RÉSEAU DES NOUVEAUX ÉLUS

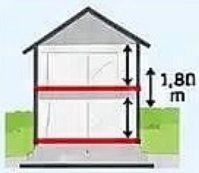
Le permis de construire : règles essentielles

Cette fiche présente les principes généraux applicables aux projets de construction courants (maison individuelle, extension, annexe). Les règles locales (PLU, secteur protégé) peuvent être plus strictes : elles sont à vérifier pour chaque projet.

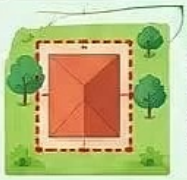


1 Quelle autorisation pour quel projet ?

Le choix entre absence de formalité, déclaration préalable (DP) et permis de constrruire (PC) dépend de la surface de plancher ou de l'emprise au sol créée, de la hauteur et de la localisation du projet. Ce sont deux critères distincts :



La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades, après certaines déductions (vides, trémies, parkings, combles non aménageables, locaux techniques, caves et celliers desservis uniquement par une partie commune). L'épaisseur des murs n'est donc pas comptée (art. R. 111-22 du Code de l'urbanisme).



L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction, débords et surplombs inclus (art. R. 420-1 du Code de l'urbanisme).

Constructions nouvelles et annexes autonomes
(maison, garage indépendant, abri de jardin, etc.)

Surface créée (emprise au sol ou surface de plancher)	Autorisation	Délai d'instruction
≤ 5 m² (et hauteur ≤ 12 m)	**Aucune formalité d'urbanisme** en principe, sauf secteur protégé ou règle locale plus stricte	–
> 5 m² et ≤ 20 m²	**Déclaration préalable**	**1 mois**
> 20 m²	**Permis de construire**	**2 mois** (maison individuelle et annexes) 3 mois (autres projets)
Hauteur > 12 m	**Permis de construire,** quelle que soit la surface	2 à 3 mois

Extensions et surélévations de constructions existantes

Situation	Autorisation
Hors zone urbaine (U) d'un PLU : > 5 m² et ≤ 20 m²	Déclaration préalable
Hors zone U : > 20 m²	Permis de construire
En zone U d'un PLU : > 5 m² et ≤ 40 m², si la surface totale après travaux reste ≤ 150 m²	Déclaration préalable
En zone U : > 40 m², ou surface totale après travaux > 150 m²	Permis de construire

Précisions :

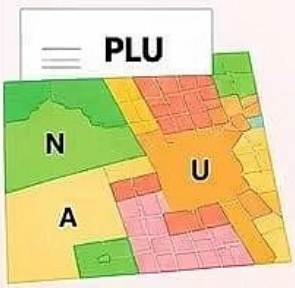
- Le seuil de 40 m² en zone U vise les extensions de constructions existantes, pas les annexes autonomes (garage indépendant, abri de jardin), qui restent soumises aux seuils de 5 m² et 20 m².
- Dans un **secteur protégé** (abords de monument historique, site patrimonial remarquable, site classé), des règles et délais spécifiques s'appliquent.
- **Le recours à un architecte est obligatoire** lorsque la surface de plancher totale après travaux dépasse 150 m² (art. R. 431-2 du Code de l'urbanisme). Les personnes physiques, les exploitations agricoles et les CUMA qui construisent pour elles-mêmes en sont dispensées en dessous de ce seuil, mais pas les sociétés (SCI, SARL, etc.).

2 Les règles d'urbanisme applicables

Tout projet doit respecter les règles d'urbanisme de la commune, qui varient selon le document en vigueur.

a Commune dotée d'un PLU, d'un PLUi ou d'une carte communale

Le règlement écrit et le plan de zonage (zones U, AU, A, N) fixent notamment :



- l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ;
- la hauteur maximale ;
- l'aspect extérieur (matériaux, couleurs, toitures) ;
- l'emprise au sol et la densité ;
- le stationnement et les espaces verts.

Le demandeur doit consulter ces documents avant de déposer son dossier.

b Commune sans document d'urbanisme (Règlement national d'urbanisme, RNU)

La constructibilité est en principe limitée aux parties urbanisées de la commune (art. L. 111-3 du Code de l'urbanisme). Hors de ces parties, seuls certains projets peuvent être autorisés (art. L. 111-4), notamment :



- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs ;
- les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- les constructions autorisées par délibération motivée du conseil municipal, lorsque celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie (en particulier pour éviter une diminution de la population communale), à condition que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, et n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques.

Cette délibération est soumise à l'**avis conforme de la CDPENAF** (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). Certaines constructions agricoles font l'objet d'**un avis simple.**

Attention : une commune « sans PLU » n'est pas nécessairement au RNU. Une commune dotée d'une carte communale relève d'un régime distinct.

3 Délais d'instruction et validité

- **Déclaration préalable :** 1 mois.
- **Permis de construire :** 2 mois (maison individuelle et annexes) ou 3 mois (autres projets).
- Les délais peuvent être majorés en secteur protégé ou en cas de consultation de services extérieurs.

PC

- La durée de validité d'un permis de construire est de 3 ans. Il peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande avant expiration.
- Les travaux doivent être conformes au permis et aux règles d'urbanisme applicables.

RÉSEAU DES NOUVEAUX ÉLUS

Le permis de construire : règles essentielles (2/2)



3 Le dossier de demande

La demande se dépose en mairie, sur papier ou par voie dématérialisée. Le formulaire Cerfa varie selon le projet : un formulaire pour une maison individuelle et ses annexes, un autre pour les autres constructions. Les numéros et versions évoluent régulièrement : il convient de télécharger le formulaire en vigueur sur **service-public.gouv.fr**.

Formulaire en vigueur sur service-public.gouv.fr

Pièces minimales pour une maison individuelle

Le dossier comprend notamment les pièces suivantes :



Plan de situation du terrain (situer le terrain dans la commune)



Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier



Plan en coupe du terrain et de la construction



Notice descriptive décrivant le terrain et le projet



Plan des façades et des toitures



Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement



Photographies de l'environnement proche et de l'environnement lointain

Selon le projet, d'autres pièces peuvent être exigées :

- attestations relatives aux règles de construction (réglementation environnementale pour les constructions neuves, risque sismique) ;
- attestation de surface de plancher en ZAC ou lotissement ;
- avis ou accords préalables en secteur protégé (abords de monument historique, site patrimonial remarquable, site classé) ;
- étude d'impact pour certains projets particuliers.

La liste exacte dépend de la nature et de la localisation du projet.

4 Instruction, délais et décision

Qui décide ?



- **Commune dotée d'un PLU** (ou d'une carte communale selon les conditions prévues par la loi) : le maire délivre le permis au nom de la commune. L'instruction peut être assurée par la commune, par l'intercommunalité ou par la DDT.
- **Commune sans document d'urbanisme (RNU)** : la décision est prise au nom de l'État, par le maire ou le préfet, et l'instruction est assurée par la DDT.
- Si le maire est intéressé par le projet, le conseil municipal désigne un autre de ses membres pour prendre la décision dans les communes où la compétence est communale.

Délais d'instruction



- **2 mois** pour une maison individuelle et ses annexes.
- **3 mois** pour les autres projets.
- **Délais majorés** en cas de consultation d'un service extérieur, d'avis de l'architecte des Bâtiments de France ou de pièces complémentaires.

Issues possibles

- Un **arrêté accordant le permis**, éventuellement avec prescriptions.
- Un **arrêté de refus** motivé.
- Un **sursis à statuer** dans les cas prévus par la loi.
- Un **permis tacite** si l'administration ne répond pas dans le délai, sauf cas où le silence ne vaut pas accord (certains secteurs protégés, par exemple).



Avis conforme du préfet

Lorsque le maire est compétent au nom de la commune et que le projet est situé sur une partie du territoire non couverte par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale, il doit recueillir l'avis conforme du préfet (art. L. 422-5). Un avis défavorable le contraint à refuser.

5 Recours et sécurité juridique

Recours des tiers



Les voisins et autres tiers disposent de **deux mois** pour contester le permis, à compter du premier jour d'une période continue de **deux** mois **d'affichage** sur le terrain (art. R. 600-2).



L'affichage est effectué par le bénéficiaire du permis ; un affichage irrégulier ou interrompu empêche le délai de courir. L'affichage en mairie ne fait pas partir ce délai.

Notification du recours



Toute personne qui forme un recours, administratif ou contentieux, doit le notifier à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis, à peine d'irrecevabilité (art. R. 600-1).

Retrait

La commune peut retirer un permis illégal dans un délai de **trois mois** à compter de la décision (art. L. 424-5).

- En cas de **décision explicite**, le délai court à compter de la signature de l'arrêté.
- En cas de **permis tacite**, le délai court à compter de la date d'acquisition du permis tacite.

Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse du bénéficiaire.

6 Points de vigilance pour les petites communes

Identifier le régime applicable : PLU, PLUi, carte communale ou RNU, car il détermine l'autorité compétente (commune ou État) et les règles de constructibilité.

En RNU, examiner avec soin la notion de parties urbanisées et les dérogations de l'article L. 111-4, y compris l'avis de la CDPENAF.

En secteur protégé, anticiper les avis obligatoires et les délais prolongés.

Contrôler l'affichage sur le terrain : c'est lui qui déclenche le délai de recours.

Ne pas figer dans les documents d'information les numéros de formulaires et les références susceptibles de changer.

Cette fiche donne des repères généraux. Elle ne remplace pas l'examen du dossier ni l'avis du service instructeur ou d'un juriste en cas de difficulté.