

Le permis de construire

En principe, toute personne souhaitant édifier une construction sur un terrain doit solliciter un permis de construire destiné à vérifier que le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Champ d'application

Construction

Tous les types de constructions sont concernés, non seulement les immeubles mais aussi tous les édifices réalisés à partir d'assemblage de matériaux.

■ **Même les constructions légères et démontables sont concernées : baraquement, chalet en bois, paillote...**

Les travaux de reconstruction à l'identique exigent également un permis.

Travaux sur constructions

Les travaux portant sur des constructions existantes exigent un permis dès lors que ces travaux entraînent :

- un changement de destination,
- une modification de l'aspect extérieur ou du volume,
- une création de niveaux supplémentaires.

A contrario, les travaux intérieurs ne sont donc pas concernés s'ils n'entraînent aucune des modifications précitées.

■ **En revanche, le propriétaire qui obtient un permis de construire ne peut pas modifier totalement l'agencement intérieur de l'immeuble par rapport au projet initial.**

Procédure

Dépôt de la demande

La demande doit être déposée par le propriétaire ou son mandataire à la mairie.

■ **Le dossier comprend un formulaire administratif, une copie du cadastre, un plan masse et le plan des façades. S'y ajoute un dossier "paysager" comprenant une photo du terrain, une coupe, un dessin et une notice destinés à décrire l'impact visuel du projet en question.**

■ **Un bénéficiaire d'une promesse de vente peut également déposer une demande.**

Le dossier est instruit par les services municipaux qui peuvent le confier à la direction départementale de l'Équipement. Dans les communes sans plan d'occupation des sols (POS), c'est directement la préfecture qui est saisie.

L'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire quand une personne physique souhaite construire pour elle-même un bâtiment d'une surface nette inférieure à 170 m².

Délais d'instruction

Dès lors que le dossier est complet, la mairie doit expédier au demandeur une "lettre de notification" précisant la date limite de réponse.

En principe, le délai d'instruction de la demande est de deux mois. Mais il peut être étendu dans certains cas particuliers.

Si aucune réponse n'est parvenue au demandeur à l'expiration du délai réglementaire précisée dans la lettre de notification, cette lettre est assimilée à un permis de construire tacite. Il en est de même quand aucune réponse ne lui parvient plus de deux mois après l'envoi de la "requête en instruction".



Après l'obtention

Une fois accordé, le permis doit être affiché à la mairie et sur le lieu du chantier de façon à être visible de la voie publique.

■ **Pour éviter tout risque de litige, il est recommandé de faire constater par huissier la présence des panneaux réglementaires.**

Toute personne intéressée peut attaquer la validité du permis dans les deux mois qui suivent le dernier de ces deux affichages.

■ **Il est donc recommandé de ne pas débiter les travaux immédiatement après l'obtention du permis.**

Le permis est valable deux ans. Il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé dans cet intervalle. De même, une interruption volontaire du chantier pendant plus d'un an entraîne l'annulation du permis. On peut toutefois demander une prolongation d'un an de la validité du permis sous réserve de déposer sa demande plus de deux mois avant l'expiration du délai initial.



En cas de refus

Tout refus doit être motivé et la notification doit mentionner les délais et voie de recours possibles.

Le demandeur peut engager un débat avec le service compétent pour accepter éventuellement d'apporter de légères modifications au projet initial.

• **Si les modifications exigées par l'administration sont importantes, le demandeur peut résilier son contrat avec le constructeur et récupérer les acomptes versés. Mais les honoraires de l'architecte sont définitivement perdus.**

Le demandeur peut aussi déposer un recours gracieux auprès du Préfet. Une absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un refus.

Le demandeur peut enfin déposer un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif dans les deux mois qui suivent soit la notification du refus, soit le délai de quatre mois en cas de recours gracieux.

Déclaration préalable

Champ d'application

Certains types de travaux ou de constructions n'exigent pas de permis mais font l'objet d'une simple déclaration préalable. Parmi les travaux mentionnés dans l'article 422-2 du Code de l'Urbanisme, les catégories concernant les particuliers sont les suivantes.

Les travaux de ravalement.

Les travaux exécutés sur les monuments historiques, qui sont soumis à des autorisations spécifiques.

Les "habitations légères de loisirs" installées dans les terrains de camping-caravaning et les dépendances de maisons familiales de vacances agréées. A condition que les surfaces du bâtiment de loisirs soit inférieure à 35 m².

Les piscines non couvertes.

Les piscines couvertes construites sur un terrain comportant déjà un bâtiment et dont la surface est inférieure à 20 m².

Les serres et châssis à usage de plantation dont la hauteur est comprise en 1,5 m et 4 m et dont la surface est inférieure à 2 000 m².

Les constructions et travaux qui ne modifient pas la destination des immeubles concernés et qui ne créent pas de surface de plancher nouvelle.

Les constructions et travaux qui sont réalisés sur un terrain comportant déjà un bâtiment et dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m².

• **Sont ainsi soumis à la simple déclaration préalable les créations de terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 m, les murs de plus de 2 m de hauteur, les créations d'ouvertures sur les façades, les fermetures de balcons ou loggias, l'installation de récepteurs ou d'antennes mesurant plus de 4 m.**

• **Sont également concernés sur les terrains comportant un bâtiment les constructions de garages, de hangars, de chalets, d'abris de jardin, les créations de vérandas et balcons, de pièces supplémentaires extérieures, etc. Sous réserve que leur surface reste**

naturellement inférieure au plafond de 20 m².

Procédure

La déclaration préalable est déposée en mairie et comprend le formulaire administratif adéquat et plusieurs documents annexes (plan de situation, visualisation extérieure, etc.). L'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire.

Faute de réponse dans le mois qui suit le dépôt, le demandeur bénéficie d'une autorisation tacite.

L'administration peut toutefois exiger des modifications au projet présenté, voire même opposer un refus. Dans tous les cas, sa position doit être motivée. La déclaration est affichée en mairie dans les huit jours qui suivent son dépôt

Elle est doit également être affichée de façon visible sur le chantier, pendant toute la durée des travaux et au moins pendant deux mois.

Les travaux doivent être entrepris dans les deux ans qui suivent le dépôt. Et aucune prolongation n'est accordée, contrairement au permis de construire.



Absence de formalités

Certains types de constructions ou de travaux ne sont soumis ni au permis de construire, ni à la déclaration préalable. Parmi les travaux mentionnés dans l'article 421-1 du Code de l'Urbanisme, les catégories concernant les particuliers sont les suivantes.

Les terrasses non couvertes posées sur le sol dont la hauteur est inférieure à 0,60 m.

Les poteaux et pylônes dont la hauteur est inférieure à 12 m.

Les antennes dont le diamètre est inférieur à 1 m.

Les murs dont la hauteur est inférieure à 2 m.

Et plus généralement toutes les constructions dont la hauteur et la surface sont respectivement inférieures à 1,50 m et à 2 m².