

Publication du décret n° 2018-1227 du 24 décembre 2018 pris en application des articles 21 et 22 de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance : ses apports en droit de l'urbanisme

[Décret n° 2018-1227 du 24 décembre 2018 pris pour l'application des articles 21 et 22 de la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance](#)

Pris en application des articles 21 et 22 de la [loi n° 2018-727 du 10 août 2018](#), le décret n° 2018-1227 du 24 décembre 2018 a été publié au *Journal officiel* du 26 décembre 2018, et est entré en vigueur le lendemain de sa publication, soit le 27 décembre 2018.

D'une part, ce décret a pour objet l'institution de nouveaux cas de rescrits, c'est-à-dire de garanties consistant en des prises de position formelles, opposables à l'administration, sur l'application de normes à la situation de fait ou au projet d'un demandeur.

Plus précisément, le décret crée des rescrits opposables à l'administration en matière :

- de fiscalité de l'aménagement et de l'urbanisme ;
- de redevances des agences de l'eau ;
- de détermination de la nature d'archive privée n'appartenant pas au domaine public ;
- de travail et d'emploi ;
- de délais de paiement convenus et de garantie commerciale.

D'autre part, ce décret prévoit l'expérimentation d'un mécanisme d'approbation tacite d'un projet de prise de position formelle proposé par un demandeur, en matière de travail et d'emploi. Celui-ci est réputé approuvé en l'absence de réponse de l'administration dans un délai de trois mois à compter de la réception de la demande.

Nous nous intéresserons seulement au premier apport du décret précité, en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Pour mémoire, sur l'exemple du rescrit en matière fiscale prévu par l'article L. 80 B du livre des procédures fiscales, l'[article 21](#) de la loi du 10 août 2018 a instauré quatre nouveaux dispositifs de rescrit dans les secteurs suivants relatifs à l'urbanisme et l'aménagement :

- la fiscalité d'aménagement ([article L. 331-20-1 du code de l'urbanisme](#)) ;
- le versement pour sous-densité ([article L. 331-40-1 du code de l'urbanisme](#)), sans préjudice du dispositif existant ([article L. 331-40 du même code](#)) ;
- la taxe pour création de bureaux en Île-de-France ([article L. 520-13-1 du code de l'urbanisme](#)) ;
- la redevance d'archéologie préventive ([article L. 524-7-1 du code du patrimoine](#)).

Cette procédure de rescrit permet ainsi aux redevables « *de bonne foi* » de demander à l'administration, préalablement à la mise en œuvre de tout projet de construction ou d'aménagement, une prise de position formelle sur l'appréciation de leur

situation au regard des taxes d'urbanisme applicables. Les demandes sont limitées aux projets supérieurs à 50 000 m² de surface taxable (sauf pour le versement pour sous-densité).

L'administration devra leur répondre de manière motivée dans un délai de trois mois.

La réponse formulée par l'administration sera opposable par le demandeur à l'administration qui l'a émise jusqu'à ce survienne un changement de fait ou de droit qui en affecte la validité, ou jusqu'à ce que l'administration notifie au demandeur une modification de son appréciation.

Le décret n° 2018-1227 du 24 décembre 2018 précise donc les modalités d'application de l'article 21 de la loi susvisée, notamment le contenu, les modalités de dépôt et d'avis de réception des demandes ainsi que les conditions et délais dans lesquels il y est répondu.

En premier lieu, [l'article 5](#) du décret modifie le code du patrimoine en insérant un [article R. 524-11](#) qui précise les modalités d'application de la procédure de rescrit prévue à l'article L. 524-7-1.

La particularité notable de cette procédure réside dans le choix du service compétent pour traiter la demande, en fonction de la nature des travaux projetés et de leur localisation. L'article précise en effet que :

« La demande est adressée par tout moyen conférant date certaine à la réception :

1° Au service de l'État compétent mentionné à l'article R. 331-9 du code de l'urbanisme lorsque les travaux projetés relèvent du a de l'article L. 524-2 ;

2° Au service de l'État chargé des affaires culturelles dans la région, lorsque les travaux projetés relèvent du b ou du c de l'article L. 524-2 et sont situés dans le domaine terrestre

et dans les eaux intérieures ne relevant pas du domaine public maritime ;

3° Au département des recherches archéologiques subaquatiques et sous-marines lorsque les travaux projetés relèvent du b ou du c de l'article L. 524-2 et sont situés dans le domaine public maritime ou dans la zone contiguë. »

En second lieu, [l'article 7](#) du décret modifie le code de l'urbanisme en plusieurs points :

- concernant la taxe d'aménagement, une sous-section 6 bis intitulée « *Procédure de rescrit* » comportant un [article R. 331-11-1](#) est insérée ;
- concernant le versement pour sous-densité, l'[article R. 331-23](#) est modifié ;
- concernant la taxe pour création de bureaux en Île-de-France, une sous-section 6 bis intitulée « *Procédure de rescrit* » comportant un [article R. 520-15-1](#) est insérée.

Ces nouvelles dispositions précisent les modalités d'application de chaque procédure de rescrit. Nous ne pouvons que constater des similarités dans leur mise en œuvre respective.

Ainsi, la demande de rescrit doit préciser le nom ou la raison sociale de son auteur, son adresse ainsi que les références cadastrales de l'unité foncière ou du terrain faisant l'objet de la demande. Elle indique les dispositions législatives dont le demandeur entend bénéficier. Elle fournit une présentation précise et complète de la situation de fait qui fait l'objet de la demande ainsi que toutes les informations et pièces nécessaires.

La demande est présentée au service de l'État compétent mentionné à l'article [R. 331-9 du code de l'urbanisme](#) par tout moyen conférant date certaine à sa réception. Si la demande est incomplète, le service invite son auteur, dans les mêmes formes que la demande, à fournir les éléments complémentaires

nécessaires.

Le délai de trois mois dans lequel l'administration doit répondre court à compter de la date de réception de la demande de rescrit ou de la réception des éléments complémentaires demandés.

La décision sur la demande de rescrit est jointe par le demandeur au dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de la déclaration préalable.