

## 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

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

L'absence de fondations ne dispense pas forcément de permis.

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

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

Sauf s'il s'agit de travaux de réfection, par exemple après un sinistre, ne modifiant aucun des éléments cités ci-dessous (volume, aspect extérieur, etc.).

Les différents champs d'application ont été définis dans le précédent article.

Les changements de destination sans travaux ne sont pas concernés.

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.

Un propriétaire qui entreprend des travaux sur un immeuble construit sans permis doit déposer une demande sur l'ensemble de l'immeuble.

## 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 m<sup>2</sup>.

Il en est de même quand il s'agit d'agrandir un bâtiment dont la surface totale restera inférieure à ce seuil. En revanche, le recours à l'architecte est dans tous les cas obligatoire quand l'agrandissement concerne un bâtiment dont la superficie dépasse déjà ce seuil.

Si le dossier est incomplet, la mairie doit réclamer les documents manquants dans les trente jours suivant le dépôt.

### **Récépissé et complément de dossier**

La mairie doit délivrer un récépissé comportant des indications données à titre provisoire, qui pourront être rectifiées dans le délai d'un mois (faute de quoi ces indications engagent l'administration)

Ce récépissé mentionne la date à laquelle l'absence de réponse de l'administration entraîne l'acceptation tacite de la demande.

Il précise également que la mairie dispose d'un mois pour demander des éléments manquants et pour notifier un délai d'instruction différent que celui indiqué dans le récépissé.

Quand la maire ou le service compétent demande des pièces manquantes au déposant, celui-ci dispose de trois mois pour les fournir, à compter de la date de réception de cette demande. A défaut, le projet fera l'objet d'un refus tacite.

### **Délais d'instruction**

En principe, pour les permis de construire, le délai d'instruction de la demande est de deux mois à compter de la réception du dossier complet pour les maisons individuelles (comportant au plus deux logements destinés au maître de l'ouvrage) ou de trois mois pour les autres projets. Mais ce délai peut être prolongé dans certains cas (monuments historiques, enquête publique liée à l'impact sur l'environnement, etc.).

Pendant toute la durée d'instruction et au plus tard quinze jours après le dépôt du dossier complet, celui-ci fait l'objet d'un affichage en mairie.

Si aucune réponse n'est parvenue au demandeur à l'expiration du délai réglementaire précisé par l'autorité compétente dans le récépissé, celui-ci est assimilé à un permis de construire tacite.

Le demandeur peut aussi exiger un certificat de non-opposition.

Quand les règles d'urbanisme sont en cours de modification, l'administration peut repousser sa décision et prononcer un sursis à statuer. Ce sursis ne peut être supérieur à deux ans et doit être motivé.

Si plusieurs motifs sont invoqués successivement, la durée totale du sursis ne peut dépasser trois ans.

En cas de sursis à statuer, le demandeur doit confirmer sa demande dans un délai de deux mois.

### **Après l'obtention**

Le permis doit être affiché à la mairie dans les huit jours qui suivent la décision ou la non-opposition, pour une durée de deux mois.  
Il doit également être affiché sur le lieu du chantier de façon à être visible de la voie publique.

Des panneaux réglementaires sont en vente dans les magasins spécialisés.

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.

En cas d'erreur de l'administration, celle-ci peut annuler le permis dans les deux mois qui suivent sa délivrance.

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, après ce délai de deux ans, 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 d'action en justice devant le tribunal administratif, ce délai de péremption de deux ans est suspendu jusqu'à l'obtention d'une décision de justice définitive.

## **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**

### **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.

Le délai peut être porté à deux mois dans certains cas particuliers qui exigent la consultation d'autres services (monuments historiques, etc.).

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.