



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



PLUS CLAIR

PLUS RAPIDE

PLUS SIMPLE

PLUS SÛR

LE NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE EN 9 FICHES



AUANT-PROPOS

L'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme -et le décret d'application n° 2007-1 du 6 janvier 2007- simplifie substantiellement le droit des sols. Cette réforme entrera en vigueur le 1er octobre 2007.

Elle vise :

-  à clarifier le droit des sols en réduisant le nombre des autorisations et déclarations de construire
-  à préciser les champs d'application
-  à garantir les délais d'instruction des demandes et un contenu précis des dossiers de demande
-  à responsabiliser les constructeurs et leurs architectes.
-  à simplifier le certificat d'urbanisme ;

Les 11 autorisations et les 5 déclarations actuelles sont fusionnées respectivement en 3 permis : le permis de construire le permis d'aménager et le permis de démolir et une déclaration préalable

De plus les champs d'application de ces procédures sont mieux définis : Désormais le code de l'urbanisme définit de façon claire et précise dans quel cas les travaux ou les aménagements doivent faire l'objet d'un permis ou d'une déclaration préalable ou n'être soumis à aucune procédure. S'agissant des démolitions, elles sont en principe dispensées de formalités.

En outre la question des délais d'instruction a fait l'objet d'une attention particulière. L'objectif poursuivi a été de les porter clairement à la connaissance des intéressés et de les rendre plus impératifs.

Ainsi le délai d'instruction de droit commun qui est fixé à :

-  1 mois pour les déclarations
-  2 mois pour les permis de maisons individuelles et les permis de démolir
-  3 mois pour les autres permis de construire ou permis d'aménager

sera connu par l'utilisateur dès le dépôt de son dossier en mairie..

Une modification de ce délai sera possible, dans le délai d'1 mois à compter du dépôt du permis, lorsque la consultation d'un service ou d'une commission est nécessaire.

A la fin du 1^{er} mois le demandeur connaîtra précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.

En outre la liste des pièces à joindre à une demande de permis est limitativement énumérée. Il ne sera pas possible de demander une pièce qui ne figure pas sur cette liste.

De plus passé, le délai du 1^{er} mois après le dépôt de la demande, aucune prolongation de délais ne sera autorisée même si la pièce nécessaire doit être réclamée.

La réforme privilégie le système déclaratif. Ainsi certaines informations sont désormais déclarées sous la responsabilité des constructeurs et de leurs architectes. C'est le cas lors du dépôt de la demande pour la surface hors œuvre nette (SHON), la destination des locaux et les normes particulières de construction. De plus au moment de l'achèvement des travaux le demandeur ou son architecte, atteste l'achèvement et la conformité des travaux au permis délivré. (DAACT). Des contrôles a posteriori seront toujours possibles.

Enfin le certificat d'urbanisme est simplifié. Celui de simple information ne contient plus d'information sur les réseaux. Cela dit la principale novation consiste en la création, à l'expiration du délai d'instruction d'un certificat d'urbanisme tacite qui garantie à son bénéficiaire l'application du droit existant.

Ce recueil expose sous forme de fiches thématiques l'essentiel de cette réforme

-  **Fiche 1** : Ce qui ne change pas
-  **Fiche 2** : Les champs d'application des différentes autorisations et de la déclaration préalable
-  **Fiche 3** : Les champs d'application en tableaux (non exhaustifs)
-  **Fiche 4** : Les délais d'instruction et les cas de modification des délais
-  **Fiche 5** : La procédure d'instruction unifiée
-  **Fiche 6** : La composition du dossier
-  **Fiche 7** : La conformité : la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
-  **Fiche 8** : Le certificat d'urbanisme
-  **Fiche 9** : Les formulaires



Ce qui ne change pas

LA RÉCEPTION DES DEMANDES

Elle se fait toujours en mairie selon le principe du guichet unique. Cela dit la réception est attestée par un récépissé (art. R 423-4 du code de l'urbanisme).

LA COMPÉTENCE POUR PRENDRE LA DÉCISION

Le maire au nom de la commune dans le cas général avec les exceptions actuelles au nom de l'Etat

LE POINT DE DÉPART DU DÉLAI D'INSTRUCTION

La date du dépôt du dossier à la mairie

LES ENVOIS

En recommandé avec accusé de réception, en ce qui concerne la notification de pièces manquantes, du délai d'instruction modifié, de la décision expresse.

LA DÉCISION

Son contenu, sa durée de validité (en ce qui concerne les permis de construire)

LES CONSULTATIONS

Seules celles mentionnées au code de l'urbanisme, induites par la localisation, la nature, l'envergure du projet

LE LOTISSEMENT

La répartition de la surface hors œuvre nette entre les lots, la cession des lots (vente par anticipation...) la caducité des règles d'urbanisme

L'INSTRUCTION

L'examen de la conformité du projet avec les règles d'urbanisme

LA MISE À DISPOSITION

Lorsque la commune comprend moins de 10 000 habitants ou lorsque l'établissement public de coopération communale (EPCI) compétent groupe des communes dont la population totale est inférieure à 20.000 habitants, le maire ou le président de l'EPCI peut disposer gratuitement des services de la DDE pour instruire les demandes de permis et de déclaration préalable.



Les champs d'application des nouvelles autorisations d'urbanisme

Le code de l'urbanisme a regroupé les autorisations et déclarations afin de mieux définir leur champ d'application :

le permis de construire

le permis de démolir

le permis d'aménager

la déclaration préalable

La logique adoptée par la réforme n'est pas la même pour les constructions neuves, pour les travaux sur les constructions existantes, pour les travaux, installations ou aménagements affectant l'utilisation du sol et les démolitions.

 **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**, le nouveau régime impose le permis de construire (R.421-1 du CU). En revanche les travaux limitativement énumérés aux articles R 421-2 à R 421-8 du CU sont dispensés de toute formalité. Il s'agit des travaux dispensés compte tenu, soit de leur faible importance (surface hors œuvre brute (SHOB) inférieure à 2 m² et dont la hauteur est inférieure à 12 m), soit de leur nature (clôtures, mobilier urbain etc.), soit de leur caractère temporaire (durée n'excédant pas 3 mois). En outre les constructions nouvelles limitativement prévues aux articles R 421-9 à R 421-12 du même code sont soumises à déclaration préalable. Il s'agit notamment des constructions, situées en dehors des sites classés, ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m², des murs dont la hauteur est égale ou supérieure à 2m.

 **POUR LES TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES**, le principe est inverse : ils sont a priori dispensés de toute formalité, (art. R 421-13 du CU), sauf pour ceux expressément soumis à l'obtention d'un permis de construire (R 421-14 à R 421-16) ou à une déclaration préalable (R 421-17). *Par exemple*, les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20 m² ou les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade et s'accompagnant d'un changement de destination seront soumis à permis de construire (R 421-14).

 **POUR LES TRAVAUX ET INSTALLATIONS ET POUR LES AMÉNAGEMENTS**, ils sont, par principe, exemptés d'autorisations (R 421-18), sauf ceux énumérés par le décret comme relevant du permis d'aménager (R 421-19 à R 421-22 du même code) ou de la déclaration préalable (R 421-23 à R 421-25 du CU). *Exemple* : les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de 2 lots à construire, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs : permis d'aménager (R 421-19); lorsqu'ils ne prévoient ni voies, ni espaces communs : déclaration préalable (R 421-23).

 **POUR LES DÉMOLITIONS**, elles sont en principe soumises à aucune formalité (R 421-27). Par exception à ce principe le code de l'urbanisme fixe la liste des secteurs ou des constructions pour lesquelles un permis de démolir est exigé (R 421-26 à R 421-28).

Les champs d'application en tableaux (non exhaustifs)

Construction, en dehors des secteurs protégés (secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles et coeurs de parc national)

 **CONSTRUCTIONS CRÉANT DE NOUVELLES SURFACES DE PLANCHER**

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration préalable	Permis de construire
Construction de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB)	Inférieure ou égale à 2 m ² de SHOB R 421- 2 a	Supérieure à 2 m ² et inférieure ou égale à 20 m ² de SHOB R 421- 9 a	Supérieure à 20 m ² de SHOB R 421- 14 a
Habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs	Inférieure ou égale à 35 m ² de surface hors œuvre nette (SHON) R 421- 2 b	Supérieure à 35 m ² de SHON R 421- 9 b	

 **CONSTRUCTIONS NE CRÉANT PAS DE SURFACE DE PLANCHER OU CRÉANT MOINS DE 2 M² DE SURFACE DE PLANCHER**, soumises à permis, à déclaration préalable ou à aucune formalité selon leur hauteur

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration préalable	Permis de construire
Constructions ou installations autres que les éoliennes	Moins de 12 m de haut	12 m de haut et plus et SHOB inférieure ou égale à 2m ² R 421- 9 c	
Eoliennes	Moins de 12 m de haut R 421- 2 c		12 m de haut et plus
Pylônes, poteaux, statues, gros outillage et ouvrages du même type, autre que éoliennes	Jusqu'à 12 m de haut R 421- 2 a	Plus de 12 m de haut R 421- 9 c	
Murs (autres que les murs de soutènement et de clôture)	Moins de 2 m de haut R 421- 2 f	2 m de haut et plus R 421- 9 e	

 **AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration préalable	Permis de construire
Piscines non couvertes ou dont la couverture a moins de 1,80 mètre de hauteur	Bassin inférieur ou égal à 10 m ² R 421- 2 d	Bassin supérieur à 10 m ² et inférieur ou égal à 100 m ² R 421- 9 f	Bassin supérieur à 100 m ²
Piscines couvertes dont la couverture a plus de 1,80 m de haut			Toutes
Châssis et serres de productions	Hauteur inférieure ou égale à 1,80 m R 421- 2 e	Hauteur supérieure à 1.80 m et inférieure ou égale à 4 m ET Surface inférieure ou égale à 2000 m ² au sol R 421- 9 g	Hauteur supérieure à 4 m OU Hauteur supérieure à 1,80 m et surface supérieure à 2000 m ²
Lignes électriques		Moins de 63 000 volts R 421- 9 d	63 000 volts et plus
Clôtures nécessaires à l'activité agricole	Toutes R 421- 2 g		
Clôtures	Dans les autres cas R 421- 2 g	-dans un secteur délimité par un PLU, - dans les communes ou parties de commune l'ayant décidé par délibération, - dans le champ de visibilité des MH, - dans une ZPPAUP, - dans un site inscrit, classé R 421- 12	

 **TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES¹ ET CHANGEMENTS DE DESTINATION**

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration préalable	Permis de construire
Changements de destination		Sans travaux, ou avec des travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade R 421- 17	Avec des travaux qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment soit sa façade R 421- 14 b
Travaux de ravalement		Tous R 421- 17 a	
Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans changement de destination		Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment qui ne sont pas soumises à permis de construire R 421- 17	Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment ET de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur R 421- 14 c
Autres travaux		Transformation de plus de 10 m ² de surface hors œuvre brute (SHOB) en surface hors œuvre nette (SHON) R 421- 17 g	

¹A l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires

Les champs d'application en tableaux (non exhaustifs)

Aménagements, en dehors des secteurs protégés (secteurs sauvegardés, sites classés, réserves naturelles et coeurs de parc national)

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration préalable	Permis d'aménager
Lotissements		Deux lots ou moins Et Plus deux lots ne créant pas de voies ou espaces communs (quel que soit le nombre de lot) R 421- 23 a	Plus de 2 lots sur moins de 10 ans ET création de voies ou espaces communs R 421- 19 a
Remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre			Création de voies ou R 421- 19 b
Autres divisions foncières		Dans les zones protégées délimitées par le conseil municipal en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme R 421- 23 b	
Création ou agrandissement d'un terrain de camping		Moins de vingt personnes ou de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	- Plus de vingt personnes ou plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs R 421- 19 c - Augmentation du nombre d'emplacement de plus de 10 % R 421- 19 e - Modification de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes et des mobil-home R 421- 19 f
Parc résidentiel de loisirs			- Création, agrandissement R 421- 19 d - réaménagement ayant pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements, R 421- 19 e - Modification de la végétation qui limite l'impact visuel des cara- vanes et des mobil-home R 421- 19 f

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration préalable	Permis d'aménager
Villages de vacances classés en hébergement léger			Création ou agrandissements R 421- 19 d
Installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping	Sur le terrain de la résidence du propriétaire	Plus de trois mois par an, consécutifs ou non R 421- 23 d	
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyages		Plus de trois mois consécutifs R 421- 23 j	
Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés			Tous R 421- 19 g
Parcs d'attractions ou d'une aire de jeux et de sport			Plus de 2 hectares R 421- 19 h
Golfs			Plus de 25 hectares R 421- 19 i
Aires publiques de stationnement	Moins de 10 places	De 10 à 49 places R 421- 23 e	50 places et plus R 421- 19 j
Dépôts de véhicules et garages collectifs de carava- nes ou de résidences mobiles de loisirs	Moins de 10 places	De 10 à 49 places R 421- 23 e	50 places et plus R 421- 19 j
Affouillements et exhaussements du sol	Prévus par un permis de construire ou moins de 2 mètres ou de 100 m ²	Plus de 2 mètres de haut ou de profondeur et plus de 100 m ² R 421- 23 f	Plus de 2 mètres de haut ou de profondeur et à partir de 2 hectares R 421- 19 k
Coupes ou abattages d'arbres		Dans les espaces boisés classés et pendant l'élaboration d'un PLU R 421- 23 g	
Autres aménagements		Travaux modifiant ou supprimant un élément de construction protégé par le PLU ou par une délibération municipale R 421- 23 h	
Aires d'accueil des "gens du voyage"		Toutes R 421- 23 k	
Aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en vertu de l'article R 421- 19		Tous R 421- 23 c	

Les délais

La réforme a pour objectif de rendre le droit applicable plus clair mais aussi de rationaliser et d'homogénéiser les pratiques au bénéfice des demandeurs. C'est pourquoi l'un des points structurants de la réforme porte sur la garantie des délais.

Dès le dépôt de la demande en mairie, un **délai de droit commun** sera connu au moyen d'un récépissé.

 **LES DÉLAIS DE DROIT COMMUN** mentionnés dans le récépissé

Déclaration préalable	Permis de construire maisons individuelles et permis de démolir	Autres constructions et aménagements
1 mois	2 mois	3 mois

Dans le premier mois d'instruction, le délai de droit commun pourra être modifié si des consultations sont nécessaires. De plus ce délai de droit commun ne sera acquis que si le dossier est complet.

Il sera modifié soit par majoration de délais (cf. tableau 1), ou par substitution d'un nouveau délai (cf. tableau 2), ou prolongation exceptionnelle.

En ce qui concerne la notification d'incomplet et la majoration de délai, 2 principes fondamentaux :

- on ne peut réclamer de pièces non prévues par le Code de l'Urbanisme.
- les cas de majoration de délais sont ceux uniquement prévus par le Code de l'Urbanisme.

A l'issue du délai d'instruction, en l'absence de notification de la décision, celle-ci est, en principe, **accordée de manière tacite**.

Les cas où le permis tacite n'est pas possible sont exceptionnels (R 424-2).

Dans ces cas là, le **SILENCE VAUT REFUS TACITE**.

A RETENIR quelques principes, afin de garantir les délais...

-  **Le délai de réponse fixé par le Code de l'Urbanisme démarre à compter de la réception du dossier par le service ou la commission**
-  **Passé ce délai, l'avis du service consulté est réputé favorable (sauf rares exceptions)**
-  **Un avis donné au-delà de ce délai peut dans certains cas être pris en compte dès lors que la décision n'a pas encore été rendue**

LES MAJORATIONS DE DÉLAIS

Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet. Après examen du dossier, le délai indiqué dans le récépissé peut être majoré dans les deux cas suivants :

tableau 1 - En ajoutant un délai d'un mois ou de deux mois au délai d'instruction de droit commun

Type d'autorisation concernée	Majoration ¹	Commentaire
Tous les permis et déclaration préalable R 423-24	+ 1 mois	Lorsque le projet : - est soumis à un régime d'autorisation des prescriptions prévues par d'autres législations - est situé en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité
Tous les permis R 423-25	+ 2 mois	Lorsqu'il faut consulter une commission départementale ou régionale

¹**Attention** : Ces majorations ne sont pas cumulables. Dans le cas où plusieurs sont applicables seul compte le délai le plus long, c'est-à-dire 2 mois au maximum.

tableau 2 - En substituant un nouveau délai au délai de droit commun

Type d'autorisation concernée	Nouveau délai ¹	Commentaire
Tous les permis R 423-27 a	délai porté à 6 mois	Lorsqu'il faut consulter une commission nationale
Tous les permis R 423-28 a	délai porté à 6 mois	Immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
Permis de construire Permis d'aménager R 423- 28 b	délai porté à 6 mois	Projet situé dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, mentionnés au premier ou deuxième alinéa de l'article L.621-31 du code du patrimoine ou dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé
Tous les permis R 423-29 a	délai porté à 7 mois	Permis soumis à autorisation de défrichement non soumise à enquête publique
Tous les permis R 423-29 b	délai porté à 9 mois	Permis soumis à autorisation de défrichement quand le défrichement fait l'objet d'une enquête publique
Tous les permis R 423-30	délai porté à 7 mois	Projet soumis à une autorisation CDEC ou de création de salle de cinéma
Tous les permis R 423-31	délai porté à 1 an	Travaux soumis à autorisation du ministre chargé de la défense ou des sites

¹**Attention** : Ces majorations ne se cumulent pas entre elles. Si plusieurs cas sont applicables à un projet, seul compte le délai le plus long.

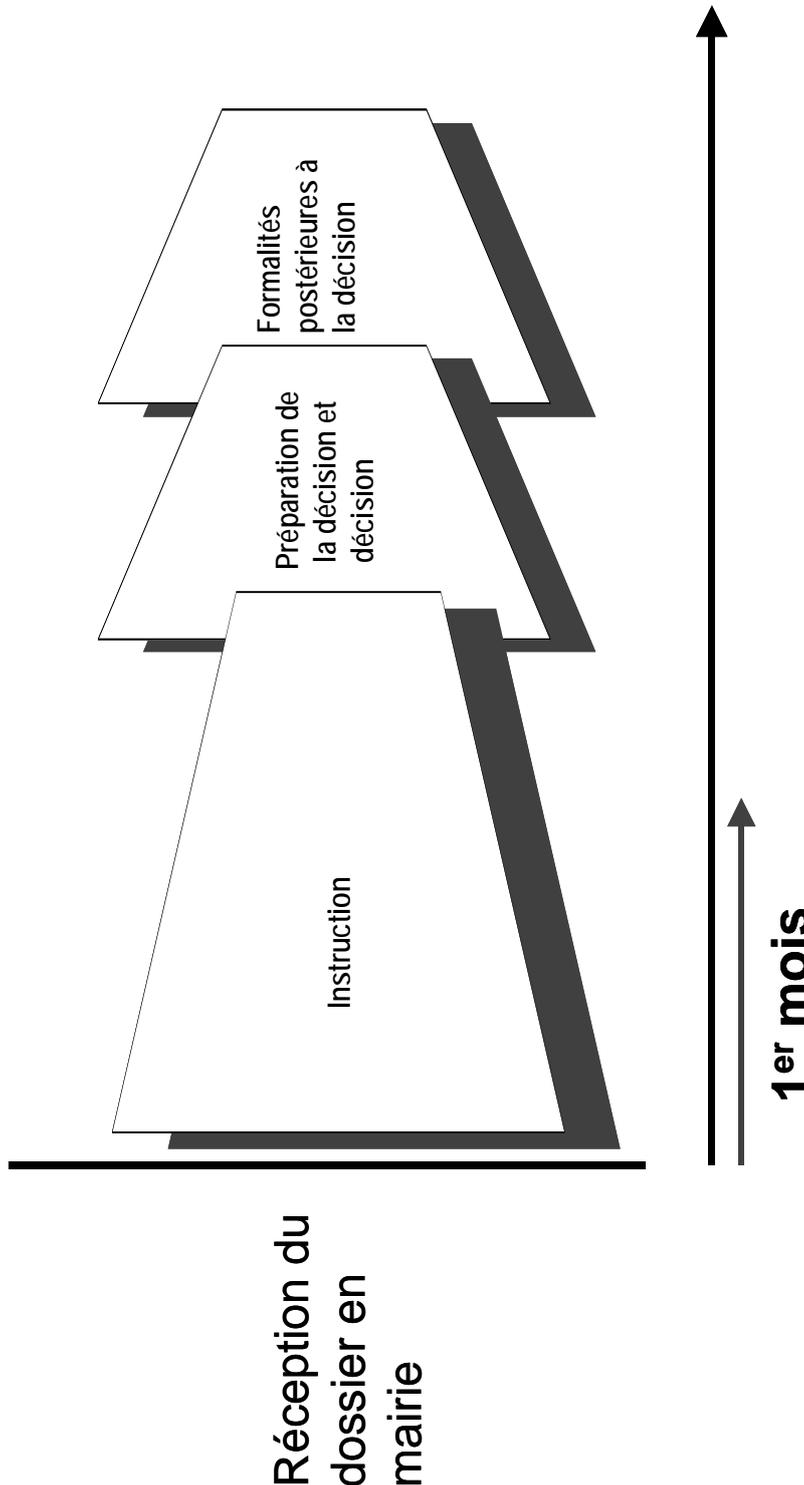
Exemple : Lorsqu'un projet nécessite que le délai d'instruction soit modifié à plusieurs titres, seul compte le délai le plus long (exp : CDEC et MH à 7 mois).

Exceptionnel : Dans quelques cas particuliers prévus aux articles R 423-34 à R 423-37, une prolongation exceptionnelle peut intervenir : autorisation de défrichement, recours contre un avis de l'ABF, autorisation CDEC ou salle de cinéma, ou une évocation ministérielle

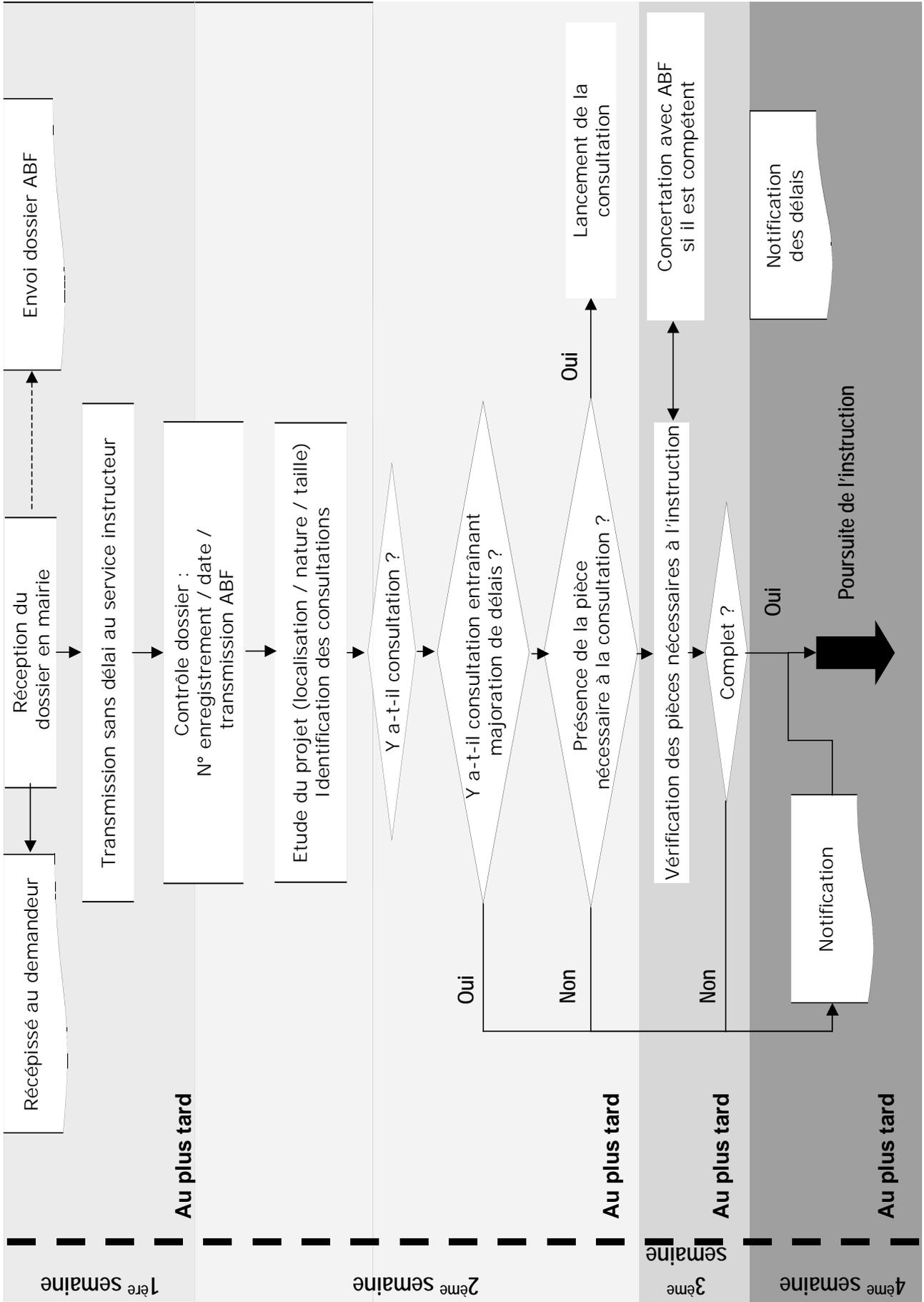
Procédure d'instruction unifiée



SCHÉMA SIMPLIFIÉ DE LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION



SCHEMA DU 1ER MOIS





La composition du dossier

Les articles R 431- 4 et suivants du code l'urbanisme concernent le contenu des dossiers qui doivent accompagner les déclarations préalables et les demandes de permis sur les constructions. Il n'est pas possible de demander des pièces autres que celles qui sont expressément prévues par le code. Un arrêté du 6 juin 2007 fixe les modèles nationaux des différents formulaires (cf. fiche 9 "les formulaires").

Il est rappelé que certains éléments importants sont attestés par le déclarant ou le demandeur sous sa propre responsabilité, sans que l'administration soit tenue à une vérification dont dépendrait la légalité de la décision de non-opposition (déclaration préalable) ou du permis. Ainsi le demandeur atteste qu'il a les capacités pour déposer une demande. De même il indique la SHON qu'il entend construire.

DÉCLARATION PRÉALABLE

Elle doit contenir les éléments suivants (R431-35 du CU) :

-  L'identité du ou des déclarants ; l'attestation du déclarant qu'il remplit les conditions pour déposer la déclaration préalable ; la localisation et la superficie du ou des terrains ; la nature des travaux ou du changement de destination ; le cas échéant la SHON et la destination des constructions projetées.
-  Le dossier joint à la déclaration comprend notamment (art. R 431-36 et R 431-37 du CU) : un plan de situation ; dans certains cas un plan de masse coté en 3 dimensions , une représentation de l'aspect extérieur faisant apparaître les modifications projetées, les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (exemple : travaux sur monument historique ou dans le champ de visibilité d'un monument historique) ; certains éléments architecturaux

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La réforme n'a pas modifié le périmètre de l'obligation de recourir à un architecte (art. 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture repris à l'art. L 431-1 du CU). Ainsi sont tenues de recourir à un architecte les demandeurs dont la SHON de leur construction est supérieure à 170 m².

La demande doit contenir les éléments suivants (R431-5 du CU) :

-  Les mêmes informations que celles prévues pour la déclaration préalable avec en plus notamment : l'identité de l'architecte auteur du projet ; la destination des constructions par référence aux destinations prévues à l'art. R 123-9 du CU ; SHON des constructions projetées réparties selon les différentes destinations.
-  Le dossier joint à la demande comprend les éléments suivants (R 431-7 du CU) : un plan de situation, le projet architectural avec tous ses éléments : notice, plan de masse et documents joints (plan des façades et des toitures, plan en coupe, document graphique permettant d'apprécier notamment l'insertion du projet, photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche et dans le paysage lointain)

D'autres pièces peuvent être exigées en fonction de la situation ou de la nature du projet.

 : Il faut impérativement vérifier dans le premier mois d'instruction (2^{ème} et 3^{ème} semaine après le dépôt) si le dossier est complet . Si des pièces sont manquantes, avant la fin du 1^{er} mois, il convient de notifier la demande de pièces en même temps que la modification du délai d'instruction.

Le pétitionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour fournir la ou les pièces demandées ; à défaut, sa demande fait l'objet d'une décision tacite de rejet.



La conformité : la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

A l'issue des travaux, le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou l'architecte auteur du projet, adressera au maire par lettre recommandée avec accusé de réception ou contre décharge une **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)** art R 462-1 du CU).

Ainsi, c'est le bénéficiaire de l'autorisation ou son architecte qui certifiera que le permis a bien été respecté.

L'autorité compétente (le maire ou le préfet) pourra contester cette déclaration dans un délai de 3 mois (ou 5 mois lorsque le récolement est obligatoire : établissements recevant du public, périmètre de monument historique, périmètre de prévention des risques naturels ou technologiques, site classé...), à compter de la réception de la DAACT (art R462-6 du CU).

Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente met en demeure le maître d'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Passé le délai de 3 mois (ou 5 mois), l'autorité compétente est réputée n'avoir pas contesté la conformité.

Le bénéficiaire de l'autorisation peut alors demander une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

L'attestation est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente (art R 462-10 du CU).

Le certificat d'urbanisme

Ils sont au nombre de deux

**le certificat d'urbanisme
dit de "simple information"**
(L 410-a du code l'urbanisme)

**le certificat d'urbanisme
dit "opérationnel"**
(L410-b du code l'urbanisme)

LE CERTIFICAT D'URBANISME DE "SIMPLE INFORMATION"

indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables à un terrain.

Il n'apporte plus d'information sur les réseaux.

LE CERTIFICAT D'URBANISME "OPÉRATIONNEL"

indique, en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité du demandeur, la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain ainsi que l'objet de la demande. Pour les certificats "opérationnels" la demande est accompagnée d'une note descriptive succincte de l'opération (art. R 410-1 du CU).

La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en 2 exemplaires s'il s'agit d'un certificat de simple information et en quatre exemplaires dans l'autre cas (R 410-2 du CU). Ils sont déposés en mairie (art. R 410-3 du CU).

 Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour le certificat d'urbanisme de simple information (R 410-9 du CU)
- 2 mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel (R 410-10 du CU)

En cas d'absence de réponse, à l'issue du délai d'instruction, le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite : les droits en vigueur à la date du certificat tacite sont maintenus (R 410-12 du CU).

 Le délai de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois ; il peut être prorogé par période d'une année (R 410-17 du CU).

Les formulaires

L'arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme comprend en annexe les nouveaux formulaires de demandes.

Ces nouveaux formulaires, plus clairs et plus lisibles, contribuent aux objectifs de la réforme :

GARANTIR LES DÉLAIS D'INSTRUCTION

les formulaires sont accompagnés d'un récépissé qui indique, dès le dépôt du dossier, les délais d'instruction et les conditions dans lesquelles ils pourront être modifiés.

FACILITER LA COMPOSITION DU DOSSIER

le dossier à déposer contient un bordereau des pièces jointes qui simplifie la constitution de la demande et le contrôle du caractère complet du dossier.

CLARIFIER LE CHAMP D'APPLICATION ET REGROUPER LES PROCÉDURES

3 permis remplacent les 11 régimes d'autorisation et une déclaration préalable remplace les 5 régimes déclaratifs.

Les différents formulaires

 La demande de certificat d'urbanisme (CU)	CERFA n° 13410*01
 La déclaration préalable (DP), accompagnée : - du bordereau de dépôt des pièces jointes. - du récépissé de dépôt	CERFA n° 13404*01
 La demande de permis de construire pour une maison individuelle (PCMI) et/ou ses annexes, accompagnée : - du bordereau de dépôt des pièces jointes. - du récépissé de dépôt	- CERFA n° 13406*01 lorsque la demande porte sur une maison individuelle ou ses annexes - CERFA n° 13409*01 lorsque la demande porte sur une construction autre qu'une maison individuelle.
 La demande de modification d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager délivré en cours de validité	CERFA n° 13411*01
 La demande de transfert d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager délivré en cours de validité	CERFA n° 13412*01

 La demande de permis d'aménager, accompagnée : - du bordereau de dépôt des pièces jointes - du récépissé de dépôt	CERFA n° 13409*01
 La demande de permis de démolir accompagnée : - du bordereau de dépôt des pièces jointes - du récépissé de dépôt	CERFA n° 13405*01
 La demande de déclaration d'ouverture de chantier	CERFA n° 13407*01
 La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)	CERFA n° 13408*01
 La Fiche complémentaire / Autres demandes relative à la demande de permis et autres autorisations d'urbanisme	pas de n° de CERFA

Le ministère a prévu de fournir aux DDE, pour le mois de septembre 2007, ces formulaires en version " papier " pour accompagner les communes pour le premier mois de mise en œuvre de la réforme.

Par la suite, les communes devront, comme elles le font aujourd'hui, se rapprocher des éditeurs et imprimeurs et/ou les imprimer à partir du portail Internet du ministère de l'écologie, du développement et aménagement durables, en allant sur le site **www.medad.gouv.fr**.

A partir du mois de septembre, toute personne intéressée pourra télécharger, remplir en ligne et/ou imprimer les nouveaux formulaires. Ils ne pourront cependant être utilisés que pour des demandes ou déclarations déposées en mairie à partir du 1er octobre 2007. Les anciens formulaires ne seront plus recevables à cette date.