



LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour certains travaux, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire. Il s'agit notamment des travaux de construction neuve, d'extension, de changement de destination avec modification de façade ou de structure interne, ainsi que les travaux sur des immeubles inscrits au titre des monuments historiques.

Les travaux soumis à un permis de construire sont en effet les travaux de construction neuve ou les travaux d'extension ou de restructuration de bâtiments existants ayant pour effet :

- de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 20m². Ce seuil est porté à 40m² pour les extensions dans les zones U du Plan Local d'Urbanisme (consultable en ligne), sauf dépassement du seuil de recours à un architecte (ex pour une habitation S.H.O.N. existant + projet \geq 170m²).
- de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- ainsi que tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

La demande de permis de construire doit être effectuée sur imprimé au moyen du formulaire ou Cerfa n°13409*01. Cet imprimé est disponible ci-contre dans "les formulaires en ligne" et "Demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions".

Le formulaire de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes doit être utilisé pour les projets de construction d'une nouvelle maison individuelle d'habitation et ses annexes (garage, piscine par exemple) ou pour tous les travaux sur une maison individuelle existante.

Si le projet nécessite d'effectuer des démolitions soumises à un permis de démolir, il est possible d'en faire la demande directement sur le formulaire Cerfa n°13406*01. Cet imprimé est disponible ci-contre dans "les formulaires en ligne" et "Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes".

Le formulaire de demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou démolitions doit être utilisé pour tous les projets de construction ou d'aménagement autres que la construction d'une maison individuelle d'habitation et/ou ses annexes.

Si le projet nécessite d'effectuer des démolitions soumises à un permis de démolir, il est possible d'en faire la demande directement sur le formulaire Cerfa n°13409*01. Cet imprimé est disponible ci-contre dans "les formulaires en ligne" et "Demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions".

Constitution du dossier

Quel que soit le permis de construire demandé le dossier doit comporter le formulaire de demande complété par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice du formulaire choisi) :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- un plan de coupe du terrain et de la construction,
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures,
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en quatre exemplaires.

Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés notamment lorsque le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique et qu'il est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou lorsqu'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public (ERP).

En cas de démolition, des pièces complémentaires sont demandées. La liste en est donnée par le document Cerfa "Bordereau des dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions".

Les documents Cerfa peuvent être retirés au service Urbanisme.

Ils peuvent également être téléchargés dans la rubrique "Liens utiles" et "Les formulaires en ligne", ou sur le site internet du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes,
- demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions.

Délai d'instruction

La mairie adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier.

Elle dispose d'un délai :

- de 2 mois pour instruire une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes,
- 3 mois pour une demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, si le dossier est complet.

Le délai peut être prorogé si l'instruction nécessite la consultation de services extérieurs (Architecte des Bâtiments de France, Service d'Incendie et de Secours, Aéroport, Accessibilité...).

La mairie dispose d'un délai de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé dispose de 3 mois pour compléter son dossier.

Ce n'est qu'une fois que le dossier est complet que la mairie peut instruire le dossier.

A savoir

Il est obligatoire d'afficher l'autorisation de construire sur le terrain et de prévenir du début des travaux en envoyant une déclaration d'ouverture de chantier.

A la fin des travaux, il est nécessaire d'envoyer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Dépôt de la demande

La déclaration doit être adressée ou déposée au service Urbanisme de votre mairie



DECLARATION DE TRAVAUX

La déclaration préalable est obligatoire pour des travaux de faible importance qui ne nécessitent pas de permis de construire. Cette formalité permet à l'administration de vérifier que le projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Conditions

Une déclaration préalable de travaux est obligatoire pour les travaux suivants :

- une construction nouvelle créant une surface hors œuvre brute (Shob) supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- l'agrandissement d'une construction entraînant la création d'une Shob supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- la transformation de plus de 10 m² de Shob en surface hors œuvre nette (Shon),
- la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- le changement de destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation). Cette formalité s'impose même si le changement de destination n'implique pas de travaux.

Où s'adresser

À la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont projetés.

Comment procéder

Le dossier doit être envoyé en recommandé avec avis de réception ou déposé en mairie. La déclaration peut être établie par le propriétaire ou par son représentant (géomètre expert, architecte...). La déclaration préalable doit être effectuée en deux exemplaires, sur un formulaire Cerfa 13404-01. Cet imprimé est disponible à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement (DDE). Il peut aussi être téléchargé sur Internet et rempli directement en ligne sur le site de l'Équipement (cliquez ici pour télécharger l'imprimé ou le remplir directement en ligne).

Délai d'instruction

Un mois en principe, à compter du dépôt d'un dossier complet (si le dossier est incomplet, l'administration a un mois pour réclamer les pièces manquantes et vous avez alors 3 mois pour les fournir). Le délai peut être plus long dans certains cas.

Réponse de l'administration

En général, la décision de l'administration est tacite : à défaut de réponse de sa part au terme du délai d'instruction, les travaux peuvent être réalisés. Il est conseillé de demander à la mairie un certificat attestant de l'absence d'opposition. L'administration doit le délivrer sur simple demande (art. R 424-13 du code de l'urbanisme). Lorsque l'administration impose des prescriptions particulières ou une adaptation mineure au projet, l'autorisation prend la forme d'un arrêté.

Il en va de même en cas d'opposition au projet. Dans les deux cas, cet arrêté est notifié au demandeur par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

Prolongation de la déclaration préalable

Si les travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 2 ans ou si le chantier doit être interrompu pendant plus d'un an, il est possible de demander la prolongation du délai de validité d'un an (soit 3 ans au total). Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de la déclaration préalable.

Attention : Les travaux doivent impérativement débuter dans ce délai de 2 ans. En outre, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an. Sinon, la déclaration préalable n'est plus valable.

Pièces à fournir

- L'imprimé de déclaration complété doit être accompagné d'un certain nombre de documents, plans, photos... qui diffèrent selon la nature du projet (vous en trouverez la liste détaillée dans la notice du formulaire Cerfa).
- Un exemplaire supplémentaire du dossier est parfois nécessaire. Par exemple, si l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est requis, ce qui est le cas lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique (se renseigner en mairie).

Affichage

Lorsque le délai dont disposait l'administration pour s'opposer au projet est expiré, l'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée des travaux. En revanche, aucune déclaration d'ouverture de chantier n'est requise : cette formalité ne concerne que le permis de construire.