

Réforme des autorisations d'Urbanisme

Entrée en vigueur le 1er octobre 2007

L'essentiel de la réforme réside dans :

- le regroupement des procédures fusionnées en 3 permis et une déclaration préalable
- des champs d'application plus précis, des délais d'instruction garantis et un contenu précis des dossiers de demande
- une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes

S'agissant d'une matière toujours complexe, nous vous invitons à découvrir le canevas de cette réforme.

Simplification

Avant 15 régimes d'autorisation d'urbanisme  Maintenant 3 régimes d'autorisation :
Permis de construire, de démolir et d'aménager

Liste des pièces à fournir est précisée à chaque fois de façon exhaustive

Délais de recours contentieux mieux définis

Certificats d'Urbanisme

Validité de 18 mois.

Deux types de certificats d'urbanisme

- Le Certificat d'Urbanisme dit «de simple information»

Instruction ramenée à 1 mois

- Le Certificat d'Urbanisme dit «pré-opérationnel»

Instruction de 2 mois

Si l'administration ne répond pas dans les délais d'instruction, le demandeur peut bénéficier d'un certificat tacite, mais d'effets limités à ceux d'un CU «d'information».

Champ d'application des autorisations

Constructions nouvelles



- Le permis de construire

Constructions nouvelles créant plus de 20 m² de SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute)

art.R.421-1

- La déclaration préalable

Constructions nouvelles créant une SHOB supérieure à 2m² et inférieure ou égale à 20 m².

Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 m²

Les piscines découvertes d'une superficie inférieure ou égale à 100 m²

Voir liste complète (art.R.421-9 à R.421-12)

NB. Les communes peuvent, par arrêté municipal, décider de soumettre les travaux de clôtures au régime de la déclaration préalable.

- Construction dispensée de toute formalité

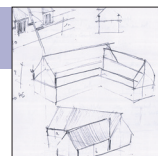
En raison de sa nature (ouvrage d'infrastructure, canalisations souterraines...)

En raison de son caractère temporaire (construction implantée pour une durée n'excédant pas 3 mois)

En raison de sa faible importance, construction nouvelle dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m et qui a pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m²...

Voir liste complète (art.R.421-2 à R.421-8)

Travaux sur les constructions existantes et changements de destination



- Le permis de construire

Travaux créant plus de 20 m² de SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute)

Travaux modifiant le volume du bâtiment, perçant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur

Travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ceux-ci s'accompagnent d'un changement de destination

Voir liste complète (art.R.421-14 à R.421-16)

- La déclaration préalable

Travaux ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²

Travaux de ravalement

Changement de destination autres que ceux soumis à permis de construire

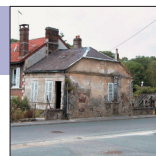
Voir liste complète (art.R.421-17)

- Travaux dispensés de toute formalité

Concerne ceux ne nécessitant pas un permis de construire ou n'étant pas soumis à déclaration préalable

Art.R.421-13

Travaux de démolition



- Permis de démolition, notamment

Pour les constructions inscrites au titre des Monuments Historiques

Dans les secteurs protégés par l'Etat ou par un PLU

Voir liste complète (art.R.421-27 et R.421-28)

Quand les démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis d'aménager ou de construire permet aussi la demande de démolir.

NB. Les communes peuvent, par arrêté municipal, décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal pour toute construction.

Travaux d'aménagement



- Le Permis d'aménager

Lotissement créant plus de 2 lots sur 10 ans maximum avec travaux prévoyant des voies nouvelles et des espaces communs

Création d'aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités dans un secteur sauvegardé ou un site classé

Voir liste complète (art.R.421-19 à R.421-22)

- La Déclaration préalable

Lotissement autres

Création d'aires de stationnement ouvertes au public entre 10 à 49 unités

Voir liste complète (art.R.421-23 à R.421-25)

- Travaux dispensés de toute formalité

Art.R.421-18

NB. La dispense de formalité pour certaines constructions nouvelles (ou de transformation) et pour certains aménagements et travaux divers ne dispense pas du respect des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme qui s'y rapportent.

Précision des procédures

Contenus des dossiers de Permis de construire ou de Déclaration préalable

La liste des pièces qui doivent être jointes est précisée de façon exhaustive.

Liste complète (Art.R.431-13 à R.431-33)

Pièces obligatoire à fournir pour tous les dossiers	Permis d'aménager	Permis de construire	Permis de démolir	Déclaration préalable
Plan de situation	X	X	X	X
Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu	X			
Plan de l'état actuel du terrain à aménager et ses abords	X			
Plan de composition d'ensemble du projet coté 3D	X			
Plan de masse des constructions à édifier ou à créer		X		X
Plan en coupe du terrain et de la construction		X		X
Notice décrivant le terrain et présentant le projet		X		
Plan des façades et des toitures		X		
Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement		X		X
Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche		X		X
Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain		X		X
Plan masse des constructions à démolir ou à conserver			X	
Photographie du ou des bâtiments à démolir			X	
Plans des façades et des toitures s'il y a modification				X
Présentation de l'aspect extérieur de la construction				X
Pièces complémentaires à joindre selon la nature et la situation du projet (voir notice)	Y	Y	Y	Y



Délais d'instruction

- 1 mois pour les Déclarations préalables
- 2 mois pour les Permis de construire de maison individuelle et les Permis de démolir
- 3 mois pour tous les autres Permis

Ces délais d'instruction courent à compter de la réception en mairie d'un dossier de demande complet

Liste complète (Art.R.431-17 à R.431-49)

Achèvement et conformité des travaux

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Le bénéficiaire du permis ou l'architecte qui a dirigé les travaux, signe la déclaration attestant l'achèvement des travaux et leur conformité à l'autorisation accordée.

- Contrôle de la conformité par l'autorité compétente

A compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, l'autorité compétente peut contrôler ou contester dans un délai de 3 mois.

Lorsqu'elle estimera les travaux non conformes à l'autorisation accordée, l'autorité compétente mettra en demeure le maître d'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec cette autorisation.