

PERMIS DE CONSTRUIRE

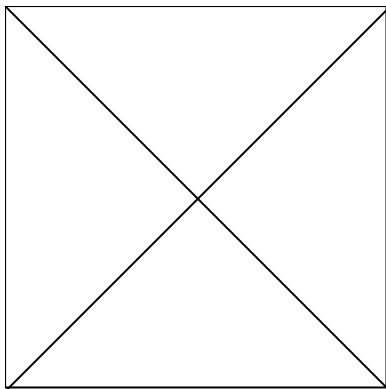
Toute personne souhaitant édifier une construction d'une certaine importance doit solliciter un permis de construire auprès de l'administration. Cette démarche est destinée à vérifier que le projet est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme.

Champ d'application

La demande de permis de construire est obligatoire dès que la construction présente certaines caractéristiques.

Voir [champ d'application du permis de construire et de la déclaration préalable](#).

Les conseils d'Eric Roig, directeur-fondateur de droit-finances.net



Dépôt de la demande

La demande doit être déposée par le propriétaire ou son [mandataire](#) à la mairie.

Le dossier comprend un [formulaire administratif de demande de permis de construire](#), 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.

Il n'est pas nécessaire de posséder le terrain pour déposer une demande. C'est notamment le cas quand le demandeur est bénéficiaire d'une [promesse de vente](#).

Dans les communes disposant d'un [POS](#) ou d'un [PLU](#), le dossier est instruit :

- par les services communaux,
- ou par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI si les communes ont a minima délégué l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- ou la direction départementale des territoires.

Dans les communes soumises au RNU (règlement national d'urbanisme), en l'absence de [POS](#) ou [PLU](#), les demandes sont également déposées en mairie. Elles peuvent y être instruites ou être transmises aux services de l'Etat. Dans tous les cas, le préfet (ou son représentant délégué en DDT) doit entériner l'accord du permis de construire, le maire pouvant le signer mais au nom de l'Etat.

L'intervention d'un [architecte](#) n'est pas obligatoire quand une personne physique souhaite construire pour elle-même un bâtiment d'une [surface de plancher](#) inférieure ou égale à 170 m².

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 le [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.

Délai 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, 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 les deux mois précédant la fin sursis à statuer.

Affichage

Le permis, formel ou tacite, 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, pour une durée minimale obligatoire de deux mois et pendant toute la durée des travaux. 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.

Contestation

Toute personne intéressée peut attaquer la validité du permis dans les deux mois qui suivent la décision tacite (récépissé de dépôt) ou expresse (panneau d'affichage) sur le terrain

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

L'autorité compétente (mairie, EPCI ou Etat) peut annuler le permis pour erreur d'instruction ou illégalité constatée dans les trois mois qui suivent l'accord formel ou tacite du permis de construire.

Durée de validité

Le permis est valable deux ans. Il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé dans cet intervalle. Il devient également caduc en cas d'interruption volontaire du chantier pendant plus d'un an, après ce délai de deux ans.

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.

Refus de permis de construire

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

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

Le demandeur peut aussi déposer un recours gracieux auprès de l'autorité signataire. Une absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un refus.

Le demandeur peut enfin déposer un recours contentieux 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.