

# Droit immobilier



## COMPTE-RENDU COLLOQUE DROIT IMMOBILIER ACE DU JEUDI 13 MARS 2008 : La réforme des autorisations d'urbanisme. Panorama et applications pratiques

Ce colloque qui a réuni des confrères spécialisés et non spécialisés en urbanisme, ainsi que des architectes et des promoteurs immobiliers, avait pour objectif de faire un rapide panorama du nouveau permis de construire entré en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Ces quelques lignes n'ont pas pour objet de reprendre tout ce qui a été présenté et a donné lieu à un échange avec les participants, mais de mettre en avant quelques points importants de cette réforme qui ont pu être soulevés.

### La genèse d'une réforme attendue

Les textes fondateurs de ce nouveau régime des autorisations d'urbanisme proviennent, en premier lieu, de la loi du 9 décembre 2004 dite de simplification du droit, qui a habilité le gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance sur la réforme du régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme.

En février 2005, le groupe de travail présidé par Maître Philippe PELLETIER a remis au Garde des Sceaux son rapport intitulé « propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme » articulé autour de 34 propositions.

Suivi d'une phase de concertation, ce rapport a donné lieu à un avis favorable, malgré quelques réserves de la section des travaux publics du Conseil d'Etat en novembre 2005.

Le 8 décembre 2005, une ordonnance relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme fut ainsi adoptée en conseil des ministres. Après avoir été complétée par certaines dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006 et divers décrets, cette ordonnance de décembre 2005 a été finalement confirmée deux ans plus tard par les décrets du 5 janvier 2007 et 5 mai 2007 puis par l'arrêté du 6 juin 2007 qui a parachevé la réforme en assurant la publication des formulaires CERFA, indispensables à la mise en œuvre pratique de cette réforme.

Sans être une révolution, cette réforme est une évolution du droit de l'urbanisme qui cherche à résoudre les difficultés pratiques que rencontraient tous bénéficiaires d'une demande d'autorisation d'urbanisme notamment par une maîtrise des délais d'instruction et une simplification des procédures. Désormais, seuls trois régimes d'autorisations existent (permis de construire, démolir et d'aménager) et une seule déclaration préalable subsiste.

### Les nouveautés du permis de construire

La réforme entend simplifier les démarches administratives en mettant à disposition du public des formulaires CERFA pour chaque type de demande qu'il suffit de remplir et de déposer avec les pié-

ces demandées selon une « check-list » préétablie. Désormais, l'administration et les services instructeurs devront se limiter à ces seules pièces et dans le nombre d'exemplaires indiqué dans ces documents CERFA. Le demandeur ne sera plus tributaire de l'arbitraire et du zèle parfois excessif de certains services instructeurs.

Les délais sont désormais maîtrisés puisque dans le mois du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire, l'administration doit informer le pétitionnaire d'un certain nombre d'éléments et notamment des pièces éventuellement manquantes à son dossier et surtout du délais d'instruction à compter de la réception d'un dossier complet.

Désormais, le pétitionnaire pourra connaître avec certitude la date à laquelle il obtiendra son permis de construire.

Et ce d'autant plus que le principe de la réforme a remis au goût du jour le permis tacite ; ainsi le silence de l'administration pendant deux mois pour une maison individuelle, et pendant trois mois pour les autres demandes de permis de construire, vaut permis tacite.

Que le permis soit obtenu tacitement ou de façon expresse, il doit toujours faire l'objet d'un affichage en mairie et sur le terrain.

Mais désormais seul l'affichage sur le terrain fait courir les délais de recours des tiers contre le permis. Cette nouvelle disposition permet au bénéficiaire du permis d'échapper à l'incertitude qu'il pouvait avoir sur les délais de recours des tiers puisqu'il n'avait jusqu'alors aucune maîtrise ni de la réalité, de la date ou du contenu de l'affichage en Mairie. Cette nouveauté qui ne prend en compte que le seul affichage sur le terrain, renforce ici encore, le contrôle du pétitionnaire sur son projet et sa demande d'autorisation d'urbanisme, qui peut ainsi avoir une meilleure maîtrise du point de départ du délai de recours des tiers.

La nouveauté ici réside dans le contenu de l'affichage qui doit, en plus des mentions « classiques », impérativement indiquer le délais de recours (2 mois) et surtout l'obligation faite à toute personne contestant le permis de construire devant la juridiction administrative de notifier une copie de sa requête à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis.

Cette obligation de double notification était déjà imposée par le Code de l'Urbanisme avant la réforme d'octobre 2007 mais elle n'avait pas à être mentionnée sur les panneaux d'affichage des permis, et faute d'une telle notification les tiers requérants étaient systématiquement déclarés irrecevables par les Tribunaux administratifs.

Désormais, les tiers intéressés sont censés connaître cette obligation préalable pour que leurs recours

contentieux soient recevables, puisque cette indication doit nécessairement être apposée sur l'affichage situé sur le terrain.

L'absence d'une telle mention de notification sur le panneau d'affichage devrait avoir pour conséquence que tout tiers qui souhaite demander l'annulation d'un permis devant un tribunal administratif et omet de notifier son recours au Maire et au bénéficiaire ne devrait pas voir sa requête rejetée comme irrecevable.

Quant à savoir si l'absence d'une telle mention viendrait à faire considérer que l'affichage est insuffisant pour faire courir les délais de recours des tiers et ainsi ouvrir un délai plus long et incertain auxdits recours contre le permis, seule la jurisprudence à venir nous le dira.

Néanmoins la réforme a prévu en tout état de cause que les tiers ne sont plus recevables à introduire un recours contre un permis, passé le délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction. Enfin, à l'issue de la construction projetée, et postérieurement à la déclaration d'achèvement des travaux déposée par le pétitionnaire et son architecte qui atteste avoir respecté les règles de construction applicables en fonction de l'objet et la nature du projet, l'administration dispose de trois mois (cinq dans certains cas) pour venir vérifier la conformité desdits travaux à l'autorisation qui a été délivrée.

Passé ce délai, la construction est présumée être conforme. Néanmoins l'administration dispose de trois années pour réaliser une visite des lieux à des fins d'éventuelles poursuites pénales.

A ces grandes lignes directrices qui s'appliquent de manière générale aux permis de construire, et malgré le souci du législateur et du gouvernement de simplifier au maximum les autorisations d'urbanisme, il faut constater qu'il existe un nombre important d'exceptions en fonction de la nature ou de la situation du projet qui font que chaque projet nécessite une analyse particulière.

La simplification annoncée des nouvelles autorisations d'urbanisme n'est pas aussi « simpliste » que l'on aurait pu l'imaginer et elle ne permet pas, en tout état de cause, de s'exonérer des conseils de professionnels spécialisés en la matière.

Virginie  
CLAUQUE-HEYLLIARD,  
Avocat au  
Barreau de Paris,  
Spécialiste en Droit Public,  
avocats@  
delcros\_pegrycal.fr

