

Le guide du permis de construire



ooreka

Vos questions sont entre de bonnes mains

Le guide du permis de construire



ooreka



Vos questions sont entre de bonnes mains

[Ma maison](#)

[Mon argent](#)

[Ma famille](#)

[Ma santé](#)

[Mes droits](#)

[Ma carrière](#)

[Mon véhicule](#)

[Mon entreprise](#)



Plus de 5 000 documents à télécharger gratuitement

eBooks PDF, modèles de lettres, modèles de contrats, études, rapports, fiches pratiques...

www.ooreka.fr

Dans la même collection



Le guide des murs



Le guide de l'isolation



Le guide des assurances du particulier



Le guide des régimes



Le guide de la location immo



Le guide du rhume

Auteurs : MM. Bonnamy et Mérinis

© Fine Media, 2013, 2016

ISBN : 978-2-36212-137-1

Ooreka.fr est une marque de Fine Media, filiale de Solocal Group.
204, rond-point du Pont de Sèvres - 92649 Boulogne-Billancourt cedex

Vous pouvez partager ce fichier à vos proches uniquement dans le cadre du droit à la copie privée. Vous n'avez le droit ni de le diffuser en nombre ou sur Internet, ni d'en faire des utilisations commerciales, ni de le modifier, ni d'en utiliser des extraits. Mais vous pouvez communiquer l'adresse officielle pour le télécharger :

<http://permis-de-construire.ooreka.fr/ebibliotheque/liste>

Pour toute question : www.ooreka.fr/contact

Table des matières

Le permis de construire en un coup d'œil	7
Permis de construire ou déclaration de travaux ?	8
Les règles d'urbanisme	9
Les surfaces	9
Les formalités	10
La gestion d'un permis de construire	12
I. Les règles d'urbanisme	14
Permis de construire ou déclaration de travaux ?	15
La réglementation	18
Le certificat d'urbanisme	20
Les surfaces	22
Le droit à construire	24
Le recours à un architecte	26
🗨 Pour aller plus loin	28
Astuces	28
Questions / réponses de pro	32
II. Les formalités	37
La déclaration de travaux	38
La procédure du permis de construire	41
La déclaration d'achèvement des travaux	47
Les contentieux	48
🗨 Pour aller plus loin	51
Astuces	51
Questions / réponses de pro	55
III. Gérer son permis de construire	59
Le permis de construire modificatif	60
Le transfert de permis de construire	61
La prorogation du permis de construire	62



Les autres permis	63
Les coûts	68
L'assurance construction	70
🗨️ Pour aller plus loin	72
Astuces	72
Questions / réponses de pro	76
Index des questions et des astuces	81
Les professionnels et experts cités dans cet ouvrage	82
Trouver un pro près de chez vous	84

Le permis de construire en un coup d'œil



Le permis de construire et la déclaration préalable de travaux sont des autorisations administratives qui donnent droit à la construction.

En règle générale, c'est-à-dire en présence d'un plan local d'urbanisme, un permis de construire est exigé pour les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher, tandis qu'une

déclaration de travaux est nécessaire pour la création d'une surface de plancher supérieure à 2 m² et inférieure à 40 m².

En parallèle, dans toutes les communes, il existe des règles d'urbanisme à respecter lorsque l'on construit ou que l'on modifie un bâtiment. Il est donc important d'en prendre connaissance avant de monter un dossier.

Au même titre que toutes les autres constructions, une maison en bois se doit de respecter les normes techniques inhérentes au bâtiment.

Des règles particulières s'appliquent aussi aux constructions édifiées dans certaines zones protégées : secteurs sauvegardés, sites classés, montagne et littoral, etc.

Ces nombreuses réglementations imposent de toujours demander un certificat d'urbanisme en mairie avant l'achat d'un terrain ou d'une maison. Et si vous optez pour une construction respectueuse de l'environnement, sachez également que vous serez soumis à des exigences élevées.

Permis de construire ou déclaration de travaux ?



Le permis de construire et la déclaration préalable de travaux sont des documents administratifs qui permettent de vérifier qu'un projet de construction est conforme aux règles d'urbanisme. S'agissant des constructions neuves, un permis de construire est obligatoire, mais une simple déclaration suffit pour les projets de faible envergure. Pour les constructions existantes, en revanche, une déclaration de travaux est exigée, tandis qu'un permis de construire n'est demandé que lorsque les modifications sont importantes.

Par ailleurs, la déclaration préalable de travaux donne le droit de construire ou d'agrandir un bâtiment jusqu'à 40 m². C'est donc une autorisation administrative qui permet d'ériger une construction, sans avoir besoin d'un permis de construire. Pour obtenir cette déclaration, il est nécessaire de constituer un dossier, en deux exemplaires, à déposer à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le maire dispose ensuite d'un délai d'un mois pour instruire le dossier ; la date à partir de laquelle les travaux peuvent commencer est mentionnée sur le récépissé du dossier.

Les règles d'urbanisme

Dans toutes les communes, il convient de respecter des règles d'urbanisme lorsque l'on souhaite construire ou modifier un bâtiment. Il est important d'en prendre connaissance, c'est la première étape importante de tout projet de construction, amélioration, agrandissement, etc.



Par ailleurs, les zones dites protégées sont soumises à une réglementation particulière, souvent plus contraignante, et ce, afin de protéger l'environnement et le paysage. Cela concerne notamment les secteurs sauvegardés, les sites classés, les zones de montagne et de littoral, etc. Ces différentes règles sont encadrées à la fois par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui détermine les zones d'habitat et d'activités d'une commune, les transports et les services ; mais aussi par le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

De plus, il est préférable de toujours demander un certificat d'urbanisme en mairie avant d'acheter un bien immobilier ou un terrain. Il peut alors être de deux types : le certificat d'urbanisme d'information générale (ordinaire) ou le certificat d'urbanisme pré-opérationnel, qui précise si le projet mentionné dans la demande peut être réalisé sur le terrain.

Les surfaces

Pour réaliser une demande de permis de construire, il est important de déterminer plusieurs données concernant les surfaces du terrain et de la construction : le COS, la SHOB et la SHON.

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sert à déterminer le recours au permis de construire (ou à la déclaration de travaux) ainsi que l'obligation ou non d'un architecte, tandis que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) sert



de base au calcul des taxes d'urbanisme. Quant au Coefficient d'Occupation des Sols (COS), il détermine la densité de construction pour chaque projet. Toutefois, afin de simplifier les calculs pour les constructions, une nouvelle réglementation est en place depuis le 1^{er} mars 2012 : la surface de plancher, qui remplace la SHON et la SHOB. Cette dernière est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau (clos et couvert) supérieures à 1,80 m² de hauteur de plafond.

Sachez que le recours à un architecte est obligatoire à partir de 150 m², et ce, pour tous les permis de construire de maisons individuelles déposés depuis le 8 mai 2012. La surface est calculée en fonction de l'emprise au sol de la construction constituée par la surface de plancher. Le recours à un architecte de l'Ordre national des Bâtiments de France est alors obligatoire pour les constructions ou les rénovations situées à moins de 500 m d'un site classé ou d'un monument historique, et pour les bâtiments classés aux monuments historiques. Les honoraires des architectes sont fixés librement.

Par ailleurs, l'augmentation des droits à construire (20 % maximum) concerne les demandes de permis ou d'autorisation préalable dans les zones urbaines où le conseil municipal autorise ce type de travaux. Cette majoration permet l'agrandissement, la surélévation ou la construction d'une annexe à l'habitation existante dans le respect des règles d'urbanisme.

Les formalités

La demande de permis de construire ou de déclaration de travaux est indispensable, c'est la première étape de toute construction ou rénovation, puisque sans cet aval administratif, il sera impossible de commencer les travaux. Le propriétaire doit donc faire sa demande avant le début du chantier, auprès de la mairie de la commune où est situé le terrain sur lequel les travaux seront réalisés ; elle permet à l'administration de



vérifier que le projet de construction est conforme aux règles d'urbanisme. Le dossier se compose ensuite d'un formulaire et de documents d'information sur le projet de construction. Il doit être adressé par courrier recommandé avec accusé de réception en mairie, en quatre exemplaires.

La mairie délivre alors un récépissé comportant un numéro d'enregistrement et la date à laquelle les travaux pourront commencer. Le délai normal, à partir de la date de dépôt, est de deux mois pour une maison individuelle (ou annexe), et de trois mois pour les autres bâtiments.

Valable deux ans, le permis de construire doit aussi être affiché à la mairie et sur le terrain (visible de l'extérieur) par le titulaire du permis.



D'autre part, le bénéficiaire du permis de construire doit avertir la mairie du début des travaux via une déclaration d'ouverture de chantier.

Ils débutent alors au moment des travaux préparatoires au chantier proprement dit, et doivent ensuite être réalisés dans un délai de deux ans.

Une fois le chantier terminé, les travaux réalisés doivent être conformes au permis de construire. Cette vérification peut être constatée à l'aide d'un certificat de conformité. En cas de non-conformité, le maître d'ouvrage sera mis en demeure de mettre son chantier aux normes.

Enfin, le bénéficiaire est tenu de souscrire à une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis de construire ou à la déclaration préalable. Pour ce faire, il convient de remplir le formulaire « [Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux](#) » (DAACT) et de l'adresser à la mairie où l'autorisation a été délivrée.

La gestion d'un permis de construire

Il existe différents moyens de gérer son permis de construire, notamment si le titulaire désire apporter des modifications au projet ou le transférer à une autre personne. En effet, il est possible de modifier, transférer ou proroger un permis de construire initial, et ce, pendant toute la durée des travaux. Il suffit alors de remplir le formulaire adéquat et de l'envoyer à la mairie concernée.

Ainsi, le transfert du permis de construire est possible à certaines conditions, mais sachez qu'il n'apportera aucun délai supplémentaire pour la réalisation des travaux. La prolongation, quant à elle, n'est possible qu'une fois par an.



Pour ce faire, le titulaire doit adresser, deux mois avant l'expiration du délai, une demande en double exemplaire à la mairie ; l'administration peut alors proroger le délai d'instruction du dossier dans certains cas. En cas de contentieux, deux options se présentent :

- ▶ la contestation du permis de construire, avec différents motifs comme la non-conformité de la construction au POS, PLU ou COS, l'illégalité du permis de construire, le non-respect des prévisions, les troubles de jouissance ou le trouble anormal du voisinage ;
- ▶ le recours contre le permis de construire, qui peut se faire selon différentes voies (devant le maire, le tribunal administratif, le juge civil, le juge pénal).

D'autre part, d'autres permis peuvent être nécessaires en fonction des situations. Ainsi, le permis de construire valant division remplace le permis groupé ; il concerne la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain qui sera divisé avant l'achèvement des travaux. Le permis de construire tacite est, lui, accordé tacitement par la mairie en cas d'absence de réponse dans

le délai légal, le demandeur peut alors considérer que le permis de construire lui est accordé. D'autre part, le permis de démolir est demandé quand la construction est située dans une zone spécifique ou inscrite aux monuments historiques. Quant au permis d'aménager, il permet de cumuler des opérations de construction, de démolition, de division foncière ou d'aménagement.

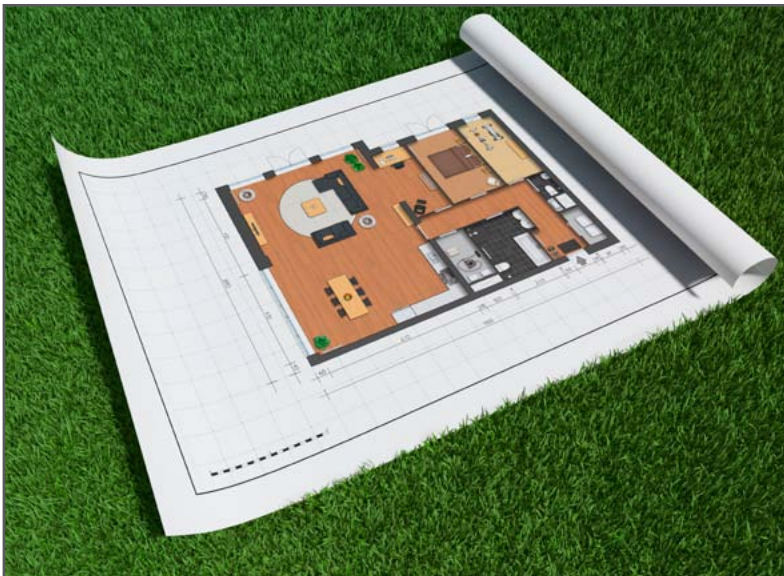
Le dépôt d'une demande de permis de construire est gratuit, mais d'autres coûts peuvent s'ajouter au prix de la construction. C'est le cas notamment des taxes locales, du prix du montage du dossier par un professionnel, ou du recours à un architecte. L'assurance construction est également importante et comporte deux types de garanties : l'assurance dommages-ouvrage et la garantie construction en responsabilité professionnelle.



La garantie dommages-ouvrage est obligatoire pour toute personne physique ou morale réalisant des travaux de construction ; elle couvre le bâtiment contre les risques décennaux de la construction. L'assurance construction en responsabilité professionnelle, elle, s'impose aussi à tous les professionnels de la construction.

I.

Les règles d'urbanisme



Avant de faire construire ou de modifier l'aspect de votre habitation, il est important de prendre connaissance de certaines règles et documents d'urbanisme.

Ces derniers sont de plus nombreux et nécessaires pour la majeure partie des constructions : certificat d'urbanisme, permis

de construire (RNU, SCOT, PLU, POS), surface et occupation des sols (COS, SHON, SHOB), nouvelle réglementation 2012 concernant la surface de plancher, règles d'augmentation du droit à construire de plus de 30 %. En plus de cela, il existe des règles d'urbanisme particulières pour les zones protégées. PLU, RNU, PSMV, servitudes... Ces différentes règles d'urbanisme ont pour mission d'encadrer les constructions.

Le plan local d'urbanisme détermine ainsi, pour une commune, les zones d'habitat et d'activités, les transports et les services ; en l'absence de PLU, les travaux sont interdits en dehors des zones déjà urbanisées. Pour les constructions, le règlement d'urbanisme définit leurs conditions de localisation, desserte, implantation, volume, aspect. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur identifie notamment les immeubles ou les parties d'immeubles dont la démolition ou l'enlèvement sont interdits. En montagne, cette réglementation impose la préservation des terres agricoles, pastorales et forestières. Le long du littoral, les constructions doivent aussi laisser une bande de 3 m de largeur libre à la circulation, sur la partie du rivage couverte par la mer à marée haute ; cette partie du littoral doit permettre aux piétons d'accéder au bord de mer.

D'autre part, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ou servitudes administratives sont instituées au profit de l'intérêt général. Que ce soit pour acheminer l'eau ou l'électricité, elles limitent le droit de propriété, mais peuvent donner lieu à une indemnisation.

Permis de construire ou déclaration de travaux ?



Le permis de construire et la déclaration préalable de travaux sont des documents administratifs qui certifient la bonne conformité de tout projet de construction.

Le permis de construire est ainsi exigé pour les constructions neuves, sauf si la superficie est de

faible importance ; mais il sera aussi nécessaire pour un agrandissement important des modifications importantes. À l'inverse, la déclaration de travaux est demandée pour les constructions neuves de faible envergure, tandis qu'elle s'impose pour la majorité des travaux concernant des bâtis existants.

Permis de construire

Dans certains cas précis, la question ne se pose pas : le permis de construire est obligatoire.

C'est le cas pour les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher ou la création d'un niveau supplémentaire de plus de 40 m² de surface de plancher à l'intérieur d'un bâtiment, créant une augmentation de la surface d'habitation.



Il en est de même en cas de changement de destination d'un bâtiment, dès qu'il y a modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment, ou lors de la modification du volume de l'habitation en cas de création d'une ouverture sur un mur extérieur.

Déclaration de travaux



Quand le permis de construire n'est pas nécessaire, la déclaration de travaux prend le relais.

Elle est alors exigée pour la création d'une nouvelle construction d'une surface de plancher supérieure à 5 m² et inférieure à 40 m², les modifications de l'aspect extérieur d'une habitation

(création ou modification des ouvertures extérieures), le changement de destination d'un bâtiment (par exemple : transformer un atelier en habitation), ou encore l'aménagement des combles, si la surface créée est supérieure à 10 m² de surface de plancher.

Mises en situation

Pour savoir si votre projet nécessite un permis de construire ou une déclaration de travaux, reportez-vous au tableau ci-dessous.

Nature des travaux	Autorisations nécessaires		
	Permis de construire	Demande de travaux	Aucune formalité
Aménagements intérieurs	Création ou augmentation de la surface d'habitation > 40 m ²	Création d'un espace supplémentaire < 40 m ²	Jusqu'à 5 m ²
Changement de destination d'un bâtiment	Modification de la structure porteuse et de la façade	Autres modifications, même sans travaux	×
Construction nouvelle	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	Jusqu'à 5 m ²
Travaux d'agrandissement	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	Jusqu'à 5 m ²
Abri de jardin	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	Jusqu'à 5 m ²
Barbecue	×	Emprise au sol ≥ 5 m ²	Jusqu'à 5 m ² d'emprise au sol
Clôture	×	Hauteur ≥ 2 m	Hauteur < 2 m
Éolienne	Hauteur ≥ 12 m	Hauteur < 12 m	×
Garage	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	×
Habitation légère de loisir (mobile-home, chalet, yourte)	Surface de plancher > 35 m ²	Surface de plancher < 35 m ²	×
Maison sur pilotis	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	×
Piscine extérieure	Bassin de plus de 100 m ² et couverture de plus de 1,80 m de hauteur	Bassin entre 10 m ² et 100 m ² et couverture en deçà de 1,80 m de hauteur	Bassin ≤ 10 m ²
Ravalement	×	Obligatoire	×
Statues, monuments et œuvres d'art	Hauteur ≥ 12 m et Volume > 40 m ³	Hauteur < 12 m et Volume < 40 m ³	×
Terrasse	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	Jusqu'à 5 m ²
Véranda	Au-delà de 40 m ²	Entre 5 m ² et 40 m ²	Jusqu'à 5 m ²

La réglementation

Avant de faire construire ou de modifier l'aspect de votre habitation, il est important de prendre connaissance des documents liés aux règles d'urbanisme :

- ▶ RNU, SCOT, PLU, POS, etc. ;
- ▶ certificat d'urbanisme ;
- ▶ surfaces et occupation des sols (COS, SHON, SHOB, surface de plancher) ;
- ▶ règles d'augmentation du droit à construire.

Zones protégées

Des règles particulières s'appliquent aux constructions édifiées sur des zones protégées : secteurs sauvegardés, sites classés, zones de montagne et de littoral, etc. Ces nombreuses réglementations imposent de toujours demander un certificat d'urbanisme en mairie avant l'achat d'un terrain ou d'une maison. Pour connaître la réglementation applicable à chaque zone protégée, reportez-vous au tableau ci-dessous.



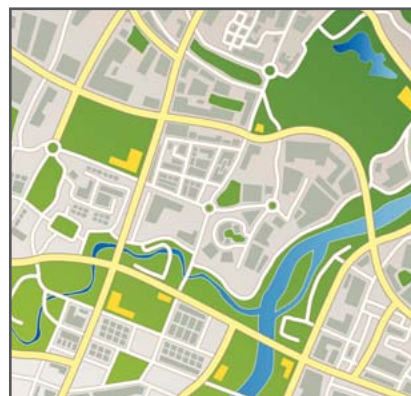
Zones protégées	Description	Règles d'urbanismes
Secteurs sauvegardés	Périmètres définis par arrêté préfectoral	Respect du plan de sauvegarde et de mise en valeur applicable selon les opérations : conservation, restauration, mise en valeur
Sites classés	Sites placés sous la protection de l'État et présentant un intérêt d'un point de vue historique, culturel, artistique, scientifique	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune modification possible, sauf autorisation spéciale de l'Ordre des architectes des Bâtiments de France • Aucune construction possible dans un périmètre inférieur à 500 m autour du site
Monuments historiques		
Réserves naturelles et parcs nationaux	Zones protégées	Travaux soumis à une autorisation préfectorale, certains étant interdits

Zones protégées	Description	Règles d'urbanismes
Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)	Zones dont l'aménagement et l'équipement des terrains sont réalisés par une collectivité publique	<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles du plan local d'urbanisme • Surfaces de plancher et coefficient d'occupation des sols parfois imposés
Lotissements	N/A	Construction en zone protégée pas toujours possible

À noter : *si vous habitez un monument historique ou dans le périmètre d'une zone protégée, vous pouvez bénéficier de déductions fiscales.*

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Le règlement national d'urbanisme s'applique aux communes françaises qui ne sont pas dotées d'un Plan d'Urbanisme Local (PLU), d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou d'un autre document d'urbanisme. Il impose des conditions aux constructions en termes de localisation, desserte, implantation, volume et aspect.



Le règlement national d'urbanisme détermine aussi au niveau national la salubrité et la sécurité publiques, la conservation ou non d'un site ou de vestiges archéologiques, les conséquences sur l'environnement, ainsi que les atteintes aux lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, et perspectives.

Schémas de COhérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) établit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement pour un territoire. Depuis le 1^{er} janvier 2001, il remplace peu à peu le schéma directeur.

Au regard des prévisions économiques et démographiques, le SCOT présente un projet d'aménagement et de développement durable en déterminant les espaces et les sites à protéger, mais aussi en délimitant les zones d'aménagement commercial, ainsi que les projets d'équipements et de services.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme correspond au projet urbain d'une commune.

Au regard des prévisions économiques et démographiques, il précise quels sont les besoins d'une commune en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.



Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) est un document d'urbanisme créé par la Loi d'orientation foncière (1967), qui, depuis décembre 2000, est peu à peu remplacé par le PLU.

Instrument réglementaire et régulateur de l'usage du foncier, il est cependant moins opérationnel que le PLU qui revêt un caractère plus dynamique.

Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme renseigne sur la constructibilité d'un terrain et sur les droits et obligations qui y sont liés.



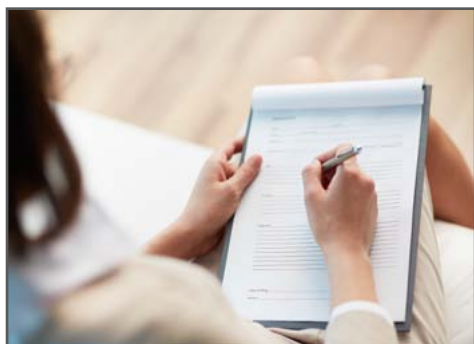
Ordinaire ou détaillé

Il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme avant d'acheter un terrain, puisque ce document administratif indique l'état des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Il peut être simple ou détaillé.

Le certificat d'urbanisme ordinaire, d'information générale, indique le régime juridique auquel le terrain est soumis, les limites au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, par exemple) et les taxes d'urbanisme (raccordement à la voirie et aux réseaux).

Le certificat d'urbanisme détaillé pré-opérationnel précise, en plus, si le projet mentionné dans la demande peut être réalisé sur le terrain. Il donne aussi l'état des équipements publics présents ou prévus, et desservant le terrain en question.

Formalités



Toute personne peut demander un certificat d'urbanisme, même sans être propriétaire du terrain. Si la commune est dotée d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale, le maire est compétent pour instruire la demande.

La demande se fait à l'aide de l'imprimé [Cerfa n° 13410*02](#) adressé à la mairie en deux exemplaires pour le certificat d'urbanisme d'information générale, et en quatre exemplaires pour le certificat d'urbanisme pré-opérationnel.

Le dossier doit alors comporter l'identité du demandeur, la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain, mais aussi le type de certificat demandé (ordinaire ou détaillé) et un plan de situation afin de localiser le terrain sur la commune.

Délivrance

Le certificat d'urbanisme peut être positif ou négatif pour la construction.

Après un délai maximum d'un mois d'instruction, le maire notifie ou non au demandeur le certificat d'urbanisme.

Sachez néanmoins qu'un certificat positif n'apporte pas la certitude du permis de construire ultérieur, et qu'un certificat négatif peut tout de même aboutir à l'obtention d'un permis de construire. Il est en outre valable dix-huit mois à compter de sa date de délivrance.



À noter : *s'il n'est pas obligatoire, le certificat d'urbanisme est recommandé avant tout achat immobilier.*

Les surfaces

En préalable à une construction ou aux modifications d'une habitation, il est nécessaire de s'informer sur les règles d'urbanisme afin de définir la superficie, l'épaisseur des murs et les prolongements du projet. De plus, certaines règles ont récemment été modifiées ; ce qui suit vous permettra d'en prendre connaissance.

COS, SHON, SHOB



Depuis le 1^{er} mars 2012, la SHOB et la SHON sont remplacées par une surface unique, la surface de plancher. Pour calculer la surface constructible, il faut donc tenir compte du coefficient d'occupation des sols, ainsi que des surfaces hors œuvre brute et hors œuvre nette.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) détermine la densité de construction pour chaque construction. Il est fixé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et peut varier selon les zones. Il se calcule en mètres carrés constructibles par mètres carrés de sol.

Exemple : *Terrain (390 m²) × COS (0,4) = Construction possible de 156 m².*

Un dépassement du COS et du volume constructible peut cependant être autorisé par le conseil municipal, notamment pour les logements locatifs sociaux, les bâtiments à haute performance énergétique et les bâtiments à usage d'habitation.

Ensuite, la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sert à déterminer s'il faut demander un permis de construire ou une déclaration de travaux ; il faut alors faire appel à un architecte. La SHOB est égale à la somme des surfaces de

plancher de chaque niveau d'une construction et comprend l'épaisseur des murs et les prolongements extérieurs, comme un balcon ou une loggia, ainsi que la surface de plancher du rez-de-chaussée et des étages, des niveaux intermédiaires (mezzanine, par exemple), des combles et des sous-sols, et des toitures-terrasses.

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON), quant à elle, sert de base au calcul des taxes d'urbanisme. Elle s'obtient en déduisant certaines superficies de la SHOB : sous-sols et combles de moins de 1,80 m de hauteur, toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée, bâtiments ou parties de bâtiments servant au stationnement des véhicules, bâtiments des exploitations agricoles.

Surface de plancher

La surface de plancher augmente la surface de construction envisageable. Elle correspond à la synthèse de la SHOB et de la SHON.

Cette nouvelle définition, plus proche de la surface habitable, permet aussi de calculer les taxes d'urbanisme. Les professionnels de la construction estiment qu'avec cette nouvelle réglementation, on bénéficie d'un droit à construire supplémentaire de 5 % à 15 %.



Le calcul de la surface de plancher est beaucoup plus simple que celui de la SHOB et de la SHON, puisqu'elle se calcule à partir du nu-intérieur des façades : elle exclut ainsi les surfaces consacrées à l'isolation.

Elle est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau closes et couvertes de plus de 1,80 m² de hauteur de plafond.

Cela permet de ne pas pénaliser les constructions à haute performance énergétique dont les murs sont épais.

Pour calculer la surface de plancher, on déduit les éléments suivants :

- ▶ surfaces d'épaisseur des murs entourant les embrasures et les fenêtres ;
- ▶ surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ;
- ▶ vides et ouvertures des escaliers et ascenseurs ;
- ▶ surfaces de plancher des locaux techniques utiles au fonctionnement d'un bâtiment ;
- ▶ surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m ;
- ▶ surfaces de plancher des caves et celliers ;
- ▶ surfaces de plancher aménagées pour le stationnement de véhicules ;
- ▶ 10 % des surfaces de plancher d'habitation en cas de logement desservis par des parties communes.



À savoir : *les balcons et loggias sont exclus du calcul de la surface de plancher.*

Par ailleurs, l'emprise au sol est utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si ces projets de construction nécessitent un permis de construire ou une demande préalable, mais aussi pour apprécier si un projet de construction doit recourir à un architecte. Les constructions non closes, comme les hangars et les espaces de stationnement, sont exclues de la nouvelle surface de plancher, mais incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Le droit à construire

L'augmentation du droit à construire a pour but d'augmenter les possibilités de logement.

Règles d'augmentation

L'augmentation du droit à construire de plus 20 % vise les demandes de permis de construire ou d'autorisation préalable dans les zones urbaines où le conseil municipal l'a autorisée.

Les règles d'augmentation concernent alors le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol et le COS. Cette majoration permet à la fois d'agrandir une construction existante en largeur ou en hauteur et de construire une annexe.



Bâtiments et secteurs concernés

Le droit à construire de plus de 20 % s'applique uniquement à certains bâtiments et secteurs. Cette majoration s'applique uniquement à la construction ou l'agrandissement de bâtiments d'habitation. Les constructions du secteur tertiaire (bureaux et commerces) en sont donc exclues.

Elle concerne également les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone. Les communes souhaitant l'appliquer doivent soumettre au public une note d'information expliquant les conséquences de cette augmentation.

Attention : *l'augmentation du droit à construire ne peut pas s'appliquer aux secteurs sauvegardés, comme les sites naturels ou les quartiers historiques où la construction est encadrée.*

Augmentation du droit à construire

La majoration des droits à construire permet d'augmenter de 20 % la surface constructible sur un terrain, l'emprise au sol d'une habitation ou encore son volume ou sa hauteur. Cela, tout en respectant les règles du plan local d'urbanisme (par exemple : hauteur maximale des habitations) et les servitudes d'utilité publique.



À noter : *les extensions dans les immeubles en copropriété devront être votées par l'ensemble des copropriétaires.*

D'autre part, dans les communes où une majoration de 30 % des droits à construire a été adoptée entre le 20 mars et le 7 août 2012, cette dernière continue à s'appliquer pour les permis de construire et les déclarations préalables déposés avant le 1^{er} janvier 2016.

Le recours à un architecte



Le recours à un architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour une construction de plus de 150 m² ou située sur un site classé, et pour la rénovation d'un bâtiment historique.

Sinon, il n'est pas obligatoire, même s'il peut être réellement utile pour la constitution du dossier de demande de permis de construire, la maîtrise d'œuvre du projet, l'étude et le suivi du projet de construction. Il est par ailleurs possible de prendre conseil gratuitement auprès d'un architecte d'un Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE).

Maisons individuelles

Un architecte des Bâtiments de France est un professionnel diplômé par le gouvernement. Son intervention est obligatoire pour toute construction de 150 m² et plus. Cette nouvelle obligation s'applique à tous les permis de construire déposés à compter du 8 mai 2012 et concerne les maisons individuelles.

Pour calculer la surface et savoir si l'intervention d'un architecte est nécessaire, il convient d'effectuer le calcul en fonction de l'emprise au sol de la construction constituée par la surface de plancher. Cela signifie que seules les surfaces habitables sont prises en compte. Par exemple, les garages, auvents, loggias ou balcons n'entrent pas dans ce calcul. Pour les constructions d'au moins un étage, il faut additionner les surfaces de plancher de chaque niveau pour calculer la surface globale.

Zones classées

Le recours à un architecte de l'Ordre national des bâtiments de France est obligatoire pour :

- ▶ les constructions situées à moins de 500 m d'un site classé ou d'un monument historique ;
- ▶ les modifications sur un monument historique ;
- ▶ les bâtiments classés aux monuments historiques.



En cas d'absence de réponse de l'architecte des Bâtiments de France deux mois après le dépôt de la demande, il faut considérer cette dernière comme refusée. Un recours judiciaire est alors possible.

Tarifs



Les honoraires des architectes sont fixés librement, mais ils dépendent le plus souvent de la région d'exercice, de la complexité du projet et de la renommée de l'architecte.

Les prix sont calculés en fonction d'un forfait ou d'un pourcentage, généralement un prix au mètre carré constructible. Ils correspondent plus ou moins à 3 % du coût total des travaux pour l'étude et la conception du projet, jusqu'à la demande de permis de construire ; et à 9 % ou 12 % du coût total des travaux pour l'ensemble de la maîtrise d'œuvre (conception, permis de construire, consultation des entreprises, exécution).

À savoir : *une construction neuve coûte généralement entre 1 000 € et 1 200 € HT/m².*

Pour aller plus loin

Astuces

Les monuments historiques et zones protégées

Les propriétés situées à proximité de monuments historiques ou dans un secteur protégé doivent faire l'objet d'autorisations spécifiques en cas de travaux. Il est alors vivement recommandé de prendre le temps de bien se renseigner, car les règles divergent d'une zone à l'autre. Voici quelques pistes susceptibles de vous aider.

Tout d'abord, dans une zone protégée ou proche d'un monument historique (dans un rayon de 500 m), plus que dans tout autre lieu, une construction doit respecter la cohérence architecturale du lieu (matériaux, style, couleurs...). C'est pourquoi les dossiers sont examinés avec minutie, et les délais d'instruction allongés d'un ou plusieurs mois selon les services concernés et la nature des travaux.

Pour une déclaration de travaux, le dossier est transmis à l'architecte des Bâtiments de France qui doit donner son aval ; il faut alors compter un mois de plus que le délai normal. Pour un permis de construire, l'autorisation de l'architecte des Bâtiments de France est, là aussi, nécessaire et allonge donc le délai d'un mois. Dans certains cas spécifiques, l'autorisation des instances supérieures des monuments historiques est aussi exigée : il faut alors compter trois à cinq mois supplémentaires. Les travaux d'intérieur ne nécessitent en revanche aucune autorisation spécifique.

Ensuite, pour savoir si une propriété est concernée, il convient de consulter le document d'urbanisme de la commune ou bien contacter le SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine), qui peut apporter aide et conseil.

Si, après confirmation, la propriété est adossée à un monument historique, cela impose de faire valider la demande de permis de construire ou la déclaration préalable de travaux par le préfet de région si le monument est classé, le préfet de département si le monument est inscrit au patrimoine ou l'architecte des Bâtiments de France. Si, en revanche, la propriété est située dans une zone protégée d'intérêt environnemental ou architectural, la demande de travaux est

soumise à une autorisation de la commission départementale des sites si la zone est classée, ou de l'architecte des Bâtiments de France si la zone est inscrite au patrimoine. Comme pour toute demande de permis de construire classique, il convient de déposer son dossier en mairie ; c'est elle ensuite qui se chargera de le transférer aux autorités compétentes.

Quelle réglementation en auto-construction ?

La construction de son habitation, bien que complètement personnelle, ne peut se faire en oubliant la réglementation, qui s'impose donc aussi à l'auto-construc-teur, et ce, à toutes les étapes de la réalisation, depuis la déclaration des travaux jusqu'aux finitions de la maison.

Ainsi, l'élaboration du plan de la future maison est une étape capitale, car c'est sur cette base que la mairie valide ou non le permis de construire. L'idéal est de faire appel à un architecte qui pourra vérifier que le plan est conforme au plan local d'urbanisme de la commune, concevoir un plan correspondant aux attentes de la commune (type de tuiles, couleur de la façade, etc.) et réaliser la demande de permis de construire auprès de la mairie.

Même si vous réalisez vos plans seuls, de plus en plus de communes exigent qu'ils soient signés par un architecte ou un ingénieur. Cette mesure permet de s'assurer que la future construction respecte bien le code du bâtiment.

Ensuite, dans la mesure du possible, il est conseillé d'effectuer sa demande de permis de construire le plus tôt possible, car le délai d'obtention d'environ deux mois ralentit la date de début des travaux.

Une fois le permis obtenu, il faut aussi penser à l'obligation d'affichage, qui ne prendra fin qu'une fois les travaux terminés, et ce, même en auto-construction. Cet affichage permet aux riverains de contester la construction en mairie, le cas échéant, s'ils jugent qu'elle leur porte préjudice et/ou est contraire aux règles d'urbanisme.

En outre, lorsqu'on se lance dans l'auto-construction, il faut être capable de tou-cher à tous les corps de métier : plomberie, électricité, menuiserie, etc.

Chacun est régi par des règles qu'il est primordial de connaître : mieux vaut donc se procurer la liste des règles et documents techniques unifiés pour chacune de ces professions avant de se lancer. Les cas les plus délicats sont la plomberie et de l'électricité. En effet, la réglementation entourant les travaux d'électricité est fournie et complexe.

Une fois ces travaux achevés, il est obligatoire de faire appel au Consuel, seul organisme habilité à autoriser le fournisseur d'énergie à réaliser le branchement définitif. Ce dernier vérifie différents aspects de l'installation : nombre de prises par disjoncteur, diamètre des câbles, position du disjoncteur d'abonné par rapport à l'habitation, etc. C'est donc une fois la visite terminée qu'il se prononcera sur la conformité des travaux réalisés au regard de la norme NF C15-100, qui régit toute l'électricité dans une habitation domestique.

Quant aux travaux de plomberie, ils doivent eux aussi respecter de nombreuses législations, dont le règlement sanitaire du département. Pour un débutant, il est préférable d'opter pour des éléments en PER : plus souple que le cuivre, son installation ne requiert pas une grande expérience. En revanche, il sera nécessaire de prévoir une protection contre les rongeurs, et différencier les tuyaux acheminant l'eau chaude de ceux acheminant l'eau froide. Bien qu'il n'existe aucune obligation, il est plus prudent de faire contrôler son installation sanitaire par un professionnel, une fois les travaux finis.

Comment gagner de la surface habitable ?

La démarche qui consiste à transformer son garage en pièce à vivre est très souvent pratiquée afin de gagner en superficie. Néanmoins, il est à noter que cette pratique est soumise au Code de l'urbanisme, mais aussi au plan d'occupation des sols ou au plan local d'urbanisme spécifique de la commune de résidence. Cela implique de se renseigner en mairie pour savoir si cette opération est possible.

Le service urbanisme de votre commune vous informera du coefficient d'occupation des sols de votre terrain, qui détermine sa densité de construction. En le multipliant par la superficie du terrain, vous aurez votre surface habitable ou surface hors œuvre nette maximale autorisée. Si, en ajoutant la surface habitable de votre maison à celle de votre garage, vous ne dépassez pas cette SHON, votre projet est envisageable. Parce que chaque situation est différente, il convient néanmoins de savoir que si la nouvelle surface habitable totale dépasse les 150 m², vous devrez faire appel à un architecte, et si votre maison se situe dans un lotissement ou un secteur sauvegardé, la législation sera encore plus contraignante.

De plus, en transformant votre garage, vous supprimez votre place de stationnement couverte. Or, de plus en plus de PLU imposent pour chaque maison individuelle une place de stationnement couverte et une place de parking

extérieure. Dans ce cas, vous aurez l'obligation de créer une nouvelle place de stationnement couverte sur votre terrain. Sachez toutefois qu'un simple abri de voiture est suffisant. Vous en trouverez à partir de 300 € et jusqu'à 5 000 € pour un abri double en véritable charpente.

En outre, la création de nouvelles ouvertures et/ou la transformation de la porte du garage auront pour conséquence de modifier l'aspect d'une ou plusieurs façades de votre maison. Si la surface habitable ajoutée est inférieure à 20 m², une demande préalable sera suffisante, car selon l'article R.421-17-b du Code de l'urbanisme, la transformation d'un garage en pièce habitable ne constitue pas un changement de destination. En revanche, si elle est supérieure à 20 m², il faudra faire une demande de permis de construire.

Enfin, en plus de la taxe locale d'équipement liée au permis de construire, une augmentation de la surface habitable entraîne automatiquement une augmentation de la taxe foncière.

Se faire aider pour l'obtention d'un permis de construire

Se lancer dans la construction de son habitation n'est pas chose aisée. Entre les formalités à remplir et les travaux à superviser, on peut vite se sentir dépassé par l'ampleur de la tâche. Pour vous aider dans votre projet de construction, vous pouvez demander les services d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE).

Présents dans chaque département, les CAUE délivrent gratuitement bon nombre de conseils utiles. Ils ont pour mission de vous informer sur les règles d'urbanisme, en fonction de l'architecture globale de votre région ou village, et de vous conseiller, si besoin est, sur le choix de votre maître d'ouvrage. L'une des missions des CAUE consiste d'ailleurs à former des maîtres d'ouvrage et des professionnels du bâtiment. Enfin, ils vous informent sur les gestes à adopter pour préserver votre environnement local.

Par ailleurs, pour être sûr d'obtenir l'accord de la mairie à votre demande de permis de construire, vous pouvez peaufiner votre projet en prenant rendez-vous avec des spécialistes, à l'échelle départementale ou au sein même de votre future commune. La Direction Départementale du Territoire (DDT) est un service public décentralisé, ce qui signifie qu'il possède une certaine autonomie à l'échelle locale. Soumis à l'autorité du préfet du département, il a pour mission de vous informer sur l'urbanisme local, la protection de l'environnement et les

possibilités de sécurisation de votre futur habitat. Son intérêt réside dans sa vocation essentiellement locale : plus au fait des problématiques spécifiques au département dans lequel vous souhaitez construire, il s'oppose en cela aux CAUE, moins concernés par les thématiques locales.

Vous pouvez également prendre rendez-vous avec le service urbanisme de votre future commune. Des spécialistes examineront votre dossier et vous aideront à le peaufiner. Il aura ainsi plus de chances d'aboutir ; attention, ce service vous renseigne uniquement sur les réglementations en matière d'urbanisme. Pour connaître les moyens à mettre en œuvre pour appliquer ces réglementations, renseignez-vous plutôt auprès d'un CAUE ou de la DDT.

Et si vous envisagez de construire votre maison, vous aurez besoin d'un permis de construire. Ce dernier doit, par conséquent, être parfaitement constitué. Pour gagner du temps et éviter un stress supplémentaire, faites-vous aider en vous renseignant auprès d'un centre d'urbanisme qualifié, la direction départementale du territoire ou le service urbanisme de votre mairie, ainsi qu'auprès d'un comptable pour la partie financière.

Vous pouvez aussi négocier pour que la constitution du dossier de permis de construire soit incluse dans le prix de la construction ; de cette façon, l'organisme qui vous vend le terrain devra vous aider à constituer votre dossier. En revanche, cette solution n'est envisageable que si vous faites appel à un constructeur ou à un promoteur immobilier, c'est-à-dire un vendeur d'espaces à construire.

Questions / réponses de pro

Permis de construire en zone non constructible

Est-il possible d'obtenir un permis de construire pour un terrain situé dans une zone non constructible, même s'il n'apparaît pas sur le plan cadastral ?

 Question de LolaS

► Réponse de CC

Oui, il est possible d'obtenir un permis de construire pour des travaux à réaliser sur un bâtiment (maison, grange, garage, hangar) en zone non constructible, s'il s'agit d'une construction existante. La notion de construction existante implique la réunion de deux conditions : une existence légale et une existence physique.

La preuve de l'existence physique de l'édifice peut être apportée par tout moyen. Elle suppose que la construction ne soit pas en état de ruine ou, si elle est inachevée, qu'elle ait atteint un état d'avancement des travaux suffisant pour qu'elle puisse être qualifiée de construction.

La construction sera considérée comme légale si elle a été construite avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction, ou conformément au permis de construire accordé.

C'est à celui qui demande le nouveau permis de construire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. À défaut, la construction sera réputée illégale et la demande de travaux devra porter sur l'ensemble de la construction. Or, si le terrain est inconstructible, l'autorisation ne pourra pas être délivrée.

Le cadastre n'entre pas en jeu. Le plan cadastral identifie et représente la propriété foncière dans un but fiscal, sans garantir ni sa consistance ni l'identité des propriétaires. La valeur juridique du cadastre est limitée au rang d'indice réfutable. Une autorisation d'urbanisme ne peut donc pas être refusée simplement parce que la construction n'apparaît pas sur le plan cadastral.

Non-conformité d'un passage de toit

Pour la rénovation d'une ancienne grange, le permis de construire d'un passage de toit en zinc nous a été accordé. Mais le zinc devant être posé par un professionnel et n'ayant pas les moyens financiers pour le faire, nous avons provisoirement utilisé un matériau moins coûteux. J'ignorais toutefois qu'il fallait un certificat de conformité.

Que puis-je faire ? Je n'ai pas les moyens de me mettre en conformité avec le permis de construire délivré.

 Question de Tibz56

► Réponse d'Expert Construction

Vos travaux ne sont pas conformes au permis de construire délivré par la commune. Première conséquence : votre conformité va vous être refusée. Deux solutions s'offrent alors à vous : soit vous vous mettez en conformité en refaisant vos travaux avec le matériau déclaré au permis de construire,

soit vous essayez de négocier avec la mairie, mais il faut vérifier si le POS ou le PLU n'imposent pas certains matériaux, et ce, de manière obligatoire et sans dérogation possible.

Refus d'établir un procès-verbal

La mairie refuse de faire constater les irrégularités qui entachent le permis de construire d'un voisin.

Elles sont pourtant nombreuses : permis caduc, non-respect du PLU, ouvertures non conformes, travaux non conformes au permis de construire, défaut d'affichage (constat d'huissier).

Que puis-je faire ?

 Question de Live30

► Réponse d'Expert Construction

Pour information, la mairie n'a pas à prendre en compte les irrégularités que vous avez constatées. Seul un recours devant le tribunal administratif peut vous permettre d'obtenir satisfaction.

Le maire peut intervenir au moment de la délivrance du certificat de conformité, mais en aucun cas, il n'est habilité à établir un procès-verbal.

Il faudrait savoir si le certificat de conformité a été délivré et par qui.

Dans ce cas, vous pourrez engager la responsabilité du maire.

Extension d'une maison sur une zone classée

Nous venons d'acheter une petite maison de 30 m² que nous avons prévu d'agrandir de 39,50 m² pour rentrer dans les 40 m² prévus pour une simple déclaration de travaux.

Mais, tout compte fait, nous aimerions demander un permis de construire et agrandir la maison, pour une superficie totale de 90 m².

On m'a dit qu'en plus du permis de construire je devais aussi faire appel à un architecte, car la maison se situe à côté d'un monument historique. Est-ce bien vrai ?

Combien peut coûter un permis de construire si notre surface habitable ne dépasse pas les 100 m² ?

 Question de Shadowclo

► Réponse de Claloum

Non, vous n'avez pas à faire intervenir un architecte, car la surface de plancher est inférieure à 150 m². Par contre, deux points importants : procurez-vous en mairie le cahier des charges des constructions de votre commune et respectez les prérogatives, vous serez protégé d'une manifestation des MH.

En règle générale, les déclarations de travaux sont pour les constructions inférieures à 20 m². Au vu de vos interrogations, renseignez-vous de tous les sondages, diagnostics... à produire au dépôt du PC. Vous allez être surpris ! Ce n'est pas un simple dessin à mainlevée, c'est beaucoup plus technique.

Construction et visite du maire

Le maire vient procéder à une visite de mon habitation pour l'obtention du certificat de mise en conformité, suite à ma déclaration de fin de travaux. A-t-il le droit de rentrer à l'intérieur de l'habitation, dans le cas où la surface hors œuvre nette créée correspond à la déclaration du permis de construire ?

🗨️ Question de Filou

► Réponse d'Expert Construction

La visite des lieux est nécessaire pour délivrer le certificat de conformité, pour la partie neuve créée, et ce, afin de vérifier la véracité des travaux. Pour le reste des lieux, cela relève de votre libre appréciation, mais ce n'est pas obligatoire et indispensable.

► Réponse d'Archi Concept 34

Il n'a pas le droit de rentrer chez vous sans autorisation, à part s'il possède une autorisation spéciale (mandat de perquisition, par exemple). Il doit apprécier la conformité des travaux depuis l'espace public. Ceci dit, si vous ne l'autorisez pas à rentrer dans votre propriété, il peut très bien refuser la conformité.

Quelles règles d'urbanisme appliquer ?

Je souhaite faire construire ma maison sur un terrain en lotissement. Une partie de ce terrain est en zone non constructible du PLU.

L'arrêté de lotir a pourtant été autorisé avec la partie non constructible comprise dans le lotissement (une erreur probablement).

De fait, est-ce le règlement du lotissement qui s'applique ? Puis-je construire sur la partie non constructible ?

 Question de Carima

► Réponse de Féros

Entre les deux règles, c'est toujours la plus stricte qui s'applique. De plus, le PLU étant approuvé antérieurement au lotissement et n'étant donc plus opposable, c'est lui qui entre en vigueur. Vous ne pourrez donc pas construire sur la partie non constructible.

Dans vos titres de propriété, il n'est pas obligatoirement fait mention d'une partie de terrain inconstructible, dans la mesure où la réglementation urbaine évolue, et qu'il est impossible de modifier les titres de propriété au fur et à mesure de ces changements.

Un recours est toujours possible en cas d'ignorance de votre part lors de l'achat pour vous faire indemniser sur la partie non constructible.

► Réponse d'Expert Construction

Une zone non constructible peut très bien être incluse dans un lotissement, sans que cela gêne les règles d'urbanisme. De toute façon, cette zone est inconstructible et doit le rester.

Pour ce qui est d'un recours, il est voué à l'échec et à l'irrecevabilité, car s'il apparaît dans les plans approuvés en Préfecture, cela officialise le lotissement tel qu'il est.

Il arrive fréquemment que des zones inconstructibles soient incorporées dans les lotissements, sans que cela puisse être entaché d'irrégularités.

II.

Les formalités



La demande de permis de construire ou de déclaration de travaux exige différentes formalités, qu'il convient d'anticiper avant d'envisager et/ou d'entreprendre tout travaux de construction ou d'agrandissement.

Cela comprend notamment la constitution du dossier, l'affichage, la déclaration d'ouverture des travaux, le certificat de conformité et la déclaration d'achèvement. Tout particulier acquéreur d'un terrain à bâtir à but résidentiel doit également s'acquitter de droits d'enregistrement, payables directement au notaire qui, à son tour, les reversera à l'administration fiscale.

Le calcul est basé sur un pourcentage, qui prend lui-même appui sur une estimation du prix du terrain, à moins que le centre local des impôts n'impose un autre calcul.

Obtenir un permis de construire prend en outre entre trois mois et deux ans en fonction de la pertinence des démarches entreprises et du respect du projet avec les réglementations en vigueur. En revanche, si vous passez par la VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), vous n'aurez pas besoin d'obtenir de permis de construire, car c'est le vendeur lui-même qui s'en chargera.

La déclaration de travaux

La déclaration de travaux comprend plusieurs phases, de l'ouverture à l'achèvement des travaux.

Déclaration préalable



La déclaration préalable donne le droit de construire ou d'agrandir un bâtiment d'une superficie allant jusqu'à 40 m². C'est une autorisation administrative qui permet d'ériger une construction, sans avoir besoin d'un permis de construire. On parle aussi de demande de travaux.

La déclaration préalable permet à l'administration de vérifier que le projet de construction est conforme aux règles d'urbanisme, elle s'applique différemment selon que la commune est dotée ou non d'un plan local d'urbanisme. Quoi qu'il en soit, elle précise les éléments nécessaires au calcul des impôts fonciers.

La demande de déclaration préalable se fait à l'aide du formulaire [Cerfa n° 13703*02](#) pour une maison individuelle. Depuis le 1^{er} janvier 2012, elle est obligatoire pour les travaux énoncés dans le tableau page suivante.

Dans quels cas faire une déclaration préalable ?

Travaux	Précisions
Création d'une surface de plancher < 20 m ²	Pour les zones non dotées d'un PLU
Création d'une surface de plancher < 40 m ²	Pour les zones dotées d'un PLU
Travaux de modification d'un bâti existant	Percement ou agrandissement d'un mur extérieur
Modification de l'aspect extérieur d'un bâti	N/A
Changement de destination d'un bâti sans modification de l'aspect extérieur	Exemple : transformation d'un local commercial en habitation
Ravalement de façade	N/A
Constructions temporaires < 3 mois	Durée limitée à 15 jours en secteur classé
Murs dont la hauteur ≥ 2 m	N/A
Piscines dont le bassin ≤ 100 m ²	Couverture de moins de 1,80 m

Attention : pour les extensions de 20 m² à 40 m² de surface de plancher portant la superficie totale à 170 m², un permis de construire est nécessaire.

Demande de travaux

Pour la réalisation de certains travaux, il est nécessaire de déposer une demande de travaux. Cette déclaration préalable est une autorisation administrative qui permet d'ériger une construction, sans avoir besoin d'un permis de construire. Pour ce faire, il convient de remplir un formulaire Cerfa selon la nature des travaux (non soumis à un permis de construire) :



- ▶ [Cerfa n° 13703*02](#) pour les constructions et travaux d'une maison individuelle ;
- ▶ [Cerfa n° 13404*02](#) pour les constructions, travaux, installations et aménagements comprenant ou non des démolitions.

Ensuite, d'autres informations sont à fournir, notamment l'identité du demandeur, la situation et la surface du terrain, la nature et la destination des travaux, et le cas échéant, un justificatif du dépôt de la demande du permis de démolir. Le demandeur doit également joindre plusieurs plans concernant son projet : un plan de masse pour la création d'une construction ou sa modification, ainsi qu'une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées. En cas de site protégé, il sera nécessaire d'inclure également un plan des façades et des toitures, les matériaux utilisés et un graphique pour apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions et paysages environnants.

 **Pour aller plus loin, téléchargez notre modèle de lettre : [Déclaration de travaux en mairie](#)**

Le dossier, établi en deux exemplaires, doit ensuite être adressé à la mairie de la commune où se situe le terrain soit par courrier recommandé avec avis de réception, soit directement à la mairie contre décharge.

Un exemplaire supplémentaire est nécessaire pour les travaux en site protégé. Le maire dispose alors d'un délai d'un mois pour instruire le dossier et doit afficher en mairie la demande de travaux pendant toute la durée de l'instruction. La date à partir de laquelle les travaux pourront commencer sera alors mentionnée sur le récépissé de réception du dossier.



Si la demande de travaux est acceptée, l'administration ne notifie pas son acceptation, mais son silence vaut acceptation passé un délai d'un mois : le demandeur dispose alors de 2 ans pour effectuer les travaux. En cas d'impossibilité de réaliser les travaux dans le délai alloué, il est possible de demander un prolongement d'un an, avant expiration.

En revanche, si la demande est refusée, l'administration notifie sa décision au demandeur, qui peut lui demander de revoir sa position. Ce dernier dispose de deux mois après le refus pour saisir le tribunal administratif.

La procédure du permis de construire

Afin de construire ou de réaliser des travaux en toute légalité, le propriétaire doit faire une demande de permis de construire.



Travaux concernés

La demande de permis de construire s'effectue auprès de la mairie de la commune où se situe le terrain concerné. Cette demande permet à l'administration de vérifier que le projet de construction est conforme non seulement aux règles d'urbanisme, mais aussi aux servitudes publiques ou privées.

Pour savoir si votre projet fait partie des travaux concernés par cette autorisation, reportez-vous au tableau ci-dessous.

Travaux	Permis de construire ?	
Constructions	Absence de PLU et construction > 20 m ² (surface de plancher)	Existence d'un PLU et construction > 40 m ² (surface de plancher)
	Extensions entre 20 m ² et 40 m ² de surface de plancher si la superficie totale du bâtiment doit atteindre 170 m ²	
Aménagements	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de modification des structures porteuses et de la façade du bâtiment • Changement de la destination d'un bâtiment (si modification de la façade ou des murs porteurs) • Création d'ouverture sur un mur extérieur • Travaux de restauration immobilière • Travaux sur un monument historique ou en secteur sauvegardé 	

Dossier

Selon le type de travaux que vous envisagez, un formulaire et un ensemble de documents sont à préparer. En cas d'obtention, vous devrez déclarer l'ouverture des travaux et afficher votre permis de construire jusqu'à l'obtention du certificat de conformité et la déclaration d'achèvement des travaux.

Le dossier de permis de construire est constitué d'un formulaire et de documents d'information sur le projet de construction.

Il existe deux types de formulaires pour une demande de permis de construire selon les types de travaux, à choisir en fonction des travaux à réaliser.

Formulaire	Travaux concernés
<u>Cerfa n° 13406*02</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Construction d'une maison individuelle ou de ses annexes • Agrandissement d'une maison individuelle ou de ses annexes • Aménagement d'une construction existante pour l'habitation
<u>Cerfa n° 13409*02</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Terrain de camping • Lotissement • Aire de stationnement • Parc d'attractions • Terrain de sports ou de loisirs • Logement collectif • Exploitation agricole • Établissement recevant du public

À noter : *les formulaires Cerfa se retirent en mairie et sur les sites internet des administrations.*

S'il n'est pas obligatoire d'utiliser ces formulaires, ils offrent l'avantage de lister l'ensemble des informations et des pièces à fournir pour constituer un dossier complet. Ensuite, il convient de réunir les documents demandés en annexe.

À noter : *si le projet de construction prévoit un assainissement non collectif, le dossier doit contenir un document attestant de sa conformité réglementaire.*

Pour finir, le dossier de permis de construire doit être déposé ou adressé par courrier recommandé avec accusé de réception en mairie, en quatre exemplaires.

La mairie délivre alors un récépissé comportant un numéro d'enregistrement et la date à laquelle les travaux pourront commencer.

 **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique :**
[Obtenir un permis de construire](#)

Dossier de permis de construire : documents à fournir

Documents et justificatifs		Exemplaires
Plan de situation du terrain	<ul style="list-style-type: none"> Permet de connaître la situation du terrain sur la commune, les règles d'urbanisme applicables (par exemple : COS) et les éventuelles servitudes Indiquer l'échelle et la direction du nord 	6
Plan de masse de la construction à modifier ou à édifier	<ul style="list-style-type: none"> Présentation du projet dans sa totalité : indiquer l'échelle et la direction du nord, ainsi que les cotes (longueur, hauteur, largeur) Faire apparaître les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et emplacements exacts, les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projetés, les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet, les arbres existants en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés, les arbres qui doivent être plantés, l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel 	6
Plan en coupe du terrain et de la construction	<ul style="list-style-type: none"> Faire apparaître le profil du terrain avant et après les travaux et l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain Indiquer le volume extérieur des constructions 	6
Notice décrivant le terrain et présentant le projet	Comporte une présentation initiale du terrain, une présentation du projet et les matériaux et couleurs du projet de construction	1
Plan des façades et des toitures	Permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction	1
Document graphique pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement	Dessin ou photographie	1
Photographie situant le terrain dans l'environnement proche	Doit montrer les constructions ou terrains à proximité immédiate	1
Photographie situant le terrain dans l'environnement lointain	Doit montrer la rue, les façades ou le paysage environnant	1

Délais

Le délai d'instruction du permis de construire permet à l'administration de vérifier si le projet est conforme aux règles d'urbanisme. Le délai court à partir de la date de dépôt du dossier.

Dès lors, il est de deux mois pour une maison individuelle (ou annexe) ou trois mois pour les autres bâtiments. À compter de la réception du permis de construire, le titulaire dispose d'un délai de deux ans pour réaliser les travaux. Si ces derniers ne sont pas entrepris dans ce laps de temps, le permis de construire sera périmé. Dans ce cas, il faudra renouveler sa demande.



Néanmoins, le maire peut prolonger le délai d'instruction de la demande de permis de construire. Pour cela, il doit la notifier au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception. Cette prolongation doit de plus intervenir avant la fin du délai. Cela s'applique dans les cas indiqués ci-dessous :

- ▶ Recours de tiers : le permis de construire est contesté devant un tribunal, le délai est alors suspendu jusqu'à la date du jugement.
- ▶ Demande d'aide juridictionnelle : le délai de réponse de l'aide juridictionnelle prolonge d'autant le délai de l'instruction du permis de construire.
- ▶ Refus d'obtention : le demandeur dispose d'un délai de deux mois pour demander à l'administration de revoir sa décision.
- ▶ Dossier incomplet : l'administration accorde quinze jours supplémentaires au demandeur pour compléter son dossier.

 **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Recours en cas de refus de permis de construire](#)**

 **et notre modèle de lettre : [Recours gracieux suite à un refus de permis de construire](#)**

L'absence de réponse du maire dans le délai normal vaut acceptation du permis. En cas d'absence de recours judiciaire ou administratif, le permis de construire tacite est légal. Toutefois, mieux vaut recevoir une notification de la mairie.

Déclaration d'ouverture des travaux

Le bénéficiaire du permis de construire doit avertir la mairie du commencement des travaux.

Pour cela, il doit adresser en trois exemplaires le formulaire [Cerfa n° 13407*02](#) par courrier recommandé avec accusé de réception ou en le déposant en mairie, qui, dans ce cas, n'adresse pas de réponse au bénéficiaire. Une fois cette formalité accomplie, les travaux pourront commencer.



À noter : *seul le titulaire d'un permis de démolir est dispensé d'une déclaration d'ouverture de chantier.*

Le chantier commence ensuite au moment des travaux préparatoires : installation de palissades, travaux de terrassement, livraison du matériel, etc.

Affichage



Une fois les travaux commencés, l'affichage du permis de construire est obligatoire, tout comme la déclaration d'ouverture de travaux. L'affichage a lieu à la mairie et sur le terrain.

Le maire doit d'abord procéder à l'affichage de la demande de permis de construire à la mairie. Cette publicité dure pendant toute la durée de l'instruction du dossier. L'affichage doit être réalisé dans les quinze jours suivant le dépôt du dossier.

Ensuite, sur les lieux des travaux, le permis de construire doit être affiché sur le terrain de manière visible de l'extérieur, c'est-à-dire sur la voie publique ou sur des espaces ouverts au public. Cet affichage est obligatoire pour le bénéficiaire du permis, dès la notification de la décision par la mairie ou la naissance du permis tacite (absence de réponse une fois le délai légal dépassé). Cela est valable pendant toute la durée du chantier.

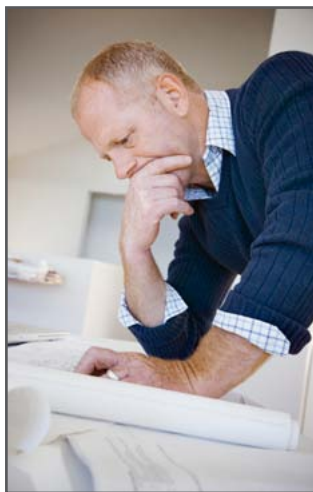
Attention : le non-respect de l'obligation d'affichage d'un permis de construire est passible d'une sanction pénale entraînant une contravention.

L'affichage du permis de construire est très réglementé. Il doit se faire sur un panneau rectangulaire avec des dimensions supérieures à 80 cm et contient les mentions suivantes : nom, raison ou dénomination sociale du bénéficiaire, date et numéro du permis de construire, nature des travaux, superficie du terrain, superficie de plancher autorisée, hauteur de la construction en mètres, adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'obligation d'affichage s'applique également à la déclaration préalable, au permis de démolir, à l'autorisation d'installations et travaux divers ainsi qu'aux coupes et abattages d'arbres en zones urbaines.



 **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Afficher son permis de construire sur son terrain](#)**

Certificat de conformité



Les travaux réalisés doivent être conformes au permis de construire. Cette vérification peut être constatée à l'aide d'un certificat de conformité.

En effet, le maire ayant délivré le permis de construire peut procéder à un récolement ou contrôle des travaux. Si ces derniers ne sont pas conformes au permis de construire, le maître d'ouvrage sera mis en demeure de déposer un dossier de permis de construire modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Le certificat est en outre obligatoire pour les travaux suivants :

- ▶ travaux sur un immeuble classé monument historique ;
- ▶ travaux sur une construction située dans un secteur sauvegardé ou dans un site inscrit ou classé ;
- ▶ travaux sur un immeuble de grande hauteur ;

- ▶ travaux sur un immeuble recevant du public ;
- ▶ travaux dans un parc national ;
- ▶ travaux dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

L'administration dispose d'un délai de trois à cinq mois pour procéder à un récolement des travaux et établir (ou non) le certificat de conformité.

En revanche, si les travaux précités sont soumis à une obligation de certificat de conformité, d'autres ne le sont pas. Cependant, dans la pratique, ce certificat est toujours demandé en cas d'acte de vente d'un immeuble.

La déclaration d'achèvement des travaux

Tout comme la déclaration d'ouverture des travaux, la déclaration d'achèvement est obligatoire : elle clôt l'autorisation accordée par le permis de construire.

Principe



Le bénéficiaire est tenu de souscrire à une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux au permis de construire ou à la déclaration préalable. Cette déclaration se fait à l'aide du formulaire [Cerfa n° 13408*01](#) : « Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. »

La déclaration d'achèvement des travaux est à adresser à la mairie en trois exemplaires par courrier recommandé avec accusé de réception ou dépôt à la mairie contre décharge.

Contenu

Selon les cas, la déclaration d'achèvement des travaux doit comporter différentes informations. Ainsi, pour les travaux par tranche, elle doit indiquer s'il s'agit de la totalité ou d'une tranche de travaux.

Ensuite, concernant les accès handicapés, une attestation du respect des règles d'accessibilité doit figurer dans la déclaration d'achèvement des travaux. Enfin, pour les immeubles de plus de 8 m de hauteur, la déclaration d'achèvement doit indiquer le bon respect des règles parasismiques et paracycloniques.

Délais de recours

Le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux fait courir les délais pour les recours. À compter de la date de réception de la déclaration, la mairie dispose d'un délai de trois à cinq mois pour contester la conformité des travaux. Les tiers, quant à eux, disposent d'un an pour contester le permis de construire.

Les contentieux

En matière de travaux et de construction, il peut exister des contentieux. Dans ce cas, deux options s'offrent à vous : la contestation ou le recours.

Contestation

Diverses causes peuvent amener un voisin à contester un permis de construire accordé par le maire. Cela peut d'abord concerner une non-conformité au plan local d'urbanisme, au plan d'occupation des sols ou au coefficient d'occupation des sols.



Ensuite, un permis de construire peut être jugé illégal. Cela concerne les permis délivrés selon une procédure irrégulière (par exemple : pièces obligatoires manquantes) ou non conformes au Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, un permis de construire peut être contesté en cas de non-respect des prévisions : par exemple, le nombre de mètres carrés et l'aspect de la construction ne peuvent être modifiés en cours de chantier. La construction doit être identique au projet contenu dans le permis de construire. Enfin, les

troubles de jouissance ou les troubles anormaux du voisinage sont aussi un motif légitime de contestation. C'est le cas notamment si la construction fait perdre un droit de passage, empiète sur le terrain voisin ou ne respecte pas les servitudes de vue. Une association de défense du patrimoine peut, par exemple, estimer que votre construction ne respecte pas le site classé sur lequel elle vient d'être édifiée.

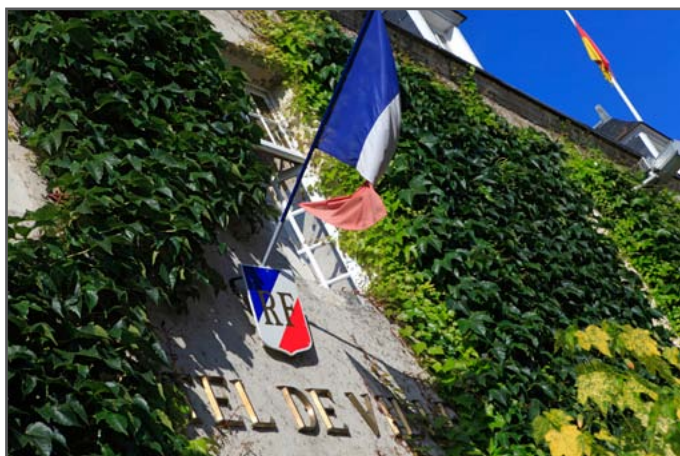
À noter : *afin d'être bien informé et d'éviter ce type de situations, il est essentiel de connaître les règles d'urbanisme à respecter en matière de construction.*

En outre, selon le motif de la contestation d'un permis de construire, le contestataire s'adressera à différents types d'instance. Pour faire annuler un permis de construire litigieux, il convient alors de s'adresser à un juge administratif, mais pour demander réparation suite à un préjudice, c'est le juge civil qui est compétent. Enfin, pour faire condamner un voisin, il faut s'adresser à un juge pénal.

À savoir : *le plaignant peut également solliciter le maire qui a accordé le permis afin que celui-ci l'annule.*

 **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique :**
[Contester un permis de construire](#)

Recours



Toute personne peut consulter un dossier de permis de construire en mairie. Le recours administratif peut ensuite se faire devant le maire ou le tribunal administratif. Le recours devant le maire ayant délivré le permis est la première démarche à réaliser en cas de contestation. Il doit être envoyé, par courrier

recommandé avec accusé de réception dans les deux mois suivant la date d'affichage sur le terrain, au maire et au bénéficiaire du permis de construire.

Le maire a alors deux mois pour répondre : une non-réponse signifie que votre demande de recours est rejetée.

En revanche, en cas de permis illégal, de non-conformité de la construction au permis de construire ou de non-respect des règles d'urbanisme, le recours doit se faire devant le tribunal administratif. Ce dernier aura alors compétence pour annuler l'autorisation administrative que constitue le permis de construire. La requête est à adresser au président du tribunal administratif du lieu du permis de construire par lettre recommandée avec accusé de réception.



Par ailleurs, pour obtenir une indemnisation ou une condamnation, le recours doit se faire par voie judiciaire devant le juge civil ou pénal. Le recours devant le Tribunal de grande instance a pour but l'indemnisation. Le contestataire doit engager une procédure en responsabilité contre le titulaire du permis

de construire. Si le permis cause un dommage prouvé, le contestataire peut demander le versement de dommages et intérêts pour réparer le dommage.

Le recours pénal sert, quant à lui, à faire condamner un voisin fautif en cas d'infraction. Le plaignant doit s'adresser au maire ayant délivré le permis pour demander la constatation de l'infraction. Le maire notifie alors l'infraction dans un procès-verbal et ordonne l'arrêt des travaux. Il transmet ensuite un arrêté au Procureur de la République, qui peut choisir de poursuivre pénalement le fautif et demander la démolition de la construction. Les sanctions pénales peuvent aller jusqu'à 6 000 €/m² et un an d'emprisonnement en cas de récidive.

 **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Annuler un permis de construire](#)**



Pour aller plus loin

Astuces

Construire sans permis

Certains ouvrages et constructions sont soumis à une déclaration préalable en mairie. Ainsi, si les travaux requérant une autorisation n'ont pas été déclarés, vous vous exposez à des sanctions pénales et civiles. De même, un permis de construire est délivré pour un ensemble de travaux précis décrits au préalable dans le dossier. Toute opération supplémentaire non déclarée ou le non-respect des travaux décrits peut entraîner des sanctions pénales et civiles.

Construire certains ouvrages sans déclaration de travaux constitue une infraction au Code de l'urbanisme. Un agent de l'État ou un agent de police peut dès lors constater l'infraction en déposant un procès-verbal et demander au Tribunal de grande instance l'arrêt des travaux (toutes les mesures peuvent être prises dans ce sens : saisie du matériel de chantier, etc.), la démolition de la construction ou la mise aux normes des travaux (article L.480-14 du Code de l'urbanisme).

Sachez toutefois que n'importe quel particulier peut saisir les autorités compétentes. Dès lors, l'infraction doit être constatée par un agent de l'État dans un délai de trois mois après l'achèvement des travaux, c'est-à-dire après la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Le service municipal compétent procédera ensuite à une vérification pour juger de la conformité ou non des travaux réalisés. S'ils ne sont pas conformes, une mise en demeure pourra être envoyée au titulaire afin que ce dernier dépose un permis de construire modificatif ou réalise les interventions nécessaires. En cas d'absence de déclaration d'achèvement des travaux, le service instructeur peut constater l'infraction dans un délai de trois ans.

Il est à noter que le non-respect d'un permis de construire est un délit. À ce titre, il peut être puni par une amende pouvant aller de 1 200 € et 6 000 €/m² construit, ou d'un montant de 300 000 €, selon les cas (article L.480-4 du Code de l'urbanisme). En cas de récidive, le constructeur fautif encourt six mois de prison ; de plus, le non-respect des décisions du Tribunal de grande instance (arrêt des travaux, démolition ou mise aux normes) entraîne de nouvelles sanctions (article L.480-7 du Code de l'urbanisme). Enfin, si un tiers estime qu'il y a

préjudice direct et personnel, des sanctions civiles peuvent aussi être appliquées. Il convient alors de demander des réparations pour le dommage causé pour les 10 ans à venir (article 2270-1 du Code civil).

Par ailleurs, un permis de construire peut aussi être considéré comme frauduleux. Dans ce cas, lorsque la mairie s'aperçoit qu'une construction est illégale, elle dispose de dix ans pour saisir le Tribunal de grande instance.

Elle peut en outre décider de faire démolir l'ouvrage ou obliger ses propriétaires à le mettre en conformité en cas de non-respect des règles locales d'urbanisme et de sécurité. Passé ce délai, la mairie n'aura plus aucun recours contre la construction illégale.

Dans tous les cas, il est préférable de faire les démarches pour obtenir un permis de construire. Vous gagnerez du temps, de l'argent et de l'énergie !

Demande de permis de construire par un non-propriétaire

Pour réaliser d'importants travaux, un projet d'extension ou de construction, un non-propriétaire est en droit de faire une demande de permis de construire à partir du moment où il a l'accord du propriétaire ou s'il est mandaté par ce dernier (article R.423-1 du Code de l'urbanisme).

Le dépôt d'un permis de construire par un non-propriétaire est une opération relativement fréquente lors de l'achat d'un terrain comportant une clause suspensive de vente en cas de refus de permis de construire ou de projets de constructions complexes réalisés par des professionnels.

C'est pourquoi la demande est souvent réalisée par un futur acheteur, une société de lotissement, de construction de bâtiment, etc., ou un agent immobilier.

Pour que le permis de construire soit valable et conforme, le non-propriétaire doit toutefois avoir obtenu l'autorisation préalable du propriétaire ou son mandat. Comme pour toute autre demande, le dossier devra expliquer la nature des travaux et comporter les pièces obligatoires : plan de situation du terrain, plan de masse des constructions et plan en coupe du terrain et de la construction en six exemplaires ; une notice décrivant le projet ; un plan des façades et des toitures ; un document graphique permettant de juger le projet de construction au sein de son environnement ; une photo du terrain et de son environnement proche et photo du terrain et de son environnement lointain. Une fois rempli, le dossier devra être remis au service compétent de la mairie.

Méfiez-vous du permis de construire tacite !

Toute construction exige un permis de construire préalable. Un dossier doit être constitué et adressé à la mairie qui statue sur son éligibilité. Pour ce faire, elle dispose d'un délai de deux mois pour répondre s'il s'agit d'une maison individuelle ou de trois mois s'il s'agit d'une autre construction.

Si le demandeur ne reçoit aucune réponse de l'administration dans les deux mois, on considère que ce silence vaut autorisation tacite de construire. En effet, si la demande a entraîné un rejet de l'administration, le propriétaire reçoit une lettre de refus. Il peut également recevoir un courrier lui notifiant un sursis pris par l'administration pour rendre sa décision.

Néanmoins, afin de sécuriser son permis de construire tacite, il est vivement conseillé au propriétaire de demander une attestation certifiant que sa requête a bien été validée. Surtout que dans certains cas, le silence de l'administration peut signifier un rejet. C'est le cas notamment pour les travaux soumis à l'autorisation du ministre de la Défense, pour les travaux devant avoir lieu sur un site classé ou une réserve naturelle, pour les travaux concernant un bâtiment classé monument historique ou un monument proche d'un bâtiment classé monument historique, pour un projet soumis à une enquête publique, lorsque l'Assemblée de Corse doit être consultée, ou encore pour des travaux devant avoir lieu dans un parc naturel. Dans ces cas précis, le silence de l'administration signifie implicitement le rejet de la demande du permis de construire.

Les démarches post-déclaration de travaux

La déclaration préalable de travaux concerne les travaux ou les aménagements mineurs sur un bâtiment existant. Après avoir déposé un dossier en mairie expliquant la nature des opérations, celle-ci est en droit d'autoriser ou non l'exécution des travaux. Mais une fois l'autorisation obtenue, quels sont vos droits et vos obligations ?

Tout d'abord, sachez que la déclaration de travaux est valable deux ans (article R.427-17 du Code de l'urbanisme). Vous disposez donc de ce délai pour effectuer au moins une partie substantielle des aménagements décrits sur le document. Il est cependant possible de demander une modification de la date du début du chantier et ainsi prolonger le délai d'un an maximum. En revanche, si vous interrompez les travaux pendant plus d'un an avant leur achèvement, la déclaration devient caduque.

Ensuite, l'obtention d'une déclaration préalable de travaux implique la mise en place d'une publicité sur votre terrain et en mairie. Vous devez donc afficher la déclaration délivrée sur votre terrain, afin qu'elle soit visible de la rue, et ce, pendant toute la durée des travaux.

Il convient alors de reporter sur un panneau de 80 cm de largeur votre nom, la nature des travaux et la superficie du terrain, les coordonnées de la mairie et les mentions légales pour le recours (articles R.600-1 et R.600-2 du Code de l'urbanisme).

En parallèle, la commune dispose de huit jours à partir de la date de décision d'attribution de la déclaration de travaux pour procéder à son affichage ; ce dernier dure deux mois minimum. Une fois les travaux exécutés, vous devrez informer l'administration en remplissant et en envoyant à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Les constructions ne nécessitant pas de permis de construire

De nombreuses extensions ou constructions n'exigent pas de permis de construire. C'est le cas notamment de toutes les constructions extérieures et intérieures ne modifiant pas la destination de l'habitation. Dans la majorité des cas, seule une déclaration préalable auprès de la mairie suffit. La condition principale est que la totalité de la construction (agrandissement compris) ne dépasse pas 170 m².

De façon générale, en cas d'agrandissement ou d'aménagement d'une construction existante, une déclaration préalable est suffisante. S'il s'agit de travaux d'agrandissement de la surface au sol de moins de 5 m² (hors secteur sauvegardé), aucune formalité n'est nécessaire ; en revanche, s'il s'agit de travaux d'agrandissement compris entre 5 m² et 20 m² d'emprise au sol, une déclaration préalable de travaux sera tout de même nécessaire. Enfin, si l'habitation est située dans une zone urbaine couverte par un PLU, la superficie d'agrandissement sans permis de construire est portée à 40 m².

D'autre part, les travaux réalisés à l'intérieur d'un bâtiment sont exemptés de permis dès lors qu'ils n'entraînent aucune modification générale de l'habitation, et qu'ils ne modifient pas sa destination, son aspect général et ses volumes. Néanmoins, il faut noter que la création de niveaux supplémentaires intérieurs est soumise à un dépôt de permis de construire. Les travaux extérieurs comme le ravalement, la pose de nouvelles fenêtres, le changement d'un portail, la réfection d'une terrasse, quant à eux, ne nécessitent pas la demande d'un permis de

construire. L'aménagement de terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, et les ouvrages extérieurs ayant une surface au sol inférieure à 2 m et une hauteur maximale de 1,50 m entrent dans ce cadre.

Par ailleurs, la création d'une piscine non couverte ou hors-sol (ex. : gonflable) n'exige aucune autorisation administrative, à condition de ne pas dépasser 10 m² de surface et que cette dernière soit installée pour une durée n'excédant pas trois mois. En revanche, l'installation d'abris de piscine sur une structure existante peut, selon leur forme et leur hauteur, nécessiter différentes formalités.

Les articles R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme décrivent les différentes constructions exemptées par principe d'un dépôt de permis de construire. Peuvent ainsi être soumises à une simple déclaration de travaux la mise en place d'une cabane de jardin ou d'un poulailler dont la surface n'excédera pas 20 m², d'une piscine de plus de 10 m² dont la hauteur, couverture incluse, ne dépasse pas 1,80 m, ou d'une pergola.

Questions / réponses de pro

Droit de visite

J'ai terminé la construction de ma maison et ai donc déclaré la fin des travaux en mairie. J'ai reçu un recommandé m'avertissant de la venue d'un expert pour vérifier la bonne conformité de la construction.

Sur le courrier, l'administration parle d'un « droit de visite et de communication ». Pourriez-vous me fournir quelques détails sur ce point ?

Qu'ont-ils le droit de vérifier ? Peuvent-ils rentrer à l'intérieur de la maison ?

 Question de Pierre07

► Réponse de CC

Le Code de l'urbanisme prévoit deux types de contrôle et de visite : le droit de visite, qui a pour but de vérifier la conformité des travaux en les comparant à ceux décrits dans le dossier de demande de permis de construire ; et le droit de communication, qui permet à l'administration de demander au propriétaire des documents d'ordre technique (par exemple, le dossier d'accès PMR) pour certaines constructions. C'est l'article L.461-1 qui définit le cadre précis de ces investigations ainsi que leur portée.

Le droit de visite peut s'exercer par l'administration compétente pendant une durée de 3 ans suivant la date de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux), mais aussi et surtout pendant toute la durée du chantier.

En cas de non-conformité, l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire, c'est-à-dire la mairie, peut vous mettre en demeure d'entreprendre les modifications nécessaires pour que le projet soit respecté.

Le contrôle et le droit de visite n'intègrent, eux, que l'aspect extérieur du projet : hauteurs des pignons, distances entre la maison et la voirie, recul de la maison, taille des ouvertures, etc.

En aucun cas, le contrôle ne pourra porter sur la position des cloisons intérieures, la surface de la cuisine ou encore la surface d'une chambre !

Pour le contrôle d'un domicile, l'occupant doit avoir donné son accord avant la visite. S'il refuse, une enquête préliminaire pourra être demandée par le Procureur de la République ; celui-ci peut aussi saisir le juge d'instruction pour ordonner une visite du domicile concerné.

Attention, dans le cas où le bâtiment concerné n'est pas une habitation, le refus du droit de contrôle à l'administration vous expose à une amende de 3 750 €, ainsi qu'éventuellement à une peine de prison d'un mois (article L.480-12 du Code de l'urbanisme).

Construction sur un passage obligatoire

L'entrepreneur qui a construit ma maison l'a implantée, en partie, sur un passage obligatoire (sur trois mètres au moins). Quelles sont les sanctions possibles à mon encontre ?

Le voisin veut que je démolisse toute la construction.

 Question de Labanina

Réponse d'Expert Construction

Votre maçon ou constructeur a commis une faute lourde en implantant votre construction. En effet, votre voisin est parfaitement en droit de demander la démolition de votre construction, car elle n'est pas conforme aux règles d'urbanisme. Un point malgré tout à préciser : êtes-vous conforme au permis de construire délivré ?

Dans votre situation, il y a lieu d'alerter votre assurance dommages-ouvrage, qui constatera l'ampleur du sinistre, car cela en est un, et il est lourd de conséquences. Il y a de fortes chances que votre construction soit démolie.

Modification du permis de construire refusée

Nous avons signé un sous-seing pour un terrain qui avait déjà un PC accepté par la DDE et l'urbanisme. Nous avons fait un modificatif qui a été refusé, car il y avait trop de changements.

Nous aimerions savoir s'il est possible maintenant de déposer un nouveau permis sur ce terrain.

 Question d'Isa 64

◉ Réponse d'Expert Constructions

Il est normal que votre demande n'ait pas abouti, dès lors que les modifications demandées sont trop nombreuses et que lesdites modifications remettent en cause l'harmonie générale du projet.

Il vaut mieux, dans ces conditions, déposer un nouveau permis de construire, conforme à vos souhaits.

Mise en conformité d'un bâtiment

Je fais rénover une grange, construite dans les années 1800, qui se situe dans le périmètre de protection de deux monuments historiques.

J'ai le permis de construire avec l'accord des Bâtiments de France, mais ils m'imposent certaines règles : matériau naturel, pas de PVC, pas de velux..., ce qui entraîne des frais supplémentaires. J'ai réalisé les raccordements aux égouts, à l'eau et à l'électricité.

J'aimerais savoir si je peux prétendre à des aides auprès du Conseil général, des impôts ou autres (TVA réduite).

 Question de Math

◉ Réponse de Mageo

Je ne sais pas dans quelle région se situe cette grange, mais j'aurais tendance à vous orienter vers l'Anah (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). Renseignez-vous auprès des services des impôts et à la mairie.

Ce sont des dossiers un peu « lourds » à constituer, mais cela peut valoir le coup. Les aides dépendent de la destination affectée à votre grange (résidence principale, location...), de vos revenus, du coût des travaux... Vous auriez pu déposer ce dossier en même temps que le permis.

En ce qui concerne la TVA réduite, il en est de même, cela dépend de la teneur des travaux à effectuer. Y a-t-il encore une toiture en « état », des planchers ? Afin de bénéficier de cette TVA, les travaux ne doivent pas constituer une reconstruction trop importante.

Défaut d'affichage en mairie

Quelles sont les actions possibles en cas de défaut d'affichage d'une demande de permis de construire en mairie ainsi que les sanctions applicables selon la jurisprudence actuelle ?

 Réponse de Durette

► **Réponse d'Expert Construction**

Dans le principe, le recours des tiers ne peut s'effectuer en raison de l'absence de l'affichage légal prévu par la réglementation, même si le permis de construire est affiché sur le terrain concerné. En effet, si la mairie n'affiche pas le permis et que le pétitionnaire en fait de même sur son terrain, le recours des tiers prévu dans le délai de deux mois à dater de l'affichage ne peut s'exercer, ce qui peut rendre le permis illicite.

Demandez à la mairie, les raisons pour lesquelles le permis n'a pas été affiché. Vous pouvez aussi saisir le tribunal administratif pour obtenir une condamnation de principe de la mairie.

III.

Gérer son permis de construire



Il arrive qu'en cours de travaux des contraintes techniques ou personnelles exigent la modification, le transfert ou le prolongement du permis de construire. Selon la situation, différentes possibilités s'offrent alors au bénéficiaire de l'autorisation.

Ce dernier peut donc demander des aménagements à son permis de construire initial, principalement s'il s'agit de changements mineurs, et ce, tout au long de la durée des travaux. Il est aussi possible de transférer son permis de construire, sous certaines conditions. La demande est alors à adresser en mairie. Enfin, l'administration peut également, après demande du titulaire du permis, le proroger, mais encore une fois, sous certaines conditions.

Enfin, il existe d'autres types de permis adaptés à des demandes plus spécifiques. On retrouve ainsi le permis de construire valant division qui concerne la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, divisé avant l'achèvement des travaux ; ou le permis de démolir, demandé quand la construction se situe dans une zone spécifique ou inscrite aux monuments historiques.

D'autre part, le permis d'aménager permet de cumuler des opérations de construction, de démolition, de division foncière et d'aménagement.

Le permis de construire modificatif

Le titulaire d'un permis de construire peut demander des modifications pour des changements mineurs. Cela est valable tout au long des travaux, mais avant la déclaration d'achèvement.



Principe

Pour être acceptées, les modifications au permis de construire doivent être mineures. Elles peuvent concerner l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple : la façade), l'augmentation ou la réduction de la surface de construction, mais aussi le changement de destination de locaux.

Démarches



La demande de permis de construire modificatif se fait en mairie. Le titulaire du permis de construire fait une demande de modification, en mairie, à l'aide d'un formulaire [Cerfa n° 13411*02](#).

Pour ce faire, il doit constituer un dossier avec les pièces listées sur la notice jointe au formulaire, puis l'adresser à la mairie concernée par courrier recommandé avec accusé de réception ou le déposer contre décharge. À la réception du dossier, le maire délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement.

Ce dernier indique la date à laquelle les travaux modificatifs pourront commencer en cas d'acceptation. Le délai d'instruction de la demande de modification dure deux mois. Pendant ce temps, la demande est affichée en mairie.

Ensuite, trois options peuvent se présenter : accord de la mairie, refus de la mairie et absence de réponse. En cas d'accord, le titulaire du permis de construire reçoit un arrêté municipal par LRAR. En cas de refus, le titulaire dispose de deux mois pour demander au maire de revoir sa décision ; si la réponse est identique, il pourra alors saisir le tribunal administratif. Enfin, en l'absence de réponse dans un délai de deux mois, le titulaire peut considérer que le permis de construire modificatif a obtenu un accord tacite.

Attention : *le maire peut demander au titulaire de faire une nouvelle demande de permis de construire. Dans ce cas, l'intéressé perd les droits acquis lors du premier permis.*

Le transfert de permis de construire

Un permis de construire étant lié à un terrain et non à une personne physique ou morale, il est possible de le transférer.

Conditions

Le transfert du permis de construire est possible, à condition qu'il soit en cours de validité, légal et définitif. Le titulaire et le futur bénéficiaire doivent également être d'accord.

D'autre part, il est nécessaire que le nouveau bénéficiaire ait la qualité pour construire (par exemple : pour construire en milieu rural, la qualité d'agriculteur peut être demandée).

Le transfert de permis de construire n'apporte pas de délai supplémentaire pour la réalisation de la construction. Le nouveau titulaire a alors les mêmes obligations d'affichage qu'un bénéficiaire classique.



Attention : en cas de désaccord du titulaire initial du permis de construire, un nouveau permis devra être demandé par le nouveau propriétaire.

Formalités

C'est le titulaire du permis de construire qui doit réaliser la demande de transfert via l'imprimé [Cerfa n° 13412*02](#) : « Demande de transfert de permis délivré en cours de validité. »

La demande de transfert est à adresser à la mairie qui a accordé le permis initial, où il fera l'objet d'un arrêté municipal. Ce dernier a pour but de constater l'accord entre l'ancien et le nouveau titulaire du permis de construire, le changement du nom du titulaire, ainsi que le transfert des droits et obligations au nouveau bénéficiaire.

 **Pour aller plus loin, téléchargez notre fiche pratique : [Obtenir un transfert de permis de construire](#)**

La prorogation du permis de construire

Le prolongement du délai du permis de construire peut être accordé au titulaire. Cette opération peut alors être à l'initiative du bénéficiaire (pour prolonger la durée des travaux) ou de l'administration (pour prolonger l'étude du dossier).



Principe

À compter de la notification du permis par l'administration, la durée de validité de ce dernier est de deux ans. Une prorogation peut néanmoins être accordée, mais seulement une fois par an. Pour ce faire, il convient d'adresser sa demande deux mois avant l'expiration du délai, en double exemplaire à la mairie par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge. Le maire dispose ensuite de deux mois pour répondre à l'intéressé.

En cas d'absence de réponse dans ce délai, le titulaire peut considérer sa demande de prorogation comme acceptée.

Prorogation par l'administration

L'étude de la demande de permis de construire par l'administration est de deux mois pour une maison individuelle et ses annexes, et de trois mois pour les autres bâtiments. Mais l'administration peut proroger le délai d'instruction du dossier de permis de construire dans certaines situations. Pour connaître les cas concernés et les prolongations accordées, reportez-vous au tableau ci-dessous.

Cas de prorogation	Durée
Permis de construire dépendant d'une autorisation de défrichement	3 mois
Permis de construire soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France	2 mois
Permis de construire soumis à une autorisation d'aménagement commercial ou cinématographique	5 mois

Attention : *l'administration est tenue d'informer le demandeur du permis de construire de la prolongation exceptionnelle.*

Les autres permis

Parmi les permis de construire nécessaires pour des opérations immobilières plus spécifiques, on peut notamment citer le permis de construire valant division, le permis de construire tacite, le permis de démolir et le permis d'aménager.



Permis de construire valant division

Le permis de construire valant division concerne la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain qui sera divisé avant l'achèvement des travaux. Son champ d'application est fortement encadré.

En pratique, différents profils peuvent être intéressés par ce type de permis. C'est notamment le cas des propriétaires uniques qui, après division du terrain, cèdent une partie à un second propriétaire, des propriétaires uniques qui peuvent transférer partiellement leur permis de construire, ou de plusieurs constructeurs solidaires dans la réalisation des équipements communs.

Application du permis de construire valant division

Obligations	Précisions
Un même terrain	<ul style="list-style-type: none"> Parcelles de terrain contiguës appartenant à un même propriétaire : deux parcelles séparées par un chemin appartenant à un tiers ne constituent pas une même unité foncière Plusieurs terrains contigus appartenant à des propriétaires différents ne sont pas considérés comme une seule unité foncière
Plusieurs constructions	<ul style="list-style-type: none"> Construction d'au moins deux bâtiments autonomes et distincts, tous bâtiments confondus Exclusions : réhabilitation d'un bâtiment existant et construction d'un nouveau bâtiment
Division	<ul style="list-style-type: none"> Division du terrain en propriété ou en jouissance Division du terrain intervenant avant la déclaration d'achèvement des travaux

Par ailleurs, le dossier de permis de construire valant division est identique au dossier classique. Cependant, il comporte deux documents supplémentaires : un plan de division, et, en cas de voies ou d'espaces communs, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs, chargée de la gestion et de l'entretien. Ce permis permet en outre de diviser un terrain sans créer un lotissement et dispense l'opérateur du permis d'aménager.

Permis de construire tacite

En cas de demande de permis de construire, le maire dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Ce délai d'instruction permet de vérifier que le projet est conforme aux règles d'urbanisme. Cependant, il arrive que l'administration ne notifie pas sa décision au demandeur. En cas d'absence de réponse dans le délai légal, le demandeur peut alors considérer que le permis de construire lui est accordé tacitement.



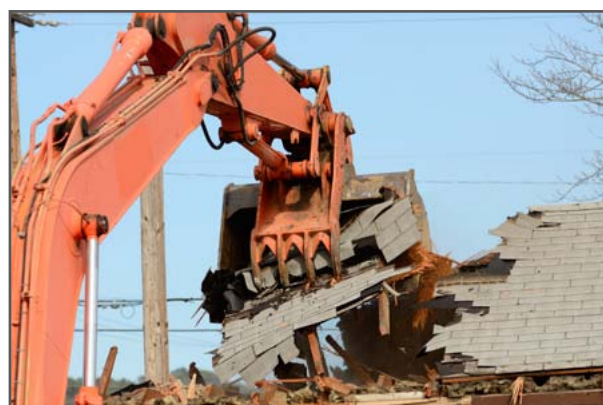
L'absence de réponse administrative ne constitue donc pas nécessairement un refus. Le demandeur a alors le droit de solliciter un certificat de non-opposition à la mairie ; ce dernier est accordé au demandeur dans un délai de quinze jours. En cas de refus de délivrance du certificat de non-opposition, le demandeur peut déposer un recours auprès du tribunal administratif.

Dans certains cas, le permis de construire tacite ne peut exister, même en cas d'absence de réponse de l'administration. Cela concerne les travaux soumis à autorisation au titre des sites classés ou réserves naturelles, les projets sur un immeuble classé ou adossé à un immeuble classé monument historique, les projets soumis à enquête publique au titre de son incidence sur l'environnement, les projets situés dans un parc national ou soumis à une autorisation d'aménagement commercial.

Attention : *le permis de construire tacite peut être illégal si le projet ne respecte pas les règles d'urbanisme.*

Permis de démolition

En principe, la démolition d'une construction n'est pas soumise à une autorisation administrative. Néanmoins, un permis est exigé quand la construction est située dans une commune où le permis de démolir a été voté par le conseil municipal ou dans un secteur sauvegardé ou un site classé. C'est aussi le cas lorsque le bâtiment concerné est inscrit aux monuments historiques, situé dans le champ de visibilité d'un monument historique ou identifié comme un élément à protéger et à mettre en valeur par décision du conseil municipal.



Il peut en outre être remplacé par une autorisation. Lorsque la démolition est nécessaire pour réaliser un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la démolition et la construction. Dans ce cas, le seul permis de construire autorise la démolition.

Pour obtenir un permis de démolir, il est nécessaire de remplir le formulaire [Cerfa n° 13405*02](#) indiquant l'identité du demandeur, la date approximative des travaux de démolition, et l'attestation indiquant que le demandeur peut déposer le permis. Le dossier doit également contenir un plan permettant de situer le terrain sur la commune, un plan de masse de la construction à démolir et une photographie présentant le bâtiment dans son environnement. Le dossier doit ensuite être adressé à la mairie par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé contre décharge.



L'administration dispose d'un délai de deux mois pour son instruction. En cas de silence passé ce délai, le demandeur peut considérer que le permis de démolir lui est accordé de manière tacite, sauf si l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est nécessaire : dans ce cas, son silence équivaut à un refus.

Le permis de démolir peut en outre être refusé si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments ou des sites.

À noter : *le permis de démolir ne peut être refusé quand la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine d'un immeuble.*

Permis d'aménager

Avec les permis de construire et de démolir, le permis d'aménager est l'une des trois catégories d'autorisation d'urbanisme. Il permet de cumuler des opérations de construction, démolition, division foncière et d'aménagement. Selon les cas, une simple déclaration préalable peut remplacer le permis d'aménager.

Par ailleurs, la demande concerne seulement certaines opérations immobilières, détaillées dans le tableau ci-dessous.

Type de construction	Précisions
Lotissement	<ul style="list-style-type: none"> • Création de plus de deux lots • Réalisation d'espaces ou de voies communs • Lotissements situés dans une zone protégée
Terrain de camping	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un terrain de camping de plus de vingt personnes • Terrain d'une capacité de six tentes, caravanes ou mobile-home • Agrandissement d'un terrain de camping de plus de 10 %
Terrain de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> • Création ou agrandissement d'un parc de loisirs • Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
Parc d'attractions et aires de jeux	Aménagement d'un parc d'attraction ou de loisirs d'une superficie supérieure à 2 ha
Golf	Aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha
Aire de stationnement ouverte au public	<ul style="list-style-type: none"> • Garages collectifs de caravanes ou mobile-home d'au moins cinquante unités • Aires de stationnement d'au moins cinquante véhicules
Affouillement et exhaussement du sol	<ul style="list-style-type: none"> • Hauteur supérieure à 2 m • Superficie d'au moins 100 m²

À noter : le permis d'aménager remplace les anciennes autorisations de lotir et celles pour les installations diverses.



La demande de permis d'aménager est établie avec le formulaire [Cerfa n° 13409*02](#). Pour la constitution du dossier, il convient de réunir les pièces suivantes : un plan de situation du terrain, une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement, un plan de l'état actuel du terrain, un plan de composition

d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions. Selon la nature du projet, d'autres pièces peuvent être demandées : la liste figure sur la notice jointe



au formulaire. Le dossier complet doit ensuite être adressé en quatre exemplaires à la mairie par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) ou déposé contre décharge.

L'instruction d'un dossier de permis d'aménager dure trois mois, à compter de la date de réception de la demande. Plusieurs cas peuvent alors se présenter : refus de la demande, accord ou absence de réponse.

En cas d'accord, la mairie prend un arrêté municipal et l'adresse au titulaire du permis par LRAR.

En revanche, en cas de refus, le demandeur dispose de deux mois pour demander à la mairie de revoir sa position ; en cas d'échec, il pourra alors saisir le tribunal administratif.

Enfin, en cas de silence de l'administration au-delà du délai de trois mois, le demandeur peut considérer avoir obtenu un accord tacite de la mairie. Néanmoins, il est préférable de demander un certificat de non-opposition.

Les coûts

Le dépôt d'une demande de permis de construire est gratuit, mais d'autres coûts peuvent venir s'ajouter au prix de la construction : taxes, frais d'architecte, etc.



Taxes locales

Différentes taxes locales viennent s'ajouter au coût d'une construction. Plus une nouvelle construction aura une superficie élevée, plus le montant des taxes en sera augmenté.

La valeur locative cadastrale dépend aussi des éléments de confort de cette dernière (nombre de fenêtres, balcon, nombre de salles de bains, etc.).

Taxes locales

Taxes	Explications
Taxe d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux concernés : opérations d'aménagement et de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments + tous les travaux nécessitant un permis de construire ou une déclaration préalable • Prend effet à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme • Calcul : surface de construction × Valeur/m² × Taux du secteur
Taxe foncière sur les propriétés bâties	<ul style="list-style-type: none"> • Taxe payée chaque année par le propriétaire d'une construction : la possession d'une construction au 1^{er} janvier rend son propriétaire redevable pour l'année en cours • Nouvelles constructions soumises à une déclaration au centre des impôts, dans un délai de 90 jours avant leur achèvement • Calcul fondé sur trois éléments : valeur locative cadastrale, coefficient de revalorisation annuelle, taux d'imposition voté par les collectivités locales
Taxe d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Redevable sur les appartements, maisons, dépendances situés à moins de 1 km du logement (par exemple : garages, remises, etc.) • Correspond à la valeur locative cadastrale de l'habitation et de ses dépendances servant au calcul de la taxe d'habitation : cette valeur locative est ensuite pondérée par la situation familiale et les revenus pour donner une valeur locative nette ; les services fiscaux appliquent ensuite les taux d'imposition votés par les collectivités locales

Professionnels du bâtiment

De nombreux professionnels du bâtiment proposent la réalisation du dossier de permis de construire. Elle est généralement incluse dans le prix de la prestation des constructeurs.

En outre, si la surface de plancher est inférieure à 150 m², vous pouvez passer par un dessinateur indépendant en architecture ou en bâtiment pour concevoir vos plans et constituer votre dossier de permis de construire.



La plupart facturent ce service complet au forfait en fonction du nombre de mètres carrés. Il vous en coûtera généralement entre 1 000 € et 2 000 € HT.

Il est également possible de faire appel à un architecte. Son recours est d'ailleurs obligatoire pour toute construction de plus de 150 m² de surface de plancher. Les honoraires sont fixés librement et varient selon les régions, la complexité du projet et la renommée du professionnel. Ils diffèrent aussi selon la mission confiée : étude et suivi du projet ou maîtrise d'œuvre. D'autre part, les tarifs sont souvent calculés en pourcentage du coût des travaux et varient entre 2,5 % et 4 % du coût total pour l'étude et la conception du projet jusqu'au permis de construire ; et entre 9 % et 12 % pour une maîtrise d'œuvre complète (conception, permis de construire, consultation des entreprises, exécution). Pour une construction neuve, vous pouvez estimer vos travaux entre 1 000 € et 1 200 € HT/m², selon le niveau de prestations.

L'assurance construction

Une fois le permis de construire obtenu, les travaux peuvent commencer si vous avez contracté une assurance construction. Celle-ci doit comporter une couverture dommages-ouvrage ainsi qu'une garantie en responsabilité civile.



Assurance dommages-ouvrage

L'assurance dommages-ouvrage est obligatoire pour toute personne physique ou morale faisant réaliser des travaux de construction. Sont ainsi assujettis le maître d'ouvrage, le vendeur d'immeubles, le promoteur immobilier et le constructeur de maison individuelle. Le particulier qui construit lui-même sa maison n'est toutefois pas tenu de souscrire à cette assurance : il doit néanmoins assurer son bien dès sa conception.

Cette garantie couvre l'immeuble contre les risques décennaux de la construction. C'est donc une assurance de la chose : elle garantit le remboursement et la réparation des dommages causés à la construction.



Elle couvre aussi un ouvrage impropre à sa destination (par exemple : habitation), et dont la solidité est compromise. Elle assure également les désordres cachés après la date de réception des travaux.

Par ailleurs, l'assurance dommages-ouvrage offre une garantie décennale, qui débute un an après la réception des travaux ; elle est valable dix ans. L'obligation d'assurance démarre avant la date de déclaration d'ouverture du chantier.

Responsabilité professionnelle

Cette obligation d'assurance s'impose à tous les professionnels de la construction et doit être souscrite avant l'ouverture du chantier.

L'assurance responsabilité des constructeurs couvre les désordres cachés, mais aussi les désordres apparents dont la gravité se révèle à l'usage. Elle offre aussi une garantie décennale qui débute dès la réception des travaux.

 **Pour aller plus loin**

Astuces

Démolir un bâtiment près d'un monument classé

Démolir un bâtiment non loin d'un monument classé est soumis à un certain nombre de contraintes qu'il convient de prendre en compte avant le début des travaux. Alors, dans quelles conditions est-il permis de démolir un bâtiment situé à proximité d'un monument classé ou inscrit ?

Les immeubles classés ou inscrits sur la liste des monuments historiques bénéficient d'un périmètre de protection qui interdit toute démolition des bâtiments environnants. Cette interdiction est en outre soumise à deux conditions (article L.621-30-1 du Code du patrimoine). D'abord, le bâtiment doit se situer dans le champ de visibilité de l'immeuble classé, c'est-à-dire être visible du premier ou en même temps que lui, ainsi qu'être situé dans un périmètre inférieur à 500 m.

Selon la jurisprudence du Conseil d'État, « le périmètre de 500 m doit s'entendre de la distance de 500 m entre l'immeuble classé ou inscrit et la construction projetée » (CE, 29 janvier 1971, n° 76595). Il faut donc bien noter que c'est le bâtiment qui doit être situé dans le périmètre des 500 m du champ de visibilité de l'immeuble inscrit ou classé, et non la parcelle.

De plus, certains bâtiments classés peuvent faire l'objet d'un périmètre de sécurité plus étendu (dépassant les 500 m). Pour s'en assurer, il est fortement conseillé de consulter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans lequel les périmètres de protection à respecter sont inscrits.

Pour rappel, les articles R.421-26 à 29 du Code de l'urbanisme définissent les règles en matière de démolition. Le permis de démolir est donc obligatoire si le bâtiment concerné se situe dans une commune où le conseil municipal a institué le permis de démolir ou sur un secteur sauvegardé, s'il est lui-même inscrit comme monument historique, adossé à un bâtiment classé, ou encore protégé dans le plan local d'urbanisme. En revanche, il n'est pas nécessaire de se procurer un permis de démolir en cas d'insalubrité ou menace de ruine du bâtiment, ou encore de démolitions effectuées sur décision de justice définitive. Le permis de démolir n'est pas non plus nécessaire pour les lignes électriques et canalisations.

Permis d'aménager : durée de validité et obligations

Le permis d'aménager concerne les opérations de construction, de démolition, de division foncière et d'aménagement sur un terrain spécifique. Il s'obtient auprès de la mairie qui est en droit ou non d'autoriser les travaux. Mais une fois ce permis d'aménager obtenu, quelles sont vos droits et vos obligations ?

Un permis d'aménager est valable durant deux ans après l'obtention de l'accord : concrètement, vous devez commencer les travaux avant ce délai. Il est en outre possible de le prolonger d'une année, à condition d'en faire la demande deux mois avant la date d'échéance du permis.

Si vous interrompez les aménagements pendant plus d'un an avant leur achèvement, le permis deviendra alors caduc. Dans les huit jours suivant l'obtention du permis d'aménager, la mairie doit aussi afficher pendant au moins deux mois un extrait de l'autorisation délivrée.

Par ailleurs, pendant toute la durée des travaux, vous devez vous soumettre à une obligation d'affichage. L'affichage doit ainsi être installé sur votre terrain et se doit d'être visible depuis la rue. Pour être conforme, il doit se faire sur un panneau d'au moins 80 cm de largeur et comporter votre nom, la nature des travaux, la date et le numéro de l'autorisation, la superficie du terrain où le dossier peut être consulté, les coordonnées de la mairie, les mentions légales pour le recours des tiers (articles R.600-1 et R.600-2 du Code de l'urbanisme).

À la fin des travaux, vous devrez envoyer à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Annuler un permis de construire

L'annulation d'un permis de construire, délivré ou non, peut être demandée par un particulier en cas d'irrégularité ou par le demandeur lui-même si celui-ci renonce à son projet de construction.

Le délai diffère alors selon la personne à l'initiative de la demande d'annulation du permis de construire. Pour le demandeur initial du permis, il est fixé à trois mois à partir de la date de signature ou d'acceptation ; pour un particulier voulant contester le permis, le délai est de deux mois à compter du premier jour d'affichage du permis de construire sur le terrain. En outre, la demande d'annulation d'un permis de construire peut être effectuée soit par voie administrative auprès de la mairie, soit par voie judiciaire auprès du Tribunal de grande instance.

Si les travaux n'ont pas encore commencé, l'autorisation de construire sera alors automatiquement annulée.

Pour annuler un permis de construire délivré, le demandeur doit néanmoins faire une demande auprès du service compétent de la mairie.

Cette dernière doit être explicite : il est indispensable, pour que le juge l'accepte, d'expliquer par écrit les raisons du retrait.

De plus, il est nécessaire que le permis revête une irrégularité de forme (non-consultation d'une commission, par exemple) et/ou de fond (non-respect des réglementations du plan d'occupation des sols, par exemple).

Enfin, si le permis de construire n'a pas encore été délivré, le demandeur peut quand même faire une demande d'annulation par écrit adressée au service compétent de la mairie.

Formalités après obtention du permis de démolir

Comme son nom l'indique, le permis de démolir concerne les opérations de démolition partielle ou totale d'un bâtiment. Il s'obtient en mairie après avoir constitué un dossier explicatif du projet.

Mais une fois ce permis de démolir obtenu, quelles sont vos droits et vos obligations ?

Le permis de démolir est valable deux ans à partir de l'arrêté ou de la date d'obtention tacite du permis.

De même qu'un permis de construire, vous devez afficher sur votre terrain le permis de démolir délivré, et ce, dès la notification de l'arrêté d'autorisation et de manière visible tout au long des travaux.

Visible depuis la rue, il devra prendre la forme d'un panneau d'affichage de 80 cm de largeur et comporter votre nom, la nature des travaux, la superficie du terrain, les coordonnées de la mairie, et les mentions légales pour le recours.

En outre, si un tiers repère une ou plusieurs irrégularités sur un permis de démolir, il peut, comme pour un permis de construire, user de son droit de recours.

Ainsi, toute personne estimant que la démolition lui porte préjudice peut relever les non-conformités entre le projet et les règles d'urbanisme en vigueur, puis déposer une requête auprès du tribunal administratif dans les deux mois à partir du premier jour d'affichage du permis de démolir sur le terrain.

Installer de nouvelles fenêtres

Les travaux sur des constructions existantes sont très réglementés. Le plus souvent, il vous faudra demander l'autorisation de la mairie avant de commencer le chantier.

La situation est différente non seulement selon qu'il s'agit d'une création ou d'un remplacement de fenêtre, mais aussi selon qu'on remplace la fenêtre par une menuiserie identique ou différente.

Ainsi, lorsque vous remplacez une fenêtre par une autre aux caractéristiques physiques différentes, vous devez faire une déclaration préalable auprès de votre mairie (par exemple, remplacement de fenêtres en bois blanc par d'autres en bois verni).

Ce n'est pas tant le matériau que la couleur qui compte : des menuiseries en bois blanc et en PVC blanc sont somme toute assez identiques, il n'y a donc pas besoin d'autorisation. Après le dépôt de votre dossier complet, une réponse vous parviendra dans un délai d'un mois.

En revanche, si vous changez des fenêtres à l'identique, vous serez alors dispensé d'autorisation en mairie. Cela implique néanmoins des matériaux ou teintes strictement identiques à ceux d'origine, ainsi que les mêmes caractéristiques (nombre d'ouvrants, etc.).

Le remplacement de fenêtres en simple vitrage par de nouvelles fenêtres en double vitrage reste néanmoins considéré comme un changement à l'identique.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme régit les règles de construction. En principe, un permis de construire doit être demandé à la mairie dans le cas de travaux lourds, notamment ceux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, ceux visant à modifier l'utilisation du bâtiment ou la façade du bâtiment (ravalement, ajout d'un balcon).

Or, un arrêt du Conseil d'État du 21 mars 1986 confirme que le percement d'une fenêtre correspond à une modification de l'aspect extérieur du bâtiment. Un permis de construire est donc nécessaire.

En outre, la création d'une nouvelle fenêtre ne doit pas causer un trouble à vos voisins, en créant une vue proche et directe sur leur habitation. La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt du 18 janvier 2011, en considérant qu'un œil-de-bœuf situé à 40 cm du balcon d'en face et offrant une vue sur l'appartement du voisin dépassait les inconvénients normaux du voisinage.

Ainsi, même en toute conformité avec la loi et en l'absence de faute, vous pourrez légalement être empêché de construire une fenêtre par un de vos voisins qui fera valoir ses droits.

Enfin, dans une copropriété, les fenêtres, qui sont des éléments privatifs, impactent néanmoins la façade de l'immeuble, qui est un élément commun.

Avant toute chose, il vous faut donc soumettre votre projet à l'assemblée pour vérifier dans le règlement de propriété si une autorisation est nécessaire.

Questions / réponses de pro

Permis de construire modificatif

Un architecte nous a obtenu un permis de construire ; or, nous souhaiterions faire une modification sur une fenêtre et sur les matériaux de la façade.

Peut-on déposer la demande nous-mêmes ou doit-on repasser par l'architecte ?

La demande de modification annule-t-elle le permis initial ou le conserve-t-on ?

 Question de Martine

► Réponse d'Expert Construction

D'une manière générale, vous ne pouvez modifier le projet établi par l'architecte, car il est propriétaire de son œuvre.

En conséquence, vous avez l'obligation de lui demander son autorisation, à défaut à ses héritiers.

En aucun cas, les modifications apportées à votre projet n'annulent le permis initial. Vous obtiendrez un permis indexé sans problèmes.

► Réponse de Nanaka

Un permis modificatif ne nécessite pas d'architecte à partir du moment où vous ne faites pas de modification sur la surface de plancher ; vous pouvez, en effet, le faire vous-même.

Le permis modificatif ne remplace pas le permis initial, mais le complète, et vous conserverez le même numéro d'autorisation.

Je confirme qu'il n'est pas possible de modifier un projet établi par un architecte sans son autorisation, même sans changement de surface.

Dans le cas qui nous est soumis pour avis, il y a modification de la façade, modification des revêtements de façade et, en conséquence, modification de l'œuvre.

J'ai été confronté à ce problème, il y a quelques semaines, et je persiste et signe : il faut l'autorisation de l'architecte pour modifier son projet, parce qu'il lui appartient.

Consultez l'Ordre des architectes de votre région qui vous confirmera mes dires.

SHON d'un abri démontable

Comment doit-on calculer la SHON d'un abri de piscine en plexiglas démontable avec un point haut supérieur à 1,80 m ?

 Question d'Hervé

► *Réponse d'Expert Construction*

Vous n'avez pas à prendre en compte votre abri de piscine dans le calcul de votre SHON.

Les abris démontables ne sont pas soumis à la réglementation du permis de construire, puisque votre abri n'excède pas une hauteur supérieure à 1,80 m.

De plus, il s'agit d'une installation démontable et non fixe.

Création d'un ascenseur

Ma copropriété veut installer un ascenseur à l'intérieur de la cage d'escalier, ce qui nécessite de démolir une partie de l'escalier.

Le syndic me dit qu'un permis de construire n'est pas obligatoire. Est-ce exact ?

 Question de Victoria

► *Réponse de Louise*

Il n'y a absolument pas besoin de demande de permis pour installer un ascenseur, car cela n'engendre ni modification extérieure ni changement du POS intérieur...

Il suffit d'avoir l'accord des copropriétaires.

Dépassement SHOB et permis de construire

Quels sont les risques encourus si la SHOB accordée au permis de construire a été dépassée ?

 Question de Poupinette

► Réponse de Costes

Une mise en demeure de destruction du bâtiment pour non-respect du permis de construire (construction illégale), à vos frais. Et si vous ne le faites pas, par les autorités (mais toujours à vos frais).

Mais aussi de nombreux problèmes avec l'administration fiscale : soit vous déclarez la surface du permis et vous risquez un redressement avec une pénalité de mauvaise foi à la clé (vous aurez menti au Fisc), soit vous déclarez la bonne surface et ils sont susceptibles de comparer avec le permis et d'alerter la mairie.

► Réponse d'Expert Construction

Dans le POS ou le PLU, selon les communes, le dépassement du COS, en l'occurrence la SHON et non pas la SHOB, est interdit, sauf si vous résidez dans une grande agglomération, car dans ce cas, vous pourrez subir une pénalité financière fixée dans le POS ou PLU. Il est surprenant toutefois qu'un permis de construire vous ait été délivré pour dépassement de SHON et non pas de SHOB.

Permis d'aménager demandé au nom des acquéreurs

Je possède un terrain sur lequel je vais construire deux lots avec une entrée commune, que j'ai ensuite l'intention de vendre.

Puis-je demander un permis d'aménager directement au nom des deux acquéreurs avec lesquels j'ai signé un compromis de vente, ou suis-je obligé de faire la demande à mon nom, avant de procéder à un transfert de permis d'aménager une fois la vente effective ?

 Question de Maminelle

► Réponse de LTAP

Information à vérifier, mais à ma connaissance, vous pouvez monter pour eux le dossier et le leur faire signer, mais vous ne pouvez pas le déposer en leur nom.

► Réponse d'Expert Construction

Vous ne pouvez pas faire une demande au nom d'un tiers. Vous devez donc faire la demande à votre nom, et dès que les conditions suspensives seront levées et la transaction effective, vous pourrez effectuer le transfert au profit de vos acquéreurs.

Refus de permis de construire

Ma demande de permis de construire pour une maison individuelle a été refusée pour non-respect du PLU. Malgré tout, le maire est revenu sur sa décision et m'a transmis un arrêté portant autorisation à la construction. Toutefois, j'ai reçu de la préfecture un courrier me précisant que le courrier n'était pas valable et que je n'avais donc pas de permis de construire. Je me retrouve dans l'obligation de déposer un nouveau permis de construire avec les normes RT 2012 et donc un surcoût !

J'ai entendu que dès lors que le permis de construire est déposé avant le 31 décembre, même en cas de refus, on dispose de trois mois pour apporter les modifications nécessaires. Cela est-il vrai ?

🗨 Question de Terrain

► Réponse d'Émilie Darrot – Architecte DPLG

Non, ce n'est pas tout à fait exact. On peut éventuellement apporter des pièces complémentaires dans les quinze jours, avec l'accord du service instructeur, dans le but de ne pas retarder l'instruction. Sinon, il faut faire une demande de permis modificatif, mais s'il y a eu changement de PLU, il faudra en tenir compte, et si le dossier a été déposé après le 31/12/2012, la RT 2012 est à respecter.

Effectivement, vous aurez un surcoût puisque vous devrez recourir à un bureau d'études thermique pour pouvoir fournir l'attestation RT 2012 pour le permis et à une entreprise spécialisée pour réaliser le test d'étanchéité à l'air en cours de chantier. Aussi, les prescriptions vous imposeront peut-être des matériaux isolants plus coûteux par exemple, ou un mode de production d'énergie utilisant des ressources renouvelables. Cependant, sachez qu'en construisant de manière plus responsable, car il s'agit bien de cela, en plus de respecter l'environnement, vous ferez des économies considérables sur votre consommation énergétique à long terme.

Vous vous y retrouverez forcément, sans compter que la classe énergétique de votre maison sera valorisée, ce qui est très intéressant pour une éventuelle revente de votre bien. Il ne faut pas voir cela comme une sanction, mais plutôt un service qu'on vous rend. Bien sûr, l'apport financier de départ est un peu plus conséquent !

Modificatif pour une diminution de surface au sol ?

Est-il obligatoire de déposer une demande de permis modificatif pour une diminution de surface au sol ?

 Question de Didith

▶ Réponse d'Expert Construction

Je vous conseille d'effectuer une demande de permis de construire en réduction de surface.

En effet, la surface déclarée sert de base pour le calcul des impôts fonciers, d'où une réduction de votre imposition.

▶ Réponse de Lorenzo13150

Toute modification est soumise à une autorisation préalable. Et, en effet, si les surfaces réduites sont génératrices de surface taxable, vous réduirez d'autant vos taxes d'urbanisme.

▶ Réponse d'ArTalie

Il est obligatoire de déposer un permis modificatif, surtout pour l'obtention du certificat de conformité et aussi pour réduire la surface taxable.

▶ Réponse de Fouzia

Si les modifications sont importantes, un permis modificatif (démolition partielle) pourrait être nécessaire pour que l'administration vérifie la qualité architecturale résultante.

Un autre intérêt de cette démarche serait de régulariser les surfaces impossibles de votre patrimoine.

Index des questions et des astuces

I. Les règles d'urbanisme	14
Les monuments historiques et zones protégées	28
Quelle réglementation en auto-construction ?	29
Comment gagner de la surface habitable ?	30
Se faire aider pour l'obtention d'un permis de construire	31
Permis de construire en zone non constructible	32
Non-conformité d'un passage de toit	33
Refus d'établir un procès-verbal	34
Extension d'une maison sur une zone classée	34
Construction et visite du maire	35
Quelles règles d'urbanisme appliquer ?	35
II. Les formalités	37
Construire sans permis	51
Demande de permis de construire par un non-propriétaire	52
Méfiez-vous du permis de construire tacite !	53
Les démarches post-déclaration de travaux	53
Les constructions ne nécessitant pas de permis de construire	54
Droit de visite	55
Construction sur un passage obligatoire	56
Modification du permis de construire refusée	57
Mise en conformité d'un bâtiment	57
Défaut d'affichage en mairie	58
III. Gérer son permis de construire	59
Démolir un bâtiment près d'un monument classé	72
Permis d'aménager : durée de validité et obligations	73
Annuler un permis de construire	73
Formalités après obtention du permis de démolir	74
Installer de nouvelles fenêtres	75
Permis de construire modificatif	76
SHON d'un abri démontable	77
Création d'un ascenseur	77
Dépassement SHOB et permis de construire	78
Permis d'aménager demandé au nom des acquéreurs	78
Refus de permis de construire	79
Modificatif pour une diminution de surface au sol ?	80

Les professionnels et experts cités dans cet ouvrage

Nos sites permettent aux professionnels et spécialistes de publier et partager leur savoir-faire (réponses aux questions des internautes, astuces, articles...). Une sélection de leurs meilleures contributions a été incluse dans cet ouvrage.

Tous les jours, de nouveaux professionnels s'inscrivent et publient sur nos sites. Faites appel à eux : ces pros savent de quoi ils parlent !

Archi Concept 34 – Membre pro

Bureau d'études en architecture : permis de construire de maisons individuelles, rénovation, réhabilitation, extension, normes RT 2012, etc.

Départements d'intervention : 30 | 34

Adresse : 26 rue des Jonquilles, 34 130 Mudaison

Téléphone fixe : 09 50 86 69 25

Téléphone mobile : 06 27 62 54 40

ArTalie – Membre pro

Architecte d'intérieur et dessinateur en bâtiment : rénovation, aménagement, circulation et volumes intérieurs, déclaration de travaux, permis de construire, etc.

Départements d'intervention : 24 | 33 | 40

Adresse : 10 rue André Gide, 33 700 Mérignac

Téléphone mobile : 06 09 87 80 95

Darrot Émilie – Membre pro

Architecte DPLG : esquisses, permis de construire, aménagement intérieur.

Départements d'intervention : 84

Adresse : 120A Chemin de la Plaine, 84 170 Montoux

Téléphone mobile : 06 10 78 55 75

Expert Construction – Membre pro, expert

Société d'expertise dans le domaine de la construction et du bâtiment : dommages ouvrages, garantie décennale, sinistres, malfaçons, litiges, recours devant les tribunaux.

Départements d'intervention : France

Adresse : 109 rue Haxo, 75 020 Paris

Téléphone fixe : 01 43 64 13 58

Téléphone mobile : 06 68 93 20 56

LTAP – Membre pro

Conseil, études préalables et constructions de tous les types de bâtiments : offre sur-mesure pouvant aller du simple conseil au projet clé en main.

Départements d'intervention : 09 | 31 | 32

Adresse : 63 rue Lucien Cassagne, 31 390 Carbonne

Téléphone fixe : 09 81 98 77 79

Téléphone mobile : 06 28 25 12 15

Trouver un pro près de chez vous

Si vous le souhaitez,
nous pouvons vous mettre en relation
avec un ou plusieurs professionnels près de chez vous.
Ils vous établiront **gratuitement** un devis :

Trouver un pro

<http://permis-de-construire.ooreka.fr/simulation/simulation>



FIN