



Le permis de construire et les autorisations d'urbanisme ont fait l'objet d'une réforme majeure qui est entrée en vigueur en octobre dernier. Cette réforme doit permettre de simplifier les formalités et d'améliorer la sécurité juridique de ces procédures.

Les constructeurs, aménageurs, professionnels ou particuliers peuvent se procurer les formulaires en Mairie ou sur le site du Ministère

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) (link is external)

Ces nouveaux formulaires, plus clairs et plus lisibles consistent à :

- **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 d'un 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.

- **Regrouper les procédures**

Trois permis remplacent les onze régimes d'autorisation, et une déclaration préalable remplace quatre régimes déclaratifs. Il sera en outre possible de demander un seul permis lorsqu'un projet prévoit à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions.

## Clarifier le champ d'application

Trois activités sont contrôlées : la construction, l'aménagement et la démolition. En fonction de sa nature, de son importance et de sa localisation, chaque projet est soumis, soit à permis, soit à simple déclaration préalable, soit à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme.

A la différence du permis de construire ou du permis d'aménager, le permis de démolir ne s'applique plus sur l'ensemble du territoire national, mais seulement sur des biens particuliers ou dans des zones ayant fait l'objet d'une désignation ou d'une délimitation au titre, soit d'une législation particulière, soit d'une décision communale.

L'article R421-28 dresse la liste du patrimoine protégé au titre d'une législation particulière :

- Constructions situées dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière.
- Constructions inscrites au titre des monuments historiques ou adossées à un immeuble classé au titre des monuments historiques.
- Constructions situées dans le champ de visibilité

### Voir aussi :

[www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr](http://www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr)

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

- Constructions situées dans un site inscrit ou classé.

L'application de droit du permis de démolir dans les communes disparaît en dehors des secteurs dits « Bâtiments de France ».

Toutefois la législation a prévu à l'article R421-27 du code de l'Urbanisme, que la collectivité qui souhaite protéger un bien particulier, peut instaurer le permis de démolir en adoptant une délibération.

Il en est de même pour l'édification ou les modifications de clôtures inférieures ou égales à deux mètres qui ne nécessitent plus le dépôt d'une déclaration préalable.

A ce titre, il est à noter que la commune de Persan a délibéré le 29 novembre 2007 pour décider à l'unanimité que :

- la démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé sur l'ensemble du territoire de la commune de Persan est soumise à permis de démolir.
- l'édification ou la modification d'une clôture située sur l'ensemble du territoire de la commune de Persan est soumise à déclaration préalable.

## **Propriété du terrain**

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

## **Etudes 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). Le contrôle technique doit être assuré par un professionnel compétent dans ce domaine.

## **Plans intérieurs et S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette)**

Le dossier ne comprendra plus de plan intérieur : la demande porte sur l'aspect extérieur et le volume du bâtiment.

Le demandeur déclarera la S.H.O.N. 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.

---

**Source URL:** <http://www.ville-persan.fr/article/le-permis-de-construire>