

Note ADS



L'achèvement des travaux et la DAACT

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

1) Le principe

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré (ou à la DP) est adressée à la mairie (art. L. 462-1 CU) : elle atteste à la fois de l'achèvement de ces travaux et de leur conformité à l'autorisation délivrée. Il s'agit d'un régime **déclaratif** puisque c'est le demandeur qui s'engage sur la conformité des travaux. En dehors des cas de récolement obligatoire, les autorités compétentes sont libérées de leurs obligations de vérification systématique.

2) Les cas de récolement obligatoire (art. R. 462-7 CU)

- travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, ou lorsqu'ils sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé. Il est effectué en liaison avec l'ABF ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites ;
 - travaux relatifs aux IGH (articles R. 122-1 à R. 122-29 du CCH) ou travaux relatifs aux ERP (articles R. 123-1 à R. 123-55 du CCH) sauf lorsqu'il s'agit d'établissements recevant du public de 5e catégorie ne disposant pas de locaux d'hébergement.
- Dans ces deux cas, il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours ;
- travaux réalisés soit à l'intérieur d'un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération, soit à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité, soit à l'intérieur d'une réserve naturelle ;
 - travaux réalisés dans un secteur couvert par un PPRN, par un PPRN établi, ou par un plan de prévention des risques miniers.
- Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le PPR n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques (*inexistantes dans l'Oise*) ou l'obligation de réaliser une étude préalable permettant de déterminer l'aptitude du terrain à recevoir la construction compte tenu de la destination de celle-ci.

3) Date d'achèvement des travaux (art. R. 600-3, al. 2 CU)

Il s'agit de la date de la réception de la déclaration d'achèvement, qui permet également de fixer la date limite du délai de recours.

4) Forme, contenu, dépôt et transmission de la déclaration (art. A. 462-1, CU, art. R. 462-1, CU., art. R. 462-2)

La DAACT est établie conformément au formulaire mis à disposition du public, signée par le bénéficiaire du PC, PA ou de la DP ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

Lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente, le maire transmet la DAACT au préfet lorsque la décision a été prise au nom de l'État — ou au président de l'EPCI lorsque la décision a été prise au nom de cet établissement public.

Elle précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Ainsi, lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise également.

Lorsque la commune est dotée des équipements adéquats, le demandeur peut adresser la DAACT par échange électronique (Article R 462-1). Il est alors réputé accepter de recevoir le courrier de l'autorité compétente par échange électronique dans les mêmes conditions, notamment, le cas échéant, la mise en demeure dans les 3 ou 5 mois, selon le cas (art R 462-6), de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, et lui rappelant les sanctions encourues (Article R 462-9).

5) Pièces à joindre à la DAACT : (voir tableau ci-après : « attestations à joindre aux DAACT »)

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 applicable le 1^{er} avril 2014 précise que les attestations prévues à l'article R 462-4-4 du CU sont fournies **sous l'entière responsabilité du demandeur**.

Si la DAACT ne comprend pas les attestations requises, elle n'est pas valable. Il appartient à l'autorité compétente d'écrire au bénéficiaire du permis pour lui signifier qu'en l'absence de ces attestations, sa déclaration n'a pas de valeur.

Cas de l'attestation **accessibilité** comportant des rubriques signalées NR (non réglementaire) par le bureau de contrôle : l'attestation accompagnant la DAACT n'a pas à être "contrôlée" par le service instructeur du PC : c'est un engagement du demandeur. S'il existe des problèmes au regard des règles d'accessibilité, "le contrôleur technique ou l'architecte indique dans l'attestation celles qui sont respectées, en tenant compte des dérogations éventuellement obtenues du préfet par le maître d'ouvrage, et celles qui ne le sont pas.

L'attestation précise alors quel ouvrage, quel aménagement ou quel équipement est concerné et elle fait éventuellement un commentaire "(Arr. 22 mars 2007- art. 4, II), il est indiqué sur le modèle d'attestation annexé à cet arrêté, en CG01 – page 3 : "*les avis R ou NR portés par le vérificateur sont à considérer comme des **présomptions** de respect ou de non respect établies selon sa propre appréciation des dispositions constatées, et ne préjugent pas d'interprétations contraires*". L'instructeur ne peut donc contester la conformité sur la base de cette attestation.

Les suites données à ce cas particulier : la visite avant ouverture en matière d'accessibilité n'est pas obligatoire pour les PC (contrairement aux autorisations de travaux ERP « AT ») : c'est l'attestation du bureau de contrôle qui fait foi du respect des règles. Donc, si des problèmes sont soulevés dans l'attestation (en fonction de leur nature et leur incidence), **le service instructeur alerte le Maire**, qui peut contacter le bénéficiaire du PC pour lui demander de mettre au point ce volet accessibilité (avec nouvelle intervention et attestation du bureau de contrôle, donc coût supplémentaire...), ou qui fait procéder à une visite avant ouverture et décide à ce moment-là d'accorder ou non cette ouverture (il peut, dans les cas « sensibles », demander l'intervention du service accessibilité de la DDT60). Il s'agit d'un « volet » spécifique indépendant de l'ADS et des visites de sécurité faites par le SDIS et il existe généralement dans les communes un service ou un élu impliqué dans les problèmes d'accessibilité.

6) Conformité des travaux

☞ **Contestation de la conformité des travaux** : Lorsqu'elle estime que les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, l'autorité compétente met en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (C. urb., art. L. 462-2 et R. 462-9). Celle-ci doit intervenir dans le délai prévu à l'article R. 462-6 du code de l'urbanisme, à savoir 3 mois à compter de la date de réception en mairie de la DAACT, porté à 5 mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire (voir ci-dessus). Passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux.

☞ **Non-contestation de la conformité des travaux** : une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis (ou la DP) n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis sur simple requête de celui-ci. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet (C. urb., art. R. 462-10).

☞ **À noter** : Impossibilité de contester une décision *implicite* de conformité des travaux : seul le titulaire s'engage, via la DAACT, sur la conformité des travaux. Si le dépôt de cette déclaration ouvre un délai permettant de procéder au récolement des travaux et le cas échéant, de mettre en demeure le pétitionnaire de régulariser, rien n'impose à l'autorité compétente de se prononcer sur la conformité des travaux. L'expiration du délai de 3 ou 5 mois ne fait donc pas naître de décision susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir ([CAA Nancy, 16 juin 2011, n° 10NC00782](#)).

7) Droit de visite

Le droit de visiter les constructions en cours, de procéder aux vérifications utiles et de se faire communiquer tous documents techniques relatifs à la réalisation du bâtiment (accessibilité aux personnes handicapées, par exemple) est régi par l'[article L 461-1](#) du code de l'urbanisme. Ce droit de visite peut s'exercer pendant 6 ans à compter de l'achèvement.

Attestations à joindre aux DAACT

Objet de l'attestation et principales références juridiques	Observations
<p>Acoustique R.462-4-2 du CU</p> <p>Demande de permis déposée à compter du 01/01/2013 pour les bâtiments d'habitation neufs (collectifs) ou maisons individuelles accolées ou contigües à un local d'activité ou superposées à celui-ci (faisant l'objet d'un même permis de construire)</p>	<p>DAACT + attestation fournie par le maître d'ouvrage, attestant que le maître d'oeuvre de l'opération, ou le maître d'ouvrage a pris en compte la réglementation acoustique. Cette attestation est établie notamment par une personne justifiant auprès du maître d'ouvrage de compétences en acoustique, conformément à l'article R.111-4-2 du CCH. Elle est établie conformément à un modèle figurant en annexe de l'arrêté</p> <p>Modèle d'attestation en annexe n°1 du décret n° 2011-604</p>
<p>RT 2012 bâtiments neufs R.462-4-1 du CU</p>	<p>DAACT + attestation fournie par le maître d'ouvrage soit qu'il a pris en compte la RT, soit que le maître d'oeuvre a pris en compte la RT, mais établie par l'une des personnes habilitées mentionnées à l'article R.111-20-3 CCH.</p> <p>L'attestation doit être établie sur un formulaire conforme à l'annexe III de l'arrêté du 11/10/2011</p>
<p>RT réhabilitation thermique de bâtiments existants R.462-4-3 du CU décret N° 2012-490 du 13 avril 2012</p> <p>Travaux de rénovation définis aux articles R.131-26 et R.131-28 du CCH faisant l'objet d'une demande de PC ou de DP déposées à partir du 01/01/2013 R 462-4-2 du CU</p>	<p>DAACT + attestation fournie par le maître d'ouvrage attestant, soit qu'il a pris en compte la RT, soit que le maître d'oeuvre a pris en compte la RT, mais établie par l'une des 4 personnes mentionnées à l'article R.131-28-4 CCH.</p> <p>NB : l'article R.131-28-5 CCH précise que lorsque l'opération soumise à autorisation de construire comporte à la fois des travaux portant sur des parties nouvelles d'un bâtiment existant et des travaux de réhabilitation thermique de ce bâtiment, deux attestations sont fournies conformément aux articles R. 111-20-3 et R. 131-28-3, respectivement pour la partie neuve et la partie existante du bâtiment concerné. pour la partie neuve et la partie existante</p>
<p>Accessibilité Bâtiments neufs, ERP, IOP R.462-3 du CU - R 111-19-27 CCH</p> <p>Applicable aux maisons individuelles non réalisées pour le propre usage du demandeur (construites pour être louées ou mises à disposition ou pour être vendues), aux bâtiments d'habitat collectif, bâtiments dans lesquels sont créés des logements par changement de destination, aux établissements recevant du public ou installations ouvertes au public</p>	<p>DAACT + Attestation établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de PC)</p> <p>(annexe I de l'arrêté du 3 décembre 2007)</p>