

ON A TOUS
AU MOINS
UNE QUESTION
QUE L'ON AIMERAIT
POSER
À UN AVOCAT.



ORDRE DES AVOCATS

L'avocat votre 1^{er} conseil
L'avocat votre 1^{er} défenseur

PERMIS DE CONSTRUIRE





Une réforme d'ampleur est intervenue, s'inscrivant dans une démarche de simplification du droit de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

I – CHAMP D'APPLICATION :

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception de celles soumises à déclaration préalable ou dispensées de toutes formalités.

En principe, les travaux effectués sur des constructions existantes sont dispensés de toutes formalités, sauf pour ceux limitativement énumérés (articles R421-13 et s. du Code de l'Urbanisme).

Les changements de destination des constructions existantes sont soumis à permis de construire lorsque les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

Toute modification en cours de travaux doit donner lieu à une demande de permis de construire modificatif.

II – PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le permis de construire doit être déposé par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux, ou en cas d'indivision par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire, ou par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Selon les modèles de permis de construire et de déclarations, les plans intérieurs des constructions ne seront plus exigés, l'administration n'ayant plus à les contrôler.

La surface de plancher sera strictement déclarative et engagera la responsabilité des constructeurs.

Le dossier joint à la demande comporte, notamment, le plan de situation du terrain et le projet architectural, les pièces exigibles en fonction de la situation ou de la nature du projet et enfin les informations demandées en vue de l'établissement des statistiques.

Le dossier est réputé complet dès lors qu'il comprend tous les éléments énumérés.

Les demandes sont adressées à la mairie de la commune où les travaux sont envisagés, que la commune soit ou non couverte par un POS, un PLU ou une carte communale approuvée, soit par LRAR, soit par dépôt à la mairie, en principe en 4 exemplaires.

L'instruction consiste à vérifier la conformité du projet avec les règles d'urbanisme et avec les servitudes d'utilité publique.

Le délai d'instruction est en principe de deux mois, mais peut être majoré.

Faute de réponse et en cas de silence de l'administration dans ce délai de droit commun, un permis dit tacite peut être acquis dans certaines conditions.

III – PUBLICITÉ :

La mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite est acquis et pendant toute la durée du chantier.

Désormais, tout affichage doit mentionner l'obligation relative à la notification des recours à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis de construire.

La publicité par voie d'affichage en mairie doit être effectuée dans les 8 jours de la délivrance expresse ou tacite du permis de construire.

IV – RECOURS ET CONTENTIEUX DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le délai de recours des tiers contre une décision de permis de construire court uniquement à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain. Il n'y a plus lieu de prendre en considération l'affichage en mairie.

Le tiers lésé peut également porter son action devant le juge judiciaire afin d'obtenir une mise en conformité, la démolition de la construction ou des dommages et intérêts.

La décision est susceptible de recours dans un délai de deux mois par le demandeur au permis de construire en vue d'obtenir l'annulation de la décision ou des dommages et intérêts du fait du préjudice si la responsabilité de l'administration est en cause et s'il existe un lien direct avec la décision.

L'auteur d'un recours administratif ou contentieux à l'encontre d'un document d'urbanisme ou d'une décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision, et s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation.

L'avocat vous conseille et vous défend ■