

Délivrance, exécution et contrôle des permis de construire et d'aménager : épisode 3

Après avoir présenté, dans les deux premières parties, le champ d'application des autorisations d'urbanisme et le contenu des demandes de permis de construire et de permis d'aménager, nous abordons ici les questions de délivrance (instruction, décision et publicité), d'exécution (durée de validité du permis, permis modificatif et de régularisation, transfert, retrait) et de contrôle des travaux.

Nous traiterons, dans le prochain numéro, du contentieux du permis et notamment des recours possibles à l'encontre d'un refus de permis.

Gwénaëlle MASSONNET CRENO
Juriste au Conseil national

I. L'instruction des permis de construire et d'aménager - Procédure et délais

La demande de permis (de construire et d'aménager) et le dossier qui l'accompagne sont établis en **4 exemplaires**. Le pétitionnaire doit fournir :

- **1 exemplaire** supplémentaire du dossier lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France.
- **2 exemplaires** supplémentaires lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national.

Le demandeur doit, en outre, fournir **5 exemplaires** supplémentaires des pièces suivantes :

Permis de construire	Permis d'aménager
<ul style="list-style-type: none"> • le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune • le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier • le plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • le plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune • le plan côté dans les trois dimensions faisant apparaître la composition d'ensemble du projet <p>Ces plans précisent leur échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.</p>

La demande de permis est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

Enregistrement et transmission de la demande de permis

Le maire affecte un numéro d'enregistrement et en délivre un récépissé qui doit être établi conformément à un modèle (les modèles de récépissés peuvent être obtenus auprès des mairies ou des DDT).

Le récépissé précise :

- le numéro d'enregistrement
- la date à laquelle un permis tacite doit intervenir
- le délai d'instruction
- que l'autorité compétente peut, dans le délai **d'1 mois** à compter du dépôt du dossier, notifier au demandeur, que le dossier est incomplet ou lui notifier un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas de majoration de délais (*prévus aux articles R. 423-24 à R. 423-33 du CU*).

Le récépissé indique, en outre, que le demandeur sera informé **dans le mois** suivant le dépôt de son dossier si son projet se trouve dans une des situations où un permis tacite est exclu ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France.

NB : le récépissé présente l'intérêt, dès sa délivrance, de faire courir le délai d'**1 mois** pendant lequel le cours de l'instruction peut être modifié. A l'expiration de ce délai, la situation juridique du demandeur est sécurisée puisqu'aucune majoration de délai ne pourra lui être imposée.

Dans les 8 jours suivant le dépôt, le maire doit transmettre la demande de permis de construire à plusieurs entités telles que le préfet, le SDAP lorsque la demande porte sur un immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé, l'ABF, etc.

Dans les 15 jours suivant le dépôt de la demande, le maire procède à l'affichage, en mairie, d'un avis de dépôt de demande précisant les caractéristiques essentielles du projet (*article R. 423-6 du CU*).

Demande de pièces complémentaires

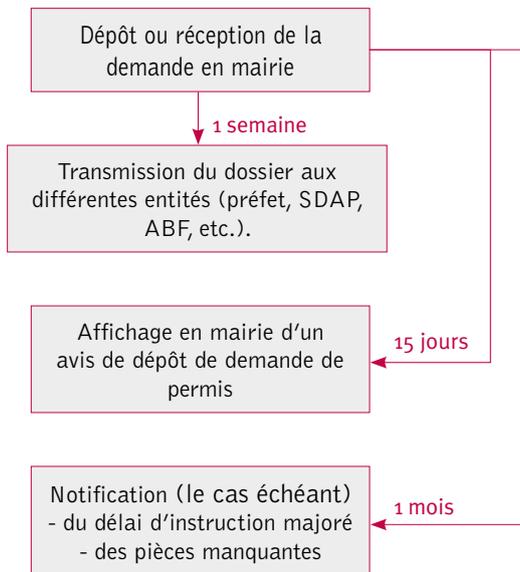
- En cas de dossier incomplet, le maire adresse au demandeur, **dans le délai d'1 mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier à la mairie**, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*ou*

un courrier électronique si le demandeur l'a accepté) indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.

- Cette lettre doit indiquer :
 - que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de **trois mois** à compter de sa réception
 - qu'à défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet
 - que le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.
- En l'absence de notification de la liste des pièces manquantes dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande en mairie, le service instructeur ne peut légalement fonder son refus d'autorisation sur le caractère incomplet du dossier (TA Nancy, 7 avril 2011, n° 0901674).

NB : des pièces manquantes peuvent toujours être demandées après la fin du délai d'**1 mois**, mais elles n'auront pas pour effet de modifier le délai d'instruction.

Récapitulatif des délais impartis au maire pour transmettre et afficher la demande



Délais d'instruction de droit commun

- Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un **dossier complet**.
- Le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'**1 mois** à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur la liste des pièces manquantes.

Le code de l'urbanisme fixe un délai d'instruction de droit commun de :

- **2 mois** pour les demandes de permis portant sur une maison individuelle ou ses annexes
- **3 mois** pour les autres demandes de permis de construire
- **3 mois** pour les demandes de permis d'aménager.

NB : le délai d'instruction du permis est un délai dit « non franc ». Par exemple, si le dossier de demande de permis a été enregistré le 23 janvier et que le délai d'instruction est de 2 mois, celui-ci commence à courir le 24 janvier et expire le 23 mars à minuit (CE, 7 juillet 2008, n° 310985).

Ce délai est porté à la connaissance du demandeur par le récépissé.

Majorations du délai d'instruction

Le délai d'instruction de droit commun est majoré d'**1 mois**

- lorsque le projet est soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme
- lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité
- en cas de consultation de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles
- pour les projets accompagnés d'une demande de dérogation aux règles du PLU admise sur l'ensemble du territoire
- pour les projets accompagnés d'une demande de dérogation aux règles du PLU en zone tendue.

Le délai est majoré de **2 mois**

- en cas de consultation d'une commission régionale ou départementale
- en cas de saisine du ministre de l'agriculture en vue de la protection d'une appellation contrôlée
- en cas de dérogation aux règles d'éloignement des bâtiments agricoles
- en cas de demande de dérogations aux règles de construction pour certains projets de surélévation.

Le délai d'instruction est de **5 à 6 mois** pour les projets situés dans un parc national.

Il est porté à **6 mois**

- lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale ou l'assemblée de Corse
- lorsque le permis de construire porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- lorsque le projet est situé dans le périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques
- pour les travaux portant sur les ERP et les IGH.

Lorsque le permis doit être précédé d'une autorisation de défrichement, le délai d'instruction de droit commun est porté à

- **9 mois** lorsque le défrichement fait l'objet d'une enquête publique
- **7 mois** lorsque le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains
- **3 mois** dans tous les autres cas.

La modification du délai d'instruction de droit commun doit être notifiée au demandeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **dans le mois** qui suit le dépôt de sa demande. Une copie de la notification est adressée au préfet.

L'autorité compétente indique au demandeur :

- le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ
- les motifs de la modification de délai
- que le silence éventuel de l'autorité compétente à l'issue du délai vaudra refus du permis (dans les cas où le permis tacite est exclu).

II. La délivrance du permis

Le permis de construire (ou d'aménager) ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (*article L. 421-6 du CU*).

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** (simple ou assorti de prescriptions spéciales) ou **tacite**.

Autorité compétente pour délivrer le permis

L'autorité compétente pour délivrer les permis de construire ou d'aménager est :

- le maire, au nom de la commune, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. (*Dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale avant cette date, le maire est compétent, au nom de la commune, après délibération du conseil municipal. En l'absence de décision du conseil municipal, le maire est compétent, au nom de la commune, à compter du 1er janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif*)
- le président de l'EPCI (*établissement public de coopération intercommunale*), lorsque la commune qui en fait partie accepte de déléguer sa compétence
- le maire ou le préfet, au nom de l'Etat, dans les autres communes (*celles dépourvues d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, communes dotées d'une carte communale mais n'ayant pas décidé de prendre en charge l'instruction des demandes de permis*).

Le permis express est accordé par arrêté

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. (*La décision qui accorde le permis sans prévoir de participation ni de prescription peut être notifiée par lettre simple*).

L'arrêté de permis de construire indique la collectivité au nom de laquelle la décision est prise, le prénom, nom et la qualité de son signataire en caractères lisibles, vise la demande de permis de construire et en rappelle les principales caractéristiques (nom et adresse du demandeur, objet de la demande, n° d'enregistrement, lieux des travaux), vise les textes législatifs et réglementaires dont il est fait application et les avis recueillis en cours d'instruction, ainsi que leur sens.

- Il doit indiquer si le permis est **accordé**, s'il est **refusé** ou s'il est **sursis à statuer**, si la décision est **assortie de prescriptions spéciales**, si elle accorde une **dérogation** ou une **adaptation mineure**, et si la décision met à la charge du bénéficiaire une ou plusieurs **contributions**. L'arrêté précise les circonstances de droit et de fait qui motivent la décision et indique les voies et délais de recours (*sauf dans les cas où le permis est accordé*).

Lorsque l'arrêté accorde le permis, il est complété par les informations suivantes (*article A. 424-8 du CU*) :

- la durée de validité du permis
- l'information selon laquelle le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir adressé au maire une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires et procédé à l'affichage sur le terrain
- l'information selon laquelle le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
 - sa légalité peut en effet être contestée par un tiers dans le délai de **2 mois** à compter de son affichage sur le terrain. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours
 - le permis peut également être retiré par l'autorité compétente dans le délai de **3 mois** après la date du permis, si elle l'estime illégal. Dans



Restaurant scolaire, Givry,
Atelier d'architecture Sénéchal-Auclair
© Jérôme Beg

ce cas, elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations

- le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Le permis tacite : à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut **permis tacite**.

NB : pour être certain de bénéficier d'un permis tacite, le demandeur a intérêt, avant tout commencement des travaux, à se faire communiquer, sur simple demande, une attestation certifiant qu'il bénéficie d'un permis tacite.

Cas dans lesquels le permis (de construire et d'aménager) tacite n'est toutefois pas possible (articles R. 424-2 et R. 424-3 du CU) :

- lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou des réserves naturelles

- lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés
- lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- lorsque le projet est soumis à enquête publique
- lorsqu'il y a lieu de consulter l'Assemblée de Corse
- lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national
- lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France et que celui-ci a notifié, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions
- le permis porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit.

NB : dans ces cas, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut **décision implicite de rejet**.

Exigibilité des contributions financières en cas de permis tacite : dans les 2 mois suivants l'intervention de la décision tacite, le maire peut, par arrêté, fixer les participations exigibles du bénéficiaire du permis.

NB : sous le régime antérieur, les participations n'étaient pas exigibles en cas de délivrance tacite d'un permis de construire.

III. L'affichage du permis

La règle du double affichage

La décision d'octroi de permis, qu'elle soit expresse ou tacite, doit faire l'objet d'un affichage sur le terrain et en mairie (article R.424-15 du CU).

Sur le terrain : mention du permis explicite ou tacite, doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté où dès la date à laquelle le permis tacite est acquis. Il doit être affiché **pendant toute la durée du chantier**.

NB : le fait que le permis n'ait été affiché sur le terrain que le lendemain du jour où les travaux ont commencé est sans influence sur la légalité du permis accordé.

L'affichage du permis s'effectue sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Le panneau doit être installé de telle sorte que les informations qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

L'affichage est considéré comme régulier lorsque le panneau est

- visible d'une voie privée accessible au public (TA Paris, 2ème chambre, 6 février 1989)
- apposé sur un immeuble à démolir, puis, une fois l'immeuble démoli, sur la palissade de protection de chantier (CE, 23 juillet 1993, Sobal)
- implanté sur une parcelle de terrain située à l'intersection de 2 voies publiques (CE, 23 février 2004, Sté Juwi Energie Eolienne et a. c/Min Equipement).
- lisible depuis le parking d'un magasin qui est un espace ouvert au public, alors même qu'il ne le serait pas de la voie publique (CE, 6 juillet 2011, n° 344793 / CE, 21 juin 2013, n° 360860).

En revanche, l'affichage n'est pas régulier lorsque

- le panneau est placé, non sur le terrain d'assiette du projet mais à près de

200 m, sur une voie privée non ouverte à la circulation publique - au fond d'une impasse bordée de deux maisons - et, qu'il n'est lisible ni d'une voie publique ni d'un espace ouvert au public (CE, 11 juillet 2013, n° 362977)

- le panneau est en majeure partie caché par la végétation (CAA Nantes, 2ème Chambre, 12 nov 1997, OGEC Saint Pierre)
- le panneau est placé en bordure de la voie intérieure d'un lotissement non visible de la voie publique (CE, 27 juillet 1984, Métrol).

En mairie : dans les 8 jours de la délivrance expresse ou tacite du permis, un extrait du permis est publié par voie d'affichage à la mairie **pendant 2 mois**. L'affichage en mairie doit avoir lieu à l'emplacement réservé pour la publicité des actes administratifs. L'exécution de cette formalité fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire.

Le contenu de l'affichage sur le terrain (article A.424-16 du CU)

L'affichage du permis de construire doit contenir un certain nombre d'informations relatives notamment à l'autorisation, à son bénéficiaire, aux travaux et au terrain concerné. Ainsi, le panneau doit indiquer :

- le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire
- la date et le numéro du permis
- la nature du projet et la superficie du terrain
- ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel
- si le projet porte sur un lotissement, si le nombre maximum de lots prévus
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un part résidentiel de

loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs

- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

De plus, la réglementation impose que l'affichage mentionne l'**obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux** à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis (*article R.424-15 al. 4*).

Cette mention doit figurer comme suit sur le panneau d'affichage (*article A.424-17 du CU*) :

« Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (*art. R. 600-2 du code de l'urbanisme*).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (*article R. 600-1 du code de l'urbanisme*) ».

En cas de permis tacite, le bénéficiaire procède à l'affichage d'une copie du dépôt de la demande de permis de construire.

Conséquence d'un affichage incomplet

La régularité de l'affichage n'a pas d'incidence sur la légalité de la décision. Concernant les effets d'un affichage incomplet sur le déclenchement du délai de recours des tiers, la jurisprudence s'est assouplie. Dans un premier temps, elle avait considéré que le panneau d'affichage devait comporter toutes les mentions exigées par les textes pour faire courir le délai de recours. Mais par la suite, l'omission de certaines mentions n'a pas été jugée de nature à rendre l'affichage irrégulier et à empêcher le délai de recours contentieux de courir, dès lors que les indications portées sur le panneau destiné aux tiers permettent à ceux-ci d'identifier les références du permis afin d'aller ensuite consulter le dossier à la mairie pour prendre toute la mesure du projet (*CE, 14 novembre 2003, n° 254003*).

Seule l'omission d'informations substantielles relatives à l'importance et à la consistance du projet est de nature à entraîner l'irrégularité de l'affichage (*CE, 28 avril 2000, n° 198565*).

A été jugé régulier, un affichage qui

- indiquait de façon tronquée la raison sociale de la société bénéficiaire de l'autorisation, dès lors que cette lacune, compensée par l'inscription des coordonnées complètes de l'entreprise sur l'en-tête du panneau,

n'a pu fausser l'information des tiers (*CAA de Lyon, 19 juin 2012, n° 11LY01986*)

- ne mentionnait pas l'adresse de la commune où l'entier dossier pouvait être consulté, mais seulement le nom de la ville. Cette imprécision n'est pas de nature à vicier la régularité de l'affichage, dès lors que les autres indications permettaient aux tiers d'identifier le permis et que la consultation de ce dernier n'en avait pas été rendue plus difficile (*CAA de Marseille, 16 mai 2012, n° 10MA03049*).

A été jugé irrégulier (et n'a donc pas déclenché le délai de recours) un affichage

- ne comportant pas la mention relative à la hauteur du bâtiment, qui est une mention substantielle. Le fait que le panneau identifie le permis et permette la consultation du dossier en mairie est sans incidence sur le l'irrégularité de l'affichage (*CE, 6 juillet 2012, n° 339883*)
- ne comportant pas la mention relative au droit de recours ou affichant des informations erronées (*CE, 1er juillet 2010, n° 330702*)
- n'indiquant pas la surface du ou des bâtiments à démolir, lorsque le permis de construire vaut autorisation de démolition (*CAA de Nancy, 9 juin 2011, n° 10NC01632*).

Effets de l'affichage

Le défaut d'affichage ou l'affichage irrégulier est sans influence sur la légalité du permis. Mais il ne faut surtout pas négliger cette formalité car c'est l'affichage sur le terrain qui détermine le point de départ du délai de recours des tiers contre le permis. Le bénéficiaire doit donc être en mesure de le prouver par tous moyens.

NB : en présence d'un maître d'ouvrage non professionnel, l'architecte veillera, au titre de son devoir de conseil, à l'avertir de la nécessité de se réserver la preuve de cet affichage pendant une période continue de 2 mois. Un moyen de preuve efficace consiste, pour le maître d'ouvrage, à demander 3 constats d'huissier répartis au début, au milieu et à la fin de cette période continue de 2 mois durant laquelle peut s'exercer le recours contentieux des tiers.

NB : le délai de recours des tiers de 2 mois court à compter du **1^{er} jour d'affichage sur le terrain** (et non plus le 1^{er} jour de l'affichage le plus tardif, entre le terrain et la mairie) : l'article R. 600-2 précise en effet que « *Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15* ».

IV. La déclaration d'ouverture de chantier

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier (*Cerfa 13407*02*) en 3 exemplaires.

Dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier, le maire conserve un exemplaire de cette déclaration, en transmet un exemplaire à l'autorité qui a délivré le permis et un exemplaire au préfet, en vue de l'établissement des statistiques (*article R. 424-16 et A. 424-5 du CU*).

NB : il est recommandé de ne pas commencer les travaux tant que le délai de recours des tiers de 2 mois n'est pas expiré. Il faut donc attendre 2 mois à compter de la date d'affichage sur le terrain.

V. Le délai de validité du permis

Le permis (de construire et d'aménager) est caduc dans deux hypothèses (article R. 424-17 et suivants du CU)

1- Si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de la notification du permis ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Le juge apprécie s'il y a ou non commencement d'exécution des travaux en examinant leur nature et leur importance.

Cas dans lesquels le juge a considéré qu'il n'y avait pas de commencement des travaux

- en 4 ans, il n'a été construit qu'un pavillon sur les 500 maisons individuelles autorisées par le permis (CE, 2 décembre 1987, n° 56789)
- seuls ont été réalisés des travaux de faible importance, préparatoires à la construction, tels que des travaux partiels de nettoyage général du terrain, de décapage, de déblais, et, en ce qui concerne les réseaux, de travaux partiels de terrassement et de raccordement (CAA de Lyon, 6 avril 2010, n° 07LY00864)
- la simple pause de chéneaux a été faite (CE, 12 mai 1997, n° 126263).

Cas dans lesquels le juge a considéré qu'il y avait commencement des travaux

- des travaux de terrassement, de fondation et de dallage exécutés dans l'année qui suit la délivrance du permis, à condition d'être d'importance suffisante (CE, 10 juin 1994, n° 115054)
- la réalisation de sondages et de travaux d'encrochement (CE, 15 juillet 2004, 204244).

2- Si, passé ce délai de 2 ans, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an.

Seule une interruption volontaire des travaux émanant du constructeur peut entraîner la caducité du permis. L'interruption des travaux consécutive à un jugement judiciaire n'a, en revanche, aucun effet sur la validité du permis.

Échelonnement des travaux

Aucun délai n'étant imparti au maître d'ouvrage pour achever les travaux, il est donc possible de les échelonner dans le temps à la double condition :

- que chaque interruption soit inférieure à un an

- que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants pour ne pas être considérés par la juridiction administrative comme un simulacre destiné à éviter la péremption (*réponse ministérielle* n° 102076, JOAN Q, 24 mai 2011).

Conséquences de la caducité

La caducité du permis interdit de commencer la construction et fait obstacle à toute demande de permis modificatif et à tout transfert.

Le permis peut toutefois être prorogé

Il peut être prorogé pour une durée maximale d'**1 an**, et dans la limite d'**1 fois**, aux conditions cumulatives suivantes (article R. 424-21 et R. 424-22 partiels du CU) :

- la demande doit émaner du bénéficiaire du permis au moins **2 mois** avant l'expiration du délai de validité de 2 ans (elle est établie en 2 exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie)
- les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet ne doivent pas avoir évoluées de façon défavorable à son égard.

La demande de prorogation n'est pas une nouvelle demande. Elle ne doit pas être l'occasion d'en refaire l'instruction.

La décision de prorogation peut être expresse ou tacite (le silence de l'autorité administrative pendant un délai de 2 mois suivant la date de l'avis de réception postal de la demande vaut prorogation tacite). Elle doit être affichée dans les mêmes conditions que le permis initial.

Le délai de validité du permis peut également être suspendu

Il peut être suspendu au prononcé d'une décision juridictionnelle, en cas de recours devant la juridiction administrative (demande d'annulation de la décision) ou devant la juridiction civile (actions en démolition ou en dommages et intérêts).



Maison vigneronne, Jambles,
Séverin Perreaut arch.
© Olivier Amsellem

NB : un projet de décret prévoit de déroger, transitoirement, aux articles R. 424-17 et R. 424-18 du code de l'urbanisme, afin de porter, de **2 ans à 3 ans** prorogeable le délai de validité des autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, de démolir et décisions de non-opposition à une déclaration préalable).

Cet assouplissement s'appliquerait aux autorisations en cours de validité à la date de la publication du décret ou délivrés au plus tard le 31 décembre 2015

Cet assouplissement temporaire des règles d'urbanisme devrait per-

mettre d'accélérer les constructions de logements sans mettre en cause les principes du développement durable, mais aussi éviter que des chantiers, dont la reprise est envisagée, restent en l'état en raison de contraintes liées à la procédure administrative.

Pour mémoire, la même mesure avait été prise dans le cadre du plan de relance de l'économie. Le gouvernement avait porté de 2 à 3 ans la durée de validité des autorisations d'urbanisme pour toutes les demandes en cours au 20 décembre 2008 ou délivrées au plus tard le 31 décembre 2010 (Décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008).

VI. Le permis modificatif

Un permis modificatif (Cerfa 13411*03) 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 modifié. Par leur nature ou leur importance, les changements doivent affectés de manière limitée le projet initialement autorisé, de manière à conserver son économie générale (CE, 3 avril 1987, n° 53869)
- la conformité ne doit pas être acquise (CAA Nancy 20 janv. 2011 N° 09NC01896) : la conformité est acquise à défaut de contestation de la conformité des travaux, par le maire, dans le délai de 3 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (5 mois en cas de récolement obligatoire).

Cas où il est possible de demander un PC modificatif

- 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 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 (CE, 16 octobre 1992, n° 115337)
- légères modifications portant sur une façade, la hauteur d'une partie du bâtiment et la SHON ramenée de 121 à 118 m, sans changement fondamental de la nature, de l'importance, de l'agencement, ni de la composition des travaux d'agrandissement du logement (CAA Nancy, 1ère 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 (CE, 27 avril 1994, n° 128478).

Cas où un nouveau permis est nécessaire

- construction de conception entièrement différente de celle ayant fait l'objet du PC initial (CAA de Lyon, 23 septembre 1997, n° 94LY01483)
- augmentation de moitié de la surface initiale et rehaussement du bâtiment (CE, 1er décembre 1993, n° 110339)
- déplacement d'implantation de 15 mètres (CE, 8 novembre 1985, n° 45417)
- suppression d'un bâtiment, réduction du nombre de logements et diminution du nombre d'étages (CE, 8 février 1999, n° 171946)
- 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 30 000 m²



Aménagement à l'entrée du bourg,
Chasselas, Pascale Bas
Atelier Architecture Urbanisme
© Pascale Bas

ramené, en deux temps, à 3 habitations sur un terrain de 1863 m (CAA, Nantes, 19 fév. 1997, Kenedi)

- destination à usage commercial d'une partie de construction initialement affectée aux locaux d'habitation (Cass Crim, 6 octobre 1987, n° 86-96.174)
- demande d'adjonction d'une véranda alors que la construction est entièrement terminée (CE, 23 septembre 1988, n° 72387)
- édification d'une construction nouvelle à la suite de la démolition totale du bâtiment existant pour des raisons techniques, alors que le permis initial définitif n'autorisait que l'extension de 30 m de ce bâtiment (CE, 10 mai 1995, Besson et Cne de Barroux).

Le permis modificatif est soumis aux mêmes règles de procédures que le permis initial

- l'autorité compétente pour délivrer le modificatif est celle qui a délivré le permis initial
- l'instruction du permis porte sur les seuls points faisant l'objet de la demande de permis modificatif
- l'autorité compétente doit appliquer les règles en vigueur à la date de la décision (et non celles qui existaient lors de la délivrance du permis initial)
- le permis modificatif doit être affiché, ce qui fait courir un nouveau délai de recours des tiers (à l'encontre du permis modificatif uniquement, sans remettre en cause le permis initial).

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

Effets du permis modificatif

- le permis modificatif n'abroge pas, ne retire pas et ne rend pas caduc le permis initial. Il ne proroge pas non plus sa durée de validité.
- il peut **régulariser le permis initial** délivré en méconnaissance des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'utilisation du sol ou sans que soient respectées des formalités préalables à la délivrance du permis de construire (à titre d'exemple, en cas d'omission d'un avis obligatoire et préalable à la délivrance du permis, le fait de procéder à cette consultation à l'occasion de la demande de permis modificatif a pour effet de régulariser le permis initial en faisant disparaître le vice de procédure).
- enfin, il peut **permettre de rendre les travaux conformes au permis de construire**. En effet, dans le cas où l'autorité compétente constate la non-conformité des travaux (dans le délai de 3 ou 5 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), elle met le maître d'ouvrage en demeure de déposer un permis modificatif (il s'agit d'une reconnaissance explicite des permis modificatifs).

VII. Permis de régularisation

Le maître d'ouvrage peut demander un permis de régularisation lorsque la construction ou les travaux ont été réalisés de manière irrégulière, soit sans l'obtention du permis, soit sans respecter le projet de construction autorisé (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 dispositions législatives ou réglementaires en vigueur à la date à laquelle le permis de régularisation est accordé (et non à la date à laquelle les travaux ont été effectués). (CE, 18 juin 1969, Terry, req. n° 72045).

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.

L'autorité compétente saisie d'une demande de permis destinée à régulariser une construction édifiée sans autorisation, doit procéder à l'instruction de celle-ci dans les conditions de droit commun.

La délivrance d'un permis de régularisation n'a pas pour effet d'effacer l'infraction commise. Le permis de régularisation est soumis aux mêmes procédures que le permis initial.

VIII. Le transfert

Le permis (de construire et d'aménager) 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 (Cerfa n° 13412*03).

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 être habilité à présenter une demande de permis de construire (propriétaire du terrain, mandataire du propriétaire, personne autorisée par le propriétaire, co-indivisaire du terrain, personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique)
- 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).

Effets du transfert

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.

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 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.

L'administration ne peut légalement refuser un transfert

- au motif qu'un changement de la réglementation est intervenu depuis la délivrance du permis initial
 - d'un permis illégal, dès lors que le permis est définitif.
- L'affichage du transfert du permis par le nouveau titulaire semble s'imposer dans la mesure où il y a transfert, à son profit, des droits et obligations du titulaire initial (*Ministère Equipement, juillet 1991*).

IX. Le retrait du permis

L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme a unifié le régime applicable aux autorisations d'urbanisme, qu'elles soient expresse ou tacites. Toute demande de permis de construire, d'aménager, ou de démolir, qu'il soit tacite ou express, **ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de 3 mois** suivant la date de la décision. Le délai de 3 mois court à compter de la date de leur signature pour les décisions expresses et, à compter de la date à laquelle elles ont été acquises, pour les autorisations tacites.

Passé ce délai, le permis peut être retiré sur demande explicite du bénéficiaire (*articles L. 424-5-1 et L. 424-5-2 du CU*).

NB: en ce qui concerne la décision de non-opposition à déclaration préalable, le législateur a exclu toute possibilité de retrait. Elle peut toutefois faire l'objet d'un recours des tiers, dans les mêmes conditions que le permis (article L. 424-5 du CU).

Le permis obtenu par fraude peut toutefois être retiré à tout moment (*CE, 10 octobre 1990, n° 86379 / CE, 23 juillet 1993, n° 129391*)

Circonstances non constitutives de manœuvres frauduleuses

- la circonstance qu'un dossier de demande de permis comprenne des mentions erronées ne permet pas, par elle-même, de caractériser une fraude (*CE, 21 novembre 2012, n° 350684*)
- le fait que le pétitionnaire ait joint à sa demande un plan inexact ne permet

pas d'établir que celui-ci s'est livré à des manœuvres frauduleuses en vue d'induire en erreur l'administration. La fraude n'est pas établie dès lors que l'acte joint à sa demande était une copie du plan annexé à l'acte notarié de vente du terrain et certifié conforme par l'architecte-conseil et qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que le plan fourni et la certification de l'architecte-conseil auraient été acquis par fraude (*CE, 28 avril 1997, n° 133879*).

Circonstances constitutives de manœuvres frauduleuses

- la demande d'autorisation portant sur la réalisation de 3 habitations individuelles déposée par une société en vue de mettre en œuvre son projet initial d'habitat collectif de 18 logements, lequel avait fait l'objet d'un précédent refus (*CAA de Versailles, 16 juillet 2012, n° 10VE02591*)
- la demande d'autorisation faisant état de la rénovation et de la transformation en lieu d'habitation de 2 bâtiments existants, alors que les travaux pour lesquels était sollicitée l'autorisation avaient pour objet l'édification de 2 constructions nouvelles après démolition des ruines existantes, en vue de contourner les dispositions applicables du POS (*TA Amiens, 16 mars 2010, n° 0702518*).

Effets du retrait

Le retrait entraîne la disparition rétroactive du permis qui est censé n'avoir jamais existé.



Bâtiment d'accueil à vocation péri et extrascolaire, Mâlain, BQ+ A- Lenoble, Patrono, Quirot, Guichard arch. © Nicolas Waltefaugle

X. Le contrôle des travaux

Droit de visite de l'administration

Le préfet et l'autorité compétente pour délivrer le permis peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées. Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant **3 ans** (*article L. 461-1 du CU*).

Le maître d'ouvrage doit être informé de l'opération de contrôle.

Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, le maître d'ouvrage doit adresser à la mairie une déclaration attestant à la fois l'achèvement et la conformité des travaux au permis (*Cerfa 13408*02*). Cette déclaration qui atteste à la fois de l'achèvement et de la conformité des travaux est établie et signée :

- soit par le bénéficiaire du permis
- soit par l'architecte, s'il a été chargé de la direction des travaux.

Cas dans lesquels c'est le maître d'ouvrage qui doit établir et signer cette déclaration

- la direction des travaux est assurée par une entreprise générale, un constructeur de maisons individuelles ou un maître d'œuvre
- la direction des travaux est assurée par le maître d'ouvrage (il ne fait appel à aucun professionnel)
- le maître d'ouvrage n'a confié qu'une mission partielle à un architecte ne comprenant la phase DET

Cas dans lesquels c'est l'architecte qui établit et signe la déclaration

- il s'est vu confier une mission complète (de l'esquisse à l'assistance aux opérations de réception)
- il a été chargé de la maîtrise d'œuvre d'exécution.

La déclaration précise si l'achèvement concerne la totalité ou une tranche des travaux. Lorsqu'un aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries, la déclaration le précise (*article R462-2*).

La déclaration d'achèvement est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité mentionnées à l'article R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation, (*article R462-3*).

Lorsque les immeubles sont situés dans des certaines zones de sismicité, la déclaration d'achèvement doit être accompagnée d'un document, établi par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques (*article R462-4*).

A partir de cette déclaration, le maire dispose d'un délai de **3 mois ou de 5 mois** dans les cas où le récolement est obligatoire pour contester la conformité des travaux au PC ou à la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage (*par RAR*) soit de déposer un dossier

modificatif soit de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée (*article R.462-9*).

Passé le délai de **3 ou 5 mois**, le maire ne peut plus contester la conformité des travaux (*article L.462-2*).

En cas de non respect par les services instructeurs du délai de **3 ou 5 mois**, sur simple demande du maître d'ouvrage (ou de ses ayants droits), le maire doit délivrer, **sous quinzaine**, une attestation certifiant que la conformité des travaux (avec le permis ou la déclaration) n'a pas été contestée (*article R.462-10*). En cas de refus ou de silence du maire, cette attestation est délivrée par le préfet, sur demande du maître d'ouvrage.

Depuis 2007, le contrôle de la conformité par la mairie est facultatif, sauf dans les cas où le récolement est obligatoire (*article R.462-7 du CU*).

NB: Le récolement est obligatoire

- Lorsque les travaux concernent un immeuble inscrit au titre des monuments historiques en application de l'article L. 621-25 du code du patrimoine, ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L. 313-1 du présent code ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ; il est alors effectué en liaison avec l'architecte des Bâtiments de France ou le cas échéant le représentant du ministre chargé des monuments historiques ou du ministre chargé des sites ;
- Lorsqu'il s'agit de travaux soumis aux dispositions des articles R. 122-1 à R. 122-29 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux immeubles de grande hauteur, soit aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux établissements recevant du public ; dans ce cas, il est effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours, sauf lorsqu'il s'agit d'établissements recevant du public de 5e catégorie ne disposant pas de locaux d'hébergement ;
- Lorsqu'il s'agit de 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 en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement, soit à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, soit à l'intérieur d'une réserve naturelle créée en application de l'article L. 332-1 du même code ;
- Lorsqu'il s'agit de travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques établi en application du code de l'environnement, ou par un plan de prévention des risques miniers établi en application du code minier. Toutefois, le récolement n'est pas obligatoire lorsque le plan de prévention n'impose pas d'autre règle que le respect de normes paracycloniques ou parasismiques 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.

Dans le cas où la mairie constate la non-conformité des travaux dans les délais (3 ou 5 mois), elle met le maître de l'ouvrage en demeure de déposer un dossier modificatif (*article L.462-2 du code de l'urbanisme*). ■

Permis de construire, les pièces à fournir : écueils et jurisprudence

Chronique du Collège National des Experts Architectes Français

Déviations instructives

Les services instructeurs ont souvent tendance à exiger des pièces et études complémentaires. Or, la liste des pièces figurant à l'art. R.431-4 du Code de l'urbanisme est limitative. L'instructeur ne peut donc pas exiger la production d'autres pièces, de même qu'un PLU ne peut en prescrire de nouvelles. La fourniture de pièces complémentaires peut cependant être admise dans certains cas, mais sur ce point une erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par les juridictions (TA Nice 28/05/09 n° 06-03247). Le « principe de précaution » parfois invoqué (Code de l'environnement art. L.110-1) n'est pas suffisant (CAA Marseille 19/03/10 n°07MA02945). En revanche, la ville de Paris a, par exemple, exigé une analyse complémentaire du risque d'effondrement pour un permis situé dans une zone truffée de cavités souterraines et le Conseil d'État lui a donné raison (C.E.14/04/03 n° 233545). Le rapport du contrôleur technique peut par ailleurs être exigé lorsque l'intervention de celui-ci est obligatoire, notamment dans les secteurs concernés par les normes parasismiques et paracycloniques (CCH art. R.111-38).

Deux poids, deux mesures

Les pièces à fournir varient en fonction de la nature et de l'importance des projets soumis à permis de construire. Plus le projet est complexe, plus les exigences d'information seront fortes. Mais, parfois, un service instructeur est exigeant lorsqu'il s'agit d'un projet d'architecte, et très laxiste pour un particulier griffonnant sa demande sur un coin de table, ou même un constructeur de M.I. C'est une attitude qui doit être dénoncée... mais dont tout architecte doit, malheureusement, tenir compte. Certains services ont leur propre interprétation des textes. Il existe des dérives regrettables : par exemple, la prise en compte des saillies de toitures et auvents dans la notion d'emprise au sol alors que la circulaire du 03/02/2012 précise l'exclusion des débords de toits. L'extrême sévérité de certaines administrations et l'excès de pouvoir ont été plusieurs fois sanctionnés (CE 12/12/84 - CE 14/03/80 - CE 04/11/81). Mais le préjudice plus ou moins grave subi par les victimes n'est jamais pris en compte.

Le rejet d'un dossier incomplet, souvent pratiqué par certains est illégal : le service doit obligatoirement demander de le compléter, car l'absence de pièces ou leur insuffisance ne peut pas rendre un dossier irrecevable. Cette demande doit être faite dans un délai de 15 jours... mais aucune sanction n'est prévue et il n'existe pas de « *recevabilité tacite* » en l'absence de demande complémentaire.

Le Code de l'urbanisme ne fixe aucun délai de réponse ; cependant, la circulaire 72-71 du 5/05/1972, toujours en vigueur, et constituant une règle informelle, fixe ce délai à deux mois, le service pouvant à l'issue retourner le dossier en le mentionnant « *sans suite* ». Une application souple de cette règle informelle doit être faite : le pétitionnaire peut en particulier demander un délai supérieur en le justifiant.

Lorsque les indications données sont insuffisantes et ne permettent pas de vérifier la conformité du projet au regard des dispositions d'urbanisme, des compléments peuvent être exigés. Mais il convient de noter à cet effet que le Code de l'urbanisme ne donne aucune précision sur « *l'insuffisance* » des pièces, d'où des rejets ou acceptations discutables dont il faut se méfier. La jurisprudence montre que l'insuffisance d'une pièce peut être compensée par les autres.

Quelques exemples

- Le C.E. (11/01/13 n° 343179) a jugé que, malgré l'insuffisance des indications portées, les documents remis permettaient une vision suffisante du projet présenté ;
- C.A.A. Marseille (20/06/13 n° 10MA00555) : l'insuffisance lacunaire de la notice décrivant le terrain était compensée par la qualité informatrice des autres pièces ;
- C.A.A. Nantes (19/04/13 n° 11NT02491) : l'absence d'indication sur les plantations détruites et conservées était compensée par la photo du terrain avant travaux qui montrait un simple herbage sans aucun arbre ;
- CE (14/10/83 n° 405) : pour apprécier la conformité du projet aux règles régissant le lotissement, il appartenait à l'autorité compétente, non de rejeter la demande, mais de demander au pétitionnaire de compléter son dossier ;

- CAA Lyon (25/04/00 n° 96LY00006) : la servitude de passage, qui n'était pas indiquée, a entraîné le refus du permis sollicité... et pourtant l'administration n'a pas à se préoccuper des servitudes privées ;
- CAA Bordeaux (26/04/11 n° 10BX01940) : vouloir trop bien faire comporte des risques : bien que ne concernant que la réalisation de deux logements, le pétitionnaire a fourni une notice succincte de sécurité qui n'était pas due. Le service instructeur a refusé le dossier, la notice étant insuffisante ;
- CE (06/02/80 n° 6248) : Le préfet devait inviter le pétitionnaire à fournir les pièces manquantes et non prendre une décision de refus ;
- J.O. 19/04/11 réponse ministérielle. Un simple défaut de lisibilité peut entraîner un rejet : il rend la pièce inexploitable ;
- Insertion du projet dans son environnement (PC 6-7-8) : la position d'un projet dans le cadre urbain peut rendre impossible la vue de loin plaçant le projet dans son environnement. Une végétation dense peut entraîner la même impossibilité. Ne s'appuyant que sur l'absence de la photo PC8 (Art R 431-10d du CU), un agent instructeur a refoulé le dossier malgré les explications données ;
- État initial et futur (PC 9 : Art R431-11 du CU) : bien qu'un dossier de déconstruction ait été réalisé précédant le dépôt du projet, le service instructeur a exigé les plans de l'état initial, non fournis car ayant fait l'objet du précédent dossier. ■



Formations du CNEAF

Formation à l'expertise judiciaire à Paris

14-15 janvier 2015

10-11 juin 2015

Tables rondes nationales techniques et juridiques

Le 22 janvier : Les règles de l'Art

Le 26 mars : La médiation

Renseignements : 07 86 91 02 20

ou cneaf.experts@gmail.com