

Droit de l'urbanisme

Leçon 801 : Les autorisations d'urbanisme : règles communes de délivrance et de mise en oeuvre : Dissertation

Jessica MAKOWIAK

Table des matières

En savoir plus : Correction

Introduction : il peut être intéressant de rappeler la montée en puissance de l'objectif de sécurité juridique en général (et pas simplement en droit de l'urbanisme). Il s'agit d'un principe reconnu depuis longtemps par le juge de l'Union européenne, et plus récemment par le juge administratif français (arrêt KPMG de 2006). Rappeler ensuite le contexte de la réforme intervenue en 2005-07 et plus particulièrement le rapport « Pelletier » (précisément intitulé (« Pour une meilleure sécurité juridique des autorisations »)). Il existe de toute évidence une difficulté à concilier l'impératif de sécurité juridique et le principe de légalité, la réforme cherchant justement (parfois maladroitement ou insuffisamment ?) à concilier ces objectifs. Il est également nécessaire de rappeler l'abondance du contentieux suscité par la délivrance des autorisations d'urbanisme, qui a incité le législateur à opérer une réforme d'ampleur. A observer de près cette réforme, on peut noter une sécurisation juridique tant au niveau de l'instruction de la demande d'autorisation (I) qu'au niveau de la décision administrative elle-même (II).

I - Une sécurisation accrue pour le pétitionnaire dès le stade de l'instruction**A. Au niveau du dépôt de la demande d'autorisation : une information renforcée****1. Le récépissé de la demande**

Le récépissé indique des éléments essentiels pour le pétitionnaire : le délai d'instruction, la date à laquelle un permis tacite est susceptible d'intervenir, la date à laquelle les travaux peuvent commencer quand ceux-ci sont soumis à déclaration préalable, mais aussi les modifications éventuelles susceptibles d'intervenir (notamment si le dossier est incomplet...).

2. La publicité de la demande

Dans les 15 jours suivant le dépôt de la demande, publicité par un affichage en mairie et publicité pendant toute la durée de l'instruction (meilleure information des tiers).

B. Au niveau de l'instruction de la demande : des délais prévisibles et garantis**1. Des délais de droit commun prévisibles**

Délai de 1 mois pour la déclaration préalable, de 2 mois pour les permis de construire une maison individuelle et pour les permis de démolir, et de 3 mois pour les autres permis de construire et pour les permis d'aménager.

2. Des délais garantis

Toute modification ou toute prolongation exceptionnelle des délais doivent être notifiées au pétitionnaire.

Remarque

NB : les délais dans lesquels les autorités consultées lors de l'instruction doivent rendre leurs avis sont également précisés.

II - Des garanties quant à la décision elle-même**A. La forme de la décision : ou la recherche d'une clarification et d'une meilleure justification****1. La difficile clarification décisions expresses / décisions tacites**

En principe : le silence vaut acceptation. Mais la non-opposition à la déclaration préalable est généralement tacite tandis que la décision d'octroi ou de refus du permis est par principe expresse. De plus, il existe une exception à cette règle : pour les permis, le silence peut valoir décision implicite de rejet dans les hypothèses visées aux articles [R. 424-2 à -4](#) du Code de l'urbanisme.

2. La motivation de certaines décisions

Doivent être motivées les décisions de rejet, celles qui sont assorties de prescriptions, celles qui mettent en œuvre une dérogation ou une adaptation mineure, ou encore les décisions opposant un sursis à statuer.

Les décisions d'urbanisme doivent par ailleurs contenir un certain nombre de mentions qui contribuent à une plus grande sécurité pour le pétitionnaire (conditions dans lesquelles le permis devient exécutoire, obligations éventuelles en matière de stationnement, montant des contributions financières, etc).

B. La mise en œuvre de la décision

1. *La durée de validité des permis : une harmonisation des délais*

Délai uniforme de 2 ans, désormais de 3 (décret n° [2016-6](#) du 5 janvier 2016), à compter de la notification ou de l'obtention tacite. Évoquer les possibilités de prorogation du délai, strictement encadrées, mais deux fois au lieu d'une depuis le décret précité).

2. *Le retrait des autorisations : une clarification et un régime dérogatoire au droit commun*

Pour les permis : l'exigence d'une double condition tenant à l'illégalité de l'acte et au délai de 3 mois pour retirer l'autorisation. Passé ce délai, le retrait n'est possible que sur demande explicite de son bénéficiaire.

Pour la décision de non-opposition à une déclaration préalable : impossibilité de retirer la décision.

Remarque

NB : les délais de recours contentieux font également l'objet d'une sécurisation (2 mois et uniquement à compter de l'affichage sur le terrain).

En conclusion, indiquer que l'effort de sécurisation n'empêche pas une grande instabilité du droit de l'urbanisme (ordonnance n° [2011-1916](#) du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme modifiant de nouveau le droit des autorisations individuelles, suite à l'intervention de la [loi Grenelle II \(art. 25\) du 12 juillet 2010](#)).