

# Permis de construire

Extraits de <http://vosdroits.service-public.fr>

## Permis de construire : principe

### Définition

Le permis de construire est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Ce document obligatoire pour les travaux de grande importance ne doit porter que sur les biens immobiliers.

### Travaux sur les constructions nouvelles

D'une manière générale, les constructions nouvelles sont par principe soumises à permis de construire, même lorsqu'elles ne comportent pas de fondation.

Par exception, sont notamment dispensés 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 dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>.

### Travaux sur les constructions existantes

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

Un permis de construire est notamment exigé pour :

- l'agrandissement d'un bâtiment lorsque l'opération vise à créer plus de 20m<sup>2</sup> de (SHOB). C'est le cas par exemple lorsque le projet de construction nécessite la création de niveaux supplémentaires à l'intérieur du logement, augmentant ainsi la surface habitable,
- le changement de destination d'une construction (par exemple le changement d'un local commercial en local d'habitation) 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.

### Recours obligatoire à un architecte

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) de la future construction dépasse 170m<sup>2</sup>.

### Possibilité de conseils

La personne qui n'est pas dans l'obligation de confier son projet de construction à un architecte peut toutefois obtenir gratuitement des conseils auprès :

- d'un architecte du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE),
- du service de l'urbanisme de la commune où est situé le terrain,
- de la Direction départementale de l'équipement (DDE).

### Durée de validité du permis de construire

A compter du 20 décembre 2008, la durée de validité du permis de construire passe de 2 à 3 ans. Ce prolongement d'1 an est mis en œuvre jusqu'à fin 2010, il s'applique aux permis de construire en cours de validité à la date du 20 décembre 2008.

Le titulaire de l'autorisation peut en demander la prolongation au moins 2 mois avant son expiration.

© La Documentation française, 29 Décembre 2008 - Réf. : F1985

## Permis de construire : formalités

### Constitution du dossier

La demande de permis de construire peut être effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain ou sur imprimé au moyen du formulaire :

- Cerfa n°13406\*01 (demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes),
- ou Cerfa n°13409\*01 (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 permis de démolir, il est possible d'en faire la demande directement sur le formulaire Cerfa n°13406\*01.

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 permis de démolir, il est possible d'en faire la demande directement sur le formulaire Cerfa n°13409\*01.

### **Pièces à fournir**

Quel que soit le permis de construire demandé, la demande doit être complétée 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 4 exemplaires. Un exemplaire supplémentaire peut être demandé notamment lorsque le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un bâtiment historique et qu'il est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Dépôt du dossier**

Le dossier complet (demande de permis de construire et pièces à fournir) doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Affichage du dossier**

La demande de permis de construire fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt et reste affichée tout le temps de l'instruction du dossier.

### **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.
- ou de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique (si l'intéressé a accepté ce mode de transmission) 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.

### **Réponse de l'administration**

Lorsque la mairie autorise, par un arrêté, la réalisation du projet de construction tel qu'il est décrit dans la demande de permis de construire, elle adresse cet arrêté en recommandé avec avis de réception ou par courrier électronique.

L'arrêté peut également imposer des prescriptions ou adaptations mineures (changement de couleur par exemple). Ces modifications imposées par l'administration sont motivées.

En l'absence de réponse de l'administration à l'issue du délai d'instruction de 2 mois, l'intéressé bénéficie en principe d'un permis de construire tacite. L'administration a alors 2 mois à compter de l'obtention du permis tacite, pour faire savoir à l'intéressé les éventuelles contributions financières qu'il aura éventuellement à supporter.

## Publicité du permis de construire

### Affichage en mairie et sur le terrain

Le permis de construire accordé fait l'objet de mesure d'affichage sur le terrain et à la mairie de la commune où se situe le terrain.

Ces formalités constituent le point de départ du délai imparti aux tiers pour contester le permis, s'ils estiment que celui-ci leur porte préjudice et est contraire aux règles d'urbanisme.

### Affichage en mairie

Dans les 8 jours suivants la délivrance expresse ou tacite (non écrit) du permis de construire, la mairie procède à l'affichage d'un extrait du permis de construire durant au minimum 2 mois.

### Affichage sur le terrain

Le bénéficiaire du permis de construire doit afficher un extrait de son permis de construire sur son terrain pendant toute la durée des travaux.

Cet affichage prend la forme d'un panneau qui doit être visible sur la voie publique.

Il doit mentionner :

- le nom du bénéficiaire,
- la date et le numéro du permis de construire,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il doit indiquer également, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions : la superficie du plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel,
- si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,
- si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

© La Documentation française, 01 Octobre 2007 - Réf. : F1988

## Déclaration d'ouverture de chantier

### Principe

Une fois l'obtention du permis de construire, son titulaire peut entreprendre les travaux.

Dès le début des travaux, il doit avertir la mairie du commencement des travaux en effectuant une déclaration d'ouverture de chantier.

### Demande de déclaration d'ouverture de chantier

Cette demande peut être effectuée à la mairie de la commune où se situe le terrain ou sur imprimé au moyen du formulaire Cerfa n°13407\*01.

Elle doit être fournie en 3 exemplaires et être déposée directement à la mairie où se situe le terrain ou être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Ouverture du chantier

Le simple envoi d'une déclaration d'ouverture de chantier ne suffit pas à prouver le commencement réel des travaux.

Le chantier débute au stade des travaux préparatoires dès lors qu'ils présentent une certaine importance.

Le commencement des travaux se caractérise par :

- l'installation de palissades autour du chantier,
- l'arrivée du matériel,
- les premiers travaux de terrassement.

### Délais à respecter

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 2 ans suivant l'obtention du permis de construire.

Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an.

Ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.  
Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation de construire n'est, en principe, plus valable.

### **Prolongation du permis de construire**

Si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai de 2 ans ou si le titulaire du permis de construire prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'1 an, il peut demander de prolonger son permis de construire d'1 an. Jusqu'à fin 2010, cette durée d'1 an peut être augmentée d'1 an lorsque le permis de construire a déjà fait l'objet d'une demande de prorogation avant la date du 20 décembre 2008. Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité du permis de construire.

### **Recours des tiers contre le permis de construire**

Si la validité du permis de construire est contestée par un tiers devant le tribunal administratif, le délai de validité du permis de construire est suspendu jusqu'à l'intervention de la décision de justice.

© La Documentation française, 29 Décembre 2008 - Réf. : F1992

## **SHOB et SHON**

Lors d'une demande de permis de construire, le pétitionnaire doit mentionner la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de la construction prévue.

Cette surface est égale à la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) après diverses déductions détaillées plus loin.

Le calcul de la SHOB constitue donc la première étape nécessaire à la détermination de la SHON.

### **1- La SHOB**

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculées à partir du nu extérieur des murs de façades et au niveau supérieur du plancher,

- y compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses ;
- non compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

### **2- La SHON**

De cette SHOB ainsi calculée, il convient alors de faire les déductions suivantes pour connaître la SHON :

- surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m),
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,
- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5% de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.

© CIRA, 01 Avril 2008