



Nouveau Permis de Construire

Nouvelles Autorisations d'Urbanisme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Introduction



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

Une réforme attendue

- ❏ 2 000 000 d'actes d'urbanisme par an
- ❏ Une législation très touffue et complexe
 - Source d'insécurité pour les porteurs de projet et les communes
- ❏ Critique unanime des usagers sur le caractère incertain des délais

Les objectifs de la réforme

- ❑ Simplifier le droit en diminuant le nombre d'autorisations et en unifiant les procédures d'instruction et de contrôle
- ❑ Améliorer les conditions d'instruction des demandes
 - Délais d'instruction connus et garantis
- ❑ Simplifier, pour le rendre plus efficace, le contrôle de la conformité des travaux aux permis et autorisations délivrés

Les textes de la réforme

- ❏ L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

La loi n°2006- 872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

- Ratifie l'ordonnance du 8 décembre 2005
- Améliore la sécurité juridique du permis (ex : harmonisation du délai de retrait fixé à 3 mois, possibilité pour le juge de prononcer une annulation partielle...)
- 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 modifié
- L'arrêté du 6 juin 2007 comprend les différents formulaires de demande et les documents associés en annexe



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

La nouvelle réglementation



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

Les fondamentaux de la réforme

1. Réorganisation et clarification des autorisations d'urbanisme
2. Encadrement des procédures d'instruction
3. Renforcement du régime déclaratif
4. Clarification du contrôle de la fin des travaux

Réorganisation & clarification

- ❏ Des autorisations moins nombreuses
 - 3 permis remplacent 11 régimes d'autorisation
 - Le permis de construire
 - Le permis d'aménager
 - Le permis de démolir
 - 1 régime déclaratif remplace 5 régimes de déclaration
 - La déclaration préalable

Clarifier le code de l'urbanisme

regrouper les autorisations d'urbanisme et les procédures

11 régimes d'autorisations :

1. Le permis de construire
2. Le permis de démolir,
3. L'autorisation pour les installations et travaux divers
4. L'autorisation d'aménager un terrain de camping
5. L'autorisation de stationnement de caravanes
6. L'autorisation d'aménager un parc résidentiel de loisir
7. L'autorisation de coupe et abattage d'arbres
8. L'autorisation de lotir
9. L'autorisation spéciale de travaux dans les secteurs sauvegardés
10. L'autorisation spéciale de travaux dans les périmètres de restauration immobilière
11. L'autorisation des remontées mécaniques et d'aménagement des pistes de ski

5 régimes de déclarations :

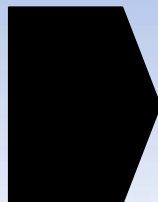
1. La déclaration de travaux
2. La déclaration de clôture
3. La déclaration en cas de division de terrain non soumise à autorisation de lotir
4. La Déclaration en cas de division de terrain non destinés à l'implantation des bâtiments
5. La déclaration de camping de moins de 6 tentes

3 régimes d'autorisations :

1. permis de construire
2. permis d'aménager
3. permis de démolir

1 régime de déclaration :

une déclaration préalable



Réorganisation & clarification

- ❏ Des champs d'application mieux définis
 - Définition claire de ce qui est soumis à autorisation, à déclaration ou réalisable sans formalité au titre de l'urbanisme

Réorganisation & clarification

■ ■ ■ Constructions nouvelles

- Principe

- Le permis de construire est la règle pour les constructions nouvelles

- Exceptions

- Les constructions ou travaux soumis à déclaration préalable sont listés de manière exhaustive
- Les constructions ou travaux exclus de toute procédure d'autorisation ou de déclaration sont listés de manière exhaustive, notamment :
 - En raison de leur caractère temporaire
 - En raison de leur faible importance

Réorganisation & clarification

Exemples

- Eolienne de plus de 12 m
 - ➔ permis = inchangé
- Constructions de moins de 20 m² sur un terrain nu ou bâti
 - ➔ déclaration dans tous les cas = changement
- Chapiteau de cirque ambulant
 - ➔ rien = changement

➔ Globalement le champ du permis reste le même

➔ Clarification des cas litigieux

Réorganisation & clarification

 Travaux sur constructions existantes et changements de destinations

- Principe

- Aucune formalité

- Exceptions

- Liste exhaustive des constructions ou travaux ou changements de destination soumis à déclaration préalable
- Liste exhaustive des constructions ou travaux ou changement de destination soumis à permis de construire

Réorganisation & clarification

Exemples

- Transformation d'une maison individuelle en cabinet médical sans travaux modifiant l'aspect extérieur ou la structure du bâtiment ➔ déclaration préalable
- Transformation d'un entrepôt en habitation avec travaux modifiant l'aspect extérieur ou la structure du bâtiment ➔ permis de construire

Réorganisation & clarification

Aménagements

- Principe

- Aucune formalité

- Exceptions

- Liste exhaustive des aménagements ou travaux soumis à déclaration préalable
- Liste exhaustive des aménagements ou travaux soumis à permis d'aménager

Réorganisation & clarification

Exemples :

- Parcs d'attractions, golfs
⇒ Permis d'aménager
- Aires de stationnement
entre 10 et 49 places
⇒ Déclaration

Réorganisation & clarification

Démolition

- Principe

- Aucune formalité

- Exceptions

- Les communes ayant institué un permis de démolir sur tout ou partie de leur territoire

Ex : quartier ayant un intérêt patrimonial pour la commune

- Liste des secteurs ou des bâtiments protégés pour lesquels un enjeu national justifie la nécessité d'un permis de démolir

Ex : secteur sauvegardé

Encadrement des procédures d'instruction

- Un régime unifié d'instruction des demandes
 - Fin des 12 procédures d'instruction
 - Une procédure unique de dépôt et d'instruction des demandes
- ➔ Améliore la sécurité juridique en évitant les erreurs de procédure

Encadrement des procédures d'instruction

La fixation du délai initial

- Fixation d'un délai de droit commun
 - Un mois pour les déclarations
 - Deux mois pour les maisons individuelles
 - Trois mois pour les autres constructions et aménagements
- Un délai connu dès le dépôt du dossier en mairie
 - Lors du dépôt de la demande, le demandeur reçoit un récépissé qui lui indique le délai d'instruction de droit commun

Encadrement des procédures d'instruction

■ ■ Un nouveau mécanisme de majoration des délais

- Majoration des délais uniquement quand elle est prévue par les textes pour la consultation d'un service ou d'une commission
 - Exemples :
 - ABF
 - Commission de sécurité
- Majoration du délai normal fixée à l'avance par les textes
 - Exemples :
 - Avis de l'ABF en secteur sauvegardé = 3 mois complémentaires
 - Consultation obligatoire du SDIS = 2 mois complémentaires
 - Commission des sites = 4 mois complémentaires

Encadrement des procédures d'instruction

- Une majoration des délais conditionnée à sa notification au demandeur dans le 1er mois à compter du dépôt en mairie :
 - Majoration opposable uniquement si elle est notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande
 - Le délai est notifié par le récépissé au moment du dépôt du dossier.

Il n'y a donc plus de lettre de notification de délai,

Encadrement des procédures d'instruction

- Un nouveau mécanisme de demande de pièces
 - Les pièces obligatoires sont précisément et limitativement fixées
 - La demande de pièces manquantes devra être notifiée dans le délai d'un mois après le dépôt du dossier
 - Aucune demande de pièce manquante ne pourra justifier une suspension de délai si elle est notifiée au demandeur passé le délai d'un mois

Encadrement des procédures d'instruction

Des délais connus et garantis pour le demandeur

- Un délai d'instruction connu et garanti pour l'ensemble des demandes au plus tard un mois après le dépôt en mairie
- Sauf exception, le permis ou la déclaration seront acquis de manière tacite à l'issue du délai d'instruction porté à la connaissance du pétitionnaire
- Cas rares de refus tacite
 - Exemple : Un permis nécessitant une enquête publique.
En cas d'absence de réponse dans le délai,
le permis est refusé

Renforcement du régime déclaratif

- ❑ Même s'ils ne sont soumis qu'à une simple déclaration, les travaux doivent respecter les règles d'urbanisme (exemples : règlement national d'urbanisme, POS, PLU...)
- ❑ L'autorité compétente peut toujours s'opposer à la déclaration ou émettre des prescriptions dans le délai d'un mois
- ❑ Sinon, un mois après le dépôt de la demande, la déclaration préalable peut être mise en œuvre

Clarification du contrôle de la fin des travaux

- ❏ À la place d'un certificat de conformité qui n'apporte pas de garantie réelle, est mis en place :
 - Un régime déclaratif
 - Assorti d'une politique de contrôle ciblée
 - Permettant de limiter dans le temps les recours

Clarification du contrôle de la fin des travaux

■ ■ Un contrôle allégé et réorganisé

- Plus de certificat de conformité délivré par la commune
- Engagement du bénéficiaire sur l'achèvement de la construction et sur le respect de l'autorisation dans la déclaration d'achèvement des travaux
- L'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux pour procéder au contrôle sur place
 - Récolement obligatoire dans certains cas (délais alors de 5 mois)
 - Ailleurs, vérifications faites à l'initiative de l'autorité compétente
- Passé l'écoulement du délai laissé à l'administration pour contester la conformité, celle-ci est établie



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Les nouvelles pratiques



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

Le nouveau rôle des mairies

❏ Dès le dépôt :

1. Le récépissé de demande précise le délai de droit commun et les conditions dans lesquelles il peut être modifié

2. Dans le premier mois

Le cas échéant :

1. notification de la modification du délai de droit commun

2. notification d'une demande de produire une pièce manquante

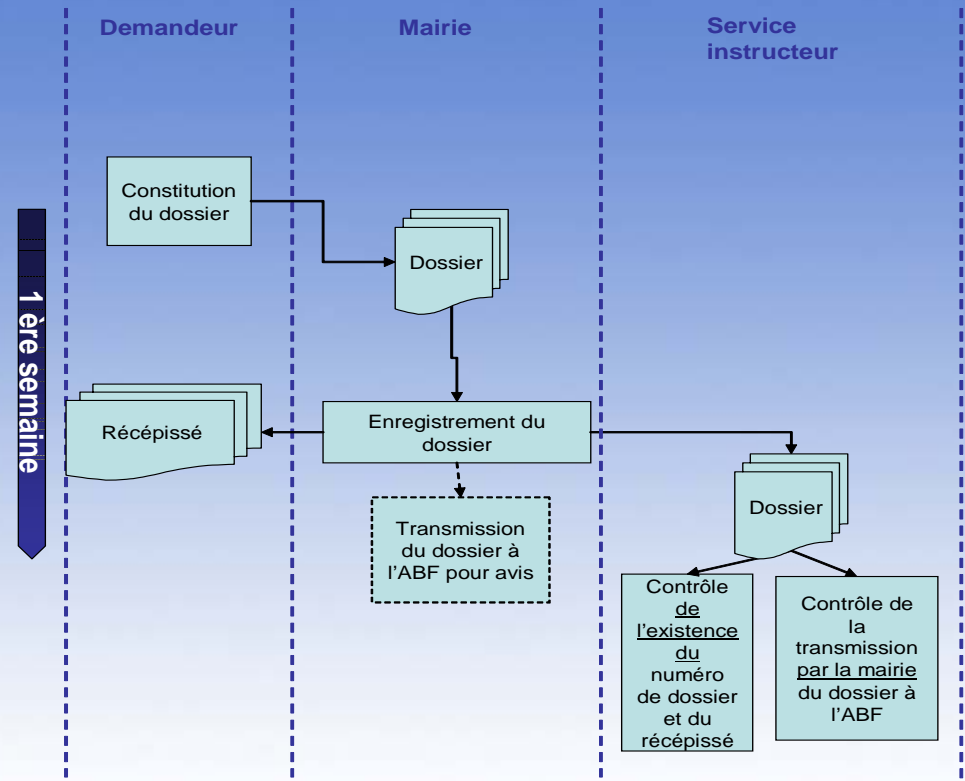
3. ou les deux dans le même courrier

1^{ère} semaine : le dépôt du dossier et sa transmission

En mairie :

- Dépôt du dossier , remise d'un récépissé au demandeur
- Transmission sans délai du dossier à l'ABF (sans pouvoir excéder 7 jours)
- Transmission sans délai du dossier au service instructeur (sans pouvoir excéder 7 jours)

A la fin de la 1^{ère} semaine, l'ensemble de ces tâches doit avoir été effectué



Fin de 3^{ème} semaine/début de 4^{ème} semaine : la notification

 Délai et pièces manquantes sont notifiés par lettre A/R

- 1 seule lettre - 3 cas
 1. Notification de modification de délais
 2. Notification de pièces manquantes
 3. Notification de pièces manquantes et de modification de délais
- Il faudra avoir la preuve de l'envoi et de la réception la lettre, faute de quoi le pétitionnaire pourra se prévaloir d'un permis tacite à la fin du « délai de base »

En synthèse

- 📄 Le 1er examen du dossier , une étape déterminante pour le bon déroulement de l'instruction
- 📄 La notification, absolument obligatoire, en cas de modification de délai
- 📄 Si le dossier est incomplet, les demandes de pièces notifiées après ne rouvrent pas les délais

L'avis du maire

- ❏ Délais d'émission de l'avis :
 - Pour les permis et les certificats d'urbanisme b) : 1 mois à compter de la réception du dossier en mairie
 - Pour les déclarations préalables et les certificats d'urbanisme a) : 15 jours

L'avis du maire

Contenu de l'avis :

- L'ensemble des éléments demandés doivent être renseignés
- Notamment les informations sur la desserte des réseaux :
 - Eau potable
 - Électricité
 - Assainissement
 - Voirie

Un nouvel imprimé d'avis du maire sera diffusé

Signature et notification de la décision

- ❏ Signature et notification par le maire (sauf cas particuliers)
- ❏ Nécessité de respecter les délais
- ❏ Conséquences de ce non respect :
 - Pour le 1er mois : pas de majoration du délai d'instruction
 - Pour la décision : le plus souvent permis tacite ou décision de non opposition tacite (cette dernière ne peut pas être retirée)

Les nouvelles conventions de mise à disposition

- ❏ Des adaptations nécessaires
 - Une nouvelle terminologie
 - De nouvelles procédures

- ❏ Une évolution du contenu
 - Une nouvelle répartition des tâches entre la mairie et la DDE
 - Un contenu en partie négociable

Les actions à venir

- ❏ La passation de nouvelles conventions
- ❏ La formation des secrétaires de mairie
- ❏ La diffusion d'outils à destination des mairies



Nouveau Permis de Construire

Nouvelles Autorisations d'Urbanisme