

# Comment faire pour demander un permis de construire ?

Pour pouvoir démarrer le chantier de construction de votre maison et / ou de ses annexes (garage, piscine, véranda, abri de jardin, etc.), vous devez impérativement obtenir un permis de construire.

Avant tout, vous devez vous assurer que vos travaux sont soumis à la délivrance d'un permis de construire.

Cette formalité est obligatoire principalement lorsque le projet crée une construction nouvelle (quelle que soit sa hauteur) d'une surface hors œuvre brute (Shob) supérieure à 20m<sup>2</sup>. Elle est également exigée lorsque l'on change la destination d'un bâtiment (par exemple, si un local commercial est transformé en local d'habitation) et que les travaux modifient ses structures porteuses ou sa façade. Le code de l'urbanisme énumère, en outre, une liste de travaux qui requièrent un permis de construire (art. R.421-1 et suivants). L'installation d'une piscine couverte, dont la couverture a plus de 1,80m de haut, quelle que soit sa superficie, en fait partie.

Sachez, en tout état de cause, que l'absence de fondations sous une construction ne dispense pas de permis.

Lorsque le projet requiert un permis de construire, vous devez remplir un formulaire type. Il s'agit de l'imprimé Cerfa n°13406\*01 de «demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions». Notez que si l'opération implique des démolitions, vous n'aurez pas besoin de demander en plus un permis de démolir, cet imprimé suffira.

Ce formulaire est disponible en mairie et peut être téléchargé sur le portail [service-public.fr](http://service-public.fr)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires. Attention, si votre projet se situe dans un périmètre protégé au titre des monuments historiques, dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle, vous devrez produire un exemplaire supplémentaire. Et si votre demande se rapporte à une construction au cœur d'un parc national, il faudra joindre deux exemplaires supplémentaires.

Enfin, pour des travaux concernant un autre édifice qu'une maison individuelle ou ses annexes, l'imprimé est différent : il faut remplir le Cerfa n°13409\*01 de « demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions ».

## **Constituez votre dossier**

Vous devez joindre à votre demande un certain nombre de documents. Leur liste est indiquée sur le bordereau de dépôt qui accompagne le formulaire de demande de permis de construire. Le nombre d'exemplaires pour chaque document y est également précisé. Au minimum, vous devrez fournir les huit pièces suivantes (art. R.431-7 à R. 431-10 du code de l'urbanisme):

- un plan de situation du terrain dans la commune ;
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions ;

- un plan de coupe du terrain et de la construction (si les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan doit faire apparaître l'état initial et l'état futur) ;
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet ;
- un plan des façades et des toitures (lorsque le projet a pour effet de les modifier sur un bâtiment existant, ce plan doit faire apparaître l'état initial et l'état futur) ;
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement ;
- une photographie montrant le terrain dans son environnement proche ;
- et une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

En fonction de la nature ou de la localisation de votre projet, vous devrez joindre d'autres pièces à votre dossier. Par exemple, si vous construisez dans un lotissement, vous devrez inclure deux certificats, l'un indiquant la surface constructible attribuée à votre lot, l'autre attestant l'achèvement des équipements desservant le lot. Enfin, si l'opération comporte des démolitions, vous devrez également inclure un plan de masse et une photo-graphie des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver. Là encore, d'autres pièces seront à joindre à votre dossier en fonction du projet.

À savoir : Pour faire réaliser vos plans, vous pouvez vous adresser à un architecte (il proposera généralement un forfait pour la constitution du dossier de permis de construire et son dépôt) ou à un bureau d'études.

Attention : Pensez à numéroter chaque pièce demandée et à noter son numéro sur le bordereau de dépôt.

## **Déposez votre demande en mairie**

La demande de permis de construire doit être déposée à la mairie de la commune du lieu de construction. Vous pouvez également l'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR). La mairie vous remettra un récépissé indiquant la date de dépôt du dossier et son numéro d'enregistrement. Dans les 15 jours, votre demande fera l'objet d'un affichage en mairie. Elle y demeurera pendant toute la durée d'instruction du dossier qui, en principe, est de 2 mois (art.R. 423-23 du code de l'urbanisme). Si vous ne recevez pas de courrier durant ce délai, cela signifie que vous bénéficiez d'un permis tacite (mais un certificat mentionnant la date d'obtention de ce permis vous sera délivré sur simple demande). Il est également possible que la mairie vous fasse parvenir sa décision favorable par écrit. Dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, la mairie peut aussi vous envoyer un courrier pour :

- vous signaler qu'il manque une ou plusieurs pièces dans le dossier. Dans ce cas, le délai d'instruction ne commencera à courir qu'à compter du moment où il sera complet ;
- vous avertir qu'un autre délai s'applique, pour permettre, lorsque le code de l'urbanisme le prévoit, des consultations nécessaires (architecte des Bâtiments de France, directeur de parc national, préfet, etc.) ;
- vous demander des adaptations mineures, comme un changement de couleur de la façade. Ces prescriptions doivent être motivées et vous serez, bien sûr, obligé de les respecter.

Enfin, la mairie peut refuser l'octroi du permis ou repousser sa décision et prononcer un sursis à statuer. C'est notamment le cas lorsque les règles d'urbanisme sont en cours de modification. Les motifs et le nouveau délai doivent être indiqués dans le courrier de la mairie.

À savoir : Si vous disposez déjà d'un permis de construire en cours de validité mais que vous souhaitez apporter des modifications mineures à votre projet de construction, vous pouvez demander un permis modificatif. Vous devrez alors remplir le formulaire Cerfa n° 13411\*01.

## **Déclarez votre chantier**

Une fois le permis obtenu, de manière expresse ou tacite, il reste des formalités à accomplir avant de démarrer vos travaux. Vous devez adresser au maire une déclaration d'ouverture de chantier (formulaire Cerfa n° 13407\*01, téléchargeable sur [service-public.fr](http://service-public.fr) en 3 exemplaires. Sur le terrain, vous devez afficher le récépissé sur lequel la mairie a apposé son cachet et installer un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Ce panneau, rectangulaire, aux dimensions supérieures à 80cm, devra y demeurer pendant la durée du chantier. Vous pouvez télécharger un modèle sur le site du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (développement-durable).

Sur [gouv.fr](http://gouv.fr), tapez «panneau» dans le menu Recherche puis cliquez sur «modèles pour l'affichage»). De son côté, la mairie doit afficher votre permis dans les 8 jours suivant sa délivrance, pour une période de 2 mois au minimum. Pendant ce délai, il pourra être contesté par des tiers (voir encadré ci-dessous).

## **Ne laissez pas expirer votre permis**

La durée de validité du permis de construire est de 2ans (art. R. 424-17 du code de l'urbanisme). Si vous n'entrez pas les travaux dans ce délai, ou si vos travaux sont interrompus pendant plus d'un an, votre permis deviendra caduc. Vous devrez alors refaire une demande de permis en mairie. Toutefois, il est possible de le prolonger d'une année, sous réserve que les règles d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles le projet est soumis n'aient pas évolué de façon défavorable à votre égard. Pour obtenir une prorogation de votre permis, vous devez déposer une demande en mairie en deux exemplaires, ou l'adresser par LRAR, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité de votre permis. Si vous n'obtenez pas de réponse dans les 2 mois, vous pouvez considérer votre permis comme valable une année de plus.

**Attention : Un permis de construire ne peut être prorogé qu'une seule fois.**