



## Recours permis de construire

Par **Hestia**, le **10/07/2013** à **12:27**

Bonjour,

une permis de construire a été déposé par la municipalité et accepté pour la requalification d'un espace sportif qui conduit à la destruction d'une partie des bâtiments faible hauteur et leur reconstruction. Nous envisageons un recours gracieux et nous interrogeons sur divers points. Est-ce la meilleure forme juridique? l'objet du recours doit il être la demande d'annulation du permis de construire ou des demandes de modification ( hauteur des facades, recul, déplacement des parkings 2 roues etc...) Je suis à votre disposition pour précisions complémentaires. Merci de votre aide

Par **trichat**, le **13/07/2013** à **11:35**

Bonjour,

Où en est actuellement la procédure concernant cette demande de permis de construire?

Dépôt de la demande en mairie?

Accord de ce permis par l'autorité compétente?

Vos actions -gracieuses ou contentieuses- dépendent de l'état d'avancement de cette procédure précise et contraignante qui précède l'accord qui peut être donné suite au dépôt de la demande de permis de construire.

Cordialement.

Par **Hestia**, le **13/07/2013** à **14:30**

bonjour,

le permis de construire est déposé et affiché , nous sommes dans l'intervalle des deux mois depuis son affichage. Il porte sur la restructuration d'un bati avec surface de plancher supprime et surface crée alors que le projet comprend démolition partielle et reconstruction.

Par **trichat**, le **13/07/2013** à **16:13**

Bonjour,

Vous êtes dans le délai de recours contentieux ouvert aux tiers. Ce délai étant impératif, vous devez préparer, seul(e)s ou avec l'aide d'un avocat un dossier pour introduire votre recours en annulation de ce permis de construire, par requête à adresser au greffe du tribunal administratif dont vous dépendez (probablement Paris). Votre requête doit préciser les éléments de droit et de fait qui fondent votre recours.

Ci-dessous articles du code de l'urbanisme concernant les recours contentieux:

Article R\*600-2 (legifrance)

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 12 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007:

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15.

Cordialement.

Par **Hestia**, le **17/07/2013** à **08:11**

Merci de votre réponse. Je souhaiterai vous soumettre les questions suivantes :

- Le fait que l'accord du permis de construire ne mentionne pas la démolition mais seulement la suppression et la création de surface de plancher constitue-t-il un motif de recours en annulation si oui sur le fond ou sur la forme ?

- Au sens du code de l'urbanisme, la suppression de surface de plancher et la création de surface de plancher consécutives à une démolition partielle doivent elles respecter les règles applicables aux constructions nouvelles pour la surface de plancher créées ou celles applicables aux constructions existantes.

Le PLU de la commune interdit "les ensembles de constructions jointives de plus de Xm2 de surface de plancher ayant une destination autres que celles nécessaires aux services d'intérêt collectif existants a la date d'application du PLU. Le fait que la surface de plancher créée diminuée de la surface de plancher détruite est supérieure à la surface de plancher autorisée est-il un motif de recours en annulation du permis.

- la demande de permis de construire et la délivrance du permis peuvent elles être signées par la même personne physique.

Merci de votre retour

Par **trichat**, le **17/07/2013** à **10:47**

Bonjour,

Je vais essayer de vous donner quelques éléments de réponse à vos questions, sachant que la législation et la réglementation en matière d'urbanisme sont complexes (l'urbanisme comme la fiscalité sont de gros pourvoyeurs de contentieux administratifs devant le TA) et nécessitent souvent des réponses à chaque cas qui présente des particularités, ce qui semble bien être la situation que vous avez décrite.

- Accord de permis de construire ne mentionne pas la démolition de certaines parties de bâtiment:

la demande de démolir n'est pas systématique, sauf dans les cas expressément prévus (ex:secteurs sauvegardés, protection de zone de monuments historiques,...) ou lorsque le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (à vérifier dans votre commune). La demande de permis de construire et d'aménager peut intégrer les travaux de démolition et de reconstruction: cela semble bien être le cas dans votre commune.

- Suppression et création de surfaces de plancher:

Avant de répondre à cette question, il me semble que le réaménagement de cet ancien bâtiment constitue (et constituait déjà) un ERP (établissement recevant du public) nécessitait une demande d'autorisation (mais elle a pu être incluse dans la demande de permis de construire: à vérifier): article L111-8 du code de la construction et autorisation du préfet (demande spécifique faite sur imprimé cerfa ERP depuis le 1er janvier 2012). Il peut y avoir là un angle d'attaque si cette procédure n'a pas été respectée à la lettre.

La nouvelle réglementation a supprimé les anciennes notions de SHOB et SHON (sources de nombreux litiges) par cette nouvelle notion de surfaces de planchers;

il est nécessaire avec cette nouvelle notion de mesurer l'emprise au sol permet de vérifier les droits à construire d'un terrain (circulaire du 3 février 2012 relative à la surface de plancher et à l'emprise au sol /ministère de l'écologie, du développement durable,...).

C'est donc par rapport au terrain d'assiette que doit se mesurer la surface de planchers créés par ce projet.

- PLU: vous avez indiqué qu'il s'agissait initialement d'un espace sportif, mais quelle est la finalité de ce nouveau projet; à vous d'apprécier s'il s'agit d'une construction au service de l'intérêt collectif, tel que défini par le PLU. A priori, si sa fonctionnalité initiale est maintenue - sport et loisirs par exemple- l'intérêt collectif est maintenu (et il s'agit bien d'un ERP).

- demande et délivrance du permis de construire:

le maire est habilité par décision du conseil municipal à procéder aux constructions nécessaires à la vie communale; et de par ses attributions légales, il délivre les permis de

construire. Il dépose le dossier de demande de permis de construire de la main droite et signe de la main gauche!

Cela ne permet pas de contester un permis de construire. Il faut d'autres éléments de droit ou de faits qui montreraient l'irrégularité du permis pour obtenir une annulation par le TA.

Il y a de nombreux points à vérifier qui permettraient d'obtenir une annulation s'ils n'ont pas respecté les obligations qui s'imposent aussi bien à une commune qu'à un particulier. La notion d'ERP est très importante car il s'agit de questions de sécurité des personnes accueillies.

Cordialement.

Par **Hestia**, le **19/07/2013** à **18:53**

pour répondre à vos questions les deux formulaires Cerfa sont bien inclus dans le dossier du PC ( cerfa 13824\*02) et dossier spécifique des ERP aux règles d'accessibilité , les deux sont signés par le maire. dans l'arrêté de délivrance de permis dans la liste des règlements et avis vues , n'est pas mentionnée la réponse du préfet; je n'arrive pas a déterminer si le maire est l'autorité compétente pour les deux et si la délivrance du permis purge ces deux points. Le règlement du PLU prévoit explicitement que les démolitions doivent faire l'objet d'un permis de démolir,

Par **Hestia**, le **19/07/2013** à **19:10**

suite du message . La demande de permis cerfa 13409\*2 déposée par la ville porte pour partie sur une parcelle dont elle n'était pas propriétaire à la date du dépôt du PC, la demande d'acquisition de la parcelle ayant été approuvée par le conseil municipal récemment, je ne suis pas sur que le transfert de propriété soit effectif à ce jour . Cette parcelle permet un accès à une voie publique indispensable pour répondre aux conditions de sécurité notamment d'accès pompier. Cela constitue-t-il un vice de forme sur toutes les autorisations accordées en matière de sécurité ? cordialement