

Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

-

Travaux concernés

Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les **piscines** de moins de 10 m² ou les **abris de jardin** de moins de 5 m²,
- et de celles qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une **surface de plancher** ou **une emprise au sol** supérieure à 20 m². Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Autres formalités

Le **recours à un architecte** pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

Si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014**, et que la zone est couverte par un PLU, vous n'avez plus à respecter le coefficient d'occupation des sols (COS). Ce dernier imposait une surface maximale aux constructions selon la taille du terrain.

Démarche

Constitution du dossier

Votre demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants :

- **cerfa n°13406*03** lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et/ou ses annexes,
- **cerfa n°13409*03** pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Dépôt du dossier

Votre dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

La mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

Étude des sources d'énergie

Si vous envisagez une nouvelle construction de plus de 50m² située en métropole, vous devez également faire réaliser une étude sur les diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ou l'électricité.

Une attestation doit être jointe au dossier.

Cette étude doit notamment envisager le recours à des énergies propres comme l'énergie solaire ou à une pompe à chaleur. Elle peut être faite par le professionnel de votre choix.

Attention : les extensions de bâtiments anciens ainsi que les bâtiments neufs auxquels la réglementation impose le recours à une source d'énergie renouvelable sont dispensés de cette étude.

Délais d'instruction

Le délai d'instruction est généralement de :

- 2 mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes,
- ou 3 mois dans les autres cas.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie.

Décisions de la mairie

En cas d'acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

En cas de refus

Lorsqu'un permis de construire a été refusé, vous pouvez demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus pour **saisir le tribunal administratif** par lettre recommandée avec avis de réception.

Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire.

En l'absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans la demande de permis de construire. Vous avez tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.