

Le permis de construire

Phase incontournable de la mission complète de l'architecte, le permis de construire est un acte administratif qui peut facilement se transformer en outil de contentieux. En connaître le mécanisme est donc indispensable pour tout architecte averti qui engage ainsi sa responsabilité. Au fil des années, cette procédure s'est alourdie par l'exigence des services de l'Etat à produire toujours plus de documents... sans pour autant raccourcir ses délais d'instruction. Le permis de construire doit faire l'objet d'une profonde réforme (permis allégé ou permis de niveau APD?) depuis la promulgation de la Loi SRU. Mais il constitue d'ores et déjà un enjeu important dans la réflexion que mène la profession dans le cadre de la réforme de la Loi sur l'Architecture.

Patrice Genet

Vice-président du Conseil national de l'Ordre

I. Permis de construire, déclaration de travaux ou autres ?

Le permis de construire est rendu obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations. Il est également exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires (art. L.421-1 du code de l'urbanisme - c.u.).

La déclaration de travaux est une procédure simplifiée permettant d'effectuer certains travaux ou constructions qui entrent dans le champ d'application du permis de construire mais sont exemptés de cette formalité contraignante.

Selon la nature des travaux envisagés, l'autorisation à demander ne sera pas la même : c.f. Tableau pages 12 et 13.

II. La demande de permis de construire

- ▶ La demande de permis de construire est présentée (art. R.421-1-1 c.u.) :
 - par le propriétaire du terrain ou son mandataire
 - par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à construire sur le terrain (bénéficiaire d'une promesse de vente, locataire s'il justifie d'une autorisation écrite du propriétaire)
 - par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

- ▶ La demande, effectuée sur un formulaire Cerfa (imprimés n° 46-0399 et n° 46-0398 pour les maisons individuelles), doit contenir un dossier d'accompagnement et le cas échéant, les autorisations ou justificatifs nécessaires (zones boisées, bâtiment classé ou inscrit, construction à usage commercial, etc. art. R.421-2-1 à R.421-7 c.u.).

La demande précise l'identité du demandeur, l'identité et la qualité de l'auteur du projet, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la demande, la nature des travaux, la destination des constructions et la densité de construction.

Le dossier d'accompagnement joint à la demande de permis de construire contient (art. R.421-2 c.u.) :

- Le plan de situation du terrain
- Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois

dimensions, des travaux extérieurs à celles-ci et des plantations maintenues, supprimées ou créées. Ce document indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement (si le projet est desservi par des équipements publics, le plan de masse indique leur tracé et leur raccordement)

- Les plans des façades
- Une ou des vues en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire et indiquant le traitement des espaces extérieurs
- Deux documents photographiques au moins permettant de situer le terrain respectivement dans le paysage proche et lointain et d'apprécier la place qu'il y occupe (les points et les angles des prises de vue seront reportés sur le plan de situation et le plan de masse)
- Un document graphique au moins permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Lorsque le projet comporte la plantation d'arbres de haute tige, les documents graphiques devront faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme
- Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords
- L'étude d'impact, lorsqu'elle est exigée.

	Plan de situation	Plan de masse	Plans de façades	Vues en coupes	Photos	Documents graphiques	Notice Volet paysager
Projet soumis à obligation de recours à l'architecte	X	X	X	X	X	X	X
Projet non soumis à obligation de recours à l'architecte	X	X	X	X	X		
Projet ne comportant ni modification du volume extérieur ni changement de destination	X	X	X				
Projet situé dans une zone urbaine ne faisant l'objet d'aucune protection particulière et exempté du recours à l'architecte	X	X	X	X	X		
Projet situé dans zone de protection (ZPPAUP, abords, site, etc.)	X	X	X	X	X	X	X

► Le recours à l'architecte

La demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural (*article 3 de la loi sur l'architecture, art. L.421-2 c.u.*).

Par exception, ne sont pas tenues de recourir à un architecte (*article 4 de la loi sur l'architecture, art. L.421-2 c.u.*):

- Les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes (*art. R.421-1-2 c.u.*):
 - une construction à usage autre qu'agricole dont la SHON n'excède pas 170 m² (**en cas d'extension** de bâtiment existant, la limite des 170 m² se calcule en tenant compte de la **surface totale de la construction**)
 - une construction à usage agricole dont la SHOB n'excède pas 800 m²
 - des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la SHOB n'excède pas 2 000 m²
- Les travaux qui concernent exclusivement l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et vitrines commerciales.
- Les travaux limités à des reprises n'entraînant pas de modification visible de l'extérieur.

Le projet architectural définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs (*article 3 de la loi sur l'architecture*).

III. Instruction du PC - Procédure - délais

► Toute demande de permis de construire est établie en 4 exemplaires. D'autres exemplaires peuvent néanmoins être réclamés (*art. R.421.8*). Elle est soit déposée contre décharge, soit adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la mairie (*art. L.421-2-3 et R.421-9 c.u.*).

L'autorité compétente pour instruire le PC est (*art. L.421-2 c.u.*):

- dans les communes disposant d'un PLU approuvé ou d'une carte communale, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale (ils peuvent cependant confier l'instruction du PC à la DDE)
- dans les communes dépourvues de PLU ou de carte communale, la Direction Départementale de l'Équipement.

► Procédure qui doit être suivie par l'autorité compétente pour instruire le PC :

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande de PC, l'autorité compétente doit envoyer au demandeur une **lettre de notification** recommandée AR qui précise (*art. R.421-12 et A.421-2 c.u.*):

- le numéro d'enregistrement de la demande de PC
- la collectivité au nom de laquelle la décision sera prise
- le point de départ du délai d'instruction (date de l'avis de réception postale de la demande de PC, date de la décharge ou date de réception des pièces complémentaires)
- le délai maximal d'instruction de la demande et, si le délai est supérieur à 2 mois, la justification du service instructeur
- la date avant laquelle, compte tenu des délais d'instruction, la décision de l'autorité sera notifiée au demandeur
- si la demande de PC concerne une installation classée, l'information selon laquelle le délai d'instruction court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique
- l'indication selon laquelle un permis de construire tacite est possible ou non et si le permis tacite est possible, les informations précisant au demandeur que :
 - "que si aucune décision ne lui a été adressée avant la date limite d'instruction, la lettre de notification vaudra permis de construire tacite et que le projet pourra être entrepris conformément au projet déposé, que toutefois le permis, s'il est illégal, peut être retiré par l'autorité compétente pendant le délai de recours contentieux"
 - "qu'en cas de permis de construire tacite, il peut demander une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue à l'égard de sa demande"
 - "qu'une lettre rectificative peut le cas échéant lui être adressée en cas de majoration du délai d'instruction".

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords (*art. L.421-2 c.u.*).

Le projet architectural comprend notamment tous les éléments qui doivent figurer dans le dossier d'accompagnement de la demande de permis de construire.

Rappel de quelques règles professionnelles

- "Tout projet architectural doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration" (*article 15 de la loi sur l'architecture*).

- "Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre ; la signature de complaisance est interdite.

Le nom et les titres de tout architecte qui ont effectivement participé à l'élaboration d'un projet doivent être explicitement mentionnés après accord de l'intéressé sur les éléments de ce projet auxquels il a participé" (*article 5 du décret du 20 mars 1980 portant code des devoirs professionnels des architectes*).

- "L'architecte ne peut ni prendre ni donner en sous-traitance l'établissement du projet architectural" (*article 37 du code des devoirs professionnels*).

Un avis de dépôt de demande de PC est affiché en mairie précisant le nom du demandeur, le numéro et la date d'enregistrement de la demande, l'adresse du terrain, la SHON, la hauteur du projet et la destination de la construction (*art. R.421-9 c.u.*).

En cas de dossier incomplet, l'autorité compétente invite, par lettre RAR, le demandeur à fournir les pièces complémentaires, dans les mêmes conditions que la demande initiale.

Le délai d'instruction part de la réception par l'autorité compétente des pièces complétant le dossier (*art. R.421-13-1° c.u.*).

Conséquences de l'absence de lettre de notification :

Si le demandeur n'a pas reçu, dans le délai de 15 jours, la lettre de notification, il peut saisir l'autorité compétente, par lettre RAR, pour **requérir l'instruction** de sa demande de PC. Il doit adresser une copie de cette mise en demeure au préfet.

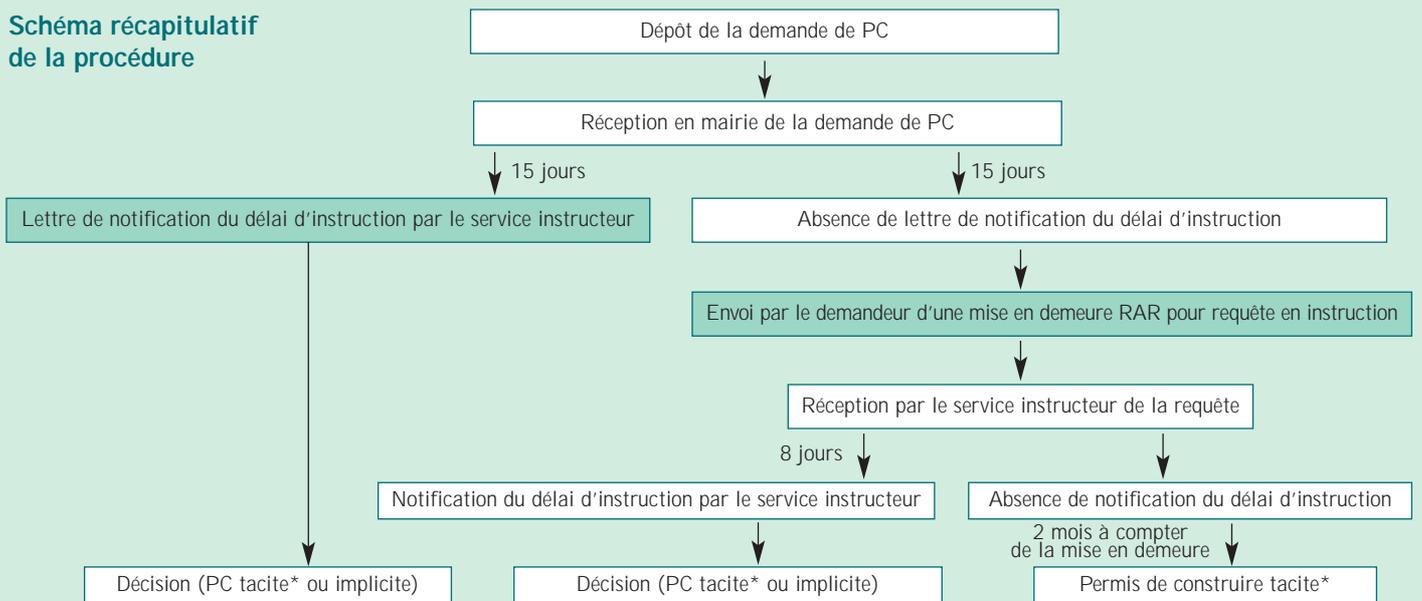
L'administration dispose alors d'un délai de 8 jours (à compter de la réception de la mise en demeure pour requête en instruction) pour enfin envoyer au demandeur la lettre de notification.

A défaut d'envoi de cette lettre de notification dans les 8 jours, le point de départ du délai d'instruction de la demande de PC est la date de réception de la mise en demeure pour requête en instruction.

NB : L'envoi d'une mise en demeure pour requête en instruction est fondamental.

Les textes ne fixent pas de délai pour cet envoi. Donc un envoi tardif demeure valable. Il est cependant recommandé d'adresser le plus tôt possible cette mise en demeure qui fait courir le délai d'instruction de la demande de PC. C'est d'autant plus important que c'est à cette seule condition que peut naître un permis de construire tacite.

Schéma récapitulatif de la procédure



* sauf dans les cas où il ne peut être accordé (art. R.421-19 c.u.)

► Durée de l'instruction (art. R.421-18 c.u.)

Objet du PC	Délai minimum	Délai maximal
Cas général	2 mois	4 mois*
Construction de plus de 200 logements	3 mois	5 mois*
Locaux à usage industriel, commercial, de bureaux ≥ 2 000 m ²	3 mois	5 mois*
Autorisation de la CDEC	5 mois	9 mois en cas de recours contre la décision de la commission
Enquête publique ou consultation d'une commission nationale	5 mois	

* le délai est majoré d'un mois lorsqu'il y a lieu de consulter un service extérieur et d'un autre mois s'il s'agit d'instruire une dérogation ou une adaptation mineure.

NB : Les qualités de demandeur et d'auteur du projet architectural s'apprécient à la date de la décision. Le droit applicable est celui en vigueur au jour de la délivrance du permis de construire.

IV. Délivrance du PC

« Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation » (art. L.421-3 c.u.).

Le permis délivré autorise la réalisation des travaux demandés dans les limites du projet déposé par le demandeur, des prescriptions de l'administration et du respect des droits des tiers.

Il peut être express ou tacite.

► Le permis express est accordé par arrêté.

La décision doit être notifiée directement au demandeur (par lettre RAR si elle est assortie de prescriptions - art. R.421-30 c.u.).

Elle doit obligatoirement lui rappeler (art. A.421-6-1 c.u.) :

- que le permis est délivré sans préjudice du droit des tiers
- le délai de validité du permis
- l'obligation de l'afficher sur le terrain
- les délais et voies de recours
- l'obligation de souscrire une assurance dommages ouvrages prévue par la loi du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le permis express peut prendre plusieurs formes :

1)	Il peut être accordé dans la forme où il a été présenté (permis simple).
2)	Il peut être assorti de prescriptions spéciales qui doivent être motivées et qui s'imposent au demandeur. Les prescriptions spéciales trouvent leur fondement dans le règlement du PLU, de la carte communale ou dans les dispositions du règlement national d'urbanisme. Exemple : prescriptions portant sur les équipements (accès et voirie ou raccordement aux réseaux), sur les caractéristiques architecturales (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions, stationnement des véhicules), etc.
3)	Il peut être délivré en accordant des adaptations mineures ou des dérogations qui doivent être motivées. L'adaptation mineure est un assouplissement aux règles d'urbanisme autorisé par l'autorité habilitée à délivrer le PC en vue d'éviter une mauvaise utilisation du sol. Exemple : le fait d'autoriser, pour des raisons esthétiques, que presque tous les emplacements de stationnement d'un immeuble soient réalisés à découvert, alors que le POS prévoyait qu'au moins 50 % d'entre eux devaient être couverts.
4)	Il peut être exceptionnellement délivré à titre précaire sur un emplacement destiné à une autre utilisation. Cette possibilité concerne 2 hypothèses : - une construction qui présente un caractère provisoire et qui est donc légère et démontable peut être autorisée sur un terrain inscrit en emplacement réservé - les constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage.

Permis de construire, déclaration de travaux ou autres ?

Ce sont les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme qui déterminent les procédures à suivre.

Permis de construire	Déclaration de travaux	Autres
Art. L.421-1 et ss. et R.421-1 à R.421-58	Art. L.422-1, L.422-2 et R.422-2	(Art. L.421-1-4° et R.421-1)
<p>Constructions nouvelles</p> <p><i>Le PC doit être sollicité pour des constructions nouvelles avec ou sans fondations qu'elles soient au-dessus du sol ou réalisées en sous-sol.</i></p> <p>► La construction de tous bâtiments neufs quelle que soit leur affectation (habitation, bureaux, etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - un ouvrage semi-enterré d'une hauteur de 2 mètres et d'une superficie de 38 m² - une piscine couverte d'une SHOB > 20 m² - un garage souterrain dont le toit est aménagé en terrasse avec un mur d'une hauteur de 1 mètre surplombant la porte <p>► Toute construction d'une superficie > 2 m², en l'absence de bâtiment existant sur le terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - construction d'un garage de 18 m² sur une parcelle - édification d'un cabanon de 15 m² sur un terrain supportant un appentis en ruine <p>Constructions sans fondations</p> <ul style="list-style-type: none"> - caravane installée de manière permanente sur un terrain (sur des cales) - implantation d'une habitation légère de loisirs dont SHON > 35 m² - mobil home fixé sur des plots de fondation, privé de moyens de mobilité dont SHON > 35 m² 	<p>Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</p> <p>► Les outillages situés dans les ports ou les aéroports ou sur le domaine public ferroviaire</p> <p>► Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne. Il s'agit des ouvrages techniques autres que ceux d'infrastructure portant sur les voies de communication.</p> <p>► Service public des télécommunications et de télédiffusion</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouvrages techniques dont la SHOB < 100 m² - poteaux et pylônes > 12 mètres et les installations qu'ils supportent <p>► Service public de distribution du gaz</p> <ul style="list-style-type: none"> - les postes de sectionnement de coupure, de détente et de livraison <p>► Service public de distribution d'énergie électrique</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouvrages et accessoires des lignes dont la tension < 63 kilovolts et dont la longueur ≤ 1 km - postes de transformation dont la surface au sol < 20 m² et la hauteur < 3 mètres <p>► Services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> - ouvrages techniques dont la surface au sol < 20 m² et la hauteur < 3 mètres <p>► Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement d'une SHOB maximale de 150 m² (sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain)</p>	<p>Ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions</p> <p>► Les travaux souterrains pour le stockage de gaz ou fluides (réservoirs d'essence, etc.) et les installations souterraines de canalisations, de lignes ou de câbles (eau, chauffage, oléoducs, etc.)</p> <p>► Les travaux de génie civil : ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire (ponts, viaducs, quais, bassins, écluses, etc.)</p> <p>► Les installations temporaires qui répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux - ou être liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction <p>► Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires, expositions et pendant leur durée</p> <p>► Le mobilier urbain implanté sur le domaine public (abribus, kiosques à journaux, etc.)</p> <p>► Les statues, monuments ou œuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume</p> <p>► Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre</p> <p>► Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol</p> <p>► Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 mètre</p> <p>► Les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres (sauf s'ils constituent une clôture)</p> <p>► Tout autre ouvrage dont la surface au sol < 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au-dessus du sol</p>
<p>Travaux sur existants entraînant un changement de destination</p> <p><i>Le PC doit être sollicité lorsque le changement de destination donne lieu à remaniement physique des locaux, quelle que soit l'importance des travaux.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - transformation d'un hôtel en habitation ordinaire car les règles d'urbanisme applicables sont différentes - d'un blockhaus en habitation, etc. 	<p>Les travaux de ravalement</p> <p><i>Même s'ils entraînent une modification des façades.</i></p> <p>En secteur sauvegardé, l'avis conforme de l'ABF est nécessaire (art. R.319-19-2 c.u.).</p> <p>Si les échafaudages empiètent sur le domaine public de la voirie, il faut obtenir une autorisation temporaire d'occupation du domaine public (AOT).</p>	
<p>Modification de l'aspect extérieur, sans changement de destination</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'ouvertures dans les façades (fenêtres, portes, etc.) - fermeture de balcons ou de loggias 		

Permis de construire	Déclaration de travaux	Autres
<i>Art L.421-1 et ss. et R.421-1 à R.421-58</i>	<i>Art. L.422-1, L.422-2 et R.422-2</i>	Pas de formalité (Art. L.421-1-4° et R.421-1)
<p>Modification du volume ou création d'un niveau supplémentaire, sans changement de destination</p> <p><i>Le PC doit être sollicité lorsqu'il s'agira de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une SHOB > à 20 m²</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout d'une mezzanine - couverture d'une terrasse entraînant la création d'une SHON de 55 m² - édification d'un étage supplémentaire sur un immeuble classé (salle de restaurant de 1 000 m² construite sur le toit du théâtre des Champs-Élysées) 	<p>Les travaux sur les immeubles classés dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter le volume existant</p> <p>La déclaration de travaux ne tient pas lieu de l'autorisation préalable prévue par l'article 9 de loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques</p>	<p>Les travaux d'aménagement intérieur</p> <p>S'ils n'entraînent ni changement de destination, ni création de surface nouvelle, ni modification de l'aspect extérieur</p> <ul style="list-style-type: none"> - remplacement d'un plancher - peinture intérieure, etc.
<p>Constructions ou travaux concernant des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques</p> <p><i>Le PC doit être sollicité pour toute construction ou tous travaux, quelle que soit leur importance.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux de ravalement - antenne parabolique <p>Le PC ne tient pas lieu de l'autorisation préalable prévue par l'article 2 alinéa 5 de loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques</p>	<p>Les habitations légères de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantation d'un HLL dont SHON < 35 m² - remplacement par une nouvelle de superficie égale ou inférieure 	<p>Les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale</p> <ul style="list-style-type: none"> - les centres de transmission - les établissements d'expériences et de fabrication de matériels et de munitions - les entrepôts de réserve générale - les dépôts de munitions - les bases de fusées - les stations radiogoniométriques - les centres radioélectriques de surveillance - toute autre construction dont le caractère secret a été reconnu par décision du ministre compétent <p>(articles L.422-1-1° et R.422-1-1° partiel)</p>
<p>Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,50 et 4 mètres [et] dont la SHOB < 2 000 m² sur un même terrain</p> <p>NB : les vérandas et autres galeries vitrées en saillie de bâtiment (serres thermiques) ne relèvent pas de cette catégorie.</p>	<p>Les piscines non couvertes quelles que soient leur dimension et la nature des matériaux utilisés.</p> <p>Les piscines couvertes d'une SHOB < 20 m².</p>	
<p>Reconstruction d'un bâtiment après sinistre (art. L.111-3 c.u.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Le droit à reconstruction à l'identique est acquis dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié et que les règles d'urbanisme ne l'interdisent pas. ► En cas de reconstruction partielle, le PC doit être sollicité lorsque les travaux envisagés concernent la structure de l'édifice telle la reconstruction d'un mur pignon. 	<p>Ouvrages militaires</p> <p>Ce sont les installations situées à l'intérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des arsenaux de la marine - des aérodromes militaires - des grands camps (art. R.422-1-2° et A.422-2 fixant la liste des camps) 	<p>Autorisations spéciales</p> <p>Publicité, enseignes ou préenseignes</p> <p>Les travaux d'installation, de remplacement ou de modification peuvent être soumis à une autorisation spécifique dans les conditions prévues par la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux préenseignes.</p>
<p>Ouvrages et installations temporaires</p> <p>Les constructions à caractère non permanent, destinées à être régulièrement démontées et réinstallées doivent faire l'objet d'un permis spécifique qui précise, une fois pour toutes, la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée (il n'est plus nécessaire d'obtenir un PC pour chaque installation)</p> <ul style="list-style-type: none"> - installation d'une crêperie à l'air libre constituée de tentes démontables d'une superficie de 40 m² destinées à demeurer en place 5 mois par an - chapiteau destiné à accueillir 8 000 personnes reposant sur des portiques métalliques fixés au sol 	<p>Les clôtures ou les murs de soutènement de plus de 2 mètres</p> <ul style="list-style-type: none"> - réalisation d'un mur d'une hauteur de 10 mètres, le long d'une paroi rocheuse bordant la propriété et destiné à éviter les éboulements. 	<p>Informations utiles</p> <p>Permis de construire</p> <p>http://www.legifrance.com Les codes - code de l'urbanisme</p> <p>http://www.service-public.fr Explications et formulaires CERFA Cliquer sur Logement - construction - formalités</p> <p>http://www.coin-urbanisme.org/autorisations/index.htm Rubrique permis de construire</p> <p>http://www.carrefourlocal.org/vie_locale/cas_pratiques/urbanisme/ Rubrique permis de construire</p> <p>http://www.eure-et-loir.equipement.gouv.fr/ Cliquer sur Aménagement et urbanisme - droit et démarche - les différentes autorisations</p>
	<p>Toute autre construction ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante [et] :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (remise en l'état à l'identique d'un bâtiment telle que réfection de toiture, de menuiseries, pose d'antennes paraboliques, terrasses de plus de 0.60 mètre au-dessus du sol, etc.). - [ou] qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une SHOB ≤ 20 m² (adjonction d'une véranda d'une superficie de 14,4 m², réalisation d'une pièce supplémentaire d'une surface de 19,6 m²). 	

► Le permis tacite

Le demandeur, s'il a déposé un dossier complet, peut se prévaloir d'un permis de construire tacite, dans deux hypothèses (art. R.421-12 c.u.) :

- lorsque à l'issue du délai fixé dans la lettre de notification, aucune décision ne lui a été notifiée (dans ce cas, la lettre de notification vaut permis tacite)
- lorsque, à défaut de lettre de notification, le demandeur a adressé à l'autorité compétente une requête en instruction et qu'aucune décision ne lui a été notifiée dans un délai de 2 mois (dans ce cas, la requête en instruction vaut permis tacite).

NB : *Le défaut de production de pièces complémentaires demandées par le service instructeur empêche le délai d'instruction de commencer et fait obstacle au permis tacite.*

Pour être sûr de bénéficier d'un permis tacite, le demandeur a intérêt, avant tout commencement des travaux, à se faire communiquer (sur simple demande et à l'issue du délai d'instruction), une attestation certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue à l'égard de sa demande de PC. Cette attestation est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente.

NB : *Le permis tacite n'est pas une garantie puisqu'il peut faire l'objet d'un retrait par l'autorité compétente, dans le délai de recours contentieux.*

V. Affichage du permis de construire

La décision d'octroi de permis, quelle soit expresse ou tacite, doit faire l'objet d'un affichage :

- sur le terrain, sous la responsabilité du bénéficiaire, jusqu'à la fin des travaux et pendant au moins deux mois
- en mairie, sous la responsabilité du maire, dans les 8 jours de la délivrance expresse ou tacite du PC et pendant une durée de 2 mois.

L'affichage sur le terrain s'effectue sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres qui doit être visible de la voie publique pendant toute la durée du chantier et au minimum pendant 2 mois.

Le panneau doit indiquer :

- le nom, la raison sociale ou la dénomination du bénéficiaire
- la date et le numéro du permis de construire
- la nature des travaux
- la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée, la hauteur des constructions (en mètres) par rapport au sol naturel
- l'adresse de la mairie ou le dossier peut être consulté.

VI. Déclaration d'ouverture de chantier

Le bénéficiaire adresse au maire de la commune (quelle que soit l'autorité compétente pour statuer), dès le commencement des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier (imprimé Cerfa n° 46-0394) en trois exemplaires.

VII. Délai de validité du PC

► **Le permis est caduc** dans deux hypothèses (art. R.421-32 c.u.) :

- si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la notification du permis ou de la délivrance tacite du permis
- si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Exemples de caducité du PC :

- si pour un PC de 500 maisons individuelles, il n'a été construit qu'un seul pavillon en 4 ans
- si les seuls travaux accomplis consistent à maintenir en l'état la route d'accès et le chemin intérieur de la propriété
- s'il n'a été procédé qu'aux seuls travaux de nivellement du terrain d'assiette du bâtiment.

VIII. Le contrôle des travaux

Le maire, le préfet ou tout fonctionnaire assermenté disposent d'un droit de visite et de communication des documents. Ainsi, une fois le chantier ouvert et pendant une durée de deux ans après l'achèvement des travaux, l'administration peut à tout moment visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'elle juge utiles et se faire communiquer tous

Le permis tacite n'est pas possible lorsque (art. R.421-19) :

- les travaux ont pour effet de changer la destination d'une construction existante et que cette modification est soumise à autorisation du préfet (en vertu de l'article L. 631-7 du CCH)
- le permis de construire intéresse un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé
- la construction est située dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit
- la construction se trouve dans un site classé, en instance de classement ou inscrit ou dans une zone de protection (créée par décret en application des articles 17 ou 28 de la loi du 2 mai 1930)
- le projet est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural et urbain
- la construction est située dans un territoire en instance de classement ou classé en réserve naturelle.
- la construction fait partie des catégories d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux soumis à enquête publique (décret n° 85-453 du 23 avril 1985)
- il y a lieu de consulter l'Assemblée de Corse (art. R. 421-16 c.u.).

NB : *Dans ces cas, le silence de l'administration dans un délai de 2 mois à compter du dépôt de la demande équivaut à un refus implicite de permis de construire.*

Quelques exemples d'affichages considérés comme insuffisants :

- un affichage placé en bordure de la voie privée intérieure d'un lotissement
- un affichage comportant un défaut des mentions réglementaires et l'indication erronée du numéro du permis
- un affichage annonçant les travaux à une adresse erronée

En cas de permis tacite, le bénéficiaire procède à l'affichage d'une copie du dépôt* de la demande de permis (art. R.421-39 c.u.) et :

- d'une copie de la lettre de notification
- ou d'une copie de la mise en demeure* pour requête en instruction

**soit l'avis de réception postal soit la décharge*

Effets de l'affichage : le défaut d'affichage ou l'affichage irrégulier est sans influence sur la légalité même du permis. Mais il ne faut surtout pas négliger cette formalité car l'affichage détermine le point départ du délai de recours des tiers contre le permis de construire. Le bénéficiaire doit donc être en mesure de le prouver par tous moyens (constat d'huissier, témoignages de voisins, etc.).

NB : *Il est recommandé de ne pas commencer les travaux tant que le délai de recours des tiers n'est pas expiré. Il faut donc attendre deux mois à compter de la date d'affichage.*

Conséquences de la caducité du PC : la réalisation des travaux est interdite et il n'est plus possible de demander un permis modificatif ou un transfert de PC.

► **Le permis de construire peut toutefois être prorogé** pour une durée maximum d'un an aux conditions cumulatives suivantes (art. R.421-32-4° c.u.) :

- sur demande du bénéficiaire formulée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité de 2 ans
- et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes auxquels est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable.

La décision de prorogation peut être expresse ou tacite (le silence de l'autorité compétente pendant deux mois après réception de la demande vaut accord tacite). Elle doit être affichée dans les mêmes conditions que le permis initial.

documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments.

Le maître d'ouvrage, qui doit obligatoirement être averti préalablement, ne peut s'opposer à ce droit de visite.

En cas d'infraction, l'administration dresse un procès-verbal qu'elle transmet au parquet et peut même ordonner l'interruption des travaux.

► Déclaration d'achèvement des travaux :

Elle doit être effectuée par le bénéficiaire du permis de construire, dans un délai de 30 jours à compter de l'achèvement des travaux (sur l'imprimé Cerfa 46-0395). Elle est déposée en 3 exemplaires à la mairie (ou adressée en RAR).

Notion d'achèvement des travaux : un bâtiment est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux est tel qu'il permet une utilisation effective du bâtiment pour l'usage auquel il est destiné. Il en est ainsi lorsque le gros œuvre, la maçonnerie et la couverture étant terminés, il ne reste plus qu'à effectuer quelques travaux d'aménagement (peinture, papier peint, moquette, etc.).

Déclaration de conformité : l'architecte ou l'agréé en architecture qui a dirigé les travaux doit déclarer leur conformité avec le permis de construire en ce qui concerne l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leur dimension et l'aménagement de leurs abords (art. 460-1 et R.460-3 c.u.).

NB : L'architecte ou l'agréé en architecture qui s'est vu confier une mission partielle (jusqu'au dépôt du permis de construire) et qui donc n'a pas dirigé les travaux, n'a pas à effectuer cette déclaration de conformité.

► **Certificat de conformité :** il est délivré, si les travaux ont été réalisés conformément aux règles et conditions prescrites par le permis, par l'autorité

compétente, dans un délai de 3 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Le contrôle de la conformité s'effectue au regard de l'implantation des constructions, de leur destination, de leur nature, de leur aspect extérieur, de leur dimension et de l'aménagement de leurs abords (critères limitativement énumérés par l'article R.460-3 c.u.) ou, par récolement des travaux (qui est effectué d'office lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été effectuée).

Si les travaux ne sont pas conformes au permis de construire, l'autorité compétente en avise, par lettre RAR, le maître d'ouvrage en lui indiquant les motifs et en lui rappelant les sanctions encourues et l'invite à régulariser la situation par le dépôt d'une demande de permis modificatif.

Exemples :

► Motifs pouvant justifier un refus de délivrance de certificat de conformité :

- en cas d'inexécution d'une partie du projet de construction (non-réalisation d'une piscine prévue au PC)
- en cas de non-respect de la destination de la construction.

► Motifs ne pouvant justifier un refus de délivrance de certificat de conformité :

- si les travaux ont conduit à la création d'une surface de plancher supplémentaire sans modification du volume extérieur du bâtiment
- si le système d'assainissement collectif d'une construction neuve est inadapté (il s'agit d'une règle de construction).

IX. Permis modificatif

La notion de permis modificatif est ignorée par le code de l'urbanisme et résulte de la pratique administrative et de la jurisprudence.

► Un permis de construire modificatif ne peut être délivré qu'aux conditions suivantes :

- un premier permis de construire doit avoir été délivré et doit toujours être en cours de validité
- le projet ne doit pas être fondamentalement changé
- l'administration ne doit pas avoir délivré de certificat de conformité (la délivrance d'un certificat de conformité oblige le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire puisqu'il s'agira d'un nouveau projet, même s'il est complémentaire).

Cas où il est possible de demander un PC modificatif :

- majoration de 4 % de la surface totale sans modifier l'objet général et le nombre de niveaux
- réaménagement de la disposition intérieure des bâtiments par transformation d'appartements en studios et suppression de locaux techniques, adjonction d'une place de stationnement et installation de quelques ouvertures supplémentaires en façade. Rapportées à l'importance globale du projet, ces modifications qui se traduisent par une augmentation du nombre de logements de 101 à 128 et un accroissement de SHON de 8597 m² à 8776 m² ne remettent pas en cause ni la conception générale du projet, ni l'implantation des bâtiments, ni leur hauteur (CE, 28 juillet 1999, SA d'HLM Le nouveau Logis Centre Limousin)
- modification de l'implantation sans porter atteinte à la conception d'ensemble du projet
- légères modifications portant sur une façade, la hauteur d'une partie du bâtiment et la SHON ramenée de 121 à 118 m², sans changement fondamental de la nature, de l'importance, de l'agencement, ni de la composition des travaux d'agrandissement du logement (CAA Nancy, 1^{re} ch., 31 décembre 1997, Genin)
- changement de la destination des volumes déjà construits et modification de la répartition entre SHOB et SHON sans aggraver l'illégalité d'emprise affectant le PC initial devenu définitif

X. Permis de régularisation

Le maître d'ouvrage peut demander un permis de régularisation lorsque les travaux de construction ont été effectués sans autorisation ou en méconnaissance des règles et conditions prescrites par le permis.

La délivrance d'un permis de régularisation ne sera possible que si les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur à la date de la décision d'octroi du permis de régularisation (et non à la date à laquelle les travaux ont été effectués).

Cas où un nouveau permis est nécessaire :

- construction de conception entièrement différente de celle ayant fait l'objet du PC initial
- augmentation de moitié de la surface initiale et exhaussement du bâtiment
- déplacement d'implantation de 15 mètres
- suppression d'un bâtiment, réduction du nombre de logements et diminution du nombre d'étages
- suppression d'un bâtiment collectif, modification de 6 chalets d'alpage sur les 15 initialement prévus et création de 2 chalets supplémentaires, eu égard à la nature et à l'importance de ces changements (CE, 8 février 1999, Cne de la Clusaz)
- réduction importante du nombre de logements et de la superficie du terrain : programme de 43 habitations sur un terrain de 30000 m² ramené, en deux temps, à 3 habitations sur un terrain de 1863 m² (CAA, Nantes, 19 fév. 1997, Kenedi)
- destination à usage commercial d'une partie de construction initialement affectée aux locaux d'habitation
- demande d'adjonction d'une véranda alors que la construction est entièrement terminée
- édification d'une construction nouvelle à la suite de la démolition totale du bâtiment existant pour des raisons techniques, alors que le PC initial définitif n'autorisait que l'extension de 30 m² de ce bâtiment (CE, 10 mai 1995, Besson et Cne de Barroux).

► Le PC modificatif est soumis aux mêmes procédures que le PC initial.

L'autorité compétente doit appliquer les règles en vigueur à la date de sa décision (et pas celles qui existaient lors de la délivrance du permis initial). Le PC modificatif doit être affiché, ce qui fait courir un nouveau délai de recours des tiers sans remettre en cause le permis initial.

NB : Il est donc recommandé de ne pas commencer les travaux du PC modificatif tant que le nouveau délai de recours des tiers n'est pas expiré. En revanche, les travaux du PC initial peuvent être exécutés.

Il n'y a normalement pas lieu d'établir une nouvelle déclaration d'ouverture de chantier, celle-ci ayant été faite pour le PC initial.

On ne peut donc se prévaloir d'un permis de régularisation dès lors que les conditions imposées par l'autorité compétente n'ont pas été respectées et que le certificat de conformité a été refusé.

La délivrance d'un permis de régularisation n'a pas pour effet d'effacer l'infraction commise.

Le PC de régularisation est soumis aux mêmes procédures que le PC initial.

XI. Transfert

Le permis de construire étant attaché au projet qui fait l'objet de la demande et non à la personne de son titulaire, il est donc possible de demander un transfert de permis.

Conditions pour demander un transfert :

- le permis doit être en cours de validité
- il doit y avoir accord sur le transfert entre le titulaire du permis et le futur bénéficiaire
- le bénéficiaire du transfert doit justifier d'un titre l'habilitant à construire (nouveau propriétaire, locataire, etc.)
- la demande de transfert doit être présentée par le titulaire du permis (et non par le bénéficiaire du transfert)
- l'administration doit autoriser le transfert (il est toujours judicieux d'informer le maire concerné lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente pour prendre la décision)

► Le transfert du permis de construire n'est pas automatique. Il fait l'objet d'une décision prise par l'autorité compétente au moment où la demande en est faite (*circulaire du 6 juillet 1984, § 1.3.3*)

Le transfert n'étant pas un nouveau permis, l'administration n'a pas à procéder à une nouvelle instruction du dossier. Si les conditions du transfert sont réunies, il n'est pas possible de s'y opposer même si la réglementation a évolué.

XII. Retrait du PC

L'autorité qui a délivré le permis de construire peut retirer son autorisation qu'elle soit expresse ou tacite, à la condition qu'elle soit illégale (vice de fond ou vice de forme).

Retrait d'un permis express : L'administration ne peut retirer sa décision que dans un délai de 4 mois suivant la date de signature de l'arrêté de délivrance du permis.

Retrait d'un permis tacite : L'administration ne peut retirer sa décision tacite que dans les 3 cas suivants :

- pendant le délai de recours contentieux, qui court à compter de l'affichage du permis tacite

XIII. Que faire en cas de refus de permis de construire ?

Une décision de refus doit être motivée de façon explicite.

Un refus ne peut se fonder que sur la non-conformité du projet :

- à la législation en matière d'urbanisme
- aux règles relatives à la protection du patrimoine et de l'environnement
- aux règles relatives à la sécurité
- aux règles relatives à la voirie.

Le refus peut être définitif, lorsqu'il est impossible de construire sur le terrain choisi ou conservatoire lorsqu'il est possible de construire à l'emplacement choisi sous réserve d'adapter ou de modifier le projet à la réglementation applicable.

Le demandeur dispose de différents moyens pour obtenir l'annulation de la décision de refus.

► Les recours administratifs

Le demandeur peut introduire un recours gracieux ou hiérarchique :

- pour les communes dotées d'un PLU approuvé ou d'une carte communale, il s'agit d'un recours gracieux auprès de l'autorité qui a pris la décision de refus
- pour les autres communes, il s'agit d'un recours hiérarchique auprès du préfet ou du ministre chargé de la construction.

La demande s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit être motivée et doit expressément conclure à l'illégalité du refus.

Délai : le recours doit être introduit dans un délai de 2 mois à compter de la date de notification de la décision de refus.

NB : *Ce délai de 2 mois ne s'applique que si les délais et voies de recours ouverts au demandeur ont été mentionnés dans la notification du refus. A défaut, le recours gracieux ou hiérarchique peut être introduit au-delà des 2 mois.*

L'administration doit accuser réception du recours.

L'administration peut légalement s'opposer au transfert :

- lorsque le permis est frappé de péremption, il faut alors déposer une nouvelle demande de permis
- si le bénéficiaire initial était une personne physique, dispensée du recours obligatoire à un architecte et que le bénéficiaire du transfert est une personne morale tenue de recourir à un architecte
- lorsque le permis de construire porte sur la construction sur un même terrain par une seule personne physique ou morale de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division et que le transfert demandé n'est que partiel. En effet, puisque le permis de construire est attribué à une seule personne (physique ou morale), il est indivisible
- lorsque le permis de construire concerne la réalisation d'un bâtiment à usage commercial et que le demandeur du transfert ne produit pas l'autorisation de la commission départementale d'équipement commercial sur ce transfert.

Effet du transfert : bien que rien ne soit expressément prévu dans le code de l'urbanisme, l'arrêté portant transfert de permis de construire doit faire l'objet d'un affichage en mairie et sur le terrain (cet arrêté est en effet une décision administrative faisant grief, susceptible d'être déférée par les tiers au juge de l'excès de pouvoir).

- en l'absence d'affichage, pendant un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle est intervenue la décision
- pendant la durée de l'instance au cas où un recours contentieux a été formé.

► Le retrait n'est pas possible :

- lorsque le permis est consécutif à un sursis à statuer
- lorsqu'il y a eu prorogation tacite d'un permis tacite (!)

Le retrait fait disparaître rétroactivement la décision. L'autorité administrative ne procédera de nouveau à l'instruction du permis que si le bénéficiaire a confirmé sa demande (le délai d'instruction court à compter de cette confirmation).

Ce document, adressé au demandeur, doit impérativement contenir les informations suivantes :

- le service chargé de l'instruction du dossier
- le délai à l'expiration duquel le recours sera réputé rejeté si l'administration ne formule pas une réponse expresse
- les délais et voies de recours contre la décision implicite de rejet, s'il y a lieu.

Lorsque l'accusé de réception n'a pas été transmis au demandeur (ou lorsqu'il est incomplet), les délais de recours contentieux ne lui sont pas opposables. Il pourra donc saisir le juge administratif à tout moment.

En cas de silence de l'administration pendant 2 mois (après réception de l'accusé de réception), le recours gracieux est réputé rejeté et ce rejet peut alors faire l'objet d'un recours contentieux.

► Le recours contentieux

Il doit être introduit auprès du tribunal administratif dans le ressort duquel est situé le projet faisant l'objet de la demande de permis de construire.

Délai : le recours doit être introduit dans un délai de 2 mois à compter de la date de notification de la décision de refus de permis de construire.

NB : *Ce délai de 2 mois ne s'applique que si les délais et voies de recours ouverts au demandeur ont été mentionnés dans la notification du refus. A défaut, le recours contentieux peut être introduit au-delà des 2 mois.*

Si un recours administratif préalable a été déposé, ce délai de 2 mois ne commence à courir qu'à compter de :

- la date de la réponse de l'administration au recours gracieux ou hiérarchique
- et à défaut de réponse de l'administration, à l'issue d'un délai de 2 mois de silence.

Lydia DI MARTINO et Gwénaëlle CRENO
Service juridique du CNOA