



L'objet du permis de construire

publié le **03/04/2015**, vu **3443 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le permis de construire est une décision administrative qui autorise les constructions sur la base des règles d'urbanisme.

Le permis de construire est une décision administrative qui autorise les constructions sur la base des règles d'urbanisme.

L'ordonnance du 8 décembre 2005 pose en principe que toute construction suppose un permis de construire (ci-après : "PC").

Certaines constructions qui de par leur "nature" (temporaire, d'une durée inférieure à trois mois...) ou "très faible importance" sont dispensées de toute formalité (PC et déclaration préalable).

Toutefois, cela ne signifie pas qu'elles soient soustraites aux règles d'urbanisme tels que le rappellent les articles L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'urbanisme.

La construction revêt donc un sens très large et le caractère sous-terrain, mobile ou démontable des installations n'y échappe pas (CE, 28 janv. 1987, Ministre de l'urbanisme, du logement et des transports c/ Billaud).

Mais l'exigence d'un PC peut intervenir aussi après lorsqu'il s'agit de réaliser des travaux sur des constructions existantes comme le prévoit l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme.

Trois exceptions à cette règle ont été érigées et concernent :

- les immeubles sinistrés, en reconstruction à l'identique du bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans et régulièrement édifié (art. L. 111-3 du Code de l'urbanisme) ;
- la restauration d'un bâtiment dans un but architectural dont il reste l'essentiel des murs porteurs (L. 111-12 du Code de l'urbanisme) ;
- les constructions achevées depuis plus de dix ans depuis la loi ENL du 13 juillet 2006.

Il est bon de porter à la connaissance du lecteur que tout travaux qui tend à changer la destination de la construction nécessitent un PC (CE, 15 janv. 1982, SA Les Maisons Bruno Petit, sur les travaux de transformations d'un hôtel en immeuble bureaux).

Il existe aussi des exemptions qui tiennent au fait que des constructions font l'objet d'une déclaration préalable (CAA Paris, 11 avril 1996, Ville de Paris, n 92.1378).

En effet, l'article R. 421-9 et suivants du Code de l'urbanisme distinguent parmi celles-ci les constructions nouvelles des travaux sur existants, les opérations menées dans les secteurs sauvegardés ainsi que les sites classés, et celles menées en dehors de telles zones.

En ce qui concerne le constructeur, aucune qualité singulière n'est exigée et l'article L. 421-1 du

Code de l'urbanisme dispose que l'obligation d'obtenir le PC " s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées".

Ainsi aucune restriction préalable n'est érigée sur la qualité ou l'aptitude du constructeur.

Dès lors, les maîtres d'ouvrages ou les architectes peuvent se renseigner avant de débiter un projet car selon la nature de la construction, un PC pourra être nécessaire ou non ; permettant ainsi un gain de temps dans la réalisation dudit projet.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com