

QUE FAIRE SI ...

... après avoir déposé un dossier de permis, vous recevez un courrier de demande de pièces complémentaires par le service instructeur ?

Le service instructeur peut, exclusivement dans le délai d'un mois à compter de l'enregistrement du dossier à la mairie, vous adresser un courrier recommandé ou un e-mail énumérant de façon exhaustive les pièces manquantes.

Ce courrier doit préciser que les pièces manquantes doivent être adressées à la mairie dans le délai de 3 mois à compter de sa réception, et qu'à défaut de transmission, la demande fera l'objet d'une décision tacite d'opposition en cas de déclaration préalable ou d'une décision de rejet en cas de demande de permis.

Le délai d'instruction recommence à courir à compter de la réception des pièces manquantes par la mairie.

Il importe d'analyser avec précision la demande de pièces complémentaires sollicitées, dès lors que seuls les documents visés par le Code de l'urbanisme ont vocation à être transmis.

Pour une analyse minutieuse d'une demande de pièces complémentaires, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... après avoir déposé un dossier de permis, vous recevez un courrier du service instructeur indiquant un délai d'instruction prolongé ?

Les délais d'instruction de droit commun sont de :

- 1 mois pour les déclarations préalables ;
- 2 mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Lorsque le délai d'instruction de droit commun est modifié, l'autorité compétente vous indique, dans le délai d'un mois à compter de l'enregistrement du dossier à la mairie :

- le nouveau délai et, le cas échéant, son nouveau point de départ ;
- les motifs de la modification de délai ;
- le silence éventuel de l'autorité compétente vaudra refus tacite du permis à l'issue du délai d'instruction, lorsque le projet entre dans les cas prévus à l'article R. 424-2 (projet sur un monument historique, projet soumis à enquête publique, ...).

Lorsque le délai d'instruction fait l'objet d'une prolongation exceptionnelle (autorisation de défrichement, accord de l'ABF, avis de la CNAC), cette prolongation doit être notifiée au demandeur avant l'expiration du délai d'instruction.

Pour une réponse précise au regard d'un dossier donné, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... vous obtenez un arrêté de sursis à statuer sur le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme que vous avez déposé ?

L'arrêté de permis de construire portant sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder une période de 2 ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis, il convient d'adresser en mairie une demande de confirmation dans le délai de 2 mois.

Une décision doit alors être prise par l'autorité compétente dans les 2 mois suivant cette confirmation. Le silence de l'administration fera naître un permis de construire tacite.

Il peut être opportun de contester un tel arrêté de sursis à statuer en enregistrant un recours en annulation assorti d'une requête en référé-suspension pour demander la suspension de l'exécution de la décision de sursis.

Pour une réponse précise au regard d'un dossier donné, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... vous obtenez un arrêté de non-opposition à déclaration préalable / un arrêté de permis de construire / un arrêté de permis d'aménager ?

Il convient d'afficher le permis (explicite ou tacite) ou la déclaration préalable sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, 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. Cet affichage doit perdurer pendant toute la durée du chantier.

Le panneau rectangulaire d'affichage, dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres, mentionne :

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

Il indique également :

- la surface de plancher et la hauteur, si le projet prévoit des constructions,
- le nombre de lots, si le projet porte sur un lotissement,
- la surface à démolir, si le projet prévoit des démolitions.

Le panneau comporte enfin les précisions suivantes :

« 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 (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) ».

Dès que votre autorisation d'urbanisme sera devenue définitive, vous pourrez procéder à l'ouverture du chantier, en adressant au maire de la commune une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires.

Pour une réponse précise au regard d'un dossier donné, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... vous recevez un arrêté d'opposition à déclaration préalable / un arrêté de refus de permis de construire ou d'aménager ?

Il importe tout d'abord d'analyser rapidement le ou les motif(s) de refus fondant cette décision défavorable.

En fonction, il s'agira :

- soit d'élaborer et déposer un nouveau dossier venant rectifier les irrégularités retenues,
- soit d'exercer un recours gracieux ou hiérarchique, à titre préalable, pour solliciter le retrait de l'arrêté défavorable,
- soit d'enregistrer un recours en annulation de la décision défavorable devant la juridiction administrative compétente.

Le délai pour agir à l'encontre d'une décision de refus d'autorisation d'urbanisme est de 2 mois à compter de la notification de cette décision.

La juridiction administrative statue dans un délai de 10 mois sur les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de 2 logements ou contre les permis d'aménager un lotissement.

Le cabinet SCHNEIDER Associés est à votre disposition pour analyser cette décision de refus et vous assister pour l'éventuel recours (gracieux ou contentieux) à envisager.



QUE FAIRE SI ...

... vous recevez par courrier un recours gracieux d'un tiers contestant votre permis de construire ?

Il importe d'apporter des réponses aux interrogations suivantes :

- où se situe(nt) le (ou les) requérant(s) ?
- la notification du recours gracieux a-t-elle été effectuée par courrier recommandé ou signification d'huissier ? dans le délai légal de 2 mois ?
- les arguments d'irrégularité du permis risquent-ils de prospérer ?

En fonction, 2 options alternatives de réponse au(x) requérant(s) sont envisageables : ne pas donner suite au recours gracieux ou ouvrir des discussions transactionnelles.

En parallèle de cette démarche, il ne serait pas inutile de se rapprocher de la mairie (qui a dû également recevoir notification du recours gracieux) afin de s'assurer que celle-ci adresse un courrier d'accusé-réception du recours (avec mention des voies et délai de recours), voire un courrier de rejet de recours gracieux.

Pour un audit du recours gracieux et/ou du permis lui-même, ainsi que pour une assistance judiciaire, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... vous recevez un courrier recommandé vous notifiant l'enregistrement d'un recours en annulation de votre permis de construire devant la juridiction administrative ?

Si ce recours contentieux fait suite à un recours gracieux, il convient de s'assurer que ce recours ne comporte pas de nouveaux moyens juridiques soulevant l'illégalité du permis de construire contesté.

Il s'agit de répondre aux interrogations suivantes :

- où se situe(nt) le (ou les) requérant(s) ?
- subissent-ils une atteinte dans les conditions d'utilisation et d'occupation de leur bien ?
- le recours est-il enregistré dans le délai légal de 2 mois ?
- les arguments d'irrégularité du permis risquent-ils de prospérer ?

En tout état de cause, il convient de produire rapidement un mémoire en défense car la partie adverse ne pourra plus invoquer de nouveaux moyens juridiques après un délai de 2 mois à compter de la transmission du premier mémoire en défense à la juridiction.

Le cabinet SCHNEIDER Associés est à votre disposition pour vous assister pour cette procédure contentieuse devant la juridiction administrative.



QUE FAIRE SI ...

...vous recevez un arrêté interruptif de travaux (AIT) pour le chantier que vous venez de débiter ?

L'AIT est une mesure conservatoire visant à stopper la réalisation d'une construction sans autorisation ou ne respectant pas un permis déjà accordé. Des scellés peuvent être apposés sur le chantier en cours.

Un AIT peut être pris uniquement si les travaux ne sont pas achevés, après établissement d'un PV de constat (qui doit être transmis au procureur de la République) et si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée sur le fond de l'affaire.

Le maire a l'obligation de respecter une procédure contradictoire pour recueillir vos observations écrites ou orales dans un délai raisonnable (5 jours minimum) avant de prendre un tel arrêté.

L'AIT doit être motivé et doit comporter les voies et les délais de recours.

Il est possible de contester l'AIT devant la juridiction administrative compétente, pour en solliciter l'annulation ; en parallèle, une demande de suspension de l'AIT peut être présentée dans une requête en référé-suspension.

Pour une assistance judiciaire en cas d'arrêté interruptif de travaux, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... vous avez achevé votre chantier de construction ?

A l'achèvement d'un chantier de construction, le titulaire d'une autorisation d'urbanisme doit adresser le formulaire Cerfa de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Ce document permet d'attester auprès de la mairie l'achèvement des travaux et leur conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

La mairie dispose d'un délai de 3 ou 5 mois (pour des travaux sur un monument historique ou un immeuble situé dans un secteur sauvegardé) à partir de la date de réception de la DAACT pour contester la conformité des travaux. Passé ce délai, elle ne peut plus contester la conformité des travaux.

Pour une réponse précise au regard d'un dossier donné, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.



QUE FAIRE SI ...

... vous devez transférer un permis de construire / un permis d'aménager ?

Le transfert du permis ne repose sur aucun fondement réglementaire mais résulte d'une pratique administrative, reconnue par la jurisprudence.

Le transfert d'un permis de construire ou d'aménager, en cours de validité, à une autre personne peut être autorisé par la mairie sous certaines conditions. Il faut que le permis soit en cours de validité et que le titulaire du permis donne son accord au futur titulaire sur ce transfert. Un transfert partiel de permis est possible. La demande de transfert doit être présentée sur un formulaire Cerfa par le futur titulaire du permis.

La décision est rendue dans un délai de 2 mois. Si l'administration ne rend pas de décision dans ce délai, le nouveau titulaire bénéficie d'un accord tacite de la mairie.

Une fois le transfert acquis, le nouveau titulaire du permis doit afficher sur son terrain le permis de construire ou d'aménager. La taxe d'aménagement correspondant à l'autorisation est payée par le nouveau titulaire.

Un éventuel changement des règles d'urbanisme entre le permis initial et son transfert ne peut pas entraîner un refus de la mairie.

Procéduralement, la mairie peut retirer la décision de transfert de permis dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision de permis, si elle estime qu'il a été délivré illégalement. Un tiers peut exercer un recours à l'encontre d'un transfert d'un permis mais son action sera restreinte à l'identité du nouveau titulaire, et non sur les règles d'urbanisme.

Pour un éclairage plus précis sur le transfert de permis, n'hésitez pas à contacter le cabinet SCHNEIDER Associés.

