

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 CONCERNES

Un permis de construire est notamment exigé dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m²),
- ou 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.

S'agissant des constructions nouvelles, elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En outre, 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.

À noter : si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014** et que votre commune est soumise à un plan local d'urbanisme (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.

DEMARCHE

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.

DELAIS 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.

DECISIONS 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 avez la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à compter 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.

Source: service-public.fr