

Droit de l'urbanisme

Leçon 901 : Le permis de construire et la déclaration préalable : Dissertation

Jessica MAKOWIAK

Table des matières

Sujet : Le régime juridique des constructions nouvelles.

En savoir plus : Correction

Introduction : rappeler les grandes lignes de la réforme de 2005-07, ses objectifs et sa logique. En fonction de cette logique, les constructions nouvelles sont soumises par principe à permis de construire, sauf si elles figurent sur la liste des constructions dispensées de toute formalité ou sur la liste de celles soumises à déclaration préalable.

La question posée, celle du régime juridique, exige non seulement de s'interroger sur l'autorisation requise, mais aussi sur le dossier de demande proprement dit.

I – Des constructions soumises par principe à permis de construire

A. Le principe

1. Un champ d'application du permis extrêmement large (les constructions nouvelles peuvent être agricoles, à usage d'habitation, commerciales, etc... comporter ou non des fondations ...).
2. Un champ d'application défini négativement (voir art. [R. 421-1](#) du Code de l'urb.).

B. Des exceptions précisément et exhaustivement définies

1. Les constructions dispensées de toute formalité (art. [R. 421-2 à -8](#)). Rappel : en raison de leur nature ou de leur faible importance, en raison de leur caractère temporaire, en raison enfin du secret exigé pour des motifs de sécurité.
2. Les constructions nouvelles soumises à déclaration préalable (art. [R. 421-9](#))

II – Un dossier de demande variable selon le régime juridique applicable

A. La déclaration préalable : une forme d'autorisation simplifiée

1. Un dossier de demande « allégé » par rapport au permis de construire ; mais il s'agit bien d'une autorisation et non d'une simple « déclaration ».
2. L'absence de recours à l'architecte (obligation réservée aux projets soumis à permis de construire, avec toutefois des exceptions notables).

B. Un élément central quelle que soit l'autorisation : le projet architectural

1. L'importance du projet architectural (enjeux, contenu).
2. L'apport de la réforme de 2005-07 : l'exigence de certains éléments du projet architectural pour les projets soumis à déclaration préalable.