

Note sur le Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Parmi les mesures phares de ces textes figure la fusion des 11 régimes d'autorisation et des 5 déclarations existants en trois permis (de construire, d'aménager et de démolir) et une déclaration préalable. Dans un esprit de simplification, les mêmes règles de fond et de procédure s'appliqueront à partir du 1^{er} octobre 2007 à l'ensemble de ces procédures.

Leur champ d'application sera également plus précis dans la mesure où le décret précise de façon exhaustive la liste des travaux soumis à l'une ou l'autre de ces procédures, voire à aucune.

Ainsi, si les constructions nouvelles seront par principe soumises à un permis de construire et les démolitions soumises par principe à un permis de démolir dans les secteurs protégés, en revanche les travaux sur constructions existantes et les aménagements seront par principe dispensés de formalités. A titre d'exemple, sont soumises à permis de construire les constructions qui créent plus de 20 m² de surface hors oeuvre brute et à déclaration préalable les constructions comprises entre 2 et 20 m² ou inférieures à 20m² mais supérieures à 12 mètres de hauteur.

Les règles en matière de permis d'aménager et de déclaration en matière de lotissement sont également précisées.

Le décret prévoit également un délai de base pour l'instruction des demandes. Ce délai figurera sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie. Ce délai est de 1 mois pour les déclarations, 2 mois pour les permis de construire de maison individuelle et de démolir et 3 mois pour tous les autres permis. Il est précisé qu'un délai différent pourra être prévu lorsque certaines consultations seront nécessaires. Mais dans ce cas, le décret prévoit que cette éventuelle majoration des délais devra être notifiée au demandeur au plus tard 1 mois après la réception ou le dépôt de la demande en mairie.

Dans l'hypothèse où le dossier de demande serait incomplet (sachant que le décret précise de façon exhaustive la liste des pièces à fournir), les pièces manquantes doivent également être demandées par l'administration dans le premier mois du dépôt de la demande en mairie. Au-delà de ce mois, aucune prolongation n'est possible. Pour la notification des différents délais et des pièces manquantes, la formalité de la lettre recommandée avec accusé de réception a été retenue par le décret. Ce dernier prévoit également la possibilité d'effectuer ces notifications par courrier électronique lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente. Dans ce cas un accusé de réception électronique est adressé à l'autorité compétente au moment de la consultation du document.

A l'issue du délai d'instruction de base ou majoré, le demandeur obtiendra presque toujours en cas de silence de l'autorité compétente un permis ou une décision de non-opposition à la déclaration préalable « tacite ». Dans les rares cas, précisés par le décret, où le permis tacite n'est pas possible, le silence vaut alors refus tacite. Il est susceptible de recours et d'indemnisation s'il est jugé illégal.

Par ailleurs, de nombreux éléments de la demande deviennent déclaratifs et le service instructeur n'aura pas à assurer de vérification préalable. Il en est ainsi par exemple de la déclaration de la surface de plancher du projet de construction et du calcul des taxes qui sera effectué sur la base des surfaces déclarées et qui pourra donner lieu à redressement en cas d'irrégularité.

En ce qui concerne l'achèvement des travaux, ce sont désormais le constructeur et son architecte qui certifient avoir bien respecté le permis dans la déclaration d'achèvement de travaux. L'autorité responsable pourra alors vérifier cette conformité dans un délai de 3 mois ou 5 mois dans les secteurs protégés. L'existence de cette déclaration d'achèvement permet de clore définitivement les délais de recours contentieux du permis de construire devant les tribunaux administratifs. Le délai en vue de l'annulation expire en effet un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement (article R.600-3 code de l'urbanisme).

Concernant l'affichage de la décision. Il est précisé par le décret que la mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur par le bénéficiaire dès son obtention et pendant toute la durée du chantier. Un extrait du permis ou de la déclaration doit également être publié par voie d'affichage à la mairie dans les huit jours de son obtention et pendant une durée de 2 mois.

L'affichage sur le terrain mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et à son bénéficiaire (article R. 424-15 code de l'urbanisme). L'arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme est venu préciser le contenu et les formes de cet affichage (article A. 424-1 à A. 424-4) et prévoit les mentions suivantes sur le panneau d'affichage :

Art. A 424-2 : Le panneau prévu à l'article A. 424-1 indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la superficie du plancher hors oeuvre nette autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Art. A. 424-3 : Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

"Droit de recours :

« "Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

« "Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). »

La date d'entrée en vigueur de cet arrêté est fixée au 1^{er} octobre 2007.

Concernant précisément le droit au recours, le décret a donc inséré après l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, un article R.600-2 modifiant les dispositions antérieures en ce que le délai de recours contentieux formé par les tiers contre les permis (construire, aménager, démolir) et les décisions de non-opposition à déclaration court désormais à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain et non plus à partir de la plus tardive des deux dates entre l'affichage en mairie et sur le terrain. Par ailleurs, en cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre de la décision, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif (article R.600-1).

Si à l'origine, la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance et du décret était prévue au 1^{er} juillet 2007, le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme est venu préciser dans son article 4, que cette entrée en vigueur était repoussée au 1^{er} octobre 2007. Ainsi, les articles R.600-1 à R.600-3 du code de l'urbanisme dans leur rédaction issue du décret n°2007-18 seront applicables aux actions introduites non plus à compter du 1^{er} juillet 2007 mais à compter du 1^{er} octobre 2007.

De même, toujours selon le décret du 11 mai 2007, les demandes de permis de construire et d'autorisations qui auront été déposées avant cette date du 1^{er} octobre 2007 demeureront soumises aux règles de compétences, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur dépôt.