

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

Mlle Roche souhaite faire construire une maison individuelle à Clionsclat, petite commune de la Drôme. Cette commune est dotée d'une carte communale approuvée. Rencontrant par hasard le maire lors du traditionnel concours annuel de pétanque de la commune, elle profite de l'occasion pour lui offrir l'apéritif (elle est également célibataire et en quête de l'âme sœur) et lui poser quelques questions sur son projet. Pour le temps de l'exercice, vous êtes le maire de la commune et devez répondre le plus précisément possible (c'est-à-dire en donnant une justification juridique) aux questions posées par Mlle Roche.

Question 1 : Monsieur le maire, êtes-vous compétent pour délivrer au nom de la commune les permis de construire ?

Réponse 1 : Non, car ma commune n'est pas dotée d'un PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas parce que la commune n'est pas dotée d'un PLU que le maire est forcément incompétent pour délivrer des autorisations. Donc la justification n'est pas adéquate.

Réponse 2 : Oui, car ma commune est dotée d'une carte communale.

Réponse fausse

Commentaire : Certes, la commune est dotée d'une carte communale ; mais cela ne suffit pas à conférer une compétence au maire pour délivrer les permis de construire au nom de la commune, d'autant que la carte communale a été approuvée avant la loi ALUR.

Réponse 3 : Oui, mais le conseil municipal n'ayant pas demandé le transfert de compétences, je délivre les permis au nom de l'État.

Réponse juste

Commentaire : Dans cette hypothèse, le maire délivre en effet les permis, mais au nom de l'État. Depuis le 1er janvier 2017 (loi ALUR), ce n'est plus le cas. Transfert automatique de compétences.

Réponse 4 : Oui, je délivre les permis au nom de la commune car le conseil municipal a demandé le transfert de compétences pour la délivrance des autorisations.

Réponse juste

Commentaire : Cette hypothèse est possible, tout autant que la réponse précédente.

Question 2 : Une fois ma demande de permis de construire déposée, dans quel délai commencera l'instruction ?

Réponse 1 : Pour un permis de construire une maison individuelle, nous commencerons l'instruction dans un délai de deux mois.

Réponse fausse

Commentaire : Il ne faut pas confondre le délai entre le dépôt du dossier de demande et le début de l'instruction et le délai d'instruction du permis lui-même. En tant que maire, vous devez donc relire votre Code de l'urbanisme car vous venez de répondre « à côté » !

Réponse 2 : Ce délai dépend du caractère complet ou non de votre dossier.

Réponse juste

Commentaire : Si le dossier est complet, l'instruction peut commencer dans un délai de 1 mois à compter de la délivrance du récépissé. S'il ne l'est pas, Mlle Roche sera prévenue dans ce délai d'un mois et disposera à son tour de 3 mois pour compléter le dossier. A défaut, sa demande sera tacitement rejetée.

Question 3 : Quelle sera la durée de l'instruction ?

Réponse 1 : L'instruction durera en principe deux mois à compter du dépôt de votre demande de permis.

Réponse fausse

Commentaire : L'instruction dure bien deux mois pour les permis de construire une maison individuelle, mais à compter de la constitution d'un dossier complet (soit 1 mois après le dépôt de la demande en cas de silence de l'administration ; ou plus si le dossier n'est pas complet).

Réponse 2 : L'instruction devrait durer 2 mois mais elle peut être exceptionnellement prolongée si votre projet de maison se situe dans un secteur sauvegardé de la commune.

Réponse juste

Commentaire : Le fait pour le projet d'être situé dans un secteur sauvegardé fait partie des hypothèses de prolongation exceptionnelle de délai. En tout état de cause, si prolongation il y a, Mlle Roche sera prévenue.

Question 4 : Serai-je informée de manière expresse de l'octroi de mon permis de construire ?

Réponse 1 : Vous serez informée de manière expresse en cas d'octroi. Si vous n'avez pas de réponse au terme du délai d'instruction, c'est que le permis aura été refusé.

Réponse fausse

Commentaire : Les deux éléments de la réponse sont faux. Le premier n'est pas systématique. Le second est faux.

Réponse 2 : Pas forcément. La décision peut être expresse ou tacite.

Réponse juste

Commentaire : Pour toutes les autorisations la décision peut être tacite ou expresse.

Réponse 3 : En cas de silence au terme du délai d'instruction, cela signifie que le permis est octroyé.

Réponse juste

Commentaire : Si le principe en matière de permis est la décision expresse, l'autorisation peut être octroyée tacitement.

Question 5 : Si le permis de construire m'est octroyé, m'est-il définitivement acquis ?

Réponse 1 : Non, car un tiers peut en demander l'annulation devant le juge administratif.

Réponse juste

Commentaire : A compter de la notification de l'autorisation, celle-ci fait l'objet d'un affichage sur le terrain et en mairie. A compter de l'affichage sur le terrain, les tiers peuvent attaquer le permis pendant un délai de deux mois.

Réponse 2 : Non, car si vous n'entrez pas de travaux dans un délai d'un an, le permis sera périmé.

Réponse fausse

Commentaire : Le délai de péremption d'un permis est de trois ans à compter de sa notification.

Réponse 3 : Non, car si le permis s'avère illégal, il peut être retiré dans un délai de 3 mois.

Réponse juste

Commentaire : Le retrait est en effet possible à la double condition que le permis soit illégal et qu'il soit retiré dans le délai de 3 mois.