



## TOUT SAVOIR SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Par Martin Mattiussi-Poux, avocat au Cabinet Seban & Associés

### ■ Quels projets de construction sont soumis à un permis de construire ?

Toute construction nouvelle doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles qui en sont dispensées et de celles qui sont soumises à simple déclaration préalable (art. R. 421-1, C. urb.). En synthèse, est soumise à permis de construire toute construction nouvelle d'une surface de plancher de plus de 20 m<sup>2</sup>, d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 12 m. Les travaux sur construction existante sont également soumis à permis de construire selon les mêmes seuils : création d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>, emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> et hauteur supérieure à 12 m (art. R. 421-14 et suiv., C. urb.). Enfin, dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme, tous les travaux sur constructions existantes ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieures à 40 m<sup>2</sup> sont soumis à permis de construire.

### ■ Qui peut présenter une demande de permis de construire ?

Le permis de construire doit être sollicité par le ou les propriétaires du terrain, son mandataire ou par une personne attestant être autorisée par ces personnes pour exécuter les travaux (art. R. 423-1 C. urb.). Le pétitionnaire n'a pas besoin de démontrer qu'il détient un titre l'habilitant à construire. Il doit simplement attester qu'il remplit les exigences posées par l'article R.423-1 du Code de l'urbanisme pour déposer sa demande. Le service instructeur n'a pas à vérifier la validité de cette attestation, sauf cas de fraude avérée.

### ■ Qui délivre le permis de construire ?

L'arrêté de permis de construire peut être pris par le maire au nom de la commune dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, ainsi que dans les communes dotées d'une carte communale élaborée après la loi « Alur » du 24 mars 2014. Il peut être également pris par le maire au nom de l'État dans les opérations situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation d'une agglomération nouvelle ou encore en l'absence de couverture du territoire par un document d'urbanisme. Le permis de construire est également délivré par le préfet au nom de l'État dans d'autres cas, exposés à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme (exemples : construction de logements dans une commune ayant peu de logements sociaux, d'ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, etc.).

### ■ Quel est le délai entre l'envoi du dossier de demande et la délivrance du permis de construire ?

Le délai d'instruction d'une demande de permis de construire court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet (art. R. 423-19 C. urb.). Une exception existe lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, le délai courant alors à compter de la réception, par l'autorité compétente, du rapport du commissaire enquêteur (art. R. 423-20 C. urb.). Il existe ensuite trois types de délai. Le délai d'instruction de droit commun est de deux mois lorsque la demande porte sur une maison individuelle et de trois mois pour les autres types de construction (art. R. 423-23 C. urb.). Le délai de droit commun est majoré dans certains cas (art. R.423-24 et suiv. C. urb.). Le délai majoré peut encore être prolongé exceptionnellement dans certains cas (art R. 423-34 et suiv. C. urb.).

### ■ De quelles pièces doit être composé le dossier de demande de permis de construire ?

La composition du dossier de demande de PC est précisément décrite (art. R. 431-4 et suiv. C. urb.). Certaines pièces doivent obligatoirement figurer dans ce dossier : le formulaire Cerfa dûment rempli (formulaire n° 13406 si c'est une maison individuelle ou n° 13409 dans les autres cas), précisant l'identité du demandeur, la nature des travaux, la surface de plancher projetée, etc. Une notice architecturale présentant le projet de construction, des documents graphiques, des plans et des photographies d'insertion sont également exigés (art. R. 431-7 à R. 431-11. C. urb.). En revanche, d'autres pièces ne seront demandées que dans certaines hypothèses particulières liées à la nature du projet ou à sa situation. À titre d'exemple, lorsque le projet porte sur une dépendance du domaine public, le dossier doit comprendre l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation dudit domaine (C. urb., art. R. 431-13).

### ■ Combien de temps est valable le permis de construire ?

Le pétitionnaire doit mettre en œuvre son projet de construction dans un délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté de PC (art. R. 424-17. C. urb.). Ce délai peut ensuite être prorogé d'un an, renouvelable une fois (art. R. 424-21 C. urb.).

### ■ Quels sont les événements affectant le permis de construire nécessitant une démarche administrative ?

Si le pétitionnaire, une fois son permis de construire obtenu, s'aperçoit que des ajustements doivent être réalisés, il devra alors

solliciter la délivrance d'un permis de construire modificatif qui portera seulement sur les modifications apportées au permis de construire initial (formulaire Cerfa n° 13411). Le pétitionnaire a également la possibilité de transférer le bénéfice du permis de construire qui lui a été délivré à une tierce personne, à condition que ce permis soit encore valide. La pratique du transfert résulte d'une simple démarche administrative (formulaire Cerfa n° 13412).

### ■ Comment contester un permis de construire ?

Le permis de construire ne peut être contesté que devant une juridiction administrative (à savoir le tribunal administratif territorialement compétent en première instance). Toute personne ou organisme n'est pas recevable à saisir le juge : elle doit disposer d'une qualité lui donnant intérêt pour agir. Une association ne peut agir contre un permis de construire que si le dépôt de ses statuts en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (C. urb., art. L. 600-1-1). Pour toute autre personne privée, la recevabilité de sa requête est désormais conditionnée par la démonstration de ce que « la construction, l'aménagement ou les travaux sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation ».

Le délai de recours à l'encontre d'un permis de construire court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage continu sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme. Il est donc

recommandé, pour que le délai puisse courir, que le pétitionnaire fasse constater l'affichage de son permis par deux constats d'huissier dressés à deux mois d'intervalle. Outre le recours permettant d'obtenir l'annulation du permis de construire, ce dernier peut également voir, à bref délai, ses effets suspendus par le juge des référés du tribunal administratif compétent, lorsqu'un doute sérieux sur la légalité de l'autorisation est relevé par ce dernier, l'urgence étant en principe présumée au vu du « caractère difficilement réversible » de la construction autorisée.

Enfin, en cas de recours « excédant la défense des intérêts légitimes du requérant », ce dernier peut être condamné au paiement de dommages-intérêts si le pétitionnaire démontre qu'il a subi un préjudice du fait de ce recours (art. L. 600-7 C. urb.). Cette demande doit être présentée par un mémoire distinct et pourra l'être pour la première fois en appel. Le but de cette mesure est de lutter contre les recours abusifs, notamment lorsqu'un voisin du projet de construction fait obstacle au projet de construction par l'introduction de nombreux recours qui ne sont pas sérieux. ●

### Les arrêtés de refus

L'autorité compétente peut rendre un arrêté de refus de permis s'il estime, par exemple, que le dossier de demande ne répond pas aux exigences du Code de l'urbanisme ou si le projet de construction viole le règlement du plan local d'urbanisme. Le demandeur peut alors saisir le juge administratif en vue d'obtenir l'annulation de l'arrêté de refus de permis, notamment si la motivation du refus n'est pas satisfaisante.