

Les autorisations d'urbanisme

permis de construire,
déclaration préalable...



Votre ADIL
vous conseille
gratuitement

Consultez-la ...

Les autorisations d'urbanisme :

POURQUOI DEMANDER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

■ La construction ou les travaux que vous envisagez doivent être conformes aux règles contenues dans le PLU, **plan local d'urbanisme** ou tout autre document en tenant lieu (ex : le POS, plan d'occupation des sols) ou, à défaut, prévues par le règlement national d'urbanisme. Elles sont relatives notamment à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Des règles particulières s'appliquent en secteur sauvegardé et site classé. En outre, si vous construisez dans un lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent avoir été instaurées.

■ La délivrance d'une autorisation d'urbanisme constitue pour la commune compétente la possibilité de vérifier la conformité de votre projet avec ces règles.

Les informations figurant ci-dessous s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.

AVANT TOUT ENGAGEMENT, DEMANDEZ LE CERTIFICAT D'URBANISME

■ Avant de vous lancer dans votre projet de construction, vous pouvez obtenir des informations sur le terrain qui fera l'objet de travaux en demandant auprès de la mairie un certificat d'urbanisme.

Deux types de certificat existent :

- le **certificat d'urbanisme simple**, c'est-à-dire purement **informatif** ;
- le **certificat d'urbanisme opérationnel** qui précise si le projet envisagé est réalisable.

Ils précisent les règles d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain. Le certificat d'urbanisme opérationnel mentionne également l'état des équipements publics existants ou prévus.

■ Si la mairie ne répond pas à votre demande dans le délai imparti (un mois pour un certificat simple, deux mois pour un certificat opérationnel), vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme tacite.

■ Dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (tacite ou exprès), vous pouvez demander une autorisation d'urbanisme en conservant le bénéfice des dispositions d'urbanisme qui existaient à la date du certificat.

QUELS TRAVAUX NÉCESSITENT UNE AUTORISATION ?

Selon l'importance des travaux, vous devez déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable. En cas de travaux

sur une construction existante, la zone dans laquelle se situe le logement (zone urbaine couverte par un PLU - ou un POS -, ou autre zone) influe également.

■ Construction nouvelle

■ Vous construisez un **maison** : vous devez déposer une demande de permis de construire.

■ Vous construisez un **garage** ou une **dépendance** :

- si votre projet entraîne la création d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol** nouvelle de plus de 20 m², vous devez demander un permis de construire ;

- si vous créez entre 5 m² et 20 m² : une déclaration préalable suffit ;

- en-dessous de 5 m² : vous n'avez aucune formalité à accomplir.

■ **Votre projet de construction implique des démolitions** : la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction du nouveau bâtiment et sur la démolition.

Un permis de démolir est nécessaire pour les immeubles situés dans des secteurs protégés, pour les immeubles eux-mêmes protégés, ou si la commune a décidé de l'instaurer sur tout ou partie de son territoire.

■ **Vous construisez votre maison dans un lotissement** ayant fait l'objet d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable), un permis de construire est toujours nécessaire. C'est le lotisseur-aménageur qui demande le permis d'aménager.

■ Travaux sur une construction existante

■ Pour les travaux d'entretien et de réparation ordinaires, vous n'avez aucune formalité à accomplir.

■ En revanche, vous devez déposer une déclaration préalable pour les travaux de ravalement, ou qui modifient l'aspect extérieur de la construction, ou qui créent entre 5 m² et 20 m²* de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle.

■ Si vous faites des travaux d'agrandissement créant plus de 20 m²* de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est requis.

* 40 m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un **plan local d'urbanisme (PLU)** ou un **plan d'occupation des sols (POS)**. Les travaux ayant pour effet la création d'une surface d'au moins 20 m² et au plus 40 m² nécessitent toutefois un permis de construire si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m².

■ En secteur sauvegardé ou site classé

Des règles spécifiques s'appliquent (renseignements à la mairie).

L'ADIL VOUS AIDE À ÉTUDIER VOTRE PROJET :

permis de construire, déclaration préalable...

Exemples d'autorisations nécessaires en fonction de la nature des travaux que vous envisagez

■ Vous construisez un **garage**, par extension d'un bâtiment existant dans une commune non dotée d'un PLU ou d'un POS : s'il ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol**, seule une déclaration préalable doit être adressée à la mairie de la commune. Au-delà de 20 m², en revanche, une demande de permis de construire doit être déposée.

■ Vous aménagez votre **grenier** sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment et sans l'agrandir : aucune formalité n'est exigée. Si vous modifiez en même temps l'aspect extérieur du bâtiment, une déclaration préalable est requise.

■ Vous créez un **étage supplémentaire** dans votre logement : l'augmentation de surface, si elle dépasse 20 m²*, nécessite la délivrance d'un permis de construire.

■ Vous percez une **ouverture** (porte, fenêtre, vasistas...) : vous devez déposer une déclaration préalable ; si vous changez en même temps la destination du local : un permis de construire.

■ Vous construisez une **terrasse** ou une **véranda** : les limites de 5 m² et 20 m²* de surface de plancher ou d'emprise au sol créées s'appliquent également :
- en-dessous de 5 m² : aucune formalité ;
- entre 5 m² et 20 m²* : déclaration préalable ;
- au-delà de 20 m²* : permis de construire.

■ Vous construisez une **piscine** non couverte ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de haut :
- jusqu'à 10 m² : aucune formalité ;
- au-delà de 10 m² et jusqu'à 100 m² : déclaration préalable.

■ Cas particulier du changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un local passe de l'une à l'autre des catégories suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

Une déclaration préalable est requise. Si le changement de destination s'accompagne de travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment, vous devrez déposer un permis de construire.

Les annexes d'un bâtiment principal sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal : ainsi, si vous aménagez votre garage pour en faire une chambre, cette opération ne constituera pas un changement de destination.

VOTRE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Votre demande est effectuée sur un formulaire officiel (formulaire Cerfa). Adressez-vous à votre mairie, auprès de la Direction Départementale du Territoire ou sur le site service.public.fr

En fonction de la nature du projet et du contrat de construction que vous avez passé, cette démarche peut être prise en charge par le professionnel auquel vous confiez la construction ou les travaux.

■ Votre dossier doit être complet

■ Certaines informations vous sont demandées, notamment :

- votre identité,
- la superficie et l'emplacement du terrain,
- la nature des travaux et la destination des constructions,
- la surface de plancher envisagée et existante, le cas échéant.

Lorsque vous déposez une demande de permis de construire ou une déclaration préalable, vous devez également fournir à la mairie un certain nombre de pièces :

- un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune,
- le document attestant la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, en cas de réalisation ou de réhabilitation d'une telle installation ;
- un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques et paracycloniques ;
- un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique (à compter du 1.1.13) ;
- le projet architectural.

■ Le projet architectural est élaboré par le professionnel, architecte notamment, auquel vous avez recours le cas échéant.

Composé de plans et de documents écrits, il définit l'implantation et la composition du bâtiment, son volume et son insertion dans l'environnement, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. Il comprend une notice de présentation qui indique l'état initial du terrain et de ses abords et ce qui est projeté.

On y retrouve également le cas échéant :

- un plan de masse permettant de faire notamment apparaître les modalités de raccordement aux réseaux publics,
- le plan des façades et des toitures,
- un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain,
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions voisines et aux paysages,
- des photographies destinées à situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain.

■ Vous avez intérêt à confier la constitution du dossier et l'élaboration du projet architectural à un professionnel qualifié, un architecte, un maître d'œuvre ou un géomètre-expert, par exemple.

■ Vous pouvez également consulter le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), s'il en existe un dans votre département. Il vous conseillera gratuitement sur votre projet avant le dépôt du permis de construire : qualité architecturale, aspect extérieur, intégration dans le paysage, règles d'urbanisme applicables, adaptation à vos besoins, isolation thermique et phonique.

■ Si votre projet de construction (ou de travaux) est soumis à permis de construire et porte sur une surface de plancher ou une emprise au sol** de plus de 170 m² (ou conduit après travaux à porter la surface ou l'emprise totale au-delà de 170 m²), le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet architectural.

Lorsque vous construisez sur un terrain situé *dans un lotissement*, vous devez en outre fournir les attestations de l'aménageur-lotisseur : le certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot et, si les travaux ne sont pas achevés, le certificat d'achèvement des équipements.

■ La mairie vous délivre un récépissé

■ Votre demande de permis de construire ou votre déclaration préalable doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie. Vous pouvez autrement la déposer directement. Votre demande ou déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- en 2 exemplaires s'il s'agit d'une déclaration préalable,
- en 4 exemplaires s'il s'agit d'une demande de permis de construire.

■ La mairie vous délivre un récépissé, document essentiel à conserver puisqu'il indique votre numéro d'enregistrement et le cas échéant, la date d'obtention du permis tacite ou la date à compter de laquelle les travaux pourront être entrepris (en cas de déclaration préalable).

Ce récépissé précise par ailleurs toutes les modifications susceptibles d'intervenir dans le mois suivant le dépôt et que la mairie devra vous notifier dans ce délai :

- un délai d'instruction différent en fonction de la nature de votre projet ;
- une demande de pièces manquantes ;
- l'information selon laquelle vous ne pourrez obtenir de permis tacite.

Vous n'avez pas à justifier que vous êtes propriétaire du terrain, l'administration ne vérifie pas votre titre de propriété. Elle ne vérifie pas non plus les plans intérieurs de votre projet.

LA RÉPONSE DE LA MAIRIE

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme est toujours gratuite.

L'ADIL VOUS AIDE À ÉTUDIER VOTRE PROJET : CONSULTEZ-LA AVANT DE SIGNER !

Les autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable...

■ Dans quels délais ?

A compter de la réception en mairie d'un dossier complet, la mairie (ou l'administration compétente) dispose de délais stricts pour vous répondre :

- 1 mois si vous avez déposé une déclaration préalable.
- 2 mois pour un permis de construire une maison individuelle et pour un permis de démolir.
- 3 mois pour tous les autres permis (permis d'aménager, permis de construire ne portant pas sur une maison individuelle).

■ Attention ! C'est lors du premier mois suivant le dépôt de la demande, que la mairie doit vous signaler toute pièce manquante. Vous avez trois mois pour renvoyer les pièces manquantes. Veillez à délivrer un dossier complet le plus rapidement possible, ce n'est qu'à compter de la réception de toutes les pièces manquantes que le délai d'instruction commence à courir.

■ Si la mairie doit consulter pour avis l'architecte des bâtiments de France, elle vous le signale également lors du premier mois. Cette situation a pour effet de majorer le délai d'instruction de un à six mois, selon le cas.

■ Sous quelle forme ?

La réponse de la mairie est donnée sous la forme d'un arrêté et vous est notifiée directement par lettre recommandée avec avis de réception.

■ Le permis peut être **accordé** en imposant certaines prescriptions supplémentaires (aspect extérieur de la construction, nécessité de raccordement aux divers réseaux,...). Ces obligations supplémentaires ne doivent pas remettre en cause fondamentalement le projet, elles doivent être motivées par un fondement législatif ou réglementaire exprès.

Autorisations tacites

En principe, si la mairie ne vous donne aucune réponse à l'issue du délai d'instruction, vous pouvez construire librement.

Si vous le souhaitez, une fois cette autorisation tacite obtenue, vous pouvez demander à la mairie un certificat attestant l'existence de l'autorisation.

La mairie dispose par ailleurs de deux mois pour fixer par arrêté les participations exigibles (participation pour le financement des voiries et réseaux, pour raccordement à l'égout...).

■ Attention ! Votre permis de construire peut être **retiré** par la mairie, s'il est illégal, et ceci dans le délai de trois mois suivant la date de la décision.

■ Lorsque le permis de construire est **refusé**, la mairie doit motiver sa décision en fonction des règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique existantes.

■ La mairie peut également décider de **surseoir à statuer** ; il s'agit pour elle de différer sa réponse, empêchant ainsi momentanément le projet de démarrer. Ce sursis ne peut excéder deux ans et doit être motivé : il est souvent employé lorsque la commune est en train d'élaborer ou de réviser son PLU.

■ VOTRE PERMIS OU VOTRE DÉCLARATION PRÉALABLE DOIT ÊTRE AFFICHÉ

Deux affichages faisant mention du permis exprès ou tacite ou de la déclaration préalable doivent être effectués, l'un en mairie et l'autre sur le terrain.

■ L'affichage en mairie est effectué par le maire dans les huit jours de la délivrance de l'autorisation et demeure deux mois.

■ L'affichage sur le terrain doit être réalisé à votre initiative, sur un panneau respectant les modalités réglementaires (format et contenu du panneau) ; celui-ci doit être visible de l'extérieur et pendant toute la durée des travaux. L'inobservation de cette formalité peut entraîner des sanctions pénales.

■ LA DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION

■ Une fois l'autorisation de construire obtenue, vous disposez de deux ans pour entamer les travaux. A défaut, l'autorisation est périmée. Si passé le délai de deux ans, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, votre autorisation sera périmée.

Déclaration d'ouverture de chantier

En cas de permis de construire : lors de l'ouverture du chantier, vous devez déposer ou adresser avec accusé de réception une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires au maire de la commune où est située la construction.

Vous devez en tant que maître d'ouvrage apporter la justification de votre assurance dommages-ouvrage lors de la déclaration d'ouverture du chantier (cf. dépliant n°12).

■ Deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, vous pouvez demander à la mairie (qui peut le refuser) que soit prorogée d'une année la validité de votre autorisation. Les règles d'occupation et d'utilisation du sol auxquelles est soumis votre projet ne doivent pas avoir évolué de façon défavorable.

■ LES TRAVAUX DOIVENT ÊTRE CONFORMES

■ Lorsque les travaux sont finis, vous (ou le professionnel qui s'est chargé de la construction) devez attester de l'achèvement et de la conformité des travaux, c'est-à-dire assurer que vos travaux ont été effectués conformément à l'autorisation qui vous a été délivrée. Cette déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux engage votre responsabilité. Elle est adressée par lettre recommandée avec avis de réception, par dépôt à la mairie contre récépissé ou par voie électronique.

L'administration peut contester la conformité pendant trois mois à compter de la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Si les travaux portent sur une construction située dans un secteur protégé (site classé, secteur protégé, secteur couvert par un plan de prévention des risques), l'administration doit procéder à la vérification sur place dans un délai prolongé (5 mois).

D'autres documents peuvent vous être demandés à l'achèvement des travaux : vous devez notamment fournir un document, établi par un contrôleur technique, un diagnostiqueur, un architecte ou un organisme de certification de la performance des bâtiments, attestant que la réglementation thermique a été prise en compte.

■ Si aucune remarque n'a été formulée, vous pouvez demander à l'administration une attestation par laquelle celle-ci indique qu'elle n'a pas contesté la conformité des travaux. Cette attestation est délivrée à votre demande dans un délai de 15 jours.

■ CONTESTATION DE VOTRE PERMIS PAR UN TIERS

■ Un tiers (ex : un voisin) peut dans certains cas contester la validité de votre permis de construire. Il doit pour cela s'adresser au tribunal administratif. Le délai de recours contentieux commence alors à courir à compter de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Il est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

Vous avez donc intérêt à afficher le plus tôt possible votre autorisation afin de purger les délais.

La personne qui conteste votre autorisation doit vous notifier son recours ainsi qu'à la mairie. L'absence de notification entraîne l'irrecevabilité du recours contentieux.

■ Aucune contestation de l'autorisation n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou des travaux. La date d'achèvement retenue est celle qui a été mentionnée dans la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (cf. les travaux doivent être conformes).

Toutefois, si un tiers estime que la construction est irrégulière, il dispose d'autres moyens de recours. Renseignez-vous auprès de votre ADIL pour ces questions.

**** La surface de plancher** pour une *maison individuelle* est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction, notamment, des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m, des vides afférant aux escaliers, de l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des surfaces de garage et de combles non aménageables. La surface de plancher des caves, celliers, et annexes est en revanche prise en compte. (Cette nouvelle définition de surface est applicable à compter du 1.3.12 : code de l'urbanisme : R112-2).
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour le calcul du seuil de 170 m² imposant le recours à un architecte (cf. ci-dessus), seule l'emprise au sol portant sur la partie de la construction constitutive de surface de plancher est prise en compte.



ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement après avis de l'ANIL.

L'ADIL vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

L'ADIL vous conseille, consultez-la !



➤ **Voir également** : les autres dépliants de la série "Devenir propriétaire"

Construisez votre projet avec votre ADIL

Pour tout renseignement concernant le réseau des ADIL, composez le : 08 20 16 75 00

(0,12 € la minute au 1.12.12)

Internet : www.anil.org