



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

permis de construire

Question écrite n° 1784

Texte de la question

M. Michel Francaix appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur le cas d'un maître d'ouvrage, personne morale titulaire d'un permis de construire en cours de validité pour la construction d'un ouvrage ouvert au public. Une déclaration d'ouverture des travaux pour l'ensemble du projet a été déposée, mais, quelques mois après, pour des raisons économiques, le pétitionnaire se trouve contraint de réaliser l'opération en plusieurs tranches. Il lui demande si le maître d'ouvrage peut obtenir un certificat de conformité partielle pour la première tranche de travaux réalisés, dans le cas où la construction ainsi édifiée constitue une tranche fonctionnelle ; si un certificat de conformité partielle peut être délivré, quelles démarches il doit effectuer ; quel sera le délai de validité de son permis de construire pour l'exécution de la tranche suivante ; à partir de quelle date court ce délai de validité ; si, par la suite, il est contraint de renoncer à réaliser la totalité de son permis de construire ; si cette renonciation partielle est de nature à remettre en cause pour l'avenir le droit à construire auquel il a été renoncé, si cette renonciation partielle peut par contre remettre en cause la partie du permis à laquelle il n'a pas été renoncé.

Texte de la réponse

Dans le cas d'une opération composée de constructions autorisées par un même permis de construire, pouvant être édifiées indépendamment les unes des autres dans le respect des prescriptions de ce permis, le maître d'ouvrage peut effectuer une déclaration d'achèvement de travaux en application de l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme pour chacune des tranches successives de l'opération. Le modèle national de cette déclaration fixé à l'article A. 460-1 de ce code prévoit explicitement cette possibilité. Lorsqu'il s'agit d'une opération comportant un ou plusieurs établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, le récolement des travaux, prévu à l'article R. 460-3 du code de l'urbanisme est obligatoire et effectué en liaison avec le directeur départemental des services d'incendie et de secours. Il est généralement suivi de décisions juridiquement indépendantes. D'une part, aux termes de l'article R. 460-4 du code de l'urbanisme, si les travaux ont été réalisés dans les conditions régulières au regard des dispositions du premier alinéa de l'article R. 460-3, le certificat de conformité est délivré, en l'occurrence pour chaque tranche successive, dans le délai de trois mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement de travaux correspondante. A cette fin, le service instructeur s'assure qu'en ce qui concerne seulement l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, les travaux ont été réalisés conformément au permis de construire. D'autre part, les autorisations d'ouverture prévues respectivement aux articles L. 111-8-3 et R. 123-46 du code de la construction et de l'habitation sont délivrées, pour les établissements recevant du public des quatre premières catégories, aux titres du respect des règles de sécurité incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées qui ont été préalablement contrôlées par le permis de construire. Les décisions portant sur les certificats de conformité partiels sont aussi indépendantes de la durée de validité du permis de construire, conditionnée essentiellement par l'absence d'interruption des travaux pendant plus d'un an, conformément à l'article R. 421-32 du code de l'urbanisme. Les conditions de péremption du permis de construire sont liées en effet à la

poursuite de l'ensemble de l'opération autorisée et non à la déclaration du maître d'ouvrage relative à l'achèvement de chacune des tranches. Celui-ci peut renoncer à réaliser la partie restante de l'opération, la ou les tranches achevées devant donner lieu à la délivrance des certificats de conformité correspondants. Il est cependant recommandé au maître d'ouvrage, dans ce cas, de faire connaître par écrit à l'autorité compétente sa décision de renoncer à édifier une partie des constructions afin de lever les conséquences juridiques y afférentes, telles que la liquidation des contributions d'urbanisme ou des risques de litiges susceptibles de naître en raison de l'absence de réalisation des travaux correspondants. Par ailleurs, la réglementation de l'urbanisme ne pouvant garantir de droit à construire, en cas de renonciation à réaliser une partie de l'opération, il est nécessaire, pour la reprise ultérieure de celle-ci, de déposer une nouvelle demande de permis de construire lorsque la précédente autorisation est périmée. En toute hypothèse, la décision est prise en fonction des circonstances de droit et de fait existant à la date de celle-ci. En revanche, la renonciation à une partie d'une opération autorisée n'a pas pour effet de remettre en cause les droits et obligations attachés à la partie de l'opération réalisée. Tous renseignements utiles au sujet de l'application de la réglementation aux cas particuliers peuvent être sollicités auprès des services déconcentrés de l'Etat concernés.

Données clés

Auteur : [M. Michel Françaix](#)

Circonscription : Oise (3^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1784

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 1997, page 2519

Réponse publiée le : 15 décembre 1997, page 4677