I. L'article L. 480-4-1 du code de l'urbanisme devient L. 480-4-2. Dans cet article, la référence aux articles L. 316-2, L. 316-3, L. 316-4, L. 430-4-2, L. 480-3, L. 480-4 est remplacée par la référence aux articles L. 480-3, L. 480-4, L. 480-4-1.

II. Il est créé au code de l'urbanisme un article L. 480-4-1 nouveau ainsi rédigé :

Art. L. 480-4-1. - Est puni d'une amende de 18 000 euros et, en cas de récidive, d'une amende de 45 000 euros le fait de vendre ou de louer des terrains bâtis ou non bâtis compris dans un lotissement sans avoir obtenu un **permis d'aménager** ou sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L. 442-3, lorsque le lotissement est soumis à une déclaration préalable, ou sans s'être conformé aux prescriptions imposées par le **permis d'aménager** ou par la décision prise sur la déclaration préalable.

"Lorsque les prescriptions imposées n'ont pas été respectées, le tribunal peut en outre impartir un délai au lotisseur pour mettre les travaux en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte prononcée et exécutée dans les conditions prévues par les articles L. 480-7 et L. 480-8.

"Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité, l'autorité compétente peut faire effectuer les travaux d'office, aux frais et risques financiers de l'aménageur."

Article 19 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article L. 480-8 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 480-8. - Les astreintes prononcées sont recouvrées par les comptables directs du Trésor sur la réquisition du préfet pour le compte de la ou des communes aux caisses desquelles sont versées les sommes recouvrées.

Article 20 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

I. À l'article L. 480-12 du code de l'urbanisme, la référence à l'article L. 460-1 est remplacée par la référence à l'article L. 461-1.

II. Il est inséré, après l'article L. 480-14 du code de l'urbanisme, deux articles ainsi rédigés :

Art. L. 480-15. - Les ventes ou locations de terrains intervenues en méconnaissance des dispositions du titre IV du présent livre peuvent être annulées à la requête de l'acquéreur, du maire ou du représentant de l'Etat dans le département aux frais et dommages du lotisseur.

"Toutefois, les ventes et locations des parcelles pour lesquelles le **permis de construire** a été accordé ne peuvent plus être annulées.

Art. L. 480-16. - L'action en justice née de la violation de la réglementation applicable aux lotissements se prescrit par dix ans à compter de la publication des actes portant transfert de propriété à la publicité foncière. Passé ce délai, la non-observation de la réglementation applicable aux lotissements ne peut plus être opposée."

Article 21 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Après l'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-3 ainsi rédigé :

Art. L. 600-3. - L'Etat, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, lorsqu'ils défèrent à un tribunal administratif une décision relative à un **permis de construire** ou d'aménager et assortissent leur recours d'une demande de suspension, peuvent demander qu'il soit fait application des dispositions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 2131-6 du code général des collectivités territoriales.

"Lorsqu'une personne autre que celles mentionnées à l'alinéa précédent défère une décision relative à un **permis de construire** ou d'aménager et assortit son recours d'une demande de suspension, le juge des référés statue sur cette demande dans un délai d'un mois."

Article 22 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

I. L'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est abrogé.

II. L'article L. 315-9 du code de l'urbanisme devient L. 480-10.

III. Les chapitres V et VI du titre Ier du livre III du code de l'urbanisme sont abrogés.

Article 23 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 111-8. - Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2.

Lorsque ces travaux sont soumis à **permis de construire**, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent."

Article 24 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Les articles L. 111-8-1 et L. 111-8-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Article 25 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Les articles L. 122-1 et L. 122-2 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

Art. L. 122-1. - Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L. 122-2.

"Lorsque ces travaux sont soumis à **permis de construire**, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Art. L. 122-2. - Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat."

Article 26 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article L. 123-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 123-1. - Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'Etat."

Article 27 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

L'article L. 151-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 151-1. - Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 du code de l'urbanisme ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative et assermentés peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans."

Article 28 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le troisième alinéa de l'**article L. 512-2** du code de l'environnement est remplacé par les dispositions suivantes :

"Si un **permis de construire** a été demandé, il peut être accordé mais ne peut être exécuté avant la clôture de l'enquête publique."

Article 29 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Aux articles L. 145-6, L. 145-18, L. 911-9, L. 921-9, L. 931-12, L. 941-12 et L. 951-8 du

code de commerce, la référence aux articles L. 313-3 et L. 313-4 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence aux articles L. 313-4 à L. 313-4-2 de ce code.

Article 30 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. L'article L. 111-1 est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 111-1. - Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme : "Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**.

"Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis."

II. À l'article L. 111-3, la référence à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence aux articles L. 421-1 à L. 421-3 de ce code.

III. Au sixième alinéa de l'article L. 152-4, la référence à l'article L. 460-1 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence à l'article L. 461-1 de ce code.

IV. Au premier alinéa de l'article L. 443-15-1, les mots : "du titre III du livre IV" sont remplacés par les mots : "de l'article L. 421-3 et du titre V du livre IV".

V. À l'article L. 631-8, les mots : "déclaration de travaux" sont remplacés par les mots : "déclaration préalable".

Article 31 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Au 6° de l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales, les mots : "dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "dans les conditions prévues aux articles L. 422-1 et L. 422-3 du code de l'urbanisme".

Article 32 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le code général des impôts est ainsi modifié :

I. Au deuxième alinéa du a du 1 du 7° de l'article 257, après les mots : "obtient le **permis de construire**", sont ajoutés les mots : "ou le **permis d'aménager**".

II. Aux deuxième et troisième alinéas de l'article 1599 B, les mots : "et sur les installations et travaux divers autorisés en application de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "et sur les aménagements soumis à **permis d'aménager** ou à déclaration préalable et mentionnés au quatorzième alinéa de l'article L. 142-2 du code de l'urbanisme".

Article 33 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le code de la défense est ainsi modifié :

I. À l'article L. 2313-2, la référence aux articles L. 422-1 et L. 422-2 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence à l'article L. 421-4 et au c de l'article L. 421-5 de ce code.

II. L'article L. 2431-5 est abrogé.

Article 34 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le code de l'environnement est ainsi modifié :

I. Aux articles L. 341-19, L. 515-24 et L. 562-5, la référence à l'article L. 460-1 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence à l'article L. 461-1 de ce code.

II. Au premier alinéa de l'article L. 362-3, les mots : "aux dispositions de l'article L. 442-1" sont remplacés par les mots : "à l'autorisation prévue à l'article L. 421-2".

III. Au IV de l'article L. 514-6, la référence à l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence à l'article L. 111-1-5 de ce code.

IV. L'article L. 553-1 est abrogé.

V. À l'article L. 563-2, la référence à l'article L. 445-1 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence aux articles L. 472-1 à L. 472-5 de ce code.

Article 35 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le code forestier est ainsi modifié :

I. Le d de l'article L. 322-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ".

II. À l'article L. 424-5, les mots : "et du titre Ier, du titre II et du titre IV du livre Ier et du titre IV du livre IV du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "et du titre Ier, du titre II et du titre IV du livre Ier et des titres IV et VII du livre IV du code de l'urbanisme".

III. À l'article L. 425-1, les mots : "ou par le code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "ou de la déclaration préalable prévue par le code de l'urbanisme".

Article 36 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

À l'article L. 104-3 du code minier, la référence à l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme est remplacée par la référence à l'article L. 111-1-5 de ce code.

Article 37 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

À l'article L. 341-2 du code monétaire et financier, les mots : "aux sociétés exploitant des magasins de grande surface visés à la section 3 du chapitre Ier du titre V du livre IV du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "aux sociétés exploitant des magasins de grande surface visées par l'article L. 720-5 du code de commerce et l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat".

Article 38 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le code du patrimoine est ainsi modifié :

I. Au deuxième alinéa de l'article L. 621-27, les mots : "ou à **permis de démolir**, celui-ci ne peut être délivré" sont remplacés par les mots : "à **permis de démolir**, à **permis d'aménager** ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir".

II. L'article L. 621-30 est modifié comme suit :

- au premier alinéa, les mots : "ou à **permis de démolir**, celui-ci ne peut être délivré" sont remplacés par les mots : "à **permis de démolir**, à **permis d'aménager** ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir" ;

- au deuxième alinéa, les mots : "ou **permis de démolir**" sont remplacés par les mots : "**permis de démolir**, **permis d'aménager** ou déclaration préalable".

III. L'article L. 621-31 est modifié comme suit :

- au troisième alinéa, les mots : "le **permis de construire** ou le **permis de démolir**" sont remplacés par les mots : "le **permis de construire**, le **permis de démolir**, le **permis d'aménager** ou l'absence d'opposition à déclaration préalable" ;

- au quatrième alinéa, les mots : "ou **permis de démolir**" sont remplacés par les mots : "**permis de démolir**, **permis d'aménager** ou déclaration préalable" ;

- dans la première phrase du cinquième alinéa, les mots : "délivrer l'autorisation, le **permis de construire** ou le **permis de démolir**" sont remplacés par les mots : "délivrer le **permis de construire**, le **permis d'aménager** ou le **permis de démolir** ou ne pas s'opposer à la déclaration préalable" ;

- dans la troisième phrase du même alinéa, les mots : "délivrer l'autorisation, le **permis de construire** ou le **permis de démolir** initialement refusé" sont remplacés par les mots : "délivrer le **permis de construire**, le **permis de démolir** ou le **permis d'aménager** initialement refusé ou ne pas s'opposer à la déclaration préalable" ;

- la dernière phrase du sixième alinéa est remplacée par les dispositions suivantes : "La décision de non-opposition à la déclaration préalable ou la décision accordant le **permis de construire**, le **permis d'aménager** ou le **permis de démolir** ne peut dès lors intervenir qu'avec son accord."

IV. Au premier alinéa de l'article L. 621-32, les mots : "Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le **permis de construire**, le **permis de démolir** ou l'autorisation mentionnée à l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "Lorsqu'elle ne concerne pas des travaux pour lesquels le **permis de construire**, le **permis de démolir**, le **permis d'aménager** ou la déclaration préalable".

V. Les articles L. 621-10, L. 621-28 et L. 621-34 sont abrogés.

Article 39 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le livre des procédures fiscales est ainsi modifié :

I. Au quatrième alinéa de l'article L. 176, après les mots : "du **permis de construire**", sont insérés les mots : "ou du **permis d'aménager**".

II. À l'article L. 255 A, les mots : "en application du premier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme" sont remplacés par les mots : "en application de l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme".

Article 40 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

La présente ordonnance est applicable à Mayotte à compter de son entrée en vigueur, à l'exception des articles 11, 23 à 27, 29, 30, 32, 35 et 39, dans les conditions prévues par le présent article :

I. À l'article L. 700-1 du code de l'urbanisme sont ajoutés un 11° et un 12° ainsi rédigés :

11° Les références au code de la construction et de l'habitation sont remplacées par les références aux dispositions correspondantes applicables à la collectivité de Mayotte ;

12° Les références au code de commerce et à la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat sont remplacées par les références aux dispositions correspondantes de l'ordonnance n° 98-526 du 24 juin 1998 réglementant l'urbanisme commercial dans la collectivité territoriale de Mayotte."

II. À l'article L. 710-1 du code de l'urbanisme, la référence aux articles L. 111-5 à L. 111-11 est remplacée par la référence aux articles L. 111-4 à L. 111-11.

III. Après l'article L. 710-6 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 710-6-1 ainsi rédigé :

Art. L. 710-6-1. - Pour l'application de l'article L. 123-1-3, les mots : "logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat sont remplacés par les mots : "logements locatifs financés en application de l'ordonnance n° 98-520 du 24 juin 1998 relative à l'action foncière, aux offices d'intervention économique dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et à l'aide au logement dans la collectivité territoriale de Mayotte."

IV. À l'article L. 730-1 du code de l'urbanisme, les références aux articles L. 315-1 à L. 315-5, L. 315-7 à L. 315-9 et L. 316-1 à L. 316-4 sont supprimées.

V. Les articles L. 730-5 et L. 730-6 et le premier alinéa de l'article L. 740-5 du code de l'urbanisme sont abrogés.

VI. L'article L. 740-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 740-1. - Les articles L. 410-1, L. 421-1 à L. 421-21, L. 422-1 à L. 422-7, L. 423-1, L. 424-1 à L. 424-3, L. 425-1, L. 426-1 à L. 426-5, L. 426-7 à L. 426-9, L. 451-1 à L. 451-6 sont applicables à Mayotte sous réserve des dispositions ci-après."

VII. L'article L. 740-2 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 740-2. - Pour l'application de l'article L. 422-1, le a est remplacé par les dispositions suivantes :

a) Le maire, au nom de la commune, dans les communes qui disposent d'un cadastre établi sur la totalité de leur territoire et qui sont dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou, lorsque le conseil municipal en a décidé ainsi, d'une carte communale ; lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, ce transfert est définitif ;".

VIII. L'article L. 740-3 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 740-3. - Pour l'application de l'article L. 422-2, le d est remplacé par les dispositions suivantes :

d) Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation des opérations touristiques ou hôtelières prévues par le IV de l'article L. 711-3."

IX. Après l'article L. 740-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 740-3-1 ainsi rédigé :

Art. L. 740-3-1. - Le maire ou le président de l'établissement public compétent peut disposer gratuitement des services déconcentrés de l'Etat pour l'étude technique de celles des demandes de permis ou des déclarations préalables qui lui paraissent justifier l'assistance technique de ces services. Pendant la durée de cette mise à disposition, les services et les personnels agissent en concertation avec le maire ou le président de l'établissement public qui leur adresse toutes

instructions nécessaires pour l'exécution des tâches qu'il leur confie."

X. L'article L. 740-4 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Art. L. 740-4. - Lorsque la réalisation du projet nécessite une autorisation de défrichement, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du **permis de construire** ou d'aménager."

XI. Au premier alinéa de l'article L. 740-6 du code de l'urbanisme, la référence aux articles L. 480-2 à L. 480-14 est remplacée par la référence aux articles L. 480-2 à L. 480-16.

XII. À l'article L. 760-1 du code de l'urbanisme, entre la référence aux articles L. 600-2 et L. 600-4 est insérée la référence à l'article L. 600-3.

Article 41 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Article 42 de l'Ordonnance du 8 décembre 2005

Le Premier ministre, le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, la ministre de la défense, le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, le ministre de l'agriculture et de la pêche, le ministre de la culture et de la communication, la ministre de l'écologie et du développement durable et le ministre de l'outre-mer sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 8 décembre 2005.

Jacques Chirac

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

Dominique de Villepin

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Dominique Perben

Le ministre d'Etat,

ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire,

Nicolas Sarkozy

La ministre de la défense,

Michèle Alliot-Marie

Le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement,

Jean-Louis Borloo

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Thierry Breton

Le garde des sceaux, ministre de la justice,

Pascal Clément

Le ministre de l'agriculture et de la pêche,

Dominique Bussereau

Le ministre de la culture et de la communication,

Renaud Donnedieu de Vabres

La ministre de l'écologie et du développement durable,

Nelly Olin

Le ministre de l'outre-mer,

François Baroin

*Mémoire juridique - mai 2006 - Sources Code de l'Urbanisme commenté 2005 - v 0605101044
Le contentieux du permis de construire Bâtiments agricoles et ruines - Habitations légères de loisirs
Camping et stationnement de caravanes*

*HALÉM - association des HABITANTS de Logements Éphémères ou Mobiles - Centre associatif - Chemin de
Vaux - 91580 Auvers St Georges - halemfrance@halemfrance.org - <http://www.halemfrance.org>*