



**LE 1ER OCTOBRE 2007
LE PERMIS DE
CONSTRUIRE CHANGE !**



1er octobre 2007

Entrée en vigueur de la réforme du permis de construire...

Dossier de presse



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Plus clair, plus rapide, plus simple, plus sûr.

Sommaire

Les autorisations d'urbanisme en France 3

Les objectifs du nouveau permis 3

L'essentiel de la réforme 4

1. Des procédures regroupées 4

2. Des champs d'application plus précis 5

3. Des délais d'instruction garantis 6

4. Un contenu précis des dossiers de demande 7

5. Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes 8

Les modalités pratiques du nouveau permis 9

Les modalités locales de mise en oeuvre du nouveau permis 10

Le nouveau permis : communication et accompagnement 11

- L'existence d'une déclaration d'achèvement permettra de clore définitivement les délais de recours contentieux à l'encontre du permis de construire devant les tribunaux administratifs





Les autorisations d'urbanisme en France

Les autorisations d'urbanisme :

2 000 000 actes d'urbanisme sont délivrés chaque année en France.

La délivrance des autorisations d'urbanisme est de la compétence du maire, au nom de la commune, dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols, d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale compétence "commune", et au nom de l'État dans les autres communes.

Certains actes toutefois relèvent de la compétence du préfet au nom de l'État

Pour une partie importante des communes compétentes, et pour les autorisations relevant de la compétence de l'Etat, le service instructeur est la DDE/DDEA.

Les objectifs du nouveau permis

...Les objectifs de la réforme

- Clarifier et regrouper les différentes procédures
- Garantir les délais et améliorer les conditions d'instruction des demandes
- Renforcer la sécurité juridique des autorisations et responsabiliser les acteurs

...afin de faciliter l'acte de construire et contribuer au développement de l'accession à la propriété pour nos concitoyens



3

Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Plus clair, plus rapide, plus simple, plus sûr.

1 - Des procédures regroupées

....11 régimes d'autorisation et 5 déclarations avant la réforme

....fusionnés après la réforme en 3 permis

- permis de construire
- permis d'aménager
- permis de démolir

...et une déclaration préalable.

Pour ces 3 permis et cette déclaration préalable s'appliquent :

- les mêmes règles de fond fixées par le règlement national d'urbanisme,
- les mêmes règles d'instruction (délais, procédure).



2 - Des champs d'application plus précis

La liste des travaux soumis à permis, à autorisation ou à déclaration n'était pas fixée de façon exhaustive dans le code

....d'où la fragilité juridique de certaines décisions.

Désormais, le champ d'application des procédures est fixé de façon exhaustive

▣ **Constructions nouvelles**

- elles sont par principe soumises à permis de construire
- les textes fixent la liste exhaustive des constructions soumises à simple déclaration et de celles qui sont dispensées de formalités.

▣ **Travaux sur constructions existantes**

- les textes fixent la liste exhaustive des travaux sur constructions existantes soumis à permis de construire et de ceux qui sont soumis à une simple déclaration préalable
- les travaux sur constructions existantes ne figurant pas sur ces deux listes sont dispensés de formalité au titre du code de l'urbanisme

▣ **Aménagements**

- ils sont par principe dispensés de formalités
- les textes fixent la liste exhaustive des aménagements soumis à permis d'aménager et de ceux qui sont soumis à une simple déclaration préalable
- les aménagements ne figurant pas sur ces deux listes sont dispensés de formalité au titre du code de l'urbanisme

▣ **Démolitions**

- les textes imposent un permis de démolir pour les bâtiments protégés ou situés dans un secteur protégé tels que : les secteurs sauvegardés, sites, périmètres de protection des monuments historiques ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural , urbain et paysager)
- les communes peuvent instituer le permis de démolir pour les autres bâtiments



3 - Des délais d'instruction garantis

Un "délai de base" est fixé par les textes.

Il figure sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie.

Ce délai est de :

- 1 mois pour les déclarations,
- 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles et les permis de démolir,
- 3 mois pour tous les autres permis.

Un délai différent peut être fixé lorsque certaines consultations sont nécessaires (Architecte des Bâtiments de France, commission de sécurité...).

Cette majoration de délai , limitée à une série de cas précisés de façon exhaustive dans le décret, doit *impérativement* être notifiée au plus tard un mois après le dépôt du permis et ne peut pas être modifiée ultérieurement, sauf cas exceptionnels limitativement énumérés par les textes.

Si le dossier est incomplet, les pièces manquantes doivent également être demandées le premier mois. Une demande de pièce manquante notifiée après le 1er mois n'aurait pas pour effet de suspendre le délai d'instruction

A la fin du premier mois, le demandeur connaît donc précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.



4 - Un contenu précis des dossiers de demande

- Le textes précisent de façon exhaustive la liste des pièces qui doivent être jointes à une demande de permis ou à une déclaration préalable.
 - Un système de "check-list" est mis en place dans les formulaires de demande de permis ou de déclaration préalable afin de permettre au demandeur de connaître avec certitude les pièces à joindre à son dossier.
 - Le contenu de certaines pièces (projet architectural notamment) est précisé pour éviter les demandes excessives.
 - Il n'est plus possible de demander une pièce qui ne figure pas sur cette liste.
 - Comme pour la notification des délais, l'administration dispose d'un mois après le dépôt d'une demande en mairie pour demander les pièces manquantes lorsque le dossier n'est pas complet.
 - Passé ce mois, une demande de pièce manquante ne modifie pas le délai, même si cette pièce nécessaire à l'instruction du dossier doit être réclamée.
- NOUVEAU** Une notice/ mode d'emploi est disponible sur le www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr. Elle permet aux demandeurs de se renseigner sur les modalités pour remplir les formulaires et la liste des pièces jointes nécessaires.



5 - Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes

....Lors du dépôt de la demande

De nombreux éléments de la demande deviennent déclaratifs, et le service instructeur n'a pas à assurer de vérification préalable.

- Le constructeur déclare la surface de plancher qu'il demande l'autorisation d'édifier. Le permis de construire dit si oui ou non la surface demandée est autorisée par le document d'urbanisme. Le bénéficiaire du permis est entièrement responsable de ne construire que la surface autorisée. Lors du dépôt de la demande du permis, les plans intérieurs de la construction ne doivent en aucun cas être fournis sauf pour les établissements recevant du public.
- De même le calcul des taxes est effectué sur la base des surfaces déclarées. Si, le constructeur construisait plus que la surface qui a été autorisée, un redressement serait effectué.
- Dès lors que des normes particulières de construction sont imposées (par exemple des études imposées par un plan de prévention des risques), la demande doit comprendre une attestation d'un professionnel attestant le respect des normes ou l'existence de l'étude.

....Lors de l'achèvement des travaux

Parallèlement, la réforme modernise le régime du contrôle de la conformité des travaux et introduit le mécanisme suivant.

- C'est le constructeur et son architecte, dans la déclaration d'achèvement de travaux, qui certifient qu'ils ont bien respecté le permis.
- L'autorité responsable pourra contrôler la conformité des travaux et, le cas échéant, la contester, dans un délai de 3 mois (ou 5 mois dans les secteurs protégés). Passé ce délai, elle sera réputée n'avoir pas contesté la conformité des travaux. Dans certains cas, le contrôle est obligatoire.
- Le propriétaire pourra demander à l'administration de lui en donner acte par une attestation écrite.
- L'existence d'une déclaration d'achèvement permettra de clore définitivement les délais de recours contentieux à l'encontre du permis de construire devant les tribunaux administratifs. Le délai de contrôle fiscal reste par contre de 10 ans.





Les modalités pratiques du nouveau permis



La réforme est mise en oeuvre à partir du 1er octobre 2007. Cela concerne tous les dossiers déposés à compter de cette date, les dossiers déposés avant le 1er octobre restent soumis aux règles de procédure en vigueur au jour du dépôt.

Le lieu unique de dépôt des demandes reste la mairie de la commune où se situe le projet.

Les imprimés pour demandes et la notice/mode d'emploi sont disponibles sur www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr et sur les sites internet des DDE/DDEA¹.

Ils peuvent également être retirés en mairie.

Les renseignements généraux sur les autorisations d'urbanisme peuvent être obtenus :

- auprès de la mairie,
- auprès de l'unité territoriale de la DDE/DDEA,
- par téléphone auprès de "Allô Service Public" (39 39), du lundi au vendredi, de 8h30 à 18h30 et le samedi de 8h30 à 12h30 (0,12 euros/min). Pour des questions complexes les appels sont transférés aux agents du Centre interministériel de renseignements administratifs (CIRA).

Deux fiches pour en savoir plus...

Où trouver les informations pour monter mon dossier

http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/03._Fichechange2_cle1123cc.pdf

Comment procéder pour déposer le dossier de permis de construire ?

http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/04._Fichechange4_cle1c371c.pdf

¹ DDE : Direction départementale de l'équipement
DDEA : Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture



Les modalités locales de mise en oeuvre du nouveau permis

● L'élaboration du nouveau permis

La réforme du permis de construire a été menée sur la base du [rapport](#) demandé par le président de la République à M. Philippe Pelletier, avocat, président de l'ANAHA, en concertation avec les associations d'élus - en particulier l'association des maires de France -, les professionnels et les associations concernées.

● Formations et information...

Les 9 000 instructeurs (des DDE/DDEA et des collectivités locales), ont été formés au nouveau permis.

Des réunions d'information ont été organisées pour les maires, secrétaires de mairie, gestionnaires de réseaux, professionnels de l'habitat et de l'urbanisme.

● Démarches qualité...

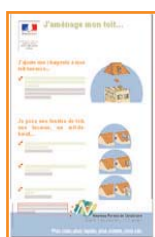
De nombreuses DDE/DDEA ont initié des démarches qualité pour préparer la mise en oeuvre du nouveau permis, y associant le plus souvent des acteurs externes (Association Départementale des Maires, gestionnaires de réseaux, professionnels, SDIS, services de l'État) et les acteurs internes de la DDE/DDEA.



Le nouveau permis : communication et accompagnement

Une communication d'accompagnement auprès du grand public et des collectivités locales

- Les nouveaux formulaires, disponibles en ligne www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr et sur les sites internet des DDE/DDEA., sont plus clairs, plus lisibles et accompagnés d'une notice/mode d'emplois explicative.
- Un dispositif permettant aux demandeurs de suivre, l'avancement sera progressivement mis en place par les DDE/DDEA et est d'ores et déjà accessible pour une quinzaine de DDE/DDEA.



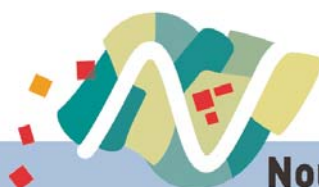
- Des fiches explicatives illustrées, présentant le nouveau permis ainsi que des cas concrets de demandes de particuliers, ont été élaborées par le ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables et mises en ligne sur www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr.

- Un site dédié aux experts des collectivités locales et un service de renseignement téléphonique spécifique va accompagner les communes dans la mise en œuvre de cette grande réforme.



- Une campagne de communication internet a été lancée sur les sites internet gouvernementaux et sur les sites des DDE/DDEA afin d'informer le public sur le nouveau permis de construire. Cette campagne de communication " durable " devrait toucher près de 9 millions d'internautes.

- Enfin, les DDE/DDEA ont entrepris une déclinaison locale de la communication ministérielle via leur site internet et des réunions invitant professionnels et élus à s'informer sur le nouveau permis de construire.





Pour en savoir plus...

Retrouvez sur www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr

Les textes réglementaires

Les fiches illustrées grand public

Les nouveaux formulaires à télécharger

La notice/mode d'emploi explicative...



12

Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Plus clair, plus rapide, plus simple, plus sûr.