

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DES TRANSPORTS, DE L'ÉQUIPEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER

Décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme

NOR : EQUU0752915D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code général des impôts ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, modifiée par l'article 72 de la loi n° 2007-2009 du 17 février 2007 relative à la fonction publique territoriale ;

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

Art. 1^{er}. – La section II du chapitre III du titre I^{er} du livre III de la partie réglementaire du code de l'urbanisme est remplacée par les dispositions suivantes :

« *Section II*

« *Restauration immobilière*

« *Art. *R. 313-23.* – L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière est organisée par le préfet dans les formes prévues par les articles R. 11-4, R. 11-5 et R. 11-6-1 à R. 11-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« *Art. *R. 313-24.* – Le dossier soumis à enquête comprend :

« 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;

« 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

« 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

« 4° Une notice explicative qui :

« *a)* Indique l'objet de l'opération ;

« *b)* Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

« *c)* Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

« 5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

« *Art. *R. 313-25.* – Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

« *Art. *R. 313-26.* – L'enquête parcellaire est organisée par le préfet dans les formes prévues par les articles R. 11-19 à R. 11-26 et R. 11-28 à R. 11-30 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

« Art. *R. 313-27. – L'autorité expropriante qui a pris l'initiative de la déclaration d'utilité publique de l'opération notifiée à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette.

« La notification prévue à l'alinéa précédent est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R. 11-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

« Art. *R. 313-28. – Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire à l'autorité expropriante :

« a) Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;

« b) La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7.

« Art. *R. 313-29. – Lorsque l'opération est située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France accompagne, s'il y a lieu, pour l'application du 3^o du I de l'article 156 du code général des impôts, son accord sur les travaux projetés d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné. »

Art. 2. – La partie réglementaire du livre IV du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, est ainsi modifiée :

I. – Après le quatrième alinéa de l'article R. 421-14, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4. »

II. – Le premier alinéa de l'article R. 431-11 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Lorsque le projet porte sur des travaux :

« a) nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière,

« b) ou mentionnés aux articles R. 421-15 et R. 421-16 exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, le projet architectural comporte un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux. »

III. – A l'article R. 431-14, après les mots : « lorsque le projet porte », sont insérés les mots : « sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou ».

Art. 3. – La partie réglementaire du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ainsi modifiée :

I. – L'article R. 111-25 est abrogé.

Dans le premier et le deuxième alinéa de l'article R. 111-26, les mots : « ou l'arrêté du préfet » sont supprimés.

La troisième phrase du premier alinéa du même article est supprimée.

II. – Dans le deuxième alinéa de l'article R. 111-34, les mots : « 1^{er} juillet 2007 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} octobre 2007 ».

III. – L'article R. 421-8 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« d) Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires. »

IV. – Il est inséré, entre le troisième et le quatrième alinéa de l'article R. 421-13, un alinéa supplémentaire ainsi rédigé :

« Les travaux réalisés sur les constructions mentionnées à l'article R. 421-8 ainsi que les travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie sont également dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, même s'ils entrent dans le champ des prévisions des a et b du présent article. »

V. – A l'article R. 423-20, les mots : « lorsque la demande porte sur un projet soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement » sont remplacés par les mots : « lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique ».

VI. – Le premier alinéa de l'article R. 423-25 est complété par la phrase suivante : « Il en est de même lorsqu'il y a lieu d'instruire une dérogation en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-3 du code rural ».

VII. – A l'article R. 423-32, les mots : « où le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement » sont remplacés par les mots : « où le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique ».

VIII. – Au premier alinéa de l'article R. 423-42, les mots : « du dossier complet » sont remplacés par les mots : « du dossier ».

IX. – Au premier alinéa de l'article R. 423-65, les mots : « l'article L. 641-11 du code rural » sont remplacés par les mots : « l'article L. 643-4 du code rural ».

X. – Au troisième alinéa de l'article R. 423-28 et aux deuxième et cinquième alinéas de l'article R. 423-67, les mots : « le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, mentionnés au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 621-31 du code du patrimoine » sont remplacés par les mots : « le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ».

XI. – L'article R. 431-9 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan. »

XII. – Il est inséré, après l'article R. 431-16, un article R. 431-16-1 ainsi rédigé :

« *Art. *R. 431-16-1.* – Lorsque la demande de permis de construire porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements en application du *b* de l'article L. 123-2 ou dans un secteur délimité en application du *d* du même article, le dossier de la demande est complété par un tableau indiquant la surface de plancher hors œuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

XIII. – L'article R. 431-24 est complété par les mots suivants : « ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ».

XIV. – Au dernier alinéa de l'article R. 431-36, les mots : « aux articles R. 431-10, R. 431-25 » sont remplacés par les mots : « aux articles R. 431-10, R. 431-21, R. 431-25 ».

XV. – Au cinquième alinéa de l'article R. 442-1, les mots : « une autorisation de lotir » sont remplacés par les mots : « un permis d'aménager ».

XVI. – Il est inséré, après l'article R. 451-2, deux articles ainsi rédigés :

« *Art. *R. 451-3.* – Lorsque le bâtiment est inscrit au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre :

« *a*) Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée bien que l'intérêt de celui-ci du point de vue de l'histoire ou de l'art ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation ;

« *b*) Les photographies faisant apparaître l'ensemble des façades et toitures du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures ;

« *c*) Dans le cas d'une démolition partielle, la description des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées.

« *Art. *R. 451-4.* – Lorsque le bâtiment est adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, le dossier joint à la demande comprend en outre :

« *a*) Les photographies faisant apparaître l'ensemble des parties extérieures ou intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé ;

« *b*) La description des moyens mis en œuvre dans la démolition pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé. »

XVII. – L'article R. 462-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le maire transmet cette déclaration au préfet lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de cet établissement public. »

XVIII. – A l'article R. 462-2, les mots : « lorsque le permis a autorisé la réalisation des travaux par tranches » sont supprimés.

Art. 4. – L'article 26 du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ainsi modifié :

1^o Aux premier et quatrième alinéas, les mots : « 1^{er} juillet 2007 » sont remplacés par les mots : « 1^{er} octobre 2007 » ;

2° Le deuxième alinéa est abrogé ;

3° Il est ajouté deux alinéas ainsi rédigés :

« Les demandes de permis de construire et d'autorisations prévues par le code de l'urbanisme déposées avant le 1^{er} octobre 2007 demeurent soumises aux règles de compétence, de forme et de procédure en vigueur à la date de leur 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. »

Art. 5. – L'article 1^{er} du présent décret entrera en vigueur au 1^{er} octobre 2007.

Art. 6. – Le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et le ministre de la culture et de la communication sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 11 mai 2007.

DOMINIQUE DE VILLEPIN

Par le Premier ministre :

*Le ministre des transports, de l'équipement,
du tourisme et de la mer,*

DOMINIQUE PERBEN

*Le ministre de la culture
et de la communication,*
RENAUD DONNEDIEU DE VABRES