



Nouveau Permis de Construire

Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

L'ordonnance du 8 décembre 2005 relative à la réforme du permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme a été ratifiée par la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL).

Des procédures regroupées et simplifiées

Procédures regroupées

- 3 permis remplaçant 11 régimes d'autorisation :
permis d'aménager
permis de construire
permis de démolir
- 1 seul régime déclaratif remplace 5 régimes de déclaration :
la déclaration préalable.

Procédures simplifiées

- Le permis de construire ne porte que sur des biens immobiliers
- Le champ d'application du **permis de construire** regroupe les constructions neuves et les travaux effectués sur des bâtiments existants.
- Le champ d'application de **l'aménagement** regroupe les lotissements, les campings-caravanings, les aires de sports et loisirs, les installations diverses...
- Le champ de la **démolition** résulte soit de dispositions nationales de protection, soit de dispositions locales.
- Pour chacune de ces catégories, le code de l'urbanisme énumère de façon claire, simple et précise:
 - les travaux et aménagements soumis à autorisation
 - les travaux et aménagements soumis à déclaration
 - les travaux et aménagements qui ne sont soumis à aucune formalité en raison de leur

faible importance ou de leur caractère temporaire.

Elle est complétée par un décret d'application du 5 janvier 2007 modifié et un arrêté du 6 juin 2007.

La réforme entrera en vigueur le 1er octobre 2007.

Objectifs :

- réduire le nombre d'autorisations
- limiter les sources de contentieux
- simplifier les procédures
- garantir les délais d'instruction
- clarifier les responsabilités.

Un contenu précis et des délais d'instruction garantis.

Contenu des dossiers

Le décret précise de façon exhaustive la liste des pièces qui doivent être jointes à une demande de permis ou une déclaration préalable.

Il ne sera plus possible de demander une pièce qui ne figure pas sur cette liste.

Fixation du délai initial

- Le délai d'instruction de droit commun est de
 - 1 mois** pour les **déclarations préalables**
 - 2 mois** pour les **permis de construire de maisons individuelles** et les **démolitions**
 - 3 mois** pour les **autres permis de construire** et pour les **permis d'aménager**
- Ce délai est connu par le demandeur dès le dépôt du dossier en mairie par la délivrance d'un récépissé.

Un des enjeux fort : le 1^{er} mois

Afin de respecter les délais de droit commun, il est impératif que la mairie veille à ce que le dossier de demande de permis de construire soit correctement réceptionné en Mairie et qu'il soit transmis dans un délai ne dépassant pas 7 jours au service

instructeur et éventuellement à l'ABF dans « un secteur protégé ».

De même, la mairie devra veiller à ce que la notification de majoration de délai ou de pièces manquantes intervienne sous un délai maximum de 1 mois.

Nouveau mécanisme de majoration des délais

Les délais d'instruction sont prolongés uniquement quand les caractéristiques du projet imposent de consulter un service ou une commission (architecte des bâtiments de France, commission de sécurité...).

Cette majoration n'est applicable que si elle est notifiée impérativement, par le maire, dans le mois qui suit le dépôt de la demande

Nouveau mécanisme de demande de pièces manquantes

Le code de l'urbanisme liste de façon précise et limitative les pièces nécessaires à l'instruction en fonction des caractéristiques des projets.

La demande de pièces manquantes devra être notifiée, par le maire, dans le délai d'un mois après le dépôt en mairie du dossier.

Seule l'absence d'une ou plusieurs de ces pièces entraîne la suspension du délai d'instruction, si elle est notifiée, par le maire, dans le délai d'un mois à compter du dépôt en mairie du dossier.

Délais connus et certains pour le dépositaire

Le nouveau mécanisme mis en place apporte une garantie du respect des délais d'instruction. En cas de silence de l'autorité compétente à l'issue du délai porté à la connaissance du demandeur, le permis ou la déclaration sont acquis de manière tacite ou le dossier fera l'objet d'un rejet implicite si l'instruction n'a pas pu être effectuée au regard des pièces manquantes.

Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes

Le service instructeur ne doit plus exiger les plans intérieurs ni vérifier les surfaces.

Lors de l'achèvement des travaux, c'est le constructeur et son architecte, dans la déclaration, qui certifient qu'ils ont bien respecté l'autorisation.

Le propriétaire pourra éventuellement demander une attestation écrite.