COLLECTION

Les clés du métier

Le permis de construire

- Guide de l'instructeur -

Sous la direction de Sébastien BOURILLON
Avocat au barreau de Lyon, associé du cabinet Urban Conseil

TOME 1

territorial éditions

CS 70215 - 38501 Voiron Cedex - Tél. : 04 76 65 71 36 - https://boutique.territorial.fr
Copyright Territorial Éditions - Reproduction interdite - Septembre 2026
Réf. CL 19

Avertissement de l'éditeur :
La lecture de cet ouvrage ne peut en aucun cas dispenser le lecteur de recourir à un professionnel du droit.

Nous sommes vigilants concernant les autorisations de reproduction et indiquons systématiquement les sources des schémas, images, tableaux, etc. repris dans nos classeurs.
Pour toute demande de modification, mise à jour ou suppression d'un élément au sein de cet ouvrage, merci de contacter : nathalie.marion@territorial.fr.

Ce livre ne peut être reproduit ni utilisé à des fins d'entraînement de systèmes d'intelligence artificielle. La fouille de textes et de données est interdite conformément à l'article 4(3) de la Directive (UE) 2019/790.

Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie.
CFC
20, rue des Grands-Augustins
75006 Paris.
Tél. : 01 44 07 47 70

© Groupe Moniteur (Territorial Éditions), Gentilly
ISBN : 978-2-35295-122-3 - ISSN : 1953-4086
Imprimé par Neoprint, à Bourgoin-Jallieu (38) - Septembre 2026
Dépôt légal à parution

Sommaire

Présentation

L'équipe éditoriale

Introduction

1. Des origines à la réforme de 2005-2007

2. Réformes récentes

Partie 1

Champ d'application du permis de construire

Préambule

I • Notions essentielles

A - La surface de plancher

1. Modalités d'entrée en vigueur

2. Définition de base et déductions

3. Applications concrètes

B - L'emprise au sol

1. Définition réglementaire

2. Articulation avec les définitions des documents d'urbanisme : attention danger !

3. Applications concrètes

C - La destination d'une construction

1. Le caractère limitatif des destinations et sous-destinations des articles R.151-27 et R.151-28

2. Le choix entre les 5 destinations et 23 sous-destinations possibles

3. La question des locaux accessoires

4. Étude des destinations de l'article R.151-27 et des sous-destinations de l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme

5. Schémas récapitulatifs des nouvelles destinations et sous-destinations

II • Les travaux sur constructions existantes

Préambule

A - La notion de construction « existante »

1. Existence matérielle (physique)

2. Existence juridique

B - Travaux sur existant dispensés de formalités

C - Travaux sur existant soumis à déclaration préalable

1. Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (sauf travaux de ravalement)

2. Changements de destination d'un bâtiment existant

3. Travaux modifiant des éléments extérieurs ou intérieurs protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur

4. Travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé par le PLU

5. Travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique (en l'absence de PLU)
6. Création de surface de plancher ou d'emprise au sol de moyenne importance

D - Travaux soumis à permis de construire
1. Création de surface de plancher ou d'emprise au sol importante
2. Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment accompagnées d'un changement de destination ou de sous-destination
3. Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière
4. Travaux sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

III • Les constructions nouvelles

Préambule

A - Travaux dispensés de formalités
1. Travaux dispensés de formalités dans tous les cas
2. Travaux hors secteurs protégés dispensés de formalités

B - Travaux soumis à déclaration préalable
1. Constructions hors secteur protégé soumises à déclaration
2. Les constructions dans un secteur bénéficiant d'une protection particulière soumises à déclaration préalable
3. Les clôtures soumises à déclaration préalable (art. R.421-12)

C - Travaux soumis à permis de construire

IV • Les constructions non pérennes

Préambule

A - Constructions temporaires dispensées de formalités
1. Dispense générale des constructions temporaires implantées pendant moins de trois mois
2. Dispenses particulières pour des occupations de plus de trois mois

B - Constructions soumises à permis précaire

C - Constructions saisonnières

V • Tableaux de synthèse des autorisations exigibles

A - Travaux sur existant

B - Constructions nouvelles
1. Cas usuels hors secteurs protégés
2. Cas usuels en secteurs protégés

C - Constructions à caractère non pérenne

Partie 2
La demande de permis de construire et la déclaration préalable

I • Le recours à l'architecte

A - Le principe du recours à l'architecte

B - Les cas de dispense

1. Les travaux soumis à déclaration préalable

2. Les travaux intérieurs et vitrines commerciales

3. Certaines constructions de moins de 150 m² de surface de plancher

4. Les constructions à usage agricole de moins de 800 m² de surface de plancher et d'emprise et les serres de production

II • Le demandeur et le terrain d'assiette du projet

A - La qualité du demandeur

1. Fin du « titre habilitant à construire »

2. Cas particulier de la fraude

3. Cas particulier d'une absence de qualité connue de l'administration

4. Cas particulier des constructions implantées sur le domaine public

5. La nouvelle cotitularité

6. Cas particulier de la subdivision de lots

B - Le terrain d'assiette du projet

1. L'unité foncière

2. La cotitularité sur deux terrains contigus ou plus

III • Le dossier de demande

A - Le choix d'un type de dossier et le nombre de demandes à présenter

1. Le choix entre permis de construire et déclaration préalable

2. Une ou plusieurs demandes : la notion d'« ensemble immobilier unique »

3. La possibilité de délivrer deux permis sur un même terrain (cas des opérations alternatives)

4. Le projet réalisé « à cheval » sur plusieurs communes

B - Le caractère limitatif des pièces exigibles

1. Pour les travaux soumis à permis

2. Pour les travaux soumis à déclaration préalable

C - Les formulaires de demande

1. Le choix du formulaire

2. Commentaires sur le formulaire de demande de permis de construire Cerfa n° 13409

D - Les pièces à fournir

E - Le cas particulier des constructions illégales : la jurisprudence Thalamy et ses exceptions

1. Le principe de régularisation de la construction illégale : la jurisprudence Thalamy

2. Les exceptions et assouplissements à la jurisprudence Thalamy

3. La prescription administrative de l'article L.421-9 du Code de l'urbanisme et le « droit à l'oubli »

Partie 3
L'instruction de la demande de permis de construire

I • Les services compétents

A - L'autorité responsable de l'instruction

B - La délégation des actes d'instruction

C - L'assistance de la DDT

D - Le recours à un prestataire spécialisé : l'« externalisation » de l'instruction

E - La responsabilité du service instructeur

II • Les modalités de dépôt et d'enregistrement

A - La mairie : guichet unique de dépôt (physique ou dématérialisé)

1. Le dépôt « papier » en mairie

2. Le dépôt dématérialisé

B - L'enregistrement de la demande par le service instructeur

C - La délivrance d'un récépissé de dépôt

D - L'affichage en mairie d'un avis de dépôt

E - Les transmissions de dossiers aux autres administrations

1. La transmission au contrôle de légalité

2. La transmission du dossier aux autres administrations concernées

III • Les demandes de pièces manquantes

A - La procédure de demande de pièces manquantes

1. Première demande de pièces manquantes

2. Demande complémentaire de pièces manquantes

3. Distinction pièce manquante/pièce insuffisante

4. Distinction pièce manquante/pièce substitutive

B - Conséquences de l'omission, de la tardiveté ou de l'illégalité d'une demande de pièces manquantes

1. Omission ou tardiveté de la demande de pièces manquantes

2. Pièce manquante illégale car non exigible

C - Tableau récapitulatif de gestion des cas de pièces manquantes

IV • Le délai d'instruction

A - Remarques préalables

1. Notification différée des délais d'instruction par rapport au dépôt de demande

2. Conséquences des modifications de délai tardives

3. Point de départ et computation des délais d'instruction

4. Pièces substitutives produites en cours d'instruction

B - Les délais de droit commun

C - Les majorations de délais

1. Projet soumis à un régime d'autorisation ou des prescriptions relevant d'une autre législation (+ 1 mois)

2. Instruction d'une dérogation aux règles d'urbanisme (+ 1 mois)

3. Projet situé en secteur sauvegardé (+ 1 mois)

4. Projets soumis à l'avis de la CDPENAF (ex-CDCEA) (+ 1 mois)

5. Projets soumis à l'avis d'une commission départementale ou régionale (+ 2 mois)

6. Projets soumis à l'avis du ministre de l'Agriculture (+ 2 mois)
7. Instruction d'une dérogation aux règles de distance sanitaire (+ 2 mois)
8. Instruction d'une dérogation aux règles générales de construction pour la surélévation d'immeubles (+ 2 mois)
9. Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L.752-1 du Code de commerce (+ 2 mois)

D - La substitution d'un nouveau délai

1. Délai porté à deux mois
2. Délai porté à trois mois
3. Délai porté à quatre mois
4. Délai porté à cinq mois
5. Délai porté à sept mois
6. Délai porté à huit mois
7. Délai porté à dix mois

E - Le déclenchement différé du délai d'instruction

F - Les cas de prolongation exceptionnelle

G - Tableaux récapitulatifs des cas les plus usuels

1. Tableau des délais de base
2. Tableau des majorations de délais
3. Tableau des substitutions de délais
4. Tableau des déclenchements différés de délais
5. Tableau des prolongations exceptionnelles de délais

V • Les consultations

A - Notions d'avis obligatoires/facultatifs et d'avis simples/conformes

1. Avis obligatoires/facultatifs
2. Avis conformes/simples

B - Le régime général des consultations

1. Moment de la consultation
2. Pièces à fournir à l'autorité consultée
3. Délai pour émettre l'avis
4. Nouvelle consultation en cas de modification du projet
5. Que faire en présence d'un avis illégal ?
6. Conséquences de l'illégalité d'un avis

C - Les consultations obligatoires

1. Les services habilités à prescrire des contributions
2. Le service gestionnaire de la voirie
3. L'ABF et les autorités en charge du patrimoine et des sites
4. Le préfet
5. Le maire ou le président de l'EPCI compétent
6. Le préfet de région
7. La chambre d'agriculture
8. La commission départementale de l'action touristique
9. Le ministre de la Défense
10. Le ministre en charge de l'Aviation civile
11. La CDPENAF (ex-CDCEA)
12. La CDNPS
13. Les commissions de sécurité et d'accessibilité
14. La CDAC et la CNAC
15. L'Assemblée de Corse
16. L'autorité organisatrice de la mobilité

Partie 4

L'examen technique du projet : la conformité aux règles d'urbanisme

I • Remarques générales et précautions indispensables

A - Typologie des règles sanctionnées par le permis de construire

1. Principe d'indépendance des législations

2. Réserve du droit des tiers

B - Principe d'application des règles en vigueur à la date de la décision

C - Cas particuliers de « *stabilisation des droits à construire* »

1. Certificat d'urbanisme

2. Lotissement

3. Annulation d'un refus de permis antérieur

D - Cas particulier du document d'urbanisme illégal

1. Document d'urbanisme annulé avant la décision

2. Document d'urbanisme annulé ou déclaré illégal postérieurement à la décision

3. L'obligation d'écarter spontanément les dispositions d'urbanisme illégales : l'avis Marangio

E - Cas particulier de la reconstruction à l'identique

1. Nécessité d'un permis de construire

*2. Application aux seuls « **bâtiments régulièrement édifiés** »*

3. Origine de la démolition désormais indifférente

4. Calcul du délai de dix ans

5. Limites au droit de reconstruire à l'identique

*6. Reconstruction autorisée « **nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire** »*

*7. Notion de reconstruction « **à l'identique** »*

F - Les travaux sur les constructions devenues non conformes à la règle (jurisprudence Sekler)

*1. Application aux seules « **constructions existantes** »*

2. Existence de dispositions spéciales applicables aux travaux sur existant

3. Application des principes dégagés par la jurisprudence Sekler

G - Lexique national d'urbanisme

H - Notion d'extension d'une construction

I *bis* • Le RNU

A - Réécriture intégrale du RNU et modalités d'application

B - Les règles nationales d'urbanisme qui s'appliquent sur tout le territoire

1. L'interdiction de construction aux abords des grands axes routiers (articles L.111-6 à L.111-10 nouveaux)

2. La desserte par les réseaux

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli

4. L'utilisation de matériaux ou procédés performants sur le plan environnemental ou énergétique

5. Le stationnement des véhicules

6. La restauration des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial

7. L'obligation de réaliser des logements sociaux dans les communes en constat de carence

8. La salubrité et la sécurité publiques

9. La conservation et la mise en valeur du site ou de vestiges archéologiques

10. Les préoccupations d'environnement
11. La bonne insertion du projet dans son environnement

C - Les règles nationales d'urbanisme qui ne s'appliquent que dans les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU

1. Le principe de constructibilité limitée
2. La localisation et la desserte des constructions
3. L'implantation et les volumes des constructions
4. L'aspect des constructions

II • Le plan local d'urbanisme (PLU)

Préambule

A - Le zonage

1. Zones U
2. Zones AU
3. Zones A
4. Zones N
5. Cas particulier du terrain à cheval sur deux zones
6. Emplacements réservés
7. Espaces boisés classés (EBC)
8. Autres règles graphiques

B - Le règlement

1. Principes d'application et d'interprétation
2. Occupations et utilisations du sol interdites/admises sous conditions (articles 1 et 2 du règlement)
3. Accès et voiries (article 3 du règlement)
4. Desserte par les réseaux (article 4 du règlement)
5. Règles de prospect (articles 6, 7 et 8 du règlement)
6. Emprise au sol (article 9 du règlement)
7. Hauteur des constructions (article 10 du règlement)
8. Aspect extérieur (article 11 du règlement)
9. Places de stationnement (article 12 du règlement)
10. Espaces libres et plantations (article 13 du règlement)
11. Coefficients de biotope de la loi Alur
12. Sort de la superficie minimale pour construire et du COS (anciens articles 5 et 14)

C - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

D - Boni de constructibilité

E - Dérogations et adaptations mineures au PLU

1. Les adaptations mineures
2. Les dérogations au PLU

III • Le permis de construire et la carte communale

Présentation de la carte communale et de ses effets

IV • La loi Montagne

Préambule

A - Champ d'application de la loi Montagne

1. Liste des communes concernées
2. Articulation avec la loi Littoral
3. Articulation avec le règlement national d'urbanisme (RNU)

4. Articulation avec la directive territoriale d'aménagement « ancien régime »
5. Travaux et personnes assujetties à la loi Montagne

B - Règle de l'extension de l'urbanisation en continuité

1. Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante
2. Exception pour certains travaux sur constructions existantes, et pour les annexes de taille limitée
3. Exception pour les installations ou équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées
4. Exceptions prévues par le SCoT, le PLU ou la carte communale
5. Exceptions dans les communes soumises au RNU ne subissant pas de pression foncière

C - Régime particulier des unités touristiques nouvelles (UTN)

1. Aspects généraux du nouveau régime des UTN
2. Délivrance des autorisations d'urbanisme dans les UTN

V • La loi Littoral

Préambule

A - Champ d'application de la loi Littoral

1. Champ d'application géographique de la loi Littoral
2. Champ d'application matériel de la loi Littoral
3. Articulation avec les autres dispositions du Code de l'urbanisme

B - Règles générales d'urbanisation en zone littorale

1. Règle de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées
2. Préservation de certains espaces et milieux

C - Règles particulières d'urbanisation en zone littorale

1. Les espaces proches du rivage
2. La bande littorale des cent mètres

D - Dispositions particulières à l'Outre-mer

VI • Les servitudes d'utilité publique

A - Instauration et effets juridiques des servitudes d'utilité publique

1. Création des SUP
2. Opposabilité des SUP
3. Présentation écrite et graphique des SUP
4. Effets juridiques des SUP

B - Plans de prévention des risques naturels prévisibles, miniers ou technologiques et autres servitudes assimilées

1. PPRNP et plans de prévention des risques miniers
2. PPRT
3. Autres servitudes instaurées au titre de la sécurité publique
4. Portail georisques.gouv.fr

C - Patrimoine

1. Patrimoine naturel
2. Patrimoine culturel
3. Patrimoine sportif

D - Utilisation de certaines ressources et équipements

1. Énergie
2. Mines et carrières
3. Canalisations
4. Voies de communication
5. Communications électroniques

E - Servitudes relatives à la défense nationale

F - Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

VII • Les autres règles et servitudes d'urbanisme opposables

A - Plan d'exposition au bruit

1. Champ d'application

2. Contenu et effets

B - Périmètre de protection des biens et des personnes

C - Règlement sanitaire départemental

D - Règlements des lotissements

E - Déclaration d'utilité publique

F - Le SCOT

Partie 5
La décision

TOME 2

I • L'autorité compétente

Préambule

A - Autorité compétente en présence d'une carte communale, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

1. Principe : le maire au nom de la commune

2. Délégation au président de l'EPCI

3. Maintien exceptionnel de la compétence de l'État

B - Autorité compétente en l'absence d'une carte communale, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

C - Régime des délégations

1. La différence délégation/empêchement

2. Les bénéficiaires de la délégation

3. Le formalisme de la délégation

D - Cas du maire intéressé

1. Les cas dans lesquels le maire est intéressé

2. La procédure à suivre en cas d'intéressement du maire

II • Le formalisme de la décision

A - La décision expresse

1. Indication de la collectivité au nom de laquelle la décision est prise

2. Visas

3. « Considérants » (motifs de droit et de fait)

4. Sens de la décision

5. Nom, prénom, signature et qualité du signataire

6. La mention des voies et délais de recours

7. Autres mentions

B - La décision tacite

1. Permis tacite ou refus tacite ?

2. L'obtention d'un certificat de permis tacite et l'exigibilité des taxes et participations

3. Communication des motifs de refus tacite

III • Le sens de la décision

A - Le permis accordé

1. Permis simple

2. Permis accordé sous réserve du respect de prescriptions (permis conditionnel)

3. Le permis accordé au bénéfice d'une dérogation ou d'une adaptation mineure

B - Le refus de permis de construire

C - Le sursis à statuer

1. PLU en révision

2. Autres cas de sursis à statuer

3. Les suites du sursis à statuer

IV • Les formalités postérieures à la décision

A - Les formalités à la charge du service instructeur

1. La transmission au contrôle de légalité

2. La notification au bénéficiaire

3. L'affichage administratif

4. L'information de l'Insee

B - Les formalités à la charge du bénéficiaire

V • Le retrait

Préambule

A - Cas général du retrait de permis de construire

1. Un permis de construire entaché d'illégalité

2. Le respect d'une procédure contradictoire

3. Le délai de retrait

B - Situations particulières

1. Retrait d'un refus de permis de construire

2. Le « retrait du retrait »

Partie 5 *bis*

La mise en œuvre du permis et les événements postérieurs à la délivrance

Préambule

I • La validité du permis de construire

A - Durée de validité initiale du permis

B - Point de départ du délai de validité initial et règles de computation

1. Permis exprès

2. Permis tacite

3. Cas particulier de différé dans le temps

4. Règles de computation

C - Interruption du cours du délai de validité

1. Démarrage des travaux

2. Interruption des travaux passé le délai de trois ans

D - Suspension et interruption du délai de validité

1. Suspension en cas de recours contentieux contre le permis

2. Suspension en cas de force majeure

3. Interruption en cas d'inexécution imputable à l'administration

E - Prorogation de la durée de validité

1. Caractéristiques de la demande de prorogation

2. Décision de prorogation

3. Refus de prorogation

F - Conséquences de l'expiration de la durée de validité

1. Effets de la caducité sur l'arrêté de permis de construire

2. Conséquences sur la poursuite du projet

3. Constat et formes de la caducité

II • Le permis modificatif et le transfert de permis

A - Intérêt du permis modificatif et du transfert

B - Instruction et délivrance du permis de construire modificatif et du transfert de permis

1. Moment du dépôt

2. Formulaires

3. Composition du dossier de demande

4. Dépôt et enregistrement du dossier de demande

5. Délais d'instruction

6. Consultations

7. Examen technique et droits acquis du fait du permis initial

C - Effets du permis modificatif et du transfert de permis

1. Le permis modificatif intégré au permis initial

2. La purge des vices éventuels du permis initial

3. Les voies et délais de recours contre le permis modificatif

4. Les régularisations des articles L.600-5 et L.600-5-1 du Code de l'urbanisme

D - La distinction permis modificatif/permis nouveau

1. Critères retenus par la jurisprudence

2. Conséquences de la requalification en permis nouveau

III • Le démarrage et l'achèvement des travaux

A - Démarrage des travaux

1. Caractéristiques de la déclaration d'ouverture du chantier

2. Contenu et effets de la déclaration d'ouverture du chantier

B - Droit de visite et de communication

1. Caractéristiques du droit de visite

2. Mise en œuvre pratique

3. La mise en œuvre pratique du droit de communication

C - Achèvement des travaux

1. Caractéristiques de la DAACT

2. Effets de la DAACT

3. Délivrance de l'attestation

4. Une difficulté pratique : la DAACT souscrite tardivement

Partie 6
Les taxes et participations liées au permis de construire

I • Vue d'ensemble du régime des taxes et participations d'urbanisme

Contexte

II • La taxe d'aménagement

Préambule

A - Instauration et taux

1. Part communale ou intercommunale
2. Part départementale et de l'Assemblée de Corse
3. Part de la région Île-de-France

B - Base d'imposition, exonérations

1. Assiette de la taxe
2. Exonérations

C - Opérations imposables, fait générateur et redevables de la taxe

1. Opérations imposables et fait générateur
2. Redevables

D - Liquidation, exigibilité et recouvrement de la taxe

1. Liquidation
2. Exigibilité et recouvrement de la TA
3. Décharge, réduction ou restitution

E - Pénalités et sanctions, contentieux

1. Pénalités en cas de construction sans autorisation ou en violation du permis
2. Pénalités pour retard de paiement
3. Contentieux
4. Reversement du produit de TA aux collectivités concernées
5. Procédure de rescrit

III • Les autres taxes et participations exigibles, les équipements propres

Préambule

A - Participation pour équipement public exceptionnel (PEPE)

1. Champ d'application
2. Instauration et montant

B - Taxe d'archéologie préventive (TAP)

1. Opérations imposables et fait générateur
2. Taux, bases d'imposition et exonérations
3. Redevables de la TAP
4. Liquidation, exigibilité et recouvrement de la TAP

C - Équipements propres de l'article L.332-15

1. Enjeux de la distinction équipements propres/équipements publics
2. Illustrations jurisprudentielles
3. Cas particulier du raccordement au réseau électrique

D - Taxe bureaux en Île-de-France

1. Opérations imposables et fait générateur
2. Tarifs, bases d'imposition et exonérations

3. Redevables de la taxe
4. Liquidation, exigibilité et recouvrement de la taxe

IV • Le projet urbain partenarial

Préambule

A - Délimitation du périmètre du PUP

1. Communes et zones concernées
2. Initiative et autorité compétente
3. Délimitation du périmètre
4. Effet de la délimitation d'un périmètre de PUP

B - Contenu de la convention de PUP

1. Parties signataires
2. Définition des équipements publics financés et de leur coût prévisionnel
3. Répartition des coûts entre la collectivité et le ou les constructeurs concernés
4. Délais de réalisation des équipements publics
5. Délais et modalités de paiement de la participation
6. Durée d'exonération
7. Autres clauses essentielles

C - Passation et exécution de la convention de PUP

1. Passation
2. Exécution

Partie 7
Le contentieux de l'annulation

I • Le recours contre un permis de construire délivré

A - Le délai de recours contentieux

1. Situation classique
2. Situations particulières

B - La phase précontentieuse : les recours administratifs

1. Typologie des recours administratifs préalables
2. Conditions de recevabilité d'un recours administratif
3. Effets du recours administratif régulièrement formé
4. Obligations de l'administration en présence d'un recours administratif
5. Décision prise sur recours administratif
6. Cas particulier du RAPO en matière d'urbanisme commercial

C - Le déféré préfectoral

1. Décisions susceptibles d'être déférées
2. Délai d'exercice du déféré préfectoral
3. Initiative propre du préfet ou « déféré provoqué »
4. Demande préalable de retrait auprès de l'autorité compétente
5. Obligation de notification au bénéficiaire du permis
6. Saisine du tribunal administratif
7. Action civile en démolition du préfet

D - Le recours en annulation

1. Juridictions compétentes
2. Effets de l'exercice d'un recours en annulation sur le permis de construire

3. Conditions de recevabilité du recours en annulation
4. Déroulement de l'instance en annulation
5. Le jugement et ses suites
6. Un cas particulier : le sursis à statuer dans l'attente d'une régularisation

E - Le contentieux de l'urgence : la suspension du permis
1. Conditions de recevabilité du référé suspension
2. Conditions d'obtention de la suspension du permis
3. Exposé sommaire du déroulement de l'instance en référé
4. Cas particulier de la demande de suspension sur déféré préfectoral
5. Conséquences de la suspension du permis
6. Conséquences d'un rejet du référé suspension

F - La sanction des recours abusifs contre les permis
1. La condamnation de l'auteur d'un recours abusif au versement de dommages et intérêts
2. L'obligation d'enregistrement à peine de nullité des transactions

II • Le recours contre un refus de permis de construire

Préambule

A - Le délai de recours contentieux

B - La phase précontentieuse : les recours administratifs

C - Le déféré préfectoral

D - Le recours en annulation
1. Effet de l'exercice d'un recours en annulation contre un refus de permis de construire
2. Conditions de recevabilité du recours en annulation
3. Le jugement et ses suites

E - Le contentieux de l'urgence : la suspension du refus de permis

Partie 8
La mise en conformité administrative, civile et pénale

Préambule

I • L'étape préalable à la mise en conformité : la constatation de l'infraction

A - L'origine de la constatation : contrôle de conformité ou recherche spécifique d'infraction

B - L'obligation de constater les infractions en matière d'urbanisme

C - Les modalités de constatation de l'infraction
1. L'auteur des constatations
2. Le déroulement des constatations
3. Le formalisme du procès-verbal et sa transmission au parquet
4. La force probante du procès-verbal et l'interruption de prescription
5. L'obstacle à la constatation des infractions

II • La mise en conformité administrative

Préambule

A - Champ d'application de la procédure de mise en demeure

1. Les travaux concernés

2. Les infractions concernées

3. Les personnes concernées

4. Le délai de prescription

B - Déroulé de la procédure de mise en demeure

1. Le prérequis : la constatation d'une infraction

2. Le respect d'une procédure contradictoire préalable

3. L'arrêté de mise en demeure

4. Les suites de la mise en demeure

C - Liquidation et recouvrement de l'astreinte

1. Liquidation de l'astreinte

2. Recouvrement de l'astreinte

D - La consignation du coût des travaux de remise en état

E - L'amende

III • La mise en conformité civile

Préambule

A - Champ d'application de la procédure civile de remise en état

1. Les travaux concernés

2. Les personnes concernées

B - Procédure devant le tribunal judiciaire

1. La collectivité à l'origine de la saisine

2. L'assignation par-devant le tribunal judiciaire et les différentes procédures disponibles

3. Le jugement de démolition ou de mise en conformité et ses suites

IV • La mise en conformité pénale

Préambule

A - Infractions, personnes responsables et peines encourues

1. Principales infractions en matière d'urbanisme

2. Personnes pouvant être poursuivies

3. Sanctions encourues

4. Délai pour engager les poursuites pénales

5. Rôle de l'administration dans les poursuites et le procès pénal

B - Mesures conservatoires dans l'attente du procès pénal : l'arrêté interruptif de travaux

1. Les cas dans lesquels un arrêté interruptif de travaux (AIT) peut être pris

2. La procédure d'édiction de l'arrêté interruptif

3. Les suites de l'arrêté interruptif

4. Les sanctions du non-respect de l'arrêté interruptif

C - Les poursuites et le procès pénal

1. L'élément déclencheur des poursuites pénales

2. La procédure pénale habituelle

3. Le jugement pénal et ses suites

Partie 9
La responsabilité de l'administration

Avant-propos

I • La responsabilité administrative

Préambule

A - Personnes publiques responsables

1. Commune au nom de laquelle la décision est adoptée
2. État
3. Personne publique compétente pour élaborer le document d'urbanisme dont l'illégalité est relevée
4. Service instructeur (responsabilité indirecte)
5. ABF (responsabilité indirecte de l'État)

B - Typologie des fautes susceptibles d'engager la responsabilité de l'administration

1. L'illégalité fautive et la question du lien de causalité
2. Exemples de fautes susceptibles d'engager la responsabilité de l'administration

C - Préjudices indemnisables

1. Critères généraux du préjudice réparable
2. Typologie des préjudices réparables en matière d'urbanisme
3. Cas particulier des tiers au projet réalisé grâce à un permis illégal

D - Causes exonératoires de responsabilité

1. La faute de la victime
2. Le fait du tiers
3. La force majeure

E - Déroulement de l'action en responsabilité administrative

1. Délai pour engager la responsabilité de l'administration
2. Règle de la décision préalable et délais de recours associés
3. Spécificités du recours indemnitaire devant les juridictions administratives

II • La responsabilité pénale des élus et agents publics

A - Prévention des risques de conflit d'intérêts

1. Définition du conflit d'intérêts
2. La prévention à destination des élus
3. La prévention à destination des agents publics

B - Personnes responsables

1. L'élu ou l'agent public commettant l'infraction
2. Le complice ou le receleur

C - Infractions et peines principales

1. Infractions de droit commun
2. Infractions particulières commises par des personnes exerçant une fonction publique

D - Peines complémentaires

E - Protection fonctionnelle