

# Pratique du droit de l'urbanisme

Urbanisme réglementaire,  
individuel et opérationnel

**Patrick GÉRARD**

*Agrégé des Facultés de droit*

*Conseiller d'État*

Préface de Georges Liet-Veaux

*Ouvrage couronné par l'Académie des Sciences morales et politiques*  
(Prix d'Aumale 1993)

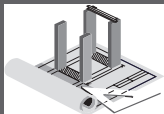
Cinquième édition 2007

© Groupe Eyrolles 2000, 2002, 2003, 2007,

ISBN : 978-2-212-12161-2

**EYROLLES**





# 3

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Partie 2

126. Quelle que soit la taille de la commune, qu'elle soit ou non dotée d'un PLU, pour construire une petite maison ou un grand ensemble, le petit propriétaire comme le grand promoteur doit demander un permis avant de construire. Les permis de construire délivrés en 2006 ont autorisé la construction de 562 000 logements.

Le permis de construire a plus d'un siècle et demi d'histoire.

Un décret du 26 mars 1852 relatif aux rues de Paris, pris par Napoléon III sur proposition du baron Haussmann, préfet de la Seine, obligeait les constructeurs à déposer un plan en préfecture : si, dans les vingt jours, le préfet n'avait pas exprimé d'objection portant sur la salubrité du projet envisagé, les travaux pouvaient commencer.

Cinquante ans plus tard, en 1902, la loi sur l'hygiène institue le permis de bâtir et d'aménager, légèrement modifié en 1911, avant qu'une loi du 15 juin 1943, confirmée par l'ordonnance du 27 octobre 1945, institue définitivement le permis de construire, délivré « *au nom de l'État* ».

Avec la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, les maires reçoivent compétence pour délivrer, au nom de leur commune, la quasi-totalité des permis de construire dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (POS, PLU ou carte communale) approuvé.

Le permis de construire est une autorisation unique.

127. Son octroi signifie que le projet de construction respecte de nombreuses législations (urbanisme mais aussi salubrité, esthétique, sécurité, accessibilité aux personnes handicapées...). Un seul document sanctionne toutes les règles applicables au projet (L. 425-1), malgré quelques exceptions.

Le permis de construire suit une procédure parfaitement organisée par le Code de l'urbanisme qui est, depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application du 5 janvier 2007, harmonisée avec les régimes des deux autres permis (permis de démolir, permis d'aménager) et celui de la déclaration préalable. Cette procédure s'applique aux départements d'outre-mer et à Mayotte, mais non aux territoires d'outre-mer ; elle comprend trois phases qui sont suivies, le cas échéant, d'une phase contentieuse.

C'est pourquoi l'étude du permis de construire est présentée, dans cet ouvrage, dans le **régime applicable aux permis dont la demande est déposée postérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2007** et en suivant son déroulement chronologique :

- la demande ;
- la réponse à la demande ;
- les conséquences de la réponse ;
- l'éventuelle contestation de la réponse.

Les numéros des articles du Code de l'urbanisme qui sont mentionnés sont ceux des articles en vigueur au 1<sup>er</sup> octobre 2007.

## 3.1. La demande de permis

Qui dépose la demande ? Le pétitionnaire.

Comment demande-t-il le permis de construire ? En présentant un dossier.

Pour quoi ? Pour un objet précis.

À qui le demande-t-il ? À l'autorité compétente.

### 3.1.1. Le pétitionnaire

128. Il peut s'agir du propriétaire, d'un copropriétaire ou d'une autre personne, sans qu'intervienne d'ailleurs de condition de nationalité : « *les immeubles, même ceux possédés par des étrangers, sont régis par la loi française* » (art. 3, alinéa 2 du Code civil). Même pour son ambassade, un État étranger doit demander un permis (Conseil d'État, Section, 22 décembre 1978, *sieur Vo Than Nghia*, Rec. p. 523).

#### A. Le propriétaire

Le propriétaire d'un terrain doit, s'il veut y construire, demander un permis ; plusieurs propriétaires de terrains distincts mais contigus peuvent présenter ensemble une demande de permis (Conseil d'État, 28 juillet 1999, *SA HLM Le nouveau logis Centre Limousin*, req. n° 182 167).

- Le propriétaire peut être une personne privée ou publique. Une commune ne peut présenter une demande de permis que si le conseil municipal, compétent en matière de gestion des biens (art. L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales), a autorisé le maire à cet effet.
- En cas d'indivision, tout co-indivisaire peut demander un permis (R. 423-1, b).

#### B. Le mandataire du propriétaire ou du co-indivisaire

129. Il suffit que le mandat soit signé en bonne et due forme, il n'est donc pas nécessaire de produire un acte authentique (Conseil d'État, 14 décembre 1981, *SARL European Homes*, Rec. p. 467). Ainsi, il est fréquent qu'un architecte, un géomètre ou un entrepreneur soit mandaté pour déposer une demande de permis de construire.

### C. Les autres pétitionnaires

130. Ils sont cités à l'article R. 423-1 :

- une personne attestant d'une autorisation à exécuter les travaux (R. 423-1, a). C'est à cette personne qu'il revient d'attester qu'elle a une autorisation du propriétaire ;
- une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation d'un terrain pour cause d'utilité publique (R. 423-1, c). Ce peut être le cas d'un concessionnaire de service public (Conseil d'État, 26 juillet 1982, *ministre de l'Environnement c/ époux Codol*, Rec. p. 288).

## 3.1.2. Le dossier

131. L'arrêté ministériel du 6 juin 2007 prévoit que le pétitionnaire doit remplir un formulaire dont le modèle est prévu à l'article A. 431-4. Les formulaires pour les demandes de permis de construire une maison individuelle (*CERFA 13406\*01*) et pour les autres demandes de permis de construire (*CERFA 13409\*01*) sont consultables sur Internet : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

Conformément à l'article R. 431-5, la demande de permis doit préciser clairement :

- l'identité du demandeur, accompagnée de l'attestation ou du mandat si le demandeur n'est pas le propriétaire ;
- l'identité de l'architecte (sauf exceptions : v. *infra* 133) ;
- la localisation et la superficie du terrain ;
- la nature des travaux envisagés ;
- la destination de la construction, qui est dorénavant l'une de celles données à l'article R. 123-9 : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif ;
- la surface hors œuvre nette de la construction (éventuellement répartie entre les différentes destinations).

*L'administration de l'urbanisme s'adapte à Internet : le décret du 5 janvier 2007 précise que le pétitionnaire peut dorénavant faire savoir dans sa demande qu'il accepte de recevoir les réponses de l'administration par courrier électronique (R. 423-48).*

Pour la plupart des projets, un architecte prépare le dossier.

### A. Le recours à un architecte

132. Depuis la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, le pétitionnaire doit faire appel à un architecte (L. 431-1).

#### ► Le principe

L'auteur du projet doit avoir la qualité d'architecte :

- architecte ;

- architecte des services techniques d'une collectivité publique. Le Conseil d'État a admis qu'une commune pouvait recourir à des architectes appartenant aux services municipaux d'une autre commune (28 septembre 1984, *Conseil régional de l'ordre des architectes du Limousin*, Rec. p. 311), mais les architectes des Bâtiments de France ne peuvent plus exercer de mission de conception ou de maîtrise d'œuvre à titre libéral (loi SRU, art. 38).

L'architecte présente un projet architectural, projet qui définit « *par des plans et des documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs* » et précise « *l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords* » (L. 431-2). L'architecte manque à son devoir de conseil s'il présente un projet non réalisable (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 décembre 1999, *SCI La Tarasque c/ Marcou*, n° 97-22464).

### ► Les exceptions

133. Il existe trois cas où le recours à un architecte n'est pas obligatoire (mais il n'est pas interdit).

- 1<sup>er</sup> cas : s'il s'agit d'une construction qui n'est pas un bâtiment (construction d'une ligne de transport de courant électrique : arrêt *Codol*, précité).
- 2<sup>e</sup> cas : s'il s'agit d'une construction de faible importance, édictée ou modifiée par une personne physique pour elle-même, par exemple pour y habiter, y exercer sa profession, ou par une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique (L. 431-3, alinéa 1) ; la notion de « *construction de faible importance* » est précisée par l'article R. 431-2 :
  - construction à usage autre qu'agricole dont la surface résultante de plancher SHON ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup> ; ainsi, pour une construction existante de 140 m<sup>2</sup>, si le propriétaire prévoit pour lui-même un étage supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>, il doit recourir à un architecte car la construction finale aura une surface totale supérieure à 170 m<sup>2</sup> ;
  - construction à usage agricole dont la surface de plancher SHOB ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup> ;
  - serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la SHOB ne dépasse pas 2 000 m<sup>2</sup>.
- 3<sup>e</sup> cas : s'il s'agit de travaux d'aménagement et d'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou de travaux d'aménagement et d'équipement limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (L. 421-2, alinéa 6).

Lorsque le projet n'est pas présenté par l'architecte, le pétitionnaire du permis doit préciser qu'il a connaissance des règles générales de construction des bâtiments (articles L. 111-1 à L. 111-41 du Code de la construction et de l'habitation) et notamment des règles d'accessibilité des locaux et installations aux personnes handicapées fixées par l'article L. 111-7 de ce code.