

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE

**C'est une procédure administrative qui constate qu'un projet de construction est conforme :**

- aux règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, règlement de lotissement approuvé...),
- aux règles d'urbanisme nationales,
- aux règles relatives à la sécurité, la salubrité, l'alignement, la protection des monuments historiques et des sites naturels ...

### **1) Les travaux soumis à permis de construire :**

- Travaux sur les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles sont par principe soumises à permis de construire, même lorsqu'elles ne comportent pas de fondation.

Par exception, sont notamment dispensées d'un permis de construire, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf si elles sont implantées en secteurs sauvegardés ou en site classé :

- Les constructions qui créent entre 2 et 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute (SHOB)
- Les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> qui ont une hauteur de plus de 12 mètres.

- Travaux sur les constructions existantes

Les travaux sur constructions existantes ne sont pas en principe soumis à permis de construire.

Toutefois, sont soumis à permis de construire :

- L'agrandissement d'un bâtiment lorsque l'opération vise à créer plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB,
- Le changement de destination d'une construction, lorsque ces travaux sont accompagnés d'une modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,
- La modification du volume de l'habitation lorsque l'opération nécessite de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

### **2) Recours obligatoire à un architecte**

Cette obligation concerne toutes les demandes de permis de construire présentées :

- par une personne morale (y compris les collectivités locales)
- par une personne physique ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique qui déclare ne pas vouloir construire pour elle-même ou souhaitant réaliser une construction dépassant le seuil de 170 m<sup>2</sup>.

### **Le recours à un architecte n'est pas obligatoire :**

- pour une construction individuelle à usage non agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>,
- pour les constructions à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup>,
- pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup>

<b>FORMALITES D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE</b>
---

#### **1) Constitution du dossier de permis de construire**

Le dossier établi en quatre exemplaires doit comprendre :

- le formulaire de demande de permis de construire retiré soit à la mairie, soit à l'antenne territoriale de la direction départementale des territoires (DDT), soit téléchargé sur le site <http://www.service-public.fr>
- un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune.
- un projet architectural (contenu précisé aux articles R 431-8 à R 431-12 du code de l'urbanisme).
- selon la situation ou la nature du projet, différentes pièces complémentaires dont la liste figure sur l'imprimé de demande de permis de construire.

#### **2) Qui peut demander un permis de construire ?**

- soit le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- soit, en cas d'indivision, un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- soit une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **3) Où déposer le dossier ?**

Le dossier peut être déposé à la mairie du lieu des travaux ou adressé à la mairie sous pli recommandé avec accusé de réception.

Le permis de construire est gratuit.

#### **4) Enregistrement du dossier**

Dès réception du dossier, le maire délivre un récépissé qui précise le n° d'enregistrement de la demande et le délai d'instruction de droit commun.

Si le dossier est incomplet, la demande de pièces complémentaires doit être adressée dans le délai d'un mois suivant le dépôt de la demande.

Seules les demandes de pièces prévues par le code de l'urbanisme et notifiées dans le délai d'un mois suspendent les délais d'instruction.

Passé ce délai d'un mois, les pièces manquantes peuvent être demandées mais les délais ne seront pas suspendus.

### **5) Instruction du dossier**

Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Le délai d'instruction est en règle générale de :

- deux mois pour les permis de construire une maison individuelle,
- trois mois pour les autres permis de construire.

Il peut être supérieur si en fonction de la situation du terrain ou de la nature du projet, le maire doit consulter d'autres administrations (architecte des bâtiments de France par exemple)

Dans ce cas, un nouveau délai d'instruction doit être notifié. Cette notification doit se faire dans le mois suivant le dépôt du dossier.

### **6) Qui est l'autorité compétente pour délivrer un permis de construire ?**

Dans les communes disposant d'un plan local d'urbanisme approuvé, la décision est prise par le maire, au nom de la commune.

La décision, prise sous forme d'arrêté, est notifiée directement par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique.

Dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme le permis de construire est délivré par le maire au nom de l'Etat.

En l'absence de réponse de l'autorité compétente à l'issue du délai d'instruction, le demandeur bénéficie en principe d'un permis de construire tacite. L'autorité compétente a alors deux mois à compter de l'obtention du permis tacite pour faire savoir au demandeur les éventuelles contributions financières qu'il aura à supporter.

### **7) Durée de validité du permis de construire**

Le permis de construire a une durée de validité de deux ans (par décret du 19 décembre 2008, cette durée a été portée à trois ans pour les permis intervenus au plus tard le 31 décembre 2010). Il est périmé si la construction n'est pas commencée dans le délai de deux ans à compter de la notification de la décision ou, en cas de permis de construire tacite, à la date à laquelle elle est intervenue ou si les travaux entrepris sont interrompus pendant plus d'une année.

### **8) Demande de prorogation**

Une prorogation du permis de construire peut être demandée, pour un an, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

### **9) Formalités postérieures à la délivrance du permis de construire**

Mention du permis de construire explicite ou tacite doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire du permis de construire, visible de l'extérieur et pendant toute la durée du chantier.

Un extrait du permis de construire doit également être affiché en mairie pendant deux mois.

### **10) Les possibilités de recours**

Le permis de construire est un acte susceptible de recours.

- recours de la personne à qui a été refusé un permis de construire ou à qui a été délivré un permis de construire assorti de prescriptions.
- recours du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité.
- recours des tiers intéressés.

### **Pour tout renseignement, s'adresser :**

- à la mairie de la commune où se situe le terrain d'implantation du projet,
- à la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône, service planification aménagement risques – Cité Administrative d'Etat – 165, rue Garibaldi – Bâtiment A – 69401 – LYON CEDEX 03 (☎ 04 78 62 54 35) ou à l'antenne territoriale de la DDT à laquelle est rattachée la commune d'implantation du projet.

\* \* \* \*

### Textes de référence

Code de l'urbanisme, notamment les articles L 421-1, L423-1, L 424-1 et suivants, R 421-1 et suivants, R 423-1 et suivants, R424-1 et suivants, R 431-1 et suivants