

# La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme

## Le permis de construire fait peau neuve ... Qu'est ce qui a changé ?

La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Elle a pour objectif ambitieux de simplifier l'acte de construire et de permettre à tous -particuliers, entreprises, collectivités- de se concentrer sur la qualité du projet.

L'ensemble des services de l'urbanisme des communes et de la DDE se sont préparés aux changements induits par cette évolution.



### Des champs d'application plus précis :

La liste des travaux soumis à permis de construire, à autorisation ou à déclaration n'était pas fixée de façon exhaustive. Elle l'est désormais, pour chaque type de procédure :

- les constructions nouvelles,
- les travaux sur constructions existantes,
- les aménagements,
- les démolitions.

### Le contenu des dossiers précisés

La liste des pièces devant accompagner le dossier est fournie avec les nouveaux formulaires. L'administration a l'obligation de réclamer les pièces manquantes en une seule fois avant la fin du mois qui suit le dépôt du dossier. Le pétitionnaire a alors trois mois pour les envoyer.

### La garantie des délais d'instruction :

Le récépissé contenu dans chaque formulaire est un élément-clé du nouveau mécanisme d'instruction des autorisations. La mairie, guichet unique pour le dépôt des demandes, accuse réception en délivrant un récépissé qui indique le délai de base dans lequel l'autorisation doit être délivrée. Le récépissé précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle les travaux peuvent normalement être entrepris. Il indique également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt en mairie, notifier au demandeur que le dossier est incomplet ou que le délai d'instruction est différent du délai de base, ou encore que la situation du projet ne permet pas de bénéficier d'un permis tacite.

Le délai de base est de :

- 1 mois pour les déclarations préalables,
- 2 mois pour les permis de construire des maisons individuelles,
- 2 mois pour les permis de démolir,
- 3 mois pour tous les autres permis (collectifs, lotissements, ...).

Un délai supplémentaire peut être fixé lorsque certaines consultations sont nécessaires (Architecte des bâtiments de France (ABF), Commission de sécurité pour les établissements recevant du public,) mais cette majoration de délai doit impérativement être notifiée par le maire au plus tard un mois après le dépôt de la demande en mairie. Si le dossier est incomplet, les pièces manquantes doivent également être demandées dans le premier mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 1. L'essentiel de la réforme

Cette réforme a été engagée à la demande des élus et en concertation avec les professionnels concernés.

### Une réforme du code de l'urbanisme pour simplifier l'acte de construire en :

- clarifiant le droit de l'urbanisme,
- garantissant les délais d'instruction,
- partageant les responsabilités avec les maîtres d'ouvrages et leur maître d'oeuvre.

#### La clarification du droit :

#### Des procédures regroupées

3 permis remplacent les 11 régimes d'autorisation :

- le permis de construire,
  - le permis d'aménager (lotissements de plus de 2 lots lorsqu'ils prévoient des voies ou des espaces publics ou collectifs, camping ...),
  - le permis de démolir,
- et une déclaration préalable remplacent 4 régimes déclaratifs (constructions de 2 à 20 m<sup>2</sup> de surface hors d'oeuvre brute (SHOB), lotissement sans voie ou espaces publics ou collectifs ...).

Bien-entendu, ces actes continuent à être délivrés en application des règles du Règlement National d'Urbanisme (RNU), ou de celles du Plan local d'urbanisme (PLU) ou du Plan d'occupation des sols (POS) de la commune considérée.

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

Cela implique que les maires prennent les mesures nécessaires pour que les dossiers soient transmis sans délai, et en tout état de cause dans la première semaine, au service instructeur et à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), quand le permis est demandé dans un secteur «ABF».

A l'issue du délai d'instruction, le demandeur aura dans la plupart des cas un permis tacite en cas de silence de l'autorité compétente.

### **Un partage des responsabilités avec les maîtres d'ouvrage et leur maître d'oeuvre :**

#### **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 :

- sur le plan des aménagements intérieurs de la construction qui ne font plus partie des pièces du dossier
- concernant la surface de plancher qui est déclarative
- sur les titres de propriété et les servitudes de droit privé. Les éléments déclarés engagent directement le demandeur.

#### **Lors de l'achèvement des travaux :**

c'est le maître d'ouvrage ou son maître d'oeuvre qui certifie dans la déclaration d'achèvement de travaux qu'il a bien respecté le permis. Cette déclaration permet de clore définitivement, à l'issue du délai d'un an, les délais de recours contentieux des tiers devant les tribunaux administratifs.

Le Maire pourra contrôler la conformité des travaux et le cas échéant la contester dans un délai de 3 mois (5 mois en secteurs protégés où le récolement est obligatoire). Passé ce délai, il sera réputé n'avoir pas contesté la conformité des travaux, et aura, sur demande du pétitionnaire, à établir sous 15 jours une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

## **2. La mise en oeuvre de la réforme : un dispositif d'information et de formation sans précédent**

### **Dispositif d'information mis en place au plan local :**

- Une conférence de presse a été tenue par le Préfet du Finistère le 16 février 2007
- Une réunion d'information des maires et d'échanges pour partager les enjeux de la réforme s'est tenue au printemps à l'initiative des sous-préfets
- Une réunion d'information des principaux services contributeurs d'avis dans le cadre de l'instruction des demandes (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale, Direction des Services Vétérinaires, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, SDIS, DRIRE, SNCF, services du Conseil Général...) a été tenue par la DDE en début d'année ; elle a été suivie de réunions plus techniques avec le SDAP et le SDIS
- L'information des organismes professionnels : constructeurs, architectes, géomètres a été assurée par la DDE au mois de septembre en animant des réunions d'information à la demande de chacun de ces organismes.

## **Dispositif de formation des instructeurs des communes et de la DDE : un enjeu majeur pour la réussite de la réforme**

Il a été géré en étroite collaboration entre la DDE et la délégation régionale de Bretagne du Centre National de la Fonction Publique Territoriale.

Une formation de formateurs a été réalisée dans le courant du mois de mars. 6 binômes de formateurs, choisis parmi les instructeurs confirmés de la DDE et des communes, ont ainsi été formés pour assurer la formation sur 3 jours des 90 instructeurs de la DDE et des communes instruisant elles-mêmes les actes d'urbanisme. Programmées en 6 sessions réparties géographiquement sur le territoire, ces formations ont été effectuées dans le courant du mois de juin.

Une autre formation, d'une durée d'une journée, a été réalisée à la mi-septembre pour les agents des 78 communes qui instruisent les actes simples (certificats d'urbanisme d'informations générales et déclarations préalables). L'ensemble des services de l'urbanisme des communes et de la DDE se sont préparés aux changements induits par cette évolution.

Enfin, une formation d'une demi-journée des 300 agents des «guichets mairies» a été organisée en septembre sous forme de 8 sessions réparties géographiquement à l'échelle des centres d'instruction des délégations territoriales de la DDE. Cette formation avait pour objectif très concret de former les agents des collectivités aux tâches et obligations nouvelles relevant de la compétence des maires : réception des dossiers, délivrance des récépissés de dépôt, consultation de l'ABF, notification des demandes de pièces manquantes et de majoration de délais, notification de la décision, formalités diverses d'affichage et de transmission, attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée...

Un «guide du guichet-mairie», établi par la DDE, a servi de support à ces formations.

### **Mise à disposition, auprès du public et des professionnels, des imprimés de demande et des notices explicatives**

Les imprimés et notices à **utiliser depuis le 1<sup>er</sup> octobre** sont disponibles dans les Mairies, à la DDE et par téléchargement sur le site internet de la DDE. Il peuvent être complétés en ligne.

**Publication du guide du maire :** ce document pratique est en cours de parution. Il permettra aux maires d'obtenir des réponses concrètes aux questions de mise en oeuvre de la réforme.

#### **Informations pratiques :**

Site internet de la DDE 29 :  
[www.finistere.equipement.gouv.fr](http://www.finistere.equipement.gouv.fr)

Site internet du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables :  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)