

Diaporama

présentation de la réforme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme



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

Sommaire

1. Les réflexions qui ont précédé la réforme
2. Les textes de la réforme
3. Les objectifs de la réforme
 - 3.1 Clarifier le rôle de l'urbanisme
 - 3.2 Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus
 - 3.3 Préciser les responsabilités respectives
4. Conclusions

Les réflexions qui ont précédé la réforme

- ❏ **Juin 2003 : rapport d'évaluation de l'intervention des services du ministère de l'Équipement dans le domaine de l'ADS, rapport de Fleurieu**
- ❏ **Dès 2004 : concertation avec les élus locaux, les DDE et les professionnels**
- ❏ **Janvier 2005 : rapport PELLETIER. Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme**
- ❏ **Avril 2005: enquête TNS SOFRES sur la pratique de l'ADS**
- ❏ **Étude de perception auprès des élus 2006 ADS – INit Satisfaction**



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Les textes de la réforme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Les textes de la réforme

- 🚧 L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme
- 🚧 La loi n°2006- 872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
 - Ratifie l'ordonnance du 8 décembre 2005
 - Améliore la sécurité juridique du permis (ex : harmonisation du délai de retrait fixé à 3 mois, possibilité pour le juge de prononcer une annulation partielle...)
- 🚧 Le décret n°2006-958 du 31 juillet 2006 relatif aux règles de caducité du permis de construire et modifiant le code de l'urbanisme
- 🚧 Le décret n°2006-1220 du 4 octobre 2006 relatif aux permis de construire délivrés à titre précaire
- 🚧 Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Les objectifs de la réforme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Les objectifs de la réforme

- 🚧 **Clarifier le code de l'urbanisme :**
 - **Rendre le code de l'urbanisme plus lisible**
 - **Regrouper les autorisations d'urbanisme et les procédures**
 - **Unifier les règles d'instruction et les règles de fond**
- 🚧 **Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus :**
 - **Définir de façon précise et exhaustive le contenu du dossier**
 - **Garantir les délais**
- 🚧 **Préciser les responsabilités respectives de l'autorité qui délivre le permis et des autres acteurs (constructeurs, architectes...) de façon à limiter l'insécurité juridique :**
 - **Les vérifications**
 - Propriété du terrain
 - Respect de certaines normes techniques : les études
 - Plans intérieurs et surface
 - **L'achèvement et la conformité des travaux**



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Clarifier le code de l'urbanisme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Clarifier le code de l'urbanisme

rendre le code de l'urbanisme plus lisible

- ❏ Des champs d'application mieux définis
 - **Trois activités sont contrôlées :**
 - La construction
 - L'aménagement
 - La démolition
 - Une définition claire de ce qui est soumis à permis de construire, d'aménager ou de démolir, à déclaration préalable ou réalisable sans formalité au titre de l'urbanisme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Clarifier le code de l'urbanisme

regrouper les autorisations d'urbanisme et les procédures

- ❏ 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 4 régimes de déclaration**
 - La déclaration préalable



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Clarifier le code de l'urbanisme

regrouper les autorisations d'urbanisme et les procédures

- ❖ Lorsqu'un projet prévoit à la fois des démolitions, des aménagements et des constructions, le demandeur peut choisir de demander un seul permis :
 - Le permis d'aménager peut autoriser les démolitions et les constructions
 - Le permis de construire peut autoriser les démolitions



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Clarifier le code de l'urbanisme

unifier les règles de procédure

- Une procédure unique d'instruction
 - fin des différentes procédures d'instruction
 - améliore la sécurité juridique en évitant les erreurs de procédure

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus

définir de façon précise et exhaustive le contenu du dossier

- ❑ Le contenu des pièces jointes aux demandes est mieux précisé
- ❑ Une liste exhaustive des pièces à joindre
- ❑ Ces précisions ont été établies pour inciter à une meilleure réflexion sur la qualité de l'architecture et l'intégration dans les paysages (déclinaison précise du contenu de la notice du projet architectural)

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus garantir les délais

Des délais garantis par 4 moyens :

1. Un délai de droit commun est notifié au demandeur lors du dépôt de la demande ou de la déclaration
2. Ce délai est modifié dans les cas prévus par le code
3. La modification de délai doit impérativement être notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande ou de la déclaration
4. Les demandes de pièces manquantes ultérieures sont sans effet sur le délai



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus garantir les délais

- Des délais de droit commun fixés a priori

Déclarations	Maisons individuelles et permis de démolir	Autres constructions et aménagements
1 mois	2 mois	3 mois

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus

garantir les délais

❖ Le dépôt du dossier

1. Dès le dépôt :

Le récépissé de demande précise le délai de droit commun et les conditions dans lesquelles il peut être modifié

2. Dans le premier mois

Le cas échéant :

1. notification de la modification du délai de droit commun
2. notification d'une demande de produire une pièce manquante
3. ou les deux dans le même courrier



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus

garantir les délais

Des délais garantis pour :

📌 le demandeur :

- il connaît, dès le dépôt de la demande, le délai de droit commun qui lui est applicable et les conditions dans lesquelles il peut être modifié

📌 l'autorité compétente :

- elle sait qu'elle aura un délai de l'ordre d'un mois pour prendre sa décision une fois la phase d'instruction terminée



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Améliorer la qualité de service rendu aux usagers et aux élus garantir les délais

- ❖ Le délai total d'instruction a été fixé par le décret de telle sorte qu'il reste à l'autorité compétente, dans la quasi-totalité des cas, et dès lors qu'elle a saisi les services consultés dès le premier mois, au moins un mois pour prendre sa décision après qu'elle a reçu tous les avis



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Préciser les responsabilités respectives



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme

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

Préciser les responsabilités respectives les vérifications

- ❏ L'instructeur doit actuellement vérifier en cas de contestation, si le demandeur qui se déclare propriétaire l'est effectivement
- ❏ Il doit vérifier si la copropriété a bien autorisé les travaux...
- ❏ Il doit vérifier en cas d'indivision si tous les co-indivisaires ont bien donné leur accord
 - **Tout cela relève des relations privées entre les personnes, que l'instructeur de permis ne peut pas contrôler et qu'il n'aura plus à faire**

Préciser les responsabilités respectives les vérifications

- ❑ L'instructeur n'aura plus à assurer la vérification d'éléments qu'il peut difficilement contrôler :
 - **Propriété du terrain**
 - **Études concernant la sécurité**
 - **Plans intérieurs et SHON**

Préciser les responsabilités respectives les vérifications

Propriété du terrain

- A l'avenir, c'est le demandeur qui certifiera qu'il remplit bien les conditions pour demander un permis

Études de sécurité

- Dans des cas spécifiques, le dossier de demande doit être complété par une attestation d'un professionnel
 - Ex : normes parasismiques, études imposées par un PPR
- Conséquence :
 - **Faire assurer le contrôle technique par un professionnel compétent dans ce domaine**

Préciser les responsabilités respectives les vérifications

Plans intérieurs et SHON

- ❏ Le dossier ne comprendra plus de plan intérieur : la demande porte sur l'aspect extérieur et le volume du bâtiment
 - **Le demandeur déclarera la SHON qu'il souhaite construire et le permis de construire autorisera la construction d'une surface de plancher dans le volume du bâtiment, dans la limite de la surface demandée**
- ❏ Le constructeur et son architecte seront responsables de ne pas construire plus que ce qui sera autorisé par le permis de construire. Dans le cas contraire ils seront en infraction
- ❏ Des vérifications pourront être effectuées en cours de chantier ou une fois la construction achevée, mais l'instructeur n'a pas à vérifier les plans lors de l'examen de la demande de permis

Préciser les responsabilités respectives

l'achèvement et la conformité des travaux

- ❏ Le constructeur, ou son architecte, atteste la conformité des travaux au permis qu'il a obtenu :
 - **Le constructeur ou son architecte attestent de cette conformité sous leur responsabilité**
 - **Le maire peut faire procéder aux contrôles de la véracité de cette déclaration**
 - **Dans les sites protégés, la vérification est obligatoire**

Préciser les responsabilités respectives

l'achèvement et la conformité des travaux

- ❖ Le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander à l'administration une attestation de non contestation de la conformité
- ❖ Un an après la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, si la conformité des travaux n'est pas contestée les tiers ne pourront plus demander l'annulation du permis

Conclusions

- ❏ Nécessité d'anticiper les délais prévus par la réforme
- ❏ En particulier le délai d'un mois pour notifier les prolongations de délai et les pièces manquantes
- ❏ Révision des conventions de mise à disposition pour tenir compte des modifications dues à la réforme



Nouveau Permis de Construire
Nouvelles Autorisations d'Urbanisme



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