



Nouveau Permis de Construire

Nouvelles Autorisations d'Urbanisme



Nouveau Permis de Construire Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Présentation en quatre parties :

- 1. Les objectifs de la réforme - DDE**
- 2. Les CU et les divisions du sol - Géomètres**
- 3. Les délais et les procédures - DDE**
- 4. Les contrôles de conformité - Notaires**



Une réforme attendue

- ❑ Une législation très touffue et complexe, source d'insécurité juridique
- ❑ Une critique unanime des usagers sur le caractère incertain des délais



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

1ère partie : Les objectifs de la réforme



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Les objectifs de la réforme

- ❑ Simplifier le droit en diminuant le nombre d'autorisations et en unifiant les procédures d'instruction et de contrôle
- ❑ Simplifier le contrôle de conformité
- ❑ Garantir la sécurité juridique en définissant précisément les types d'autorisation
- ❑ Garantir les délais d'instruction
- ➔ Faciliter l'acte de construire pour les citoyens

Les 6 fondamentaux de la réforme

- 1. Réorganisation et clarification des autorisations d'urbanisme**
- 2. Encadrement des procédures d'instruction**
- 3. Responsabilisation des pétitionnaires**
- 4. Renforcement du régime déclaratif**
- 5. Clarification du contrôle de la fin des travaux**
- 6. Simplification du certificat d'urbanisme**



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Réorganisation et clarification



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Réorganisation et 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

Réorganisation et clarification

- ▣ **Des champs d'application mieux définis**
 - **Définition claire de ce qui est soumis à autorisation, à déclaration ou exonéré de toute formalité au titre de l'urbanisme**

Réorganisation et clarification

⇒ Globalement, le champ du permis reste le même

■ Les constructions nouvelles

- Constructions de moins de 20 m²

 - ⇒ déclaration dans tous les cas

- Chapiteau de cirque ambulant

 - ⇒ exonéré

Réorganisation et clarification

- ❖ **Travaux sur constructions existantes et changements de destination**
 - Changement de destination sans travaux extérieurs ni modification de la structure du bâtiment
 - ⇒ déclaration préalable
 - Changement de destination avec travaux extérieurs ou modifiant la structure du bâtiment
 - ⇒ permis de construire

Réorganisation et clarification

■ Aménagements

- Lotissements de plus de 2 lots prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
 - ➔ permis d'aménager
- Autres lotissements
 - ➔ déclaration préalable
- Parcs d'attraction, golfs, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, ...
 - ➔ permis d'aménager

Réorganisation et clarification

Démolitions

Le permis de démolir est obligatoire uniquement :

- Dans les secteurs protégés par l'État (périmètre d'un monument historique, site classé ou inscrit, ...)
- Sur le territoire des communes l'ayant institué



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

2ème partie : Les CU Les divisions du sol



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Certificats d'Urbanisme

Lotissements et Divisions

Méthodologie en cas de détachement d'un terrain à bâtir

Cas Pratiques

Certificats d'Urbanisme

AVANT

ce qui change:

APRES

le contenu de la demande

- Définition de la SHON du projet

- Nature de l'opération

- Positionnement approximatif
des constructions sur le terrain

le délai d'instruction

- 2 mois pour CU simple information

- 2 mois pour CU pré-opérationnel

- 1 mois pour CU simple Information

- 2 mois pour CU pré-opérationnel

- Certificat tacite

Certificats d'Urbanisme

AVANT

ce qui change:

APRES

Les effets juridiques

-Garanties maintenues 12 mois
Garanties attachées aux mentions
du CU

Article R 410-1 à R 410-24

-Garanties maintenues 18 mois
Garanties existantes à la date du
CU quelles soient mentionnées ou
non

Article R 410-1 à R 410-21

Lotissements et Divisions

AVANT

jusqu' à 2 lots ...

Pas de lotissement

régime déclaratif (D.I.D.)

au-delà de 2 lots (4 partage successoral) ...

Lotissement

soumis à autorisation de lotir

APRES

à partir du 1er lot détaché à bâtir...

Lotissement

suivant les cas soumis à...

**Déclaration
Préalable**

ou

**Permis
d'Aménager**

Méthodologie en cas de détachement d'un terrain à bâtir

1ère question:

Y a t il plus de 2 détachements de terrain à bâtir depuis moins de 10 ans ?

NON

**Déclaration
Préalable**

OUI

2ème question:

Le Projet prévoit-il
la création de voie
ou d'espace
commun ?

OUI

**Permis
d'Aménager**

NON

NON

OUI

3ème question:

Le terrain est-il situé dans un site classé ou dans le périmètre délimité d'un secteur sauvegardé ?

Lotissement 5 Lots

**Déclaration
Préalable**

Lot 1

Lot 2

Lot 3

Lot 4

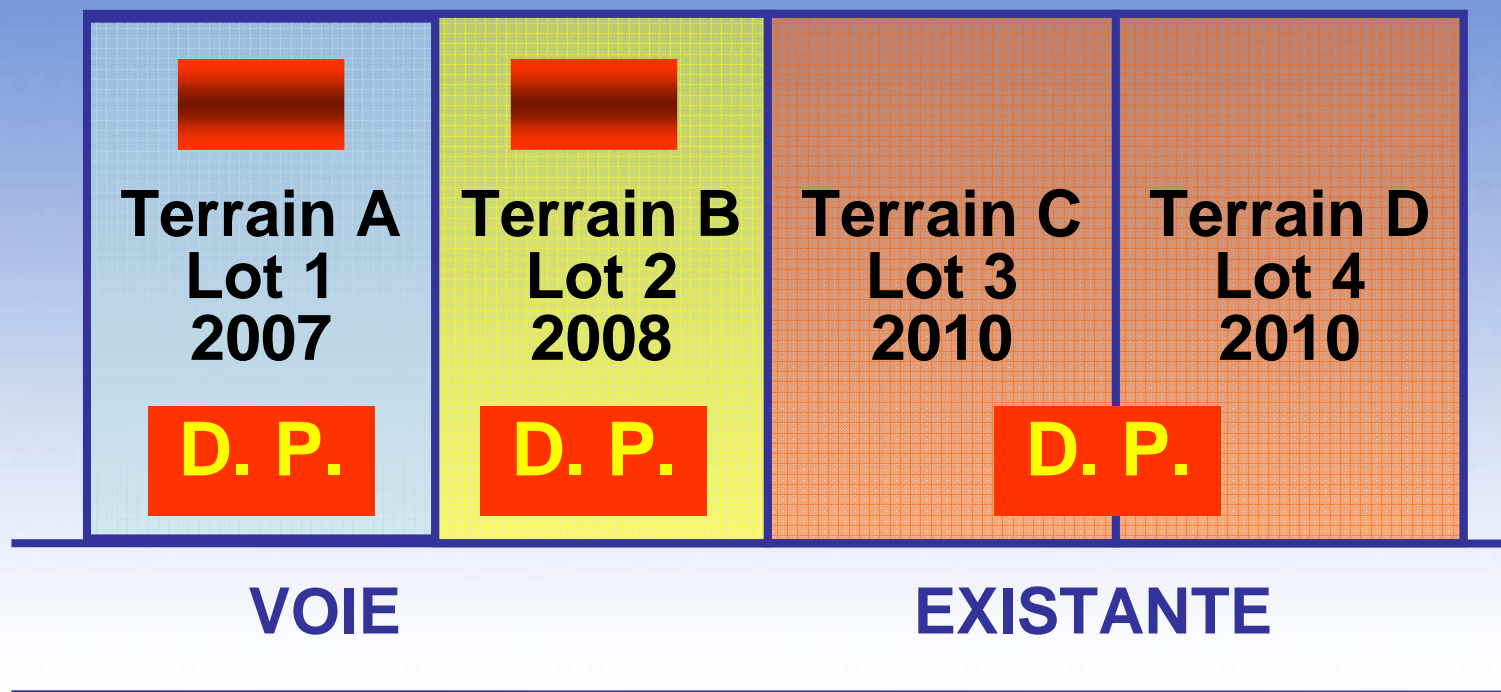
Lot 5

VOIE

EXISTANTE

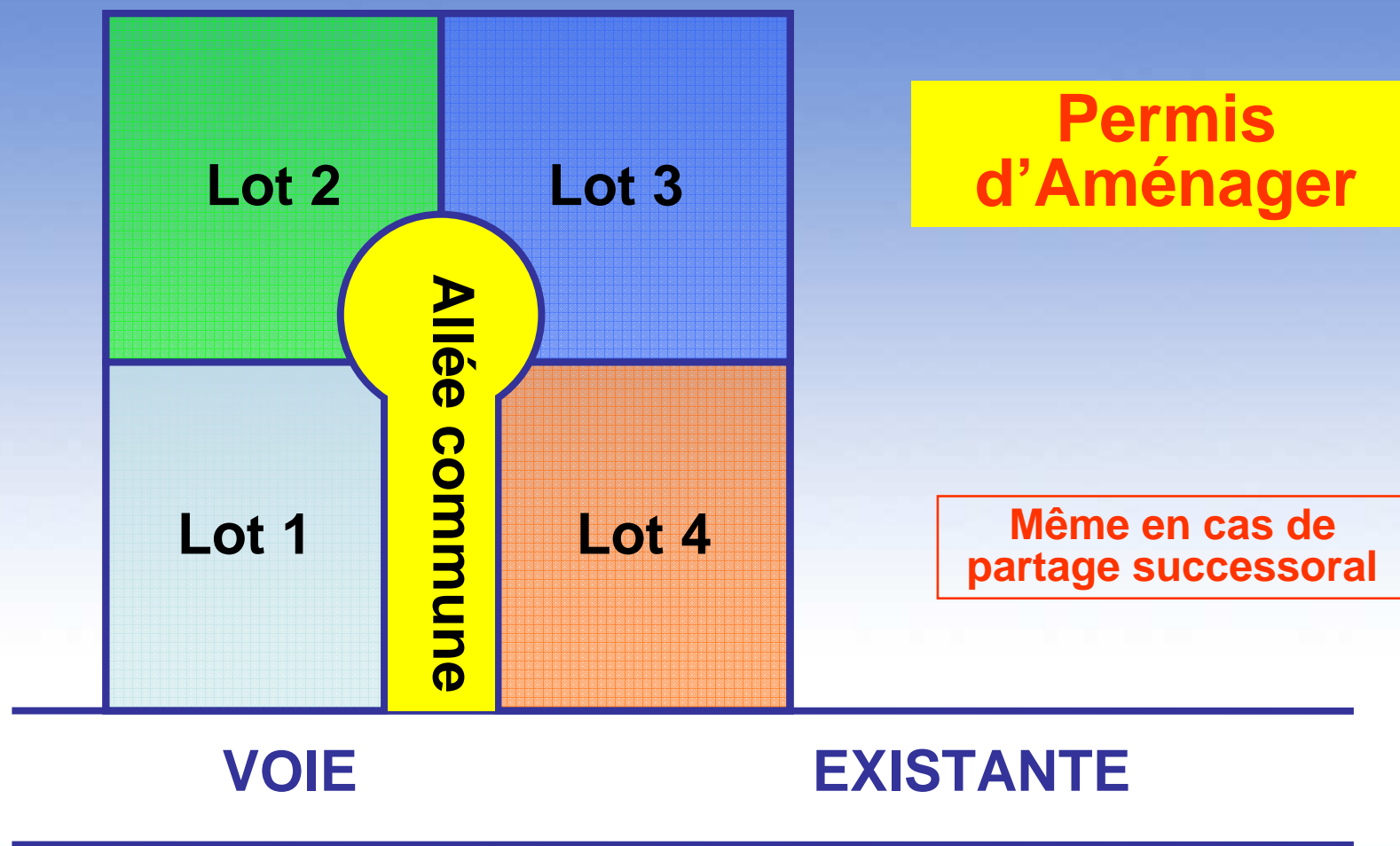
**Aucune voie ou
espace commun**

Détachements successifs

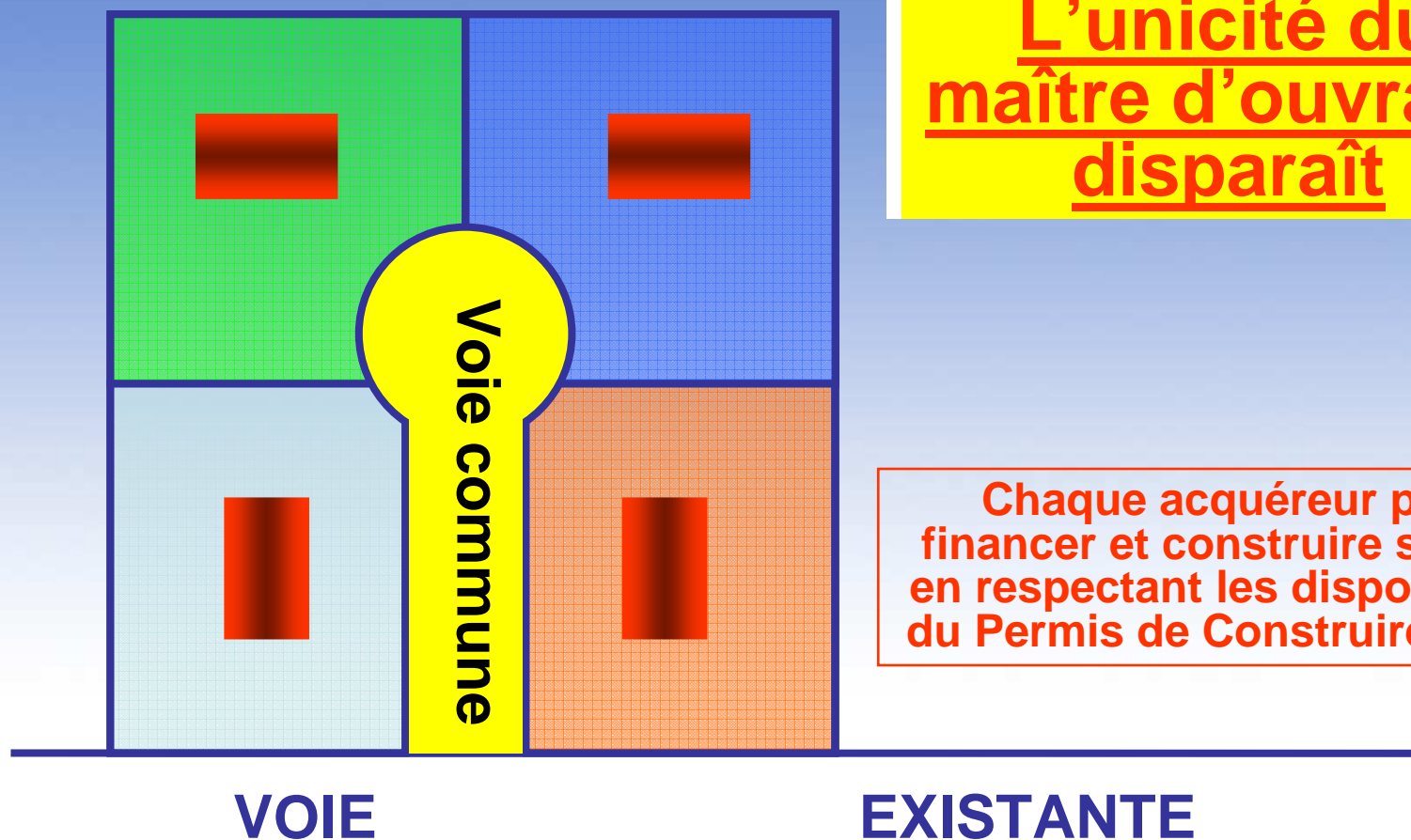


Réalisation de + de 2
détachements en vue de
construire dans les 10 ans

Création de voie ou espace commun



Permis valant division (R431-24)



L'unicité du maître d'ouvrage disparaît

Chaque acquéreur peut financer et construire sa villa en respectant les dispositions du Permis de Construire initial



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

3ème partie : Les délais et les procédures



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Encadrement des procédures d'instruction



Encadrement des procédures d'instruction

▣ Un régime unifié d'instruction des demandes

- Une procédure unique de dépôt et d'instruction

⇒ 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 base

- 1 mois pour les déclarations
- 2 mois pour les maisons individuelles et les démolitions
- 3 mois pour les autres constructions et les 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 de base

Encadrement des procédures d'instruction

- ❖ **Un nouveau mécanisme de majoration des délais**
 - **Majoration du délai uniquement si elle est prévue par les textes**
 - Exemples :
ABF
Commission de sécurité
 - **Majoration opposable uniquement si elle est notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande**
 - **Le délai étant notifié sur le récépissé de dépôt du dossier, il n'y a plus de lettre de notification de délai sauf dans les cas de majoration**

Encadrement des procédures d'instruction

■ Un nouveau mécanisme de demande de pièces

■ Les pièces obligatoires sont précisément et limitativement fixées

- Les plans des niveaux ne sont plus exigibles
- Le plan masse indiquera l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage mais celle-ci n'a pas à être présentée

■ La demande de pièces manquantes devra être notifiée dans le délai d'un mois après le dépôt du dossier

- Les services municipaux doivent envoyer immédiatement les dossiers au service instructeur et à l'ABF, le cas échéant
- Pour limiter les demandes de pièces manquantes il est recommandé de vérifier si le dossier est bien complet dès son dépôt

Encadrement des procédures d'instruction

- Aucune demande de pièces manquantes ne pourra justifier une suspension du délai si elle est notifiée au demandeur passé le délai d'un mois
- Le pétitionnaire doit déposer les pièces réclamées dans le délai de 3 mois suivant la notification. A défaut, sa demande est tacitement refusée

Encadrement des procédures d'instruction

- **Un délai de réponse rigoureux pour les services consultés**
 - Un service consulté est réputé avoir émis un avis favorable s'il n'a pas répondu dans le délai d'un mois

Encadrement des procédures d'instruction

❖ Des délais connus et garantis pour le pétitionnaire

- Un délai d'instruction connu 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 connu du pétitionnaire



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Responsabilisation des pétitionnaires



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Responsabilisation des pétitionnaires

- ❖ La surface de plancher projetée est déclarée sous la responsabilité du pétitionnaire ou de son maître d'oeuvre
 - Aucun contrôle a priori n'est possible puisque les plans des niveaux ne sont plus exigibles
 - La déclaration du pétitionnaire est prise en compte pour vérifier le respect du COS et pour liquider les taxes d'urbanisme
 - Un contrôle après achèvement est possible

Responsabilisation des pétitionnaires

- ❑ Lorsque le terrain est enclavé, le pétitionnaire déclare l'existence de la servitude de passage sans être obligé de produire l'acte l'ayant institué



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

Renforcement du régime déclaratif



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Renforcement du régime déclaratif

- ❖ **Sauf opposition dans le délai d'un mois, la déclaration préalable peut être mise en oeuvre**
 - La commune ne peut plus retirer la non opposition. S'opposer tardivement est donc illégal
 - Mais un tiers peut toujours engager un recours contre la déclaration



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

4ème partie : Les contrôles de conformité



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



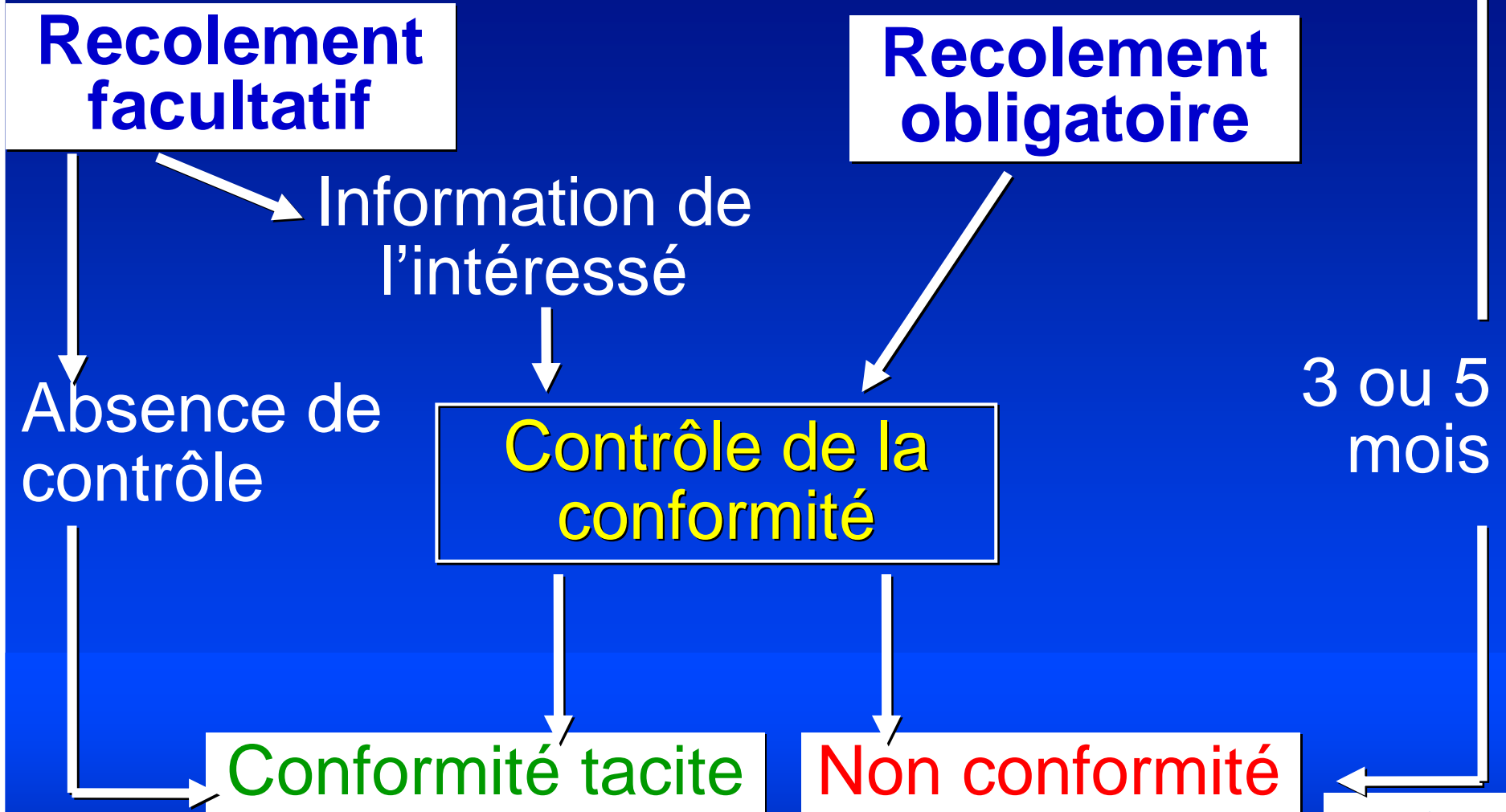
ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

AMELIORATION DE LA SECURITE JURIDIQUE



Contrôle de la conformité des travaux

Déclaration d'achèvement



Contrôle de la conformité des travaux

Conformité non contestée



Demande d'attestation

15 jours

Refus ou silence

Attestation
de non contestation

Attestation du
préfet



Chambre des notaires
de l'Isère

Contrôle de la conformité des travaux

Non conformité



- Mise en demeure de mettre en conformité
- Ou de déposer un dossier modificatif

Nouvelle demande

- De permis
- Ou déclaration préalable

Sécurisation des autorisations

	AVANT	APRES
Délai de retrait administratif	4 mois	3 mois
Recours des tiers	2 mois dès l'affichage en mairie <u>et sur le terrain</u>	2 mois de l'affichage <u>sur le terrain uniquement</u>

Plus aucune action possible des tiers 1 an après l'achèvement des travaux, même si défaut ou irrégularité d'affichage

Sécurisation des constructions autorisées

Recours pénal

***3 ans même en cas de non contestation de la conformité**

10 après l'achèvement, impossibilité de refuser :

- le permis de construire,
- ou la déclaration de travaux fondée sur l'irrégularité de la construction initiale.



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

**Merci de votre
attention**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer