

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 33 (Rect)

présenté par

M. Brun, M. Aubert, M. Bazin, M. Bony, M. Cordier, Mme Dalloz, M. Descoeur, M. Door,
Mme Marianne Dubois, Mme Duby-Muller, M. Ferrara, M. de Ganay, Mme Genevard,
M. Gosselin, Mme Kuster, M. Leclerc, Mme Meunier, Mme Poletti, M. Reiss, M. Sermier et
M. Viry

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 16, insérer l'article suivant:**

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« La décision de non-opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait.

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de deux mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En vertu de l'article L. 424-5 du Code de l'urbanisme, les décisions de non-opposition à déclaration préalable et les permis de construire, d'aménager ou de démolir, tacites ou explicites, peuvent être retirés par l'autorité qui les a délivrés, si celle-ci s'aperçoit de leur illégalité, dans un délai de trois mois suivant la date de ces décisions. En cas de décision explicite, la date de déclenchement du délai de retrait est celle de la signature de la décision de non-opposition ou du permis. Pour les décisions tacites, le délai de retrait court à compter de la date d'échéance du délai implicite d'acceptation.

S'agissant du délai de recours contentieux à l'encontre de ces autorisations d'urbanisme, le décret n° 65-29 du 11 janvier 1965 (article 1^{er}) fixe à deux mois. L'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme prévoit qu'à l'égard des tiers, ce délai court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain de l'autorisation.

Il résulte de la combinaison de ces textes que le titulaire d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable doit, avant d'être certain du caractère définitif de son autorisation, être vigilant sur deux risques (retrait et recours) soumis à deux délais distincts, dont le point de départ est différent. Pour des raisons évidentes de simplification, il serait judicieux d'aligner les deux procédures sur le même délai, à savoir deux mois.

Par ailleurs, depuis le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, le droit de retrait de l'administration est étendu aux décisions de non-opposition à déclaration préalable. Par conséquent, une décision (expresse ou tacite) de non-opposition à la déclaration préalable irrégulière peut désormais être retirée par l'autorité qui l'a délivrée dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision, sans préjudice des possibilités de recours ouvertes à tout tiers lésé pendant les deux mois de l'affichage de l'autorisation. Il faut donc un mois supplémentaire pour que la décision de non-opposition soit purgée de tout recours ou retrait, ce qui retarde d'autant l'exécution des travaux prévus.

Jusqu'alors, parmi les autorisations d'urbanisme, seuls les permis de construire, d'aménager et de démolir pouvaient être retirés par l'Administration. L'ordonnance portant réforme des autorisations d'urbanisme, applicable au 1er octobre 2007, avait en effet créé, dans le cadre du régime de la déclaration préalable, une exception à l'article 23 de la loi du 12 avril 2000, qui prévoit une faculté de retrait des décisions explicites d'acceptation.

Cette exception était légitimement justifiée par le fait que les demandes de déclaration préalable ne sont requises que pour les ouvrages de faible importance et pour lesquels la possibilité de retrait aurait été source de délai supplémentaire inutile.

Or, la loi ALUR est revenue sur cette exception, sans apporter de justifications convaincantes à cette nouvelle lourdeur administrative. Il conviendrait de revenir à l'état du droit antérieur et de supprimer ce droit de retrait.

C'est pourquoi, le présent amendement vise d'une part à aligner le délai de retrait des autorisations d'urbanisme sur celui du recours contentieux et d'autre part à supprimer le droit de retrait de l'administration pour les déclarations préalables.