

MEMENTO

Des délais d’instruction garantis et un contenu précis des dossiers de demande d’autorisation d’urbanisme

Un « délai de base » dit de droit commun est fixé par le décret. Il figure sur le récépissé qui vous est remis lors du dépôt du dossier en mairie.

Déclaration préalable	1 mois
Permis de démolir	2 mois
Permis de construire (maisons individuelles ou annexes)	2 mois
Permis de construire (autres constructions)	3 mois
Permis d’aménager	3 mois

Quand une consultation est obligatoire et impose **un délai supplémentaire**, celui-ci vous est notifié dans le mois suivant le dépôt de la demande

Le formulaire comprend la liste des pièces qui doivent être jointes à la demande de permis ou de déclaration préalable.

L’administration a l’obligation de réclamer toutes les pièces manquantes avant la fin du premier mois. Vous avez alors trois mois pour les envoyer.

Les étapes suivant l’obtention de l’autorisation de construire

Le commencement des travaux et l’affichage:

Les travaux peuvent démarrer dès que l’autorisation est exécutoire. Vous devez procéder à l’affichage et à la déclaration d’ouverture de chantier pour les permis de construire.

Les décisions de non opposition et les arrêtés de permis de construire doivent être également affichés.

L’affichage : L’autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L’affichage est effectué par vos soins sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s’il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l’adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L’affichage doit également mentionner qu’en cas de recours administratif ou de recours contentieux d’un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié, sous peine d’irrecevabilité, à l’autorité qui a délivré l’autorisation, ainsi qu’à son bénéficiaire.

Ecrire tous les renseignements avec un feutre indélébile et vérifier que l’affichage soit bien en continu.

Vous trouverez des modèles de panneau pour l'affichage selon les travaux envisagés sur le lien ci-dessous :

<http://www.logement.gouv.fr/les-documents-utiles-pour-le-permis-de-construire-et-les-autres-autorisations-d-urbanisme>

La durée de validité de l'autorisation :

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus et ce jusqu'à fin 2010. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

La souscription d'une assurance Dommages-Ouvrages :

Elle doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

Les recours :

Si vous entendez contester la décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Vous avez donc intérêt à afficher le plus tôt possible votre autorisation afin de purger les délais.

La personne qui conteste votre autorisation doit vous notifier son recours ainsi qu'à la mairie.

Aucune contestation de l'autorisation n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou des travaux. La date d'achèvement retenue est celle qui a été mentionnée dans la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

L'Achèvement des travaux :

Au terme des travaux de construction, vous vous engagez sur la conformité des travaux par le dépôt en mairie d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité. Le Maire a la faculté de contester cette déclaration dans un délai de 3 mois ou 5 mois dans certains cas et de dresser en cas de besoin procès verbal pour non respect de l'autorisation.

Vous pouvez également consulter le site internet : <http://www.logement.gouv.fr/les-demarches-a-entreprendre-pour-construire>

Declaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux

1. Informations générales

N° de permis de construire : _____
 N° de déclaration de travaux : _____
 Adresse : _____

2. Informations relatives à l'achèvement des travaux

Les travaux ont été achevés le : _____

3. Informations relatives à la conformité des travaux

Les travaux ont été réalisés conformément aux prescriptions du permis de construire et des règlements en vigueur.

4. Informations relatives à la responsabilité

Le déclarant s'engage à garantir la conformité des travaux et à répondre des conséquences de leur réalisation.

5. Informations relatives à la signature

Nom et prénom : _____
 Fonction : _____
 Adresse : _____
 Téléphone : _____
 Signature : _____

www.urbanisme.equipement.gouv.fr/