



Avec la collaboration du Cridon Nord-Est

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Acte administratif unilatéral permettant à l'administration d'autoriser une construction nouvelle, la reconstruction d'un bâtiment démoli ou sinistré, des travaux sur une construction existante accompagnant ou non un changement de destination, voire une démolition ou le détachement d'un terrain avant l'achèvement de constructions, le permis de construire obéit à un champ d'application strictement défini, à une procédure de délivrance et à un régime qui, sur de nombreux points, sont communs à l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable).

### Textes

- [Articles L. 424-5 et L. 424-6 du Code de l'urbanisme](#)
- [Articles R. 421-1 à R. 421-16 du Code de l'urbanisme](#)
- [Articles R. 423-1 à R. 423-44 du Code de l'urbanisme](#)
- [Articles R. 424-1 à R. 424-23 du Code de l'urbanisme](#)
- [Article R. 431-34 du Code de l'urbanisme](#)
- [Articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'urbanisme](#)

### SOMMAIRE

1. CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
2. PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE
3. DÉLIVRANCE ET MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

# 1. CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007 de la réforme des autorisations d'urbanisme, et de la correction de cette réforme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, il y a lieu d'observer que le permis de construire s'impose pour toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles qui sont expressément dispensées d'autorisation et de celles qui sont soumises à déclaration préalable (**v. sur ce point fiche sur les travaux sans autorisation et fiche sur les travaux soumis à autorisation**). On rappellera plus généralement que sont soumis à permis de construire notamment tous les travaux aboutissant à une construction nouvelle d'une surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, on rappellera que la reconstruction des immeubles détruits par sinistre ou démolis, depuis moins de dix ans, et régie par l'[article L. 111-3 du Code de l'urbanisme](#), impose l'obtention préalable d'un permis de construire. Il en est de même de la régularisation d'une construction illégalement achevée, dès lors qu'elle aurait dû être autorisée par un permis de construire.

Concernant les travaux sur construction existante, on citera principalement les travaux ayant pour effet de créer plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvelle (étant toutefois précisé qu'à l'intérieur d'une zone U d'un plan local d'urbanisme, une extension allant jusqu'à 40 m<sup>2</sup> peut n'être soumise qu'à déclaration préalable, dès lors que cette extension n'a pas pour effet de porter l'immeuble d'habitation à une surface supérieure à 170 m<sup>2</sup>).

Le permis de construire s'imposera également en cas de travaux accompagnant un changement de destination (destination prise au sens des dispositions de l'[article R. 123-9 du Code de l'urbanisme](#)), dès lors que ce changement de destination s'accompagne soit de la modification de la façade de l'immeuble, soit de l'atteinte aux structures porteuses dudit immeuble.

On ajoutera que des dispositions spéciales existent, tout d'abord, pour des constructions saisonnières, c'est-à-dire celles destinées à être périodiquement démontées et réinstallées en application des dispositions des [articles L. 432-1 et 432-2 du Code de l'urbanisme](#). Ce permis de construire pour des constructions saisonnières ne peut excéder cinq ans, mais est susceptible de renouvellement.

Par ailleurs, existent des règles spéciales au permis précaire (*C. urb., art. L. 433-1 et L. 433-2*). Le permis peut fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever la construction autorisée. La fixation du délai d'enlèvement est d'ailleurs obligatoire dans certains cas énumérés à l'[article R. 433-1 du Code de l'urbanisme](#). Cette construction précaire sera par exemple susceptible d'être autorisée en emplacement réservé où toute construction est *a priori* interdite. Il s'agit d'un régime tout à fait exceptionnel et relativement rare en pratique.

Enfin, il importe de préciser qu'existe un permis de construire particulier, régi par les dispositions de l'[article R. 431-24 du Code de l'urbanisme](#), dénommé permis de construire valant autorisation de diviser (la pratique utilise parfois l'expression « permis groupé »). La particularité de ce permis est de prévoir, avant l'achèvement des immeubles à construire, la division (en propriété ou en jouissance) du terrain d'assiette de chacun des immeubles. Ce permis de construire s'accompagne obligatoirement d'un plan de division. Ce plan de division va prévoir les divisions à venir des terrains d'assiette, divisions qui échappent à la définition du lotissement au titre de l'[article R. 442-1 du Code de l'urbanisme](#). Ce permis valant autorisation de division a la particularité de permettre un transfert partiel, chacun des acquéreurs, solidaires de l'opération d'ensemble, pouvant bénéficier du transfert de l'autorisation de construire un des bâtiments prévus. Ce transfert partiel est néanmoins impossible lorsqu'il s'agit de maisons individuelles d'habitation. Dans ce cadre-là, la maîtrise d'ouvrage unique s'imposera.

Si selon les [articles L. 422-1 et suivants](#) et [R. 422-1 et suivants](#), les autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par le maire au nom de la commune ou par le maire au nom de l'Etat, voire par le préfet au nom de l'Etat, c'est toujours auprès de la mairie que sera déposée la demande de permis de construire, ou auprès des mairies concernées si le terrain d'assiette de la construction est à cheval sur deux communes. Peuvent déposer le permis de construire les personnes visées à l'[article R. 423-1 du Code de l'urbanisme](#), c'est-à-dire le ou les propriétaires du terrain ou leurs mandataires - et en cas d'indivision un ou plusieurs indivisaires - les personnes ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique. L'[article R. 423-1](#) fait par ailleurs référence aux personnes attestant être autorisées par le propriétaire ou son mandataire à exécuter les travaux. Cette personne n'a plus à justifier d'un titre l'habilitant à construire, et l'administration ne vérifiera pas cette qualité. Sauf hypothèse de fraude, le fait de ne pas disposer de l'autorisation n'entraîne pas nécessairement la nullité du permis de construire.

On précisera qu'il convient de ne pas confondre le droit de déposer une demande et d'obtenir un permis de construire de celui de mettre en œuvre ce permis et de réaliser la construction autorisée. Ainsi, le bénéficiaire de l'usufruit et le nu-propriétaire peuvent tous les deux déposer un permis de construire, mais la mise en œuvre de ces derniers impliquera leurs accords respectifs.

La demande de permis de construire est établie sur un [formulaire Cerfa n°13406\\*02](#) ou sur le [formulaire Cerfa 13409\\*02](#). La différence entre les deux formulaires réside dans le fait que le premier concerne une maison individuelle alors que le second vise toutes les autres hypothèses (v. l'[article A. 431-4 C. urb.](#)). Une demande de permis de construire implique un dossier qui est normalement composé des éléments visés aux [articles R. 431-5 et R. 431-6](#). Il s'agit de l'identité du ou des demandeurs, de l'attestation de ce ou de ces demandeurs (si jamais il ne s'agit ni du propriétaire ni de son mandataire), de l'identité de l'architecte auteur du projet (sauf dans l'hypothèse où le recours de l'architecte n'est pas obligatoire), de la localisation et de la superficie du ou des terrains d'assiette, de la nature des travaux, de la destination des constructions (au sens des destinations listées à l'[article R. 123-9 du Code de l'urbanisme](#)) de la surface de plancher et de l'emprise au sol envisagée. Si le terrain comporte déjà des constructions, le dossier doit indiquer la destination desdites constructions ainsi que leur surface de plancher. De même, la demande indiquera si ces constructions vont être maintenues et si leur destination sera ou non modifiée. Le dossier joint à la demande va comprendre au titre de l'[article R. 431-7](#) un plan de situation et un projet architectural dont les éléments sont une notice, un plan de masse ainsi que d'autres documents. En fonction de la situation et de la nature du projet, des pièces complémentaires devront être obtenues. Ainsi il est possible de rappeler que la démolition peut être autorisée par un permis de construire (v. [fiche Permis de démolir](#)) qu'une autorisation de défrichement, des autorisations afférentes à la législation sur les installations classées, à la législation sur les autorisations commerciales peuvent s'imposer. De même, des règles spéciales existent dans l'hypothèse d'implantation d'un immeuble sur le domaine public ([art. R. 431-13, C. urb.](#)). D'autres règles spéciales vont exister dans l'hypothèse où s'impose une étude d'impact ([art. R. 431-16 C. urb.](#)), ou une enquête publique. Par ailleurs vont exister des pièces complémentaires dans l'hypothèse où l'implantation a lieu dans un territoire couvert par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou risques technologiques, dès lors que l'étude préalable est imposée par ce plan. Il en sera de même en matière d'étude de sécurité publique, des dispositions afférentes aux règles parasismiques et paracycloniques, ainsi que les obligations liées à la réglementation thermique.

Le Code de l'urbanisme comprend toute une série de dispositions particulières dès lors que le projet intervient dans des cadres particuliers. On citera ainsi des règles spéciales en cas d'opération de restauration immobilière ou d'intervention sur un immeuble protégé, en cas de

contrôle de la constructibilité des terrains détachés depuis moins de dix ans au titre de l'[article L. 123-1-11 du Code de l'urbanisme](#) (v. [art. R. 431-15, C. urb.](#)), en cas d'aménagement léger pour l'activité économique dans un espace sensible du littoral, en cas de dépassement de coefficient d'occupation des sols dans le cadre de logements locatifs sociaux. Il existe également des règles particulières pour les projets pouvant bénéficier, en raison de la performance énergétique du bâtiment à construire, d'un dépassement de densité. Il est possible de citer également l'hypothèse d'une construction dans un lotissement, où la surface de plancher constructible sera attestée par le lotisseur et l'attestation fournie à cette occasion. Il en sera de même dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté. La question de la réalisation des aires de stationnement impossible sur le terrain et l'existence d'une construction dans un terrain avoisinant, de la concession à long terme dans un parc public ou l'acquisition dans un parc privé de stationnement, ou du paiement d'une participation figurant également dans les pièces du permis de construire (cette dernière possibilité va néanmoins disparaître au 1<sup>er</sup> janvier 2015).

Il existe des règles particulières concernant les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public, et l'accessibilité des personnes handicapées (v. sur ces questions les [articles R. 431-29, R431-30 et R. 431-31 du Code de l'urbanisme](#)).

Le projet architectural va s'imposer dans l'hypothèse d'une intervention obligatoire de l'architecte, telle que visée aux [articles L. 431-1, L. 431-3 et R. 431-2 du Code de l'urbanisme](#). On rappellera que des exceptions existent au profit de personnes physiques ou d'exploitants agricoles d'exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique, lorsqu'il s'agit d'une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 170 m<sup>2</sup>, de construction à usage agricole dont la surface n'excède pas 800m<sup>2</sup> et de serres de production dont la surface n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> (pour une hauteur inférieure à 4 m).

Concernant les maisons d'habitation qui bénéficient souvent de cette dispense d'architecte, il importe de préciser qu'elle ne peut pas être l'objet d'une construction avec comme bénéficiaire du permis de construire une société civile immobilière ou une telle société comme bénéficiaire d'un transfert du permis de construire, puisqu'en tout état de cause, seules les personnes physiques bénéficient de la dispense.

Le projet architectural, comme il a été précisé, va comporter une notice de présentation indiquant l'état initial du terrain ainsi que les parties retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, un plan de masse côté en trois dimensions des constructions à édifier ou à modifier ([art. R. 431-9](#)), l'[article R. 431-10](#) prévoyant les autres documents du projet architectural que sont les plans de façade et de toiture, les plans en coupe précisant l'implantation des constructions par rapport au profil du terrain, les documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, l'impact visuel ainsi que le traitement d'accès des terrains, ainsi que les photographies permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et l'environnement lointain. Il est à noter que la distribution intérieure du projet de construction n'est jamais indiquée (seules les questions afférentes aux travaux dans les plans de sauvegarde et de mise en valeur imposent ce type de précisions).

Le dossier doit être déposé en quatre exemplaires, sauf hypothèse particulière (v. [art. R423-2 C. urb.](#)). Sauf acceptation d'échanges par adresse électronique (mention présente sur le dossier de demande de permis de construire), les échanges se feront par écrit. Interviendra tout d'abord une obligation de délivrer un récépissé de la demande en application de l'[article R. 423-3 du Code de l'urbanisme](#). Ce récépissé contient le numéro de l'enregistrement ainsi que la date à laquelle le dossier a été reçu. Cette demande sera affichée au plus tard quinze jours après le dépôt de la demande en mairie. Le dossier sera transmis aux autorités compétentes par le maire s'il n'est pas ou s'il n'est pas le seul à intervenir en la matière (dans de nombreuses communes couvertes par un plan local d'urbanisme et dans lesquelles

le permis de construire est délivré au nom de la commune, l'instruction est néanmoins confiée aux services de l'Etat sur la base d'une convention de mise à disposition). Dans le mois du dépôt de la demande, doivent être éventuellement adressées au pétitionnaire une demande de pièces complémentaires ([art. R. 423-38](#)), et, dans cette hypothèse, des précisions visées à l'[article R. 423-39](#) doivent figurer dans ce courrier. De même, dans le même délai d'un mois, doit être précisé au pétitionnaire s'il bénéficie du délai d'instruction de droit commun ou si un délai particulier ou une majoration de délai vont s'imposer à lui. On rappellera que lorsqu'il s'agit d'un permis de construire, on doit distinguer, concernant le délai d'instruction de droit commun, un délai de deux mois pour une maison individuelle et un délai de trois mois pour les autres projets. Toutefois, à titre d'illustration, la présence dans le champ de visibilité d'un monument historique porte, dans tous les cas, automatiquement le délai d'instruction à six mois (v. [art. R. 423-28, C. urb.](#)). Dans le délai d'instruction, le service instructeur va également interroger les services compétents en raison de l'objet de l'autorisation.

### 3. DÉLIVRANCE ET MISE EN ŒUVRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire va recevoir en application des [articles L. 424-3 et R. 424-5 du Code de l'urbanisme](#), soit une décision de refus, soit une décision favorable assortie de prescriptions, soit une décision favorable accordant une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme, soit une décision favorable. Le permis doit être signé par son auteur (indication de la collectivité au nom de laquelle le permis est délivré, indication de la qualité du signataire ainsi que son nom et son prénom). Cette décision va être notifiée au demandeur par courrier simple s'il s'agit d'une acceptation sans prescription ni dérogation ou adaptation ni, *a fortiori*, un refus, il le sera par lettre recommandée dans les autres hypothèses ([art. R. 424-10, C. urb.](#)), sauf si, dans la demande, le pétitionnaire a accepté la transmission par courrier électronique. La décision accordant le permis deviendra exécutoire, si elle est expresse, dès sa notification au contrôle de légalité, mais, quand elle est tacite, elle est exécutoire immédiatement (v. notamment les [articles R. 424-11 et R. 424-12 C. urb.](#)). Il est à noter qu'au titre de l'[article R. 424-13 du Code de l'urbanisme](#), le bénéficiaire d'un permis de construire tacite peut demander une attestation d'un tel permis auprès du maire et que ce dernier, à l'occasion de la délivrance de cette attestation, doit indiquer la date à laquelle il a envoyé le dossier de permis au contrôle de légalité. Ce permis tacite peut être obtenu dans les conditions des [articles L. 424-2 et R. 424-1 du Code de l'urbanisme](#) (v. [sur ces questions, la fiche Autorisation tacite](#)). Contrairement au permis de démolir qui ne peut être mis en œuvre avant un délai de quinze jours, le permis de construire, dès lors qu'il est exécutoire (transmission contrôle de légalité sauf autorisation tacite) peut être mis en œuvre immédiatement. Néanmoins, une déclaration d'ouverture de chantier doit nécessairement être notifiée à l'administration. A noter que le permis de construire peut se voir opposer un sursis à statuer en application des dispositions des [articles L. 111-7 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme](#). Dans cette hypothèse-là, le permis n'est pas obtenu et à l'issue d'un délai de deux ans le pétitionnaire pourra déposer à nouveau sa demande d'autorisation. Un motif différent pourrait générer un nouveau sursis, mais dans ce cadre, il ne sera opposable qu'un an.

On rappellera que dans l'hypothèse d'un refus illégal, l'annulation de ce refus ne vaut pas permis de construire et qu'une nouvelle demande doit être délivrée. Toutefois, cette nouvelle demande sera instruite en application de la réglementation applicable au jour du refus illégal.

A l'instar des autres autorisations d'urbanisme, le permis de construire ne constitue pas une obligation de faire mais une simple faculté de faire. Ainsi, les travaux autorisés par le permis de construire doivent être engagés dans un certain délai. L'[article R. 424-17 du Code de l'urbanisme](#) prévoit que les travaux doivent avoir commencé dans le délai de deux ans de la

délivrance des autorisations d'urbanisme (attention un [décret n° 2008-1353 du 19 décembre 2008](#) a prévu une prolongation exceptionnelle d'une année de ce délai pour toutes les autorisations d'urbanisme délivrées avant le 31 décembre 2010). Une fois passé ce délai de deux ans, les travaux autorisés par le permis de construire ne peuvent être interrompus plus d'une année. Ce qui signifie - non pas que le permis de construire doit avoir été exécuté dans le délai de trois ans - qu'un permis de construire peut tout à fait durer plusieurs années, voire plus d'une dizaine d'années, si, en tout état de cause, les travaux ne sont jamais interrompus plus d'une année après avoir été débutés dans les deux premières années de la délivrance de cette autorisation. Il conviendra d'être capable de prouver le commencement des travaux, commencement qui peut résider dans les travaux préparatoires, dès lors qu'ils ont une importance suffisante. En tout état de cause, le démarrage du chantier n'est pas un élément juridique lié à la déclaration d'ouverture du chantier, mais se trouve lié à la réalisation matérielle de travaux appréciée par le juge administratif. Le délai de péremption va connaître une suspension en cas de contentieux ([art. R. 424-19, C. urb.](#)), ainsi qu'en en cas de retrait. Toutefois le permis peut connaître une prorogation en application des dispositions de l'[article R. 424-21](#), étant précisé que la prorogation ne peut être qu'unique, pour une durée d'une année (elle doit être demandée au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de validité du permis ; [art. R. 424-22, C. urb.](#)). Une prorogation est acquise, si aucune décision n'a été notifiée à l'intéressé dans les deux mois de sa demande, comme l'indique l'[article R. 424-23 du Code de l'urbanisme](#). La prorogation prend effet à compter de la date d'expiration du délai de validité initial de la décision. Personne ne sait à ce jour si ces dispositions de l'[article R. 424-23 du Code de l'urbanisme](#) peuvent s'appliquer immédiatement, c'est-à-dire s'il est possible pour un pétitionnaire de demander, dès l'obtention du permis, tout de suite une dérogation. Le juge devra préciser une telle faculté.

Le permis de construire ayant un caractère réel, il pourra faire l'objet d'un transfert. Ce transfert n'est pas expressément prévu par le Code de l'urbanisme, mais existe un formulaire Cerfa permettant un tel transfert ([Cerfa n° 13412\\*02](#) ; [art. A. 431-8 C. urb.](#)). Néanmoins ce transfert n'est pas possible dans deux hypothèses. En effet, outre les conditions de droit commun du transfert (le titulaire du permis a donné son accord, le bénéficiaire du permis dispose de droits pour construire, le permis de construire est en cours de validité), le transfert n'est pas possible si le permis a été délivré à titre personnel (au profit d'un exploitant agricole en raison du caractère nécessaire de la construction pour son activité) ou en dispense l'architecte (une personne physique construisant pour elle-même un immeuble de moins de 170m<sup>2</sup> ne peut transférer son permis au profit d'une société civile immobilière, même s'il en est le principal voire l'unique associé).

D'un point de vue contentieux, il est essentiel que le titulaire d'un permis s'assure que son permis a bien été transféré au contrôle de légalité pour faire courir le délai de deux mois du préfet pour saisir le juge administratif (éventuellement après avoir sollicité un retrait par le maire) et surtout qu'a été ouvert le recours des tiers. Il est possible de rappeler que pendant toute la durée du chantier, y compris dans l'hypothèse d'un permis tacite, le permis doit être affiché en application des dispositions des [articles R. 424-15 et suivants du Code de l'urbanisme](#). Il existe des sanctions pénales à l'absence d'affichage (simple contravention, en pratique rarement poursuivie). Cet affichage doit être lisible pendant toute la durée du chantier et effectué sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm et il doit indiquer le nom, la raison ou dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro de permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée, la hauteur de la ou les constructions, exprimée en mètre par rapport au sol naturel, la surface du ou des bâtiments à démolir et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Doivent également figurer non seulement la mention relative aux délais de recours, mais également l'obligation, au titre de l'[article R. 600-1 du Code de l'urbanisme](#), de notifier tout recours à la fois au pétitionnaire et à l'autorité qui a délivré le permis. Il doit être conseillé au titulaire du permis de conserver la preuve de cet affichage (preuve qui lui incombe si le permis fait l'objet d'un recours en annulation), la preuve la plus « efficace » consistant en constats d'affichage réalisés par un huissier (il faut demander à un huissier

trois constats ; il viendra un jour, puis deux mois après cette première date, puis à une autre date - qu'il déterminera lui-même – entre ces deux dates afin de prouver la continuité de l'affichage). On relèvera qu'un autre affichage, dans les huit jours de la délivrance du permis exprès ou tacite, doit être réalisé en mairie, mais, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, cet affichage n'a aucune conséquence sur le délai de recours qui n'est visé que pour l'affichage sur le terrain. Il faut noter que dès l'affichage en mairie, toute personne intéressée peut librement consulter, dans les locaux de la mairie, tous les documents concernant le permis, à savoir la demande complète, les avis recueillis, l'arrêté accordant le permis si c'est un permis exprès, ainsi que toutes les conventions de droit privé ou les décisions judiciaires relatives à l'institution de servitudes de cours communes. A noter que pendant toute la durée du chantier, l'administration dispose du pouvoir de visite et de communication qui lui permettent de pénétrer sur les propriétés privées et d'obtenir tous les documents techniques se rapportant à la réalisation du bâtiment, et notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées. Une fois le chantier achevé, le pétitionnaire ou l'architecte ayant suivi le chantier, doit déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Contenue dans un [formulaire Cerfa n° 13408\\*02](#), cette déclaration atteste l'achèvement de l'immeuble, ou un achèvement partiel (il s'agit de l'hypothèse de plusieurs bâtiments, chacun des bâtiments ayant une autonomie). L'administration dispose alors d'un délai de trois ou cinq mois pour contrôler les travaux (**v. fiche Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**).

Pendant ce délai, appelé délai de récolement des travaux, l'administration va pouvoir contester la conformité en imposant soit le dépôt d'une autorisation modificative, soit des travaux supplémentaires. A l'issue du délai de trois ou cinq mois précité, au titre des dispositions de l'[article R. 462-10](#), un certificat de non-contestation sera délivré par le maire, et en cas de refus, délivré par le préfet dans les quinze jours.

Les travaux réalisés peuvent connaître des variantes à ceux autorisés, mais s'imposera alors l'obtention d'un permis de construire modificatif. Né de la pratique administrative, il n'est régi par aucune disposition du Code de l'urbanisme. C'est l'administration, sous le contrôle du juge administratif, qui va accepter ce permis de construire modificatif, dès lors que n'est pas porté atteinte à l'économie générale du projet de construction. En pratique, l'avantage du permis de construire modificatif est qu'il suffit de déposer uniquement les pièces afférentes à la modification, et non à l'ensemble des pièces requises pour le dossier de permis de construire. Ce permis modificatif connaît, normalement, un délai d'instruction relativement bref. A noter qu'à l'instar de la prorogation du permis, le permis modificatif implique que le droit de l'urbanisme applicable au projet n'ait pas changé dans un sens défavorable à ce dernier.

Il est enfin possible de rappeler que l'administration peut revenir sur le permis délivré, en application de l'[article L. 424-5 du Code de l'urbanisme](#), c'est-à-dire le retirer dans un délai maximum de trois mois, la décision de retrait devant avoir atteint le pétitionnaire dans ce délai. Il est possible de rappeler au préalable que ce retrait n'est valable que si a été respectée la procédure du contradictoire telle qu'elle résulte de l'[article 24 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations](#). Ainsi, avant le retrait et dans le délai de trois mois, l'administration doit écrire au pétitionnaire pour lui indiquer qu'elle envisage de retirer le permis de construire, les motifs de ce retrait et que le pétitionnaire peut répondre par écrit dans un certain délai ou proposer un rendez-vous à ce dernier, rendez-vous à l'occasion duquel il peut être accompagné par toute personne ou conseil de son choix.

Ce retrait ne peut intervenir que si la décision est illégale. Dans l'hypothèse d'un permis obtenu par fraude, s'applique l'exception générale qui veut que tout acte administratif obtenu par fraude ne crée aucun droit. Dès lors, le retrait d'un acte obtenu par fraude peut intervenir à tout moment (par exemple un exploitant agricole sollicitant un permis pour un immeuble nécessaire à son activité, alors qu'il ne s'agit pas d'un immeuble qu'il utilisera et qu'il envisage de céder dès sa construction, voire avant par transfert).

La forme du retrait peut être particulière. Ainsi, dans le délai de trois mois qui suit la délivrance d'un permis de construire tacite, la notification d'un refus exprès ou d'un permis assorti de prescriptions doit être considérée comme une décision de retrait.

On notera une particularité contentieuse qui veut que lorsqu'un permis est retiré et que le juge administratif annule le retrait, le permis n'est pas affecté par le délai de péremption pendant le temps qui a séparé le retrait et son annulation contentieuse, mais le pétitionnaire est tenu de procéder à un nouvel affichage sur le terrain, même si le premier affichage avait été convenablement fait et avait épuisé les délais de recours des tiers.

Enfin, il est possible de rappeler que le fait de construire sans permis de construire, ou de ne pas avoir respecté l'autorisation délivrée est susceptible de diverses sanctions. La première est une sanction pénale visée par l'[article L. 480-4 du Code de l'urbanisme](#), sanction pénale susceptible d'être accompagnée de mesures de restitution, c'est-à-dire que le juge pénal pourra ordonner la remise en état de l'immeuble ou sa démolition, mesures de restitution qui, contrairement à la sanction pénale, s'appliquent au propriétaire de bonne foi, même s'il n'est pas l'auteur des travaux. Par ailleurs, une action civile sur le fondement de l'[article 1382 du Code civil](#) peut intervenir dans les cinq ans. Cette action civile, qui existe au profit des voisins et de la mairie, ne vise que les hypothèses où une règle de fond - et non une règle de procédure - a été violée et qu'un préjudice en est né pour le voisin. Enfin, une action civile pour toutes les constructions achevées depuis le 14 juillet 2010 existe à l'[article L. 480-14 du Code de l'urbanisme](#), action au profit de la commune ou de l'établissement public intercommunal compétent en matière d'urbanisme, et qui permet d'imposer la remise en état en cas de violation des règles d'urbanisme, tant de fond que de forme.

S'ajoute par ailleurs l'interdiction de faire des travaux sur un immeuble illégalement achevé, cette interdiction connaît deux modalités : soit les travaux sont des travaux pour lesquels un permis de construire était nécessaire mais n'a pas été sollicité ou obtenu, et dans cette hypothèse les travaux illégaux sont imprescriptibles. La jurisprudence administrative ([CE 9 juillet 1986, Madame Thalamy](#)) interdit tous travaux sur l'immeuble illégalement construit sauf régularisation préalable (étant précisé que la régularisation impose que les travaux illégalement réalisés puissent être valablement autorisés au jour de la régularisation). Si les travaux illégaux ne résultaient pas d'une absence de permis (absence de déclaration préalable ou non-respect du permis de construire ou de la non-opposition à déclaration préalable), l'interdiction de faire des travaux sur l'immeuble sans régularisation préalable n'existe que pendant dix ans puisque, à l'issue du délai de dix ans, les travaux sont régularisés automatiquement en application de l'[article L. 111-12 du Code de l'urbanisme](#).