

*Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat
et de la construction*

Circulaire n° 2007-1 du 6 janvier 2007 relative à la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme

NOR : EQUU0790076C

Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer à Mesdames et Messieurs les préfets de région, Mesdames et Messieurs les préfets de département.

Le *Journal officiel* a publié ce matin le décret d'application de l'ordonnance réformant les permis de construire et les autres autorisations d'urbanisme.

Cette réforme doit permettre de simplifier les formalités exigées des constructeurs, particuliers ou professionnels, et d'améliorer la sécurité juridique. Elle a donc une importance considérable, alors que le Gouvernement a engagé un plan de relance de la construction de logements.

Le décret a été publié six mois avant l'entrée en vigueur de la réforme, qui doit intervenir le 1^{er} juillet 2007.

Une disposition provisoire a été prévue pour permettre une mise en œuvre sereine et efficace de la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme. Cette disposition précise que, pour les demandes de permis déposées entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2007, le délai dont dispose l'administration pour solliciter du demandeur des pièces complémentaires pour l'instruction de son dossier et pour lui notifier une éventuelle modification du délai d'instruction est porté de un mois à deux mois. Par ailleurs, le Sénat a voté un amendement prévoyant une entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007. Cette mesure a été proposée par l'Association des maires de France pour repousser la mise en œuvre de la réforme après la période de congés d'été au cours de laquelle le dépôt des demandes de permis de construire est traditionnellement important, alors qu'une partie des agents disponibles est en congés. Si, comme cela est probable, l'Assemblée nationale adopte à son tour la mesure, la disposition transitoire prévue par le décret deviendra sans objet.

Ce délai permettra aux services de l'Etat et aux collectivités locales de prendre toutes les mesures nécessaires pour la bonne application du nouveau régime.

Je vous rappelle les principaux objectifs de cette réforme :

1^o Une clarification du droit de l'urbanisme et une meilleure précision du champ d'application des différentes autorisations :

- le texte actuel du code de l'urbanisme prévoit onze autorisations différentes et cinq régimes de déclaration. La réforme regroupe ces autorisations en trois permis : permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir et une seule déclaration préalable. Ces différentes autorisations et déclaration seront soumises à une procédure d'instruction unifiée ;

- le code de l'urbanisme ne définit pas de façon précise le champ d'application du permis de

construire, ce qui a conduit dans le passé à de sérieux problèmes contentieux. A partir de l'entrée en vigueur de la réforme, une liste exhaustive des travaux soumis à permis, à déclaration préalable ou dispensés de formalité au titre du code de l'urbanisme sera fournie.

2° Une amélioration de la qualité du service rendu aux usagers et aux élus :

- les délais d'instruction seront dorénavant garantis aux demandeurs de permis : un délai de base leur sera indiqué dès le dépôt de la demande. Si ce délai doit être prolongé pour permettre des consultations, cette prolongation doit impérativement leur être notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande. Ainsi, à la fin de ce premier mois, le pétitionnaire connaîtra de façon certaine le délai dans lequel la décision doit intervenir ;

- les services consultés devront eux aussi émettre leur avis dans les délais qui leurs sont impartis par le décret, faute de quoi ces avis seront réputés favorables. L'autorité compétente (le maire, la plupart du temps, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet) disposera toujours d'un délai de l'ordre d'un mois pour prendre sa décision une fois tous les avis connus.

3° Une meilleure précision des responsabilités respectives de l'autorité qui délivre le permis et des autres acteurs (constructeurs, architectes...) de façon à limiter l'insécurité juridique :

- les textes actuels exigent de l'autorité qui délivre le permis de construire qu'elle procède à un certain nombre de vérifications (propriété du terrain, respect de certaines normes techniques) que les services instructeurs ne peuvent pas, dans la pratique, contrôler. Il en résulte un partage de responsabilités qui a conduit dans le passé à des annulations ou à des mises en cause des élus qui ne paraissent pas justifiées ;

- à l'avenir, ces informations seront déclarées par le pétitionnaire, dont la responsabilité sera plus clairement établie.

Un second décret, précisant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des immeubles aux handicapés et au respect des normes de sécurité doit être examiné par le Conseil d'Etat dans le courant du mois de janvier.

Comme vous le savez, un plan complet de communication et de formation des agents de l'Etat et des agents de la fonction publique territoriale concernés a été mis en place, en liaison avec le centre national de la fonction publique territoriale. Vous recevrez, au fur et à mesure de l'application de ce plan, des documents détaillés sur le contenu de la réforme et les conditions de sa mise en œuvre.

Je vous demande de prendre toutes dispositions pour qu'une information aussi précise que possible soit fournie aux maires et à l'ensemble des services de l'Etat concernés.

Vous veillerez particulièrement à ce que soient prises les mesures permettant la mise en œuvre de ce dispositif dans les meilleures conditions. Vous veillerez notamment à ce que le délai initial d'un mois dans lequel le délai total d'instruction doit être notifié au demandeur soit strictement respecté.

Les services de la DGUHC sont à votre disposition pour vous apporter toute assistance et toute information complémentaire qui vous serait utile.

Pour le ministre et par délégation :

*Le directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,*

A. Lecomte