

NOTE
sur certains aspects de la réforme du permis de construire

A compter du 1^{er} octobre 2007 le décret d'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 réformant les permis de construire est entrée en vigueur.

Ce décret en date du 5 janvier 2007 tend à simplifier les formalités de la délivrance des permis de construire et autres autorisations conformément à ce qui avait été prévu dans l'ordonnance du 8 décembre 2005, elle-même issue de la concertation de la commission dite "Pelletier".

Très succinctement et dans l'esprit des récents textes de simplification, une grande part des actes administratifs, d'instruction ou de contrôle, est renvoyée à la responsabilité des constructeurs et architectes, ce qui se répercutera vraisemblablement sur les coûts de construction.

Cette note a pour objet de rappeler brièvement les effets de cette réforme et d'évoquer deux points particuliers qui semblent ne pas avoir été traités avec suffisamment de précision par le décret.

1. Le permis de construire

La réforme de 2005 limite à trois les autorisations de construire au lieu des onze qui existaient antérieurement ; il s'agit du permis de construire, du permis d'aménager et du permis de démolir. Elle prévoit une quatrième autorisation qui est la déclaration préalable, laquelle n'est pas sans rappeler certaine pratique antérieure.

1.1. Le permis de construire est nécessaire pour :

- les travaux portant sur la création d'une SHOB de plus de 20m² ;
- les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination ;
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment ou de créer ou modifier des ouvertures sur un mur extérieur ;
- les travaux de restauration immobilière.

Cette nouvelle définition du permis de construire restreint considérablement le champ d'application antérieur qui concernait, en outre et notamment, tous les aménagements intérieurs. A cet égard, l'intérieur des bâtiments et notamment la surface de plancher sera purement déclarative et sous l'entière responsabilité des constructeurs et architectes.

Il convient de signaler également que beaucoup de constructions se trouvent désormais dispensées de permis de construire. Le décret d'application distingue bien évidemment le cas des constructions nouvelles et celui des travaux sur immeubles existants.

En revanche et pour certaines catégories d'immeubles (IGH, ERP par exemple), une instruction comparable à celle existant antérieurement au 1^{er} octobre 2007 mais spécifique, subsistera, telle qu'en matière de sécurité (L.452-2 du Code de l'urbanisme), d'exploitation (L.452-3 ou L.452-7 du Code de l'urbanisme) ou de classement (L.425-5 du Code de l'urbanisme).

1.2. Le permis d'aménager concerne plus particulièrement :

- les lotissements,
- les terrains de camping,
- parcs de loisirs, golfs, etc.

1.3. Le permis de démolir n'a pas changé d'objet.

1.4. La déclaration préalable de travaux, installations et aménagements, a une portée très large qui va des lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménagement, à l'abattage d'arbres, en passant par les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément qui, dans les plans ou documents d'urbanisme, présentait un intérêt particulier, patrimonial ou paysager.

Il ne paraît pas utile de se livrer à une analyse exhaustive de cette réforme ; rappelons simplement qu'elle devrait clarifier et simplifier aussi bien les démarches précédant les constructions que l'exécution de ces mêmes constructions et enfin les suites juridiques ou judiciaires de l'exécution de ces constructions.

Elle renvoie essentiellement la responsabilité de la préparation du dossier d'autorisation et surtout de l'exécution comme du contrôle de l'opération de construire aux opérateurs professionnels ou non.

Signalons pour indication que le défaut d'affichage d'un permis n'a plus pour effet de suspendre les délais de recours ; désormais, la prescription de l'action est effective un an après l'achèvement des travaux (article R.600-3).

Deux questions méritent de retenir l'attention qui concernent, d'une part, les permis modificatifs et, d'autre part, la conformité des constructions réalisées.

2. Le permis dit modificatif

Il est essentiellement une création jurisprudentielle visant à pallier l'effet automatique de l'annulation d'un permis à la suite de l'obtention d'un second permis concernant le même projet.

Le permis modificatif qui se greffe ou qui est la suite d'un permis de construire, laisse donc subsister les droits acquis résultant du permis antérieur mais aménage certains points limités et non substantiels du permis d'origine auquel il se réfère. La jurisprudence a régulièrement précisé que les permis modificatifs ne doivent pas remettre en cause l'économie générale d'un projet immobilier, faute de quoi un nouveau permis doit être sollicité, ce qui fait subséquemment disparaître les droits acquis résultant du permis antérieur.

L'instruction d'un permis modificatif est effectuée dans les mêmes conditions qu'un permis de construire à proprement parler.

Le champ d'application de telles autorisations devrait vraisemblablement se réduire dans le nouveau régime qui limite l'exigence d'un permis de construire aux travaux concernant les structures porteuses ou les façades d'un bâtiment projeté ; en revanche, on peut légitimement s'interroger sur le caractère, substantiel ou non, des modifications de structures.

Pour les constructions existantes dont la destination est modifiée, le principe sera celui du dépôt d'une déclaration préalable.

3. Le certificat de conformité

Le décret du 5 janvier 2007 a prévu, dans son article 6, pour l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions la règle suivante :

"Les demandes de permis de construire et d'autorisation prévues par le Code de l'urbanisme déposées avant le 1^{er} octobre demeurent soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date du dépôt."

Les dispositions relatives au contrôle de la conformité des travaux prévues par le titre VI du livre IV du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du présent décret, sont applicables aux constructions achevées à compter du 1^{er} octobre 2007."

- 3.1. Cette règle semble fixer un principe clair, bien que non formulé, concernant les permis de construire en cours d'exécution et dont l'exécution s'achève postérieurement à l'entrée en vigueur de la réforme.

L'instruction et donc la validité des permis ayant fait l'objet d'une demande antérieure au 1^{er} octobre 2007 (même en cas de transfert postérieur à cette date) restent donc soumises aux dispositions anciennes du Code de l'urbanisme. A cet égard, les dispositions intervenues antérieurement concernant la survie du permis en cas de contentieux, ne vont pas simplifier la réalisation des opérations litigieuses, à l'expiration des procédures, surtout si les règles d'urbanisme ont évolué en temps.

Néanmoins et en tout état de cause, les opérations immobilières achevées postérieurement au 1^{er} octobre 2007, après ou sans contentieux, se situeront dans le champ d'application des nouvelles dispositions, le texte étant clair sur ce point puisqu'il le prévoit explicitement pour les "*constructions achevées à compter du 1^{er} octobre 2007.*"

- 3.2. En conséquence, les modalités de la D.A.T vont évoluer, même lorsque le permis de référence sera antérieur à la réforme. Il conviendra désormais de procéder au dépôt d'une déclaration attestant de l'achèvement des travaux (D.A.A.C.T), selon le modèle Cerfa 1340/01.

Ce nouvel imprimé est réellement déclaratif en ce sens qu'il est sommaire et renvoie son contenu à l'entière responsabilité du déclarant, qui doit joindre au formulaire, s'il y a lieu et selon la nature de l'immeuble, les attestations nécessaires (exemple : accessibilité).

Le nouveau régime prévoit que l'autorité qui a délivré le permis de construire a, selon le cas, un délai de trois à cinq mois pour procéder, si elle le souhaite ou l'estime nécessaire, au récolement des travaux, à la suite de quoi elle délivre la conformité (avec, s'il y a lieu, transmission du dossier à l'autorité compétente si le dépôt de la D.A.A.C.T a été seulement effectué en mairie).

- 3.3. Elle ne peut cependant vérifier les plans et surfaces intérieurs de l'immeuble qui sont de l'entière responsabilité des opérateurs (il y aura peut-être des différends d'interprétation dans les services de contrôle, lorsqu'il s'agira de permis de construire antérieurs au 1^{er} octobre 2007 ; ils devraient être tranchés en faveur du nouveau régime, puisque tel est le sens de la réforme).

Le système ainsi mis en œuvre simplifie les formalités d'achèvement en renversant la majeure partie de la responsabilité de ces formalités sur les opérateurs ou leurs mandataires.

- 3.4. S'agissant des D.A.A.C.T de permis délivrés antérieurement au 1^{er} octobre 2007, il ne devrait pas être fait de différence avec le régime applicable aux déclarations qui seront effectuées pour les permis de construire délivrés postérieurement à cette date, quand bien même la régularité juridique de ces permis antérieurs reste soumise aux règles et documents d'urbanisme applicables au jour de leur délivrance.