



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

autorisations d'urbanisme

Question écrite n° 17953

Texte de la question

Mme Aurélie Filippetti attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur les problèmes posés par l'entrée en vigueur, au 1er octobre 2007, de la réforme des autorisations d'urbanisme. En effet, depuis le 1er octobre 2007, c'est un nouvel édifice que les collectivités locales inaugurent en matière d'autorisations d'urbanisme. Cette réforme, qui tend à répondre à un objectif fondamental de clarification et de simplification du code de l'urbanisme, présente un certain nombre d'incohérences. Ainsi, la déclaration, par laquelle le propriétaire d'un bien soumis à droit de préemption urbain manifeste l'intention d'aliéner ce bien, doit indiquer les prix et les conditions de l'aliénation projetée. La décision de la commune décidant la préemption se doit alors d'être prise dans les 2 mois et transmise au contrôle de légalité. Depuis les modifications des autorisations d'urbanisme et notamment les permis d'aménager, il n'est désormais plus nécessaire de justifier de la maîtrise foncière pour demander l'autorisation d'aménager afin de réaliser un lotissement. L'instruction peut donc être entreprise, la signature du permis d'aménager entraînant automatiquement les autorisations de mutations ou locations des terrains, alors que le lotisseur n'est pas encore propriétaire des terrains, avec toutes les conséquences et litiges que ce type de situation peut engendrer par la suite. Dans cette configuration, un maire peut légitimement s'interroger sur l'opportunité d'une part de signer le permis d'aménager et d'autre part d'utiliser son droit de préemption. Elle lui demande donc quelles sont les solutions préconisées en la matière.

Texte de la réponse

Les procédures d'instruction et de délivrance des autorisations de construire et d'aménager ne s'appliquent ni aux décisions de préemption ni aux ventes immobilières. Ainsi, pour que les ventes de terrain puissent valablement intervenir ou pour qu'une procédure de préemption puisse être instruite, il est toujours nécessaire que le vendeur apporte la preuve qu'il est propriétaire du terrain, à la différence de l'instruction d'une autorisation de construire ou d'aménager, au cours de laquelle cette preuve n'est pas exigée. Les demandes de permis doivent préciser l'identité du demandeur et comporter éventuellement l'attestation par laquelle ce dernier déclare être autorisé par le propriétaire ou son mandataire à exécuter les travaux. Avec l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme le 1er octobre 2007, dès lors que ces informations sont présentes, l'autorité compétente n'a plus la possibilité de refuser l'autorisation de construire en raison d'un doute sur l'identité du propriétaire du terrain ou sur la validité de l'autorisation d'effectuer les travaux. Ces questions sont en effet régies par le droit privé et ne relèvent donc pas du service instructeur. Une demande d'autorisation dans laquelle le demandeur a indiqué son identité et, éventuellement, déclare être autorisé par le propriétaire à exécuter les travaux devra donc être instruite normalement. La construction ou l'aménagement autorisés ne pourront cependant être réalisés que par le propriétaire du terrain ou par une tierce personne mandatée par lui.

Données clés

Auteur : [Mme Aurélie Filippetti](#)

Circonscription : Moselle (8^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17953

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 26 février 2008, page 1529

Réponse publiée le : 25 novembre 2008, page 10185