

Elle simplifie le contrôle de la conformité des travaux aux autorisations délivrées.

La délivrance d'un certificat de conformité est remplacée par l'engagement du bénéficiaire sur l'achèvement de la construction et sur le respect de l'autorisation, par la transmission en mairie d'une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT)

Le contrôle de la conformité : un régime déclaratif

Le bénéficiaire dépose une déclaration d'achèvement et de conformité de travaux, par laquelle il s'engage sur la conformité du permis ou de la déclaration préalable.

Celle-ci est contresignée par l'architecte (ou agréé en architecture), si les travaux sont dirigés par celui-ci.

Le récolement des travaux obligatoire dans certains cas

L'autorité compétente dispose d'un délai de 3 mois à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux pour procéder au contrôle sur place.

Le récolement est obligatoire dans certains cas, portant le délai à 5 mois :

- ▶ travaux situés en secteur protégé (immeuble inscrit, secteur sauvegardé, site)
- ▶ travaux portant sur un établissement recevant du public
- ▶ travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans une réserve naturelle
- ▶ travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques

Dans les autres cas, les vérifications sont à l'initiative du maire.

En cas de non-conformité des travaux

En cas de travaux non conformes, l'autorité compétente a possibilité de mettre en demeure le bénéficiaire, dans le délai de 3 mois (ou 5 mois en cas de récolement obligatoire) de déposer un dossier modificatif ou de mettre en conformité les travaux avec l'autorisation accordée.

La conformité établie à l'expiration du délai de 3 mois ou de 5 mois

Passé le délai de 3 ou 5 mois laissé à l'administration pour contester la conformité, celle-ci est établie.

Sur simple requête du bénéficiaire, une attestation certifiant que la conformité n'a pas été contestée doit être délivrée sous quinzaine.

Le droit de visite des constructions porté à 3 ans

L'autorité compétente peut visiter les constructions en cours et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la construction

Le droit de visite et de communication est porté à 3 ans, après achèvement des travaux.

Elle favorise les conditions d'instruction par une saisine immédiate, par le maire, de certaines autorités dès la semaine qui suit le dépôt

Le maire saisit directement, dans les 8 jours du dépôt de la demande :

- l'Architecte des Bâtiments de France, lorsque le projet est situé en secteur protégé ou si les travaux portent sur un immeuble inscrit, un immeuble classé ou un immeuble adossé à un immeuble classé
- le Préfet, lorsque le projet est situé en site classé ou en réserve naturelle
- le Directeur de l'établissement public du parc, lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national

Lorsque la décision relève de l'Etat, le maire conserve un exemplaire de la demande ou de la déclaration préalable et transmet les autres exemplaires à la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Yvelines dans la semaine qui suit le dépôt
Il en est de même lorsque la DDEA est service instructeur de la commune

Les textes de la réforme

- L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, ratifiée et complétée par la loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

- Le décret d'application n°2007-18 du 5 janvier 2007

- La loi n° 2007-209 du 19 février 2007, relative à la fonction publique territoriale, reportant l'entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007

**LA MAIRIE RESTE LE GUICHET UNIQUE
POUR LE DEPOT DES DEMANDES D'URBANISME**

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Yvelines
35, rue de Noailles
BP 1115
78011 VERSAILLES Cédex

www.yvelines.equipement.gouv.fr
www.yvelines.equipement-agriculture.gouv.fr

Conseil-ADS.DDEA-Yvelines@equipement.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA REFORME du PERMIS de CONSTRUIRE et des AUTORISATIONS D'URBANISME

Faciliter l'acte de construire
pour chaque citoyen



Améliorer les conditions d'instruction des demandes

Clarifier et regrouper les différentes procédures

Simplifier le contrôle de la conformité des travaux

Entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007

LA REFORME DE L'URBANISME

Elle garantit les délais et améliore les conditions d'instruction de la demande pour l'usager.

Le délai d'instruction devient un délai de droit commun

- 1 mois pour le certificat d'urbanisme d'information générale et 2 mois pour le certificat d'urbanisme d'opération déterminée
- 1 mois pour les déclarations préalables
- 2 mois pour les permis de démolir et pour les permis de construire d'une maison individuelle (et ses annexes)
- 3 mois pour les autres permis de construire et pour les permis d'aménager

Lors du dépôt de la demande, le demandeur reçoit un récépissé délivré par la mairie qui lui indique le délai d'instruction de droit commun.

Le dossier est réputé complet si aucune demande de pièces complémentaires n'est demandée dans le mois qui suit le dépôt. Passé ce délai, aucune demande de pièces ne peut modifier le délai d'instruction.

Lorsque la demande précise que le demandeur accepte de recevoir à une adresse électronique les réponses de l'autorité compétente, les notifications peuvent être adressées par courrier électronique

Des procédures d'instruction mieux organisées

Une demande de pièces complémentaires strictement encadrée

Les pièces exigibles feront l'objet d'une énumération exhaustive accompagnant les formulaires de demande de permis et de déclaration.

Une majoration des délais dans des cas limités

La possibilité de majorer le délai d'instruction de base n'est possible que lorsqu'elle est prévue par les textes, et notamment lorsque le projet est soumis à consultation d'une commission ou à autorisation prévue par une autre législation.

La majoration du délai est fixée à l'avance par les textes et n'est opposable que si elle est notifiée au demandeur dans le mois qui suit le dépôt de la demande

Exemples :

Délai porté à 6 mois : permis de construire ou permis d'aménager dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

Une décision tacite acquise au terme du délai d'instruction

Sauf cas ci-dessous, les permis sont acquis de manière tacite à l'issue du délai d'instruction porté à la connaissance du demandeur.

Une décision de non-opposition à une déclaration préalable, même implicite, ne peut plus faire l'objet d'un retrait par l'autorité compétente après l'expiration du délai, en cas d'illégalité (sans préjudice du droit de recours des tiers)

Cas valant décision implicite de rejet, à l'expiration du délai

- travaux soumis à autorisation du ministre chargé de la défense ou à autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles
- projet faisant l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou du ministre chargé des monuments historiques
- projet portant sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- projet soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsque celui-ci a notifié au demandeur un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions
- projet soumis à enquête publique au titre du code de l'environnement.

Elle réduit le nombre de procédures et clarifie leur champ d'application.

Les nouveaux régimes d'autorisation

3 permis remplacent 11 régimes d'autorisation

- le permis de construire (PC)
- le permis d'aménager (PA)
- le permis de démolir (PD)

1 régime déclaratif remplace 4 régimes de déclaration

- la déclaration préalable (DP)

Le champ d'application

Sont notamment soumises à permis de construire (PC)

- toutes constructions > 20 m²
- les éoliennes > 12 m
- les piscines non couvertes > 100 m²
-

Sont soumis à permis d'aménager (PA)

- les lotissements > à 2 lots, prévoyant la réalisation de voies ou des espaces communs
- les terrains de camping dont accueil > 20 personnes ou > 6 tentes
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les golfs d'une superficie ≥ 25 hectares
- les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur > 2 m et d'une superficie ≥ 2 hectares
-

Sont soumises à permis de démolir (PD)

- les constructions relevant d'une protection particulière (secteur sauvegardé, périmètre de restauration immobilière, abords d'un monument historique, site, élément de paysage identifié...)
- les constructions situées dans une commune ayant décidé d'en étendre le régime

Sont soumises à déclaration préalable (DP)

- les constructions d'une surface hors œuvre brute (SHOB) > 2 m² et ≤ 20 m² (terrain bâti ou non)
- les clôtures en secteur protégé ou dans une commune en ayant généralisé le principe
- les piscines non couvertes dont le bassin est compris entre 10 m² et 100 m²
- les travaux modifiant ou supprimant un élément de paysage, autre que de construction, identifié au plan d'occupation des sols (POS) ou au plan local d'urbanisme (PLU)
- les lotissements ≤ 2 lots, ou > 2 lots sans voie ou espace commun et hors site classé ou secteur sauvegardé
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au POS ou PLU, et dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir de 10 à 49 unités.
- les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur > 2 m et d'une superficie > 100 m²
- les aires d'accueil des gens du voyage
-

Sont exclues de toute formalité au titre du code de l'urbanisme

- les constructions de faible importance : éoliennes < 12 m, constructions ≤ 2 m² ...
- certaines constructions temporaires, selon leur nature ou leur durée.
- les constructions soumises au secret pour des motifs de sécurité.
- les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
-

Les constructions, travaux et installations en secteurs protégés font l'objet de nuances de procédures

Exemple : La création d'un espace public est soumise à permis de construire en site classé

Les principes à retenir

Les constructions nouvelles

Le principe général

Le permis de construire est la règle.

ex. : une éolienne de plus de 12m nécessite un permis de construire

Les exceptions

- Les constructions ou travaux soumis à déclaration préalable sont listés de manière exhaustive.

ex. : une construction de moins de 20m², sur un terrain nu ou bâti, nécessite une déclaration préalable

- Les constructions ou travaux dispensés 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

ex. : un chapiteau de cirque ambulant ne nécessite aucune procédure au titre de l'urbanisme

Travaux sur constructions existantes Changements de destination

Le principe général

Aucune formalité

Les exceptions

- Liste exhaustive des travaux ou changements de destination soumis à déclaration préalable

ex. : La transformation d'une maison individuelle en cabinet médical sans travaux modifiant l'aspect extérieur ou la structure du bâtiment est soumise à déclaration préalable.

- Liste exhaustive des travaux ou changements de destination soumis à permis de construire

ex. : Des travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur est soumise à permis de construire

Aménagements

Le principe général

Aucune formalité

Les exceptions

- Liste exhaustive des aménagements ou travaux soumis à déclaration préalable

ex. : Les aires de stationnement ouvertes au public et susceptibles de contenir entre 10 et 49 places nécessitent une déclaration préalable.

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

ex. : Les parcs d'attraction et les golfs font l'objet d'un permis d'aménager.

Démolition

Le principe général

Aucune formalité

Les exceptions

- Les démolitions dans les communes ayant institué le principe du permis de démolir sur tout ou partie de leur territoire

ex. : quartier présentant un intérêt patrimonial pour la commune

- Les démolitions en secteurs protégés, pour lesquels un enjeu architectural justifie la nécessité d'un permis de démolir

ex. : secteur sauvegardé

