

Le Syndicat des Architectes
de la Côte d'Azur

PERMIS DE CONSTRUIRE /// ET SI ON CHANGEAIT TOUT !!

Dans le cadre du projet de loi ELAN, une manière d'améliorer la production de logements peut passer par une réforme de l'instruction des permis de construire.

La société a délivré à des professionnels, les architectes, un diplôme reconnaissant leur capacité à construire.

Lorsqu'un acte administratif, acte de vente, succession, création de sociétés, est rédigé par un professionnel, notaire ou avocat etc., ces actes sont délivrés par le professionnel qui pourra être sanctionné en cas de manquement.

Le conservateur des hypothèques ou le greffe des tribunaux ne sont-ils pas les garants de la qualité des actes délivrés ? Ils disposent d'un pouvoir de rejet.

Pourquoi en est-il autrement pour les permis de construire ?

CONSTAT

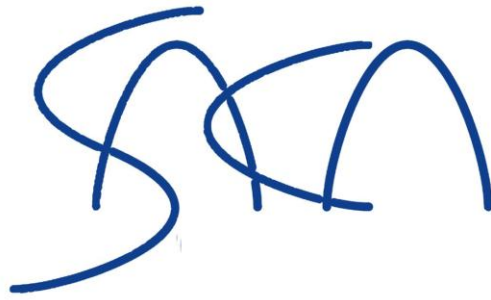
- Les procédures de délivrance des permis de construire ne donnent satisfaction ni à l'administration surchargée, ni aux politiques, ni aux pétitionnaires.
- Les difficultés liées à la délivrance des autorisations n'apportent aucune garantie quant à la qualité architecturale.
- La dynamique économique et le besoin de créer des logements (et autres constructions) sont contrariés par les procédures de délivrance des permis de construire.

OBJECTIF

- Proposer une approche radicalement nouvelle pour accélérer la procédure sans pour autant renoncer aux garanties actuelles.

PROPOSITION

- Pour les communes dotées d'un PLU, le PLU à la date du dépôt sera la référence.
- L'architecte a la responsabilité du dépôt d'un dossier conforme aux exigences réglementaires et respectant le PLU et les divers règlements de la commune concernée.
- Ce dossier est « le **permis** de construire » ou le « **permis** d'aménager » et non plus la « **demande** de permis de construire ou d'aménager ».
- Les services techniques et concessionnaires disposeront d'un délai de 2 mois pour émettre des prescriptions. Dans les zones U (ouvertes à l'urbanisation) pas de rejet possible par les services techniques et concessionnaires puisqu'une zone U est par définition équipée.
- Les autorités, Mairie, Métropole, Contrôle de légalité, disposeront d'un délai de 2 mois pour émettre un avis sous forme de prescriptions ou de rejet motivés.
- Les tiers disposeront également d'un délai de 2 mois pour recourir contre le dossier.



Le Syndicat des Architectes
de la Côte d'Azur

- L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté en amont et le dossier comportera un avis du service. Celui-ci devra se fonder strictement sur les prérogatives et missions réglementaires et sera donné en totale indépendance.

EFFETS de la PROPOSITION

- Désengorgement des services instructeurs qui se focaliseront sur le contrôle des dossiers et le respect de la conformité des constructions.
- Réduction considérable des délais pour dynamiser la chaîne de construction.
- Application stricte des objectifs définis par les PLU et textes en vigueur sans tergiversations et interprétations interminables.
- Arrêt des décisions discrétionnaires qui entraînent des dépenses sociales considérables, à l'administration mais également aux acteurs de la construction qui sont aujourd'hui soumis au dictat de règles non écrites et au labyrinthe des services.

La réforme de simplification des permis de construire de 2007 n'a pas amélioré la situation car elle n'a pas été au bout de la logique du permis déclaratif et de la responsabilisation de l'architecte.

Il est urgent de repenser le mode de délivrance des permis de construire : plus d'efficacité, délais raccourcis et respect des lois et des règles.