



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## permis de construire

Question écrite n° 1785

### 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 à réaliser l'opération en plusieurs tranches. Il lui demande si le maître d'ouvrage peut être autorisé à réaliser son projet initial en plusieurs tranches ; s'il peut être autorisé à ouvrir au public la première tranche réalisée s'il peut justifier que celle-ci est fonctionnelle ; si un permis de construire modificatif est exigible, dans le cas où cette construction partielle, pour devenir fonctionnelle, induit une réorganisation du parking existant pour répondre aux exigences réglementaires, alors que celle-ci ne figure pas dans le permis de construire initial.

### Texte de la réponse

Le permis de construire est une autorisation administrative préalable aux opérations de construction qui n'a pas pour objet d'en contrôler les conditions de réalisation. Le maître d'ouvrage peut donc réaliser, sous sa propre responsabilité, une opération autorisée par un même permis de construire en plusieurs tranches, sous réserve des règles de péremption de cette autorisation prévues à l'article R. 421-32 du code de l'urbanisme. Pour les opérations comportant un ou plusieurs établissements recevant du public, à l'exception de ceux de la cinquième catégorie soumis à des règles particulières de sécurité contre l'incendie en application de l'article R. 123-14 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire assure le contrôle du respect des règles de sécurité contre l'incendie ainsi que, pour l'ensemble des établissements recevant du public, du respect des règles d'accessibilité aux personnes handicapées. Conformément aux dispositions de l'article R. 123-45 du code de la construction et de l'habitation, au cours de la construction ou des travaux d'aménagement, des visites peuvent être faites sur place par la commission de sécurité compétente. Si le maître d'ouvrage estime que la réalisation d'une première tranche de l'opération est fonctionnelle et respecte les prescriptions du permis de construire, il a la possibilité d'effectuer les demandes d'autorisations d'ouverture exigées respectivement, pour les établissements des quatre premières catégories, au titre de la sécurité contre l'incendie et au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées. Il peut également effectuer la déclaration d'achèvement de travaux prévue par l'article R. 460-1 du code de l'urbanisme pour la première tranche ainsi réalisée en vue de la délivrance d'un certificat de conformité portant sur celle-ci. Cependant, les autorités compétentes sont seules habilitées à apprécier l'opportunité de prendre les décisions concernées et ce, pour les autorisations d'ouverture précitées, après avis des commissions compétentes en matière de sécurité contre l'incendie et d'accessibilité. En outre, dans le cas où, afin de rendre la construction partielle fonctionnelle, une modification du projet est envisagée, notamment pour réorganiser les aires de stationnement existantes et leurs accès, le dépôt d'une demande de permis de construire modificative est nécessaire. Il n'est cependant pas possible d'apprécier les circonstances d'une affaire particulière pour laquelle il convient de prendre l'attache des autorités locales compétentes.

## Données clés

**Auteur** : [M. Michel Françaix](#)

**Circonscription** : Oise (3<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 1785

**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 4678