



OLIVIER BONNEAU



JEAN GOURDOU



LAURA DESCUBES

Fiche technique du « permis de faire » à destination des promoteurs immobiliers et des autorités compétentes en matière d'autorisations d'urbanisme

Introduit à titre expérimental par la loi LCAP n° 2016-925 du 6 juillet 2016 et réglementé par le décret n° 2017-1044 du 10 mai 2017, le « permis de faire » permet de déroger à certaines règles de construction dès lors qu'elles sont compensées par des moyens permettant d'obtenir des résultats équivalents aux objectifs qu'elles poursuivent. L'article 49, I. de la loi ESSOC du 10 août 2018, habilitant le gouvernement à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation, vient d'être traduit par une première ordonnance du 30 octobre 2018 qui fixe les conditions d'autorisation du « permis de faire » et étend son champ d'application à toutes les typologies de bâtiments. D'application différée, elle devra cependant être complétée par un cadre réglementaire exhaustif.

I. CHAMP D'APPLICATION DU « PERMIS DE FAIRE »

Pour qui ? Pour quelles opérations ? Quand ?

D'application différée, la possibilité de déroger à certaines règles de construction consacrée par l'ordonnance du 30 octobre 2018, est ouverte¹ :

à qui ?

- ✓ aux maîtres d'ouvrage d'une opération de construction de bâtiments ;

pour quel type d'opération ?

- ✓ lorsque cette opération nécessite un permis de construire ou d'aménager, une déclaration préalable, une autorisation d'aménagement d'un ERP ou une autorisation de travaux sur un immeuble classé au titre des Monuments historiques ;

à partir de quand ?

- ✓ le dispositif pourra être sollicité à l'occasion des demandes d'autorisation d'urbanisme à compter de la publication du futur décret d'application en Conseil d'Etat et **au plus tard le 1^{er} février 2019**.

A quelles règles de construction déroger ?

Le « permis de faire » permettra de déroger aux règles de construction portant sur les éléments suivants :



Le champ des dérogations est ainsi élargi par rapport à la loi LCAP, qui limite l'utilisation de ce dispositif aux règles de protection contre les risques d'incendie et de panique, et à celles d'accessibilité des bâtiments neufs aux personnes handicapées.

Quelques précisions

¹ [L'article 88, I. de la loi LCAP](#) réserve ce dispositif à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, aux organismes d'HLM, aux SEM agréées et locales et aux SPL, et le cantonne à la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux. **Cet article demeure applicable jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions de l'ordonnance et sera abrogé au plus tard le 1^{er} février 2019.**

² Ils seront désignés par le décret d'application. Il s'agira notamment des contrôleurs techniques agréés dans les conditions prévues à l'article [L. 111-25 du CCH](#).

Abréviations

CCH : code de la construction et de l'habitation

IGH : immeuble de grande hauteur

ERP : établissement recevant du public

II. CONTRÔLES ET LIMITES DU « PERMIS DE FAIRE »

Justification et contrôle de l'effet équivalent

Avant le dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme, le maître d'ouvrage devra, pour se prévaloir du dispositif, apporter la preuve que les moyens qu'il entend mettre en œuvre :

- permettent de parvenir à des **résultats équivalents** à ceux découlant des règles auxquelles il est dérogé ;
- présentent un **caractère innovant**, d'un point de vue technique ou architectural ([article 1^{er} de l'ordonnance](#)).

Un **document attestant du caractère innovant des moyens proposés et validant les conditions** dans lesquelles leur mise en œuvre sera contrôlée lors de l'exécution des travaux, devra être **joint au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme**.

Cette « attestation de l'effet équivalent » sera délivrée par des organismes² qui s'assureront également, lors de l'achèvement des travaux, du respect de la mise en œuvre des moyens.

Un arsenal juridique encore incomplet

Afin de pouvoir concrètement appliquer ce dispositif et comme annoncé par [l'article 49, II de la loi ESSOC](#), cette première ordonnance sera toutefois suivie de :

- sa loi de ratification ;
- son décret d'application, qui fixera notamment les résultats équivalents à atteindre en cas de dérogation à une règle de construction et désignera les organismes chargés de contrôler les moyens proposés par les maîtres d'ouvrage.

En outre, un second projet d'ordonnance devrait ouvrir plus largement encore le champ des dérogations grâce auxquelles il sera possible d'innover pour réduire les coûts de construction.

Département droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau, associé, docteur en droit public, spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Jean Gourdou, avocat, professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson, maître de conférence en droit public

Fanny Clerc, avocat

Mélissa Rivière, avocat

Laura Descubes, avocat

Nathalène Laquieze, avocat

Alice Darson, avocat, docteur en droit public

Emilie Fabre, juriste

Simon Guirriec, juriste