

LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

QUAND DEMANDER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Si vous envisagez une construction nouvelle :

Toute **construction nouvelle** nécessite un permis de construire. Le permis de construire est une autorisation administrative qui vous donne le droit d'utiliser le sol et d'y réaliser des constructions en tant que propriétaire d'un terrain (ex: maison individuelle). **Construire sans permis** constitue un **délit** puni d'une amende de 1 200€ à 300 000€, possiblement assortie d'une peine d'emprisonnement pouvant aller jusqu'à 6 mois.

Toutefois, des **exceptions** existent pour les **constructions de faible importance ou de nature particulière**. En sont ainsi dispensés certains projets tels que les piscines dont le bassin est d'une superficie inférieure ou égale à 10 m², les terrasses de plain-pied, les clôtures, les travaux de ravalement, les canalisations, ou encore les installations provisoires pour moins de 3 mois.

Si vous envisagez des travaux sur une construction existante :

Le permis de construire n'est pas nécessaire pour des **travaux entrepris sur une construction déjà existante** (ex: travaux d'entretien de votre maison). Toutefois, il existe des **exceptions**, notamment pour la réalisation de travaux créant une nouvelle surface au sol de plus de **20 m²**. Si la commune est dotée d'un document d'urbanisme, cette superficie sera portée à **40 m²**. Par ailleurs, certains travaux ne nécessitent qu'une simple **déclaration préalable** (ex: travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment). Il en sera de même si vous souhaitez **changer la destination de votre construction** (ex: transformation d'un local commercial en habitat).



COMMENT OBTENIR CETTE AUTORISATION ?

Ce que vous devez faire :

Si vous êtes propriétaire du terrain ou autorisé par lui, il vous revient de réaliser la demande. Votre demande doit être **adressée à la mairie** de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés. Elle peut se faire par courrier, en main propre ou via une téléprocédure, accessible sur le site des mairies de communes de plus de 3 500 habitants. Le dossier doit comprendre **4 exemplaires** remplis du **formulaire de demande de permis de construire** qui mentionne notamment votre identité, celle de l'architecte du projet, la localisation et la superficie du terrain, des informations sur les constructions envisagées, etc. Dans la majorité des cas, le **recours à l'architecte** est obligatoire. En plus de ce formulaire, un certain nombre de pièces seront requises en fonction de votre projet (**liste des pièces à joindre en p. 20**). En tout état de cause, l'ensemble du dossier doit permettre à l'administration d'avoir une vision claire de votre projet.



Ce que l'administration doit faire :

Une fois la demande déposée, la mairie vous donnera un **numéro d'enregistrement** et un **récépissé à conserver**. Si, dans le mois suivant le dépôt de la demande, l'administration ne vous demande pas d'informations supplémentaires, le dossier sera complet. Dans tous les cas, vous obtiendrez une réponse dans un délai de 2 mois si vous demandez un permis de construire pour une maison individuelle et de 3 mois dans les autres cas. La décision d'octroi ou de refus du permis prise par le maire peut vous être notifiée expressément par lettre recommandée ou voie électronique. Par ailleurs, en cas de silence de l'administration, le permis sera considéré comme vous étant accordé.

QUEL EST LE CONTENU DE LA DÉCISION ET SES CONSÉQUENCES ?

La décision d'octroi du permis vous imposera de **souscrire une assurance dommages-ouvrage**, afin de couvrir d'éventuels frais dus à un dommage issu des travaux de construction. De plus, il arrive souvent que le permis de construire contienne deux catégories d'**obligations à respecter** :

- Des **obligations techniques** : elles peuvent vous imposer de modifier ou compléter votre projet pour tenir compte de divers impératifs (sécurité, salubrité, protection de l'environnement, etc.).
- Des **contributions, financières ou en nature**, nécessaires à la réalisation de l'équipement du terrain et à la desserte de la construction.

Le permis a une **durée de validité de 3 ans**, délai dans lequel vos travaux devront avoir commencé. Ce délai peut être **prolongé deux fois pour un an**, si vous en faites la demande auprès de votre mairie deux mois avant l'expiration du permis.

Vous serez dans l'**obligation d'afficher le permis de construire sur votre terrain** ainsi que de mentionner la date d'affichage de l'autorisation en mairie. En effet, même octroyé, votre permis est **susceptible d'être contesté par les tiers**, dans un délai de 2 mois, s'il porte atteinte à leurs droits. Une fois les travaux réalisés, il vous faudra présenter une déclaration à la mairie attestant de l'**achèvement des travaux** et de leur **conformité au permis**.

COMMENT CONTESTER LE REFUS DE PERMIS ?

Si votre demande de permis est **rejetée**, l'administration devra justifier sa décision de refus et vous pourrez la contester directement auprès d'elle ou devant le juge administratif :

- **Devant l'administration** : vous pouvez, dans les deux mois après avoir reçu la décision, demander au maire, par écrit, par un téléservice dédié ou par email, son retrait. Vous devez expliquer les raisons qui vous conduisent à une telle demande et joindre une copie de ladite décision.
- **Devant le juge administratif** : vous pouvez, là aussi dans les deux mois après avoir reçu la décision de refus du permis ou la réponse de la mairie à votre demande d'annulation, demander au tribunal administratif du ressort territorial de votre commune, l'annulation de la décision. Cette demande peut se faire par courrier ou via **Télérecours citoyens**. Vous pouvez être accompagné d'un avocat.



Pour en savoir plus :
Sur le permis de construire : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>
Sur l'action devant le juge : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2026>