



Comprendre le Permis de Construire et ses subtilités

Fiche pratique publié le 11/03/2020, vu 1915 fois, Auteur : [INGELAERE Avocats](#)

Le permis de construire est une étape essentielle à tout projet immobilier. Il présente néanmoins nombre de subtilités, de contraintes, de pièges. Voici ce qu'il faut savoir au sujet du permis de construire.

I. Qu'est-ce qu'un permis de construire ?

Le permis de construire consiste en une **autorisation** d'[urbanisme](#).

Cette autorisation est délivrée par la mairie de la commune où se trouve le projet envisagé.

Le permis de construire étant délivré pour une propriété, il est transmissible en cas de vente de ladite propriété.

Néanmoins, la législation relative au permis de construire étant d'ordre public, seule l'administration peut garantir l'obtention d'une telle autorisation.

Cela signifie qu'en cas de vente de la propriété, le vendeur ne peut pas garantir à l'acquéreur l'obtention d'un permis de construire, même si cela est inscrit au sein de l'acte de vente.

Puisqu'il s'agit d'un préalable obligatoire, aucune régularisation ultérieure n'est possible.

Ainsi, une construction sans permis de construire ou intervenant à l'appui d'un permis périmé tombe sous le coup d'une infraction pénale.

II. Quels projets sont soumis à la délivrance d'un permis de construire ?

Les constructions nouvelles, même sans fondations et de plus de 20 m² (de surface de plancher ou d'emprise au sol) sont soumises à l'obtention d'un permis de construire.

Par exceptions, les constructions nouvelles ne nécessitant aucune formalité et les constructions intermédiaires nécessitant une déclaration préalable n'ont pas à faire l'objet d'un permis de construire.

Concernant les constructions sans fondations, ces dernières nécessitent un permis de construire dès lors que leur implantation est durable.

Le permis de construire est également nécessaire, pour certaines constructions déjà existantes, lorsqu'il s'agit de réaliser des travaux d'extension ou encore de changer la destination de la construction.

Pour les constructions ne nécessitant pas de permis de construire, une simple déclaration préalable de travaux suffira à les rendre légales.

III. La demande de permis de construire

La demande de permis de construire est adressée à la mairie.

Elle se compose d'un dossier, devant comporter : un formulaire préétabli, une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions et un bordereau de pièces jointes relatives au projet.

Certaines pièces jointes sont communes à toutes les demandes de permis de construire, telles que : un plan de situation, un plan de masse, un plan en coupe du terrain, une notice descriptive du terrain et du projet, un plan des façades et des toitures, un document graphique, une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche et une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain.

D'autres pièces sont à fournir en fonction du type de projet.

Le dossier doit être accompagné du projet architectural (réalisé par un architecte), sauf si la qualité du demandeur ou la caractéristique du projet permettent d'y faire obstacle.

Dès la réception du dossier, la mairie doit l'enregistrer et délivrer un récépissé au demandeur du permis de construire.

Dans le cas où le dossier est incomplet, la mairie doit réclamer les pièces manquantes dans un délai d'un mois, et le demandeur dispose d'un délai de trois mois pour fournir ces pièces. Le cas échéant, la demande sera rejetée.

L'autorité administrative dispose, en principe, d'un délai de deux mois pour se prononcer sur la demande (R. 423-19 et [R. 423-23 du Code de l'urbanisme](#)).

Si le projet est conforme aux règles d'urbanisme (L 421-6 du Code de l'urbanisme), la mairie délivre le permis de construire.

Elle doit alors afficher l'autorisation (formalise 424-16 Code de l'urbanisme).

Le silence perdurant à l'issue du délai d'instruction de la demande de permis de construire vaut délivrance tacite du permis de construire. Dans ce cas, le demandeur dispose de la possibilité de demander un certificat attestant de l'absence d'opposition de la mairie à son projet de construction.

IV. La contestation d'une demande de permis de construire

A) Contester une obtention de permis de construire

L'affichage de la décision de délivrer un permis de construire le rend opposable aux tiers.

Ainsi, ils disposent d'un délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif du ressort dans lequel l'autorité administrative ayant pris la décision a son siège.

Le requérant doit obligatoirement notifier son recours à l'auteur, ainsi qu'au titulaire de la décision (par LRAR, sous 15 jours à compter du dépôt de la requête).

B) Contester un refus de permis de construire

La personne dont la demande de [permis de construire](#) a été refusée peut exercer un recours à l'encontre de cette décision.

Pour ce faire, elle doit former un recours gracieux dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus auprès de la mairie.

En cas de refus réitéré de la mairie, un recours devant le tribunal administratif est possible. Celui-ci doit être formé dans les deux mois à compter de la notification de la décision de refus apportée au recours gracieux.

A noter : pour contester un permis de construire, le ministère d'avocat n'est pas obligatoire.