

FICHE PRATIQUE

Le permis de construire : tout ce que vous devez savoir

Le permis de construire est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

> Quand est-il obligatoire ?

Le Code de l'urbanisme fait une distinction entre **constructions nouvelles** et **travaux sur constructions existantes**.

>> Les constructions nouvelles qui nécessitent un permis de construire sont :

- toute construction neuve à usage d'habitation ou non, sur terrain nu (même sans fondations, ex : mobil-homes, cabane dans les arbres), entraînant la création d'une SHOB (Surface hors œuvre brute) supérieure à 20m², quelle que soit sa hauteur
- les piscines dont la couverture dépasse 1,80m de hauteur, quelle que soit la superficie du bassin
- les éoliennes supérieures ou égales à 12 m de haut (mât + nacelle)
- les châssis et les serres dont la hauteur est supérieure à 4m, ou bien, des châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 1,80m et la surface supérieure à 2000m²
- les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique, si la tension est supérieure ou égale à 63 000 volts

>> Les travaux sur constructions existantes soumis à permis sont :

- tous travaux créant une SHOB (Surface hors oeuvre brute) supérieure à 20 m²
- tous travaux modifiant le volume du bâtiment et créant ou agrandissant une ouverture dans les murs extérieurs
- tout projet qui change la destination de locaux existants en modifiant la façade ou les structures porteuses du bâtiment
- les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (remise en état, modernisation ou démolition entraînant la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles)
- les travaux intérieurs dans les immeubles inscrits et dans les constructions situées en secteurs sauvegardés, dont le PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur) est approuvé

REMARQUES :

1. Avec ou sans formalité, les règles d'urbanisme s'appliquent. Les murs de soutènement peuvent être réglementés dans les PLU de certaines communes alors qu'ils ne font l'objet d'aucune formalité au titre du permis de construire.
2. Si votre projet n'entre pas dans les catégories ci-dessus, une déclaration préalable sera certainement nécessaire.

> Constitution d'un dossier de demande de permis de construire

La demande de permis de construire doit être effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain :

- Demande de permis de construire ou d'aménager : **cerfa n°13409*01**
- Demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes : **cerfa n°13406*01**

Vous devez constituer la demande en **4 ou 5 exemplaires** (se renseigner en mairie). Chaque exemplaire comprendra **l'imprimé de permis de construire** et un dossier constitué des pièces suivantes :

- PC1 ou PCMI1 : un plan de situation du terrain
- PC2 ou PCMI 2 : un plan de masse de la construction
- PC3 ou PCMI 3 : un plan de coupe du terrain et de la construction
- PC4 ou PCMI 4 : une notice décrivant le paysage et l'insertion de la construction dans son environnement
- PC5 ou PCMI 5 : un plan des façades et des toitures
- PC6 ou PCMI 6 : un document graphique d'insertion
- PC7 ou PCMI 7 : une photo dans le paysage proche
- PC8 ou PCMI 8 : une photo dans le paysage lointain

Les PC1, PC2, PC3 doivent être remis en 5 exemplaires supplémentaires.

> **Dépôt des demandes de permis de construire**

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi se fera en recommandé avec avis de réception.

Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie contre un récépissé daté.

> **Quels sont les frais ?**

La procédure est gratuite, mais si vous créez de la SHON, vous payerez des taxes d'urbanisme en fonction de la surface créée.

Exemple : Si vous créez un garage ou une varangue, vous n'aurez pas de taxe à payer. Par contre, si vous ajoutez une chambre, vous payerez des taxes uniquement sur la surface de la chambre.

REMARQUE :

Ce principe s'applique de la même façon pour des surfaces déclarées dans une déclaration préalable.

> **Délais d'instruction du permis de construire**

Les délais sont désormais prévisibles et garantis par un récépissé qui vous sera remis au moment du dépôt d'un dossier complet en mairie. Le délai sera compté à partir de cette date de dépôt. Si le dossier est adressé à la mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception, la date est mentionnée sur l'accusé de réception.

La mairie dispose d'un délai de :

- 1 mois, à compter du dépôt de la demande, pour notifier au demandeur que des pièces obligatoires sont manquantes ou que, en raison de certaines consultations obligatoires, les délais sont prolongés. Cette notification est susceptible de modifier le point de départ du délai d'instruction.

Si votre projet nécessite l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), le délai sera majoré, selon le cas, de trois ou quatre mois pour un permis de construire.

Si au bout d'un mois, vous n'avez pas reçu de notification de la part de la mairie, ce sont les délais initiaux qui s'appliquent (à compter de la date du dépôt du permis de construire en mairie) :

- 2 mois pour une demande de permis de construire de maison individuelle
- 3 mois pour les autres constructions

Passé ces délais, le permis de construire sera réputé tacite.

> Délais de validité d'un permis de construire

Lorsque votre demande de permis aboutie, vous devez commencer la construction dans un délai de 2 ans à compter de sa notification. Il peut être prolongé d'un an sur demande formulée deux mois avant le délai d'expiration, sinon le permis de construire ne sera plus valable. Une fois les travaux commencés, ils ne devront pas être interrompus pendant plus d'un an consécutifs.

> Affichage du permis et recours

Dès l'obtention du permis de construire, vous devrez l'afficher sur le terrain, de manière lisible depuis la voie publique, sur un panneau rectangulaire dont les côtés sont supérieurs à 80cm et pendant toute la durée du chantier. L'absence d'affichage peut être sanctionnée car le dossier du permis de construire doit pouvoir être consulté en mairie par toute personne intéressée.

Le permis de construire est une autorisation administrative publique, délivrée sous « réserve du respect droit des tiers ». L'affichage sur le terrain constitue le point de départ du délai de 2 mois pendant lequel un tiers (par exemple un voisin) peut contester un permis de construire en justice s'il estime qu'il lui porte préjudice ou qu'il est contraire aux règles d'urbanisme.

Si vous n'avez pas pris la précaution d'afficher votre permis, les délais de recours seront prolongés d'autant.

> Construire sans permis : quels sont les risques ?

Des sanctions sont prévues contre les personnes irrespectueuses des règles (obstruction au droit de visite, défaut d'affichage, construction sans permis ou non conforme au permis ...). Ces actes constituant des infractions au Code de l'Urbanisme sont passibles de poursuites pénales et de sanctions. Le délai de prescription des infractions est de 3 ans. Pour autant, le bâtiment restera illégal. Par conséquent, si vous envisagez de faire une extension, on vous demandera à cette occasion de régulariser le bâtiment initial. Pour ce faire, il n'y aura pas de délai d'antériorité.

> Téléchargez l'exemple fictif de demande de permis de construire : ce projet fictif vous permettra de vous accompagner dans votre démarche, en vous présentant la liste des pièces nécessaires à la constitution d'un dossier de permis de construire.