

OBSERVATOIRE DE L'URBANISME

SEANCE DU 3 OCTOBRE 2008

**Permis de construire pour l'extension et la surélévation d'une maison individuelle située
2 avenue de la Vigne (lotissement TOUT Y FAUT)**

Création de 85m2 de SHON supplémentaire (existant = 108 m2)

Zone Upm (PLU de juillet 2006)

1) L'attribution du permis :

Demande déposée par le pétitionnaire le 2 mai 2008 (délai de réponse de l'administration = 2 mois) : dossier constitué par un architecte (recours obligatoire à un architecte au dessus de 170 m2 de SHON).

Avis sans observations particulières émis par la mairie le 22 mai 2008

Avis positif de la CUB 2^{ième} circonscription de voirie le 20 juin 2008 : prise en compte des enjeux communautaires (voirie, assainissement, déchets).

Proposition d'accorder le permis transmise par la DDE Carbon Blanc le 24 juin 2008 : examen de la conformité du projet aux règles du PLU pour la zone concernée

Arrêté signé par le maire le 26 juin 2008

Notification de l'arrêté au pétitionnaire le 2 juillet 2008

Délai de recours contre le permis de 2 mois à compter de son affichage.

2) La réalisation des travaux :

Déclaration d'ouverture de chantier reçue à la mairie le 28 juillet 2008

Déclaration de fin de chantier le ?

Contrôle de la conformité des travaux, à l'initiative de la mairie, dans un délai de 3 mois après la clôture du chantier.

CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT DE LOTISSEMENT

LE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Il fixe les règles d'urbanisme applicables au lotissement en complément du PLU en vigueur sur la commune. Ces règles ne peuvent être moins contraignantes que celles du PLU.

LE CAHIER DES CHARGES

C'est un document contractuel qui définit les droits et obligations des propriétaires et des lotisseurs. Il ne doit contenir que des règles de droit privé. C'est en quelque sorte une charte des co-lotis. Il ne s'agit pas d'un document d'urbanisme.

DUREE DE VIE

Le règlement de lotissement : il devient caduc au bout de 10 ans sous conditions :

- la commune est couverte par un PLU
- les co-lotis ne demandent pas le maintien des règles de lotissement

Le cahier des charges : il a une durée de vie illimitée, et s'applique également aux futurs acquéreurs.

CLAUSES D'URBANISME INCLUSES DANS LES CAHIERS DES CHARGES

L'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme (institué par la loi SRU de décembre 2000) ne confère pas de caractère contractuel à la reproduction ou mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges ou acte ou promesse de vente.

Par ailleurs, l'article L 442-9 (introduit dans le Code de l'Urbanisme par l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 applicable à compter du 1^{er} octobre 2007) précise que « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années... »

Le législateur a ainsi voulu faire disparaître les règles d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges des lotissements, sans toutefois remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis. Ces rapports sont régis par les cahiers des charges.

RÉFORME DU CODE DE L'URBANISME [18]

Le contrôle de conformité

La réforme modifie profondément la procédure de contrôle de conformité et l'étend à tous les travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration.

C'est le maître d'ouvrage qui doit certifier qu'il a bien respecté le permis qui lui a été délivré. L'administration peut contester cette conformité, mais n'est pas tenue de procéder au récolement dans tous les cas. Elle dispose d'un délai de trois ou cinq mois afin d'inviter le maître d'ouvrage à régulariser sa situation. Passé ce délai, elle ne peut plus remettre en cause la conformité des travaux. Le maître d'ouvrage bénéficie de meilleures garanties, lorsque l'administration n'a pas contesté sa déclaration.

1 Quels sont les changements apportés par la réforme ?

Avant la réforme, l'administration délivrait un certificat de conformité qui constatait que les travaux avaient été réalisés selon le permis. Mais ce document était souvent tacite, l'administration renonçant fréquemment à examiner la conformité des travaux. La réforme

A NOTER

La réforme opère un changement radical, en transférant la responsabilité de la conformité des travaux de l'administration vers le demandeur de l'autorisation d'urbanisme.

opère un changement radical : elle supprime ce certificat et transfère la responsabilité de la conformité sur le demandeur de l'autorisation, qui atteste que les travaux ont été réalisés selon l'autorisation.

Cette déclaration d'achèvement des travaux est transmise par courrier recommandé ou par voie électronique à l'administration, qui dispose d'un délai afin de prononcer sa décision (articles R.462-6 et R.462-7).

Ainsi, le décret du 5 janvier 2007 fait de cette déclaration, l'élément qui déclenche le contrôle de la conformité.

2 Comment s'applique la déclaration d'achèvement des travaux ?

La déclaration d'achèvement des travaux atteste, sous la responsabilité du bénéficiaire de l'autorisation ou de l'architecte qui a dirigé les travaux, qu'ils ont été réalisés conformément au permis. Cette attestation concerne

tous les travaux relevant des permis de construire, d'aménager et de la déclaration préalable.

En revanche, le permis de démolir est exclu de ce champ d'application.

La réforme donne également la faculté au demandeur d'effectuer une déclaration attestant d'une partie des travaux seulement. Pour les lotissements, ce document se substitue à l'ancien certificat d'achèvement partiel, en cas d'obtention d'une autorisation de différé d'achèvements des travaux.

En outre, la déclaration d'achèvement des travaux vaut pour certaines règles de construction : parasismiques et paracycloniques (articles nouveaux R.462-3 et R.462-4). Dans ce cas, elle doit être accompagnée d'une attestation spécifique d'un contrôleur technique, constatant que les travaux respectent ces règles.

3 Le contrôle de l'administration est-il encadré dans un délai ?

Oui. Aux termes de l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente dispose d'un délai pour contrôler la conformité des travaux.

Ce délai est de trois mois en règle générale ou de cinq mois dans les cas où le récolement est obligatoire.

L'article R.462-7 de ce même code dresse la liste des travaux qui doivent faire l'objet d'un récolement. Il s'agit :

- des travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, situé dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou inscrit ;
- des travaux réalisés dans les immeubles de grande hauteur, dans les établissements recevant du public, à l'intérieur d'un parc national ou d'une réserve naturelle ;
- des travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels, technologiques ou miniers.

Dans tous les autres cas, l'administration n'est donc pas tenue de procéder au récolement.

4 Quelles sont les modalités du contrôle ?

Si les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'administration met en demeure le maître de l'ouvrage, soit de déposer un permis modificatif, soit de mettre en conformité les travaux ou l'aménagement (nouvel article R.462-9 du Code de l'urbanisme).

Passé le délai de trois ou cinq mois, le constructeur ou l'aménageur est réputé être titulaire d'une décision de non-contestation de la conformité.

Le bénéficiaire de l'autorisation, qui en fait la demande, peut alors se voir délivrer une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, dans un délai de quinze jours.

5 Une décision de non-contestation procure-t-elle des droits ?

Oui, passé le délai de trois ou cinq mois, cette conformité ne peut plus être remise en cause par l'administration. C'est précisément l'intérêt de cette nouvelle procédure.

Enfin, la déclaration d'achèvement des travaux fait courir le délai de forclusion de l'action en annulation d'une autorisation d'urbanisme. En effet, l'article R.600-3 du Code de l'urbanisme prévoit, désormais, qu'« aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter [...] de la réception de la déclaration d'achèvement, dès lors que l'autorité compétente n'a pas contesté la conformité ».

Alors que dans le cas contraire, un recours, même extrêmement tardif, reste recevable si le constructeur n'est pas en mesure de prouver que le permis de construire a bien été affiché sur le terrain lors de la construction.

Karine Destarac, avocate

RÉFÉRENCES

■ Code de l'urbanisme, articles L.462-1 et L.462-2 et articles R.462-1 à R.462-10.