



Outre le certificat d'urbanisme, simple mesure d'information (I), les autorisations d'urbanisme sont au nombre de trois : le permis de construire, le permis d'aménager, et le permis de démolir, auxquelles s'ajoutent la déclaration préalable (II). Elles sont soumises à des procédures de délivrance similaires (III), et leur régime contentieux connaît des particularités (IV).

### I. Le certificat d'urbanisme

---

#### 1.1 Fonctions et effets du certificat d'urbanisme (CU)

Le certificat d'urbanisme (CU), en fonction de la demande présentée :

- Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain, et si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme (CU « information ») ;
- Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (CU « pré-opérationnel »). Lorsque le projet est soumis à avis ou accord d'un service de l'État, le CU le mentionne expressément. Il en est de même lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis.

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un CU, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du CU ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Référence** : articles L. 410-1 et R. 410-15 code de l'urbanisme.

#### 1.2 Délivrance du certificat d'urbanisme (CU)

Le CU est délivré par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (cf. ci-dessous 2.2), et est notifié au demandeur. Le délai d'instruction est d'un mois pour le CU « information » et de deux pour le CU « pré-opérationnel ». A défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans ce délai, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite, mais sans préjudice d'éventuels avis, accord ou sursis à statuer.

Pour le CU « pré-opérationnel », lorsque la décision indique que le terrain ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération mentionnée dans la demande, ou lorsqu'elle est assortie de prescriptions, elle doit être motivée.

Le CU peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

**Références** : articles L. 410-1 et R. 410-1 à R. 410-21 code de l'urbanisme.

### II – Présentation des différentes autorisations et déclarations d'urbanisme

---

## 2.1 Objet des autorisations d'urbanisme

Les autorisations d'urbanisme ont pour objet de contrôler la conformité des travaux projetés avec les règles d'urbanisme et d'aménagement contenues dans les documents d'urbanisme (cf. fiche n° 49) et dans les servitudes d'utilité publique. Ainsi, 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. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

En outre, lorsque les travaux projetés sont également soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente, dans les cas suivants :

- projet portant sur un immeuble de grande hauteur,
- projet portant sur un établissement recevant du public,
- projet portant sur un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- projet situé en réserve naturelle, ou dans le cœur d'un parc naturel national,
- projet situé à proximité d'un ouvrage militaire,
- projet situé à moins de 100 mètres d'un cimetière

Dans d'autres cas, l'autorisation due au titre d'une autre législation ou réglementation doit être obtenue avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. C'est notamment le cas pour :

- l'autorisation de défrichement,
- l'autorisation d'exploitation commerciale,
- l'autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'un cinéma,
- l'autorisation préalable à un changement d'usage de locaux destinés à l'habitation,
- l'autorisation ou l'enregistrement préalable à des travaux concernant une installation classée pour la protection de l'environnement.

**Références** : articles L. 421-6, L. 425-1 à L. 425-13 et R. 425-1 à R. 425-15 code de l'urbanisme.

## 2.2 Le champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable de construction

Toutes les **constructions nouvelles**, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis, à l'exception :

- de celles qui sont **dispensées de toute formalité** au titre du code de l'urbanisme, notamment :
  - les constructions nouvelles d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés, et d'une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
  - les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf pour certaines clôtures ;
  - les habitations légères de loisirs d'une surface de plancher inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
  - le mobilier urbain ;
  - les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
  - les terrasses de plain-pied ;
  - les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;
  - les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
  - les travaux de ravalement (sauf exceptions) ;
  - les murs de soutènement ;
  - tous les ouvrages d'infrastructure ;
  - les canalisations, lignes ou câbles souterrains ;

- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois (sauf exceptions) ;
- de celles qui ne doivent faire l'objet que d'une **déclaration préalable**, notamment :
  - les constructions nouvelles dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés, et, dans ces deux cas, d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à vingt mètres carrés, et d'une surface de plancher inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - les constructions nouvelles d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à douze mètres, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés, et d'une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;
  - les habitations légères de loisirs d'une surface de plancher supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
  - les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres
  - les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie entre dix et cent mètres carrés ;
  - certaines constructions normalement dispensées de toute déclaration préalable, mais située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé, ou à un autre endroit soumis à protection particulière.

Les travaux exécutés sur des **constructions existantes** sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de celles qui sont **soumises à permis**, notamment :
  - les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
  - dans les zones urbaines, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés
  - les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination dudit bâtiment ;
  - les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ;
  - tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;
- de celles qui ne doivent faire l'objet que d'une **déclaration préalable**, notamment :
  - les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
  - les changements de destination d'un bâtiment existant ;
  - les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et, dans ces deux cas, d'une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés et d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
  - la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

**Références** : articles L. 421-1 et R. 421-1 à R. 421-17-1 code de l'urbanisme.

### **2.3 Le champ d'application du permis d'aménager et de la déclaration préalable d'aménagement**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux qui sont soumis à **permis d'aménager**, notamment :
  - les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots à la charge du lotisseur et destinés à être bâtis et propres au lotissement ;
  - les lotissements qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;
  - Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping de plus de six emplacements,
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports de plus de deux hectares ;
  - L'aménagement d'un de plus de vingt-cinq hectares ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs d'au moins cinquante unités ;
  - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur plus de deux hectares ;
- de ceux qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**, notamment :
- les lotissements non soumis à permis d'aménager ;
  - les créations de camping non soumis à permis d'aménager ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs d'au moins dix unités ;
  - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur plus de cent mètres carrés ;
  - les coupes ou abattages d'arbres ;
  - les aires d'accueil des gens du voyage.

**Références** : articles L. 421-2 et R. 421-18 à R. 421-25 code de l'urbanisme.

## 2.4 Le champ d'application du permis de démolir

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière (périmètre de restauration immobilière, inscrite au titre des monuments historiques, ou adossée à l'un d'entre eux, ou dans le champ de visibilité de l'un d'entre eux, ou dans un site classé ou inscrit, etc.) ou si elle est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Sont dispensées de permis de démolir :

- les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculemment en exécution de plans d'alignement approuvés ;
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

**Références** : articles L. 421-3 et R. 421-26 à R. 421-28 code de l'urbanisme.

## III – Procédures de délivrance des autorisations d'urbanisme

---

### 3.1 Autorité compétente

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- **le maire, au nom de la commune**, dans les communes qui se sont dotées d'un PLU (cf. fiche n° 49) ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que dans les communes qui se sont dotées d'une carte communale après le 26 mars 2014 (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 1<sup>er</sup> janvier 2017. Lorsque le transfert de compétence à la commune est intervenu, il est définitif.

La commune peut déléguer cette compétence à l'EPCI dont elle fait partie, qui est alors exercée par **le président de l'EPCI au nom de ce dernier**. Cette délégation de compétence doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public. Le maire adresse au président de l'établissement public son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable.

Le maire ou le président de l'EPCI recueille l'avis conforme du préfet si le projet est situé :

- sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- dans un périmètre où des mesures de sauvegarde peuvent être appliquées, lorsque ce périmètre a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune.



Si le maire ou le président de l'EPCI est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision.

- le **préfet ou le maire au nom de l'État** dans les autres communes.

L'autorité administrative de l'État (maire ou préfet selon le cas) reste compétente par exception pour :

- les travaux, constructions et installations réalisés pour le compte d'États étrangers ou d'organisations internationales, de l'État, de ses établissements publics et concessionnaires ;
- les ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie, ainsi que ceux utilisant des matières radioactives ;
- les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des OIN (cf. fiche n° 49) ;
- les opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet pour atteindre l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux ;
- les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital.

Lorsque la décision est prise par le préfet, celui-ci recueille l'avis du maire ou du président de l'EPCI compétent.

**Références** : articles L. 422-1 à L. 422-8 et R. 422-1 à R. 422-5 code de l'urbanisme.

### **3.2 Dépôt et récépissé**

Quelle que soit l'autorité compétente, les demandes sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

Le maire affecte un numéro d'enregistrement à la demande ou à la déclaration et en délivre récépissé, lequel précise le numéro d'enregistrement et la date à laquelle un permis tacite doit intervenir, ou, dans le cas d'une déclaration préalable, la date à partir de laquelle les travaux peuvent être entrepris. Le récépissé précise également que l'autorité compétente peut, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier :

- notifier au demandeur que le dossier est incomplet ;
- notifier au demandeur un délai différent de celui qui lui avait été initialement indiqué, lorsque le projet entre dans les cas le justifiant (par exemple en cas de travaux dans un secteur sauvegardé) ;

Le récépissé indique également que le demandeur sera informé dans le même délai si son projet se trouve dans une des situations où un permis tacite ne peut pas être acquis.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande ou de la déclaration et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis ou de déclaration préalable précisant les caractéristiques essentielles du projet. Il transmet le dossier aux diverses autorités compétentes, notamment lorsque ce dossier est également soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme (cf. ci-dessus 2.1.).

**Références** : articles L. 423-1 et R. 423-1 à R. 423-16 code de l'urbanisme.

### 3.3 Instruction

Lorsque la décision est prise au nom de la commune (ou de l'EPCI), l'instruction est faite au nom et sous l'autorité du maire ou du président de l'établissement public. Elle peut être confiée aux services de la commune, d'une autre personne publique, voire, dans certains cas de l'État.

Lorsque la décision doit être prise au nom de l'État, l'instruction est effectuée par les services de l'État.

Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet (les éventuelles pièces manquantes devant être réclamées dans le délai d'un mois), ou, lorsque le permis ne peut être délivré qu'après enquête publique, à la réception par l'autorité compétente du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Le délai d'instruction de droit commun est de :

- un mois pour les déclarations préalables ;
- deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ou ses annexes ;
- trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Ce délai peut être majoré :

- d'un 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 (cf. ci-dessus 2.1.), lorsque la décision nécessite une dérogation au PLU, lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé ou lorsque le projet doit être soumis à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;
- de deux mois dans certains autres cas, notamment lorsqu'il y a lieu de consulter une commission départementale ou régionale ;
- d'autres prolongations pouvant porter le délai à un an dans certains cas.

Toute majoration ou prolongation du délai d'instruction est notifiée au demandeur.

**Références** : articles L. 423-1 et R. 423-17 à R. 423-48 code de l'urbanisme.

### 3.4 Décision

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est tacitement accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction, sauf dans certains cas, ou ce silence vaut rejet (travaux soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles, projet portant sur un immeuble inscrit ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques, projet soumis à enquête publique, etc.).

La décision doit être motivée lorsque :

- elle rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable,
- elle est assortie de prescriptions,
- elle oppose un sursis à statuer (dans ce cas, la décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur),

- elle comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables.

Lorsque l'autorité compétente est le maire au nom de la commune ou le président de l'EPCI, le permis est exécutoire, lorsqu'il s'agit d'un arrêté, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet. L'autorité compétente informe le demandeur de la date à laquelle la décision et le dossier ont été transmis au préfet.

Le permis tacite et la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont exécutoires à compter de la date à laquelle ils sont acquis.



Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable 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 ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable (cf. ci-dessous 4.2.). En outre, dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite du permis ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable, un extrait du permis ou de la déclaration est publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux mois. Lorsqu'une dérogation ou une adaptation mineure est accordée, l'affichage en mairie porte sur l'intégralité de l'arrêté. L'exécution de la formalité d'affichage en mairie fait l'objet d'une mention au registre chronologique des actes de publication et de notification des arrêtés du maire.

La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux, est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

**Références** : articles L. 424-1 à L. 424-9 et R. 424-1 à R. 424-23 code de l'urbanisme.

## IV – Contentieux des autorisations d'urbanisme

---

Le contentieux des autorisations d'urbanisme déroge en partie aux règles normales du contentieux administratifs. Ces dérogations visent notamment à réduire les risques d'annulation et à accélérer les projets de constructions, notamment de logements.

### 4.1 Limitation de l'accès au juge

Une personne autre que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de

construire, de démolir ou d'aménager que si 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. La seule qualité de voisin du projet de construction peut donc ne pas suffire à se voir reconnaître un intérêt à agir devant le juge.

Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes. Toute association de protection de l'environnement agréée justifie d'un intérêt pour agir contre toute décision administrative ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables pour l'environnement sur tout ou partie du territoire pour lequel elles bénéficient de l'agrément, mais cette décision doit être intervenue après la date de leur agrément.

Sauf pour le requérant à justifier de circonstances particulières, l'intérêt pour agir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire.

**Références** : articles L. 600-1-1 à L. 600-2 et L. 600-7 code de l'urbanisme ; article L. 142-1 code de l'environnement.

#### **4.2 Délai et notification du recours**

Si le délai de recours est de droit commun (deux mois), son démarrage à l'égard des tiers ne dépend pas de l'affichage de la décision en mairie, comme c'est le cas pour les arrêtés ordinaires, mais à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain (cf. ci-dessus 3.4.).

En outre, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire ou d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement.

En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

Cette notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

Cette obligation de notification doit être mentionnée sur l'affichage sur le chantier (cf. ci-dessus 3.4.).

**Références** : articles R. 600-1 à R. 600-3 code de l'urbanisme.

#### **4.3 Décision du juge**

Afin d'accélérer les délais d'instruction, le juge devant lequel a été formé un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, saisi d'une demande motivée en ce sens, peut fixer une date au-delà de laquelle des moyens nouveaux ne peuvent plus être invoqués (c'est ce qu'on appelle la « cristallisation des moyens »).

Pour éviter qu'un permis ou une décision de non opposition à une déclaration préalable devienne périmée parce que les travaux n'ont pas débuté ou ont été suspendus à cause d'un recours (cf. ci-dessus 3.4.), un tel recours suspend le délai de validité de ces décisions.

Dans toutes les instances en matière d'urbanisme, la décision juridictionnelle octroyant le sursis à exécution indique le ou les moyens sérieux de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

En outre, et contrairement au principe général de l'« économie de moyens », lorsqu'elle annule pour excès de pouvoir un acte intervenu en matière d'urbanisme ou en ordonne la suspension, la juridiction administrative se prononce sur l'ensemble des moyens de la requête qu'elle estime susceptibles de fonder l'annulation ou la suspension, en l'état du dossier.

Le juge administratif qui, saisi de conclusions dirigées contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'un vice entraînant l'illégalité de cet acte est susceptible d'être régularisé par un permis modificatif peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation. Si un tel permis modificatif est notifié dans ce délai au juge, celui-ci statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.

Par ailleurs, si un vice n'affectant qu'une partie du projet et peut être régularisé par un permis modificatif, le juge peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce et, le cas échéant, fixer le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation.

Pour les recours introduits entre le 1<sup>er</sup> décembre 2013 et le 1<sup>er</sup> décembre 2018, les tribunaux administratifs statuent en premier et dernier ressort (donc sans possibilité d'appel) sur les recours contre les permis de construire ou de démolir un bâtiment à usage principal d'habitation ou contre les permis d'aménager un lotissement lorsque le bâtiment ou le lotissement est implanté en tout ou partie sur le territoire d'une commune où la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable.

**Références** : articles L. 600-4 à L. 600-5, R. 424-19 et R. 600-4 code de l'urbanisme ; article R. 811-1-1 code de justice administrative ; annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

#### **4.4 Sanctions des recours abusifs**

Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel. Seul le contentieux de l'urbanisme offre une telle possibilité au défendeur d'un recours en excès de pouvoir.

Afin de lutter contre les « chantages au contentieux » (dans lesquels un requérant introduit un contentieux, puis exige une somme d'argent pour s'en désister), toute transaction par laquelle une personne ayant demandé au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée auprès de l'administration fiscale.

La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature. Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également exercer cette action en répétition à raison du préjudice qu'ils ont subi.

**Références** : articles L. 600-7 et L. 600-8 code de l'urbanisme.