



La procédure et les démarches à effectuer pour l'obtention d'un permis de construire

Fiche pratique publié le 23/08/2021, vu 982 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Quelles sont les démarches à effectuer pour obtenir un permis de construire ?

La procédure et les démarches à effectuer pour l'obtention d'un permis de construire

L'obtention d'un permis de construire est en principe nécessaire pour la réalisation de certains projets de travaux de construction ou d'agrandissement d'un bien immobilier.

Un permis est ainsi requis pour édifier une construction nouvelle ou bien pour entreprendre des travaux d'agrandissement d'une maison ou de certains immeubles.

A défaut, l'absence ou l'irrégularité de permis de construire entraîne des conséquences pouvant aller jusqu'à la destruction de l'immeuble concerné.

Il est donc important d'avoir recours à un notaire ou à un avocat spécialisé dans le droit de l'urbanisme afin de vérifier la validité formelle du permis de construire et son efficacité juridique le cas échéant.

Concernant les démarches administratives, le demandeur du permis (le pétitionnaire) doit remplir le formulaire [cerfa n°13406*07](#) pour une maison individuelle.

Il doit également adresser sa demande de permis de construire à la mairie, en présentant les documents suivants :

- Le formulaire cerfa,
- La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions,

- Le bordereau des pièces jointes,
- Le plan de situation,
- Le plan de masse,
- Le plan de coupe du terrain,
- La notice,
- Le plan des façades et des toitures,
- Le document graphique,
- Des photos pour situer le terrain dans son environnement proche et lointain.

En France métropolitaine, la demande de permis de construire doit également comporter une attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

La mairie dispose d'un délai d'un mois pour réclamer au pétitionnaire des éventuelles pièces manquantes.

Le délai d'instruction pour le traitement de la demande de permis pour une maison et ses annexes est de deux mois, et de trois mois pour les autres projets.

A l'issue de ce délai, la décision d'acceptation ou de refus de la demande de permis de construire par la mairie est rendue sous la forme d'un arrêté.

Il est possible de former un recours gracieux à l'encontre de la décision de rejet de la demande de permis de construire dans le délai maximum de deux mois suivant la décision litigieuse.

En cas d'acceptation de la demande de permis de construire celui-ci est délivré par le maire au nom de la commune ou au nom de l'Etat, selon que le projet s'inscrive ou non dans un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La durée de validité du permis est de trois ans, ce qui implique qu'il soit périmé si les travaux n'ont pas commencé dans les trois ans qui suivent ou si, passé ce délai, les travaux sont interrompus plus d'un an pour une raison ou une autre.

Ce délai de trois ans peut toutefois être prorogé jusqu'à deux fois pour une durée d'un an.

Dans ce cas, la demande de prorogation doit être adressée à la mairie au plus tard deux mois avant l'expiration du permis.

A ce titre, le silence gardé par l'administration pendant un certain délai peut permettre l'obtention d'un permis tacite, c'est-à-dire sans que le maire n'ait à délivrer un arrêté.

Cependant, l'absence de réponse peut aussi signifier un refus implicite pour certains projets, comme par exemple pour les projets soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France lorsque celui-ci a émis un avis favorable ou défavorable accompagné de prescriptions.

Une fois les travaux réalisés, le titulaire du permis est tenu de déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

L'administration dispose alors d'un délai de trois mois pour contrôler la conformité des travaux effectués.

Les tiers peuvent également contester la délivrance du permis de conduire au bénéficiaire.

En effet, ils disposent d'un délai de deux mois à compter du premier jour de l'affichage du permis de construire sur le terrain faisant l'objet du projet pour s'y opposer.

A ce titre, ils peuvent notamment former un recours gracieux devant le Maire de la commune pour solliciter le retrait de l'arrêté du permis de construire.

Ils peuvent également former un recours contentieux devant le juge administratif pour obtenir l'annulation de l'arrêté de permis de construire, ou bien devant le juge civil pour obtenir une indemnisation pour le préjudice causé par le projet immobilier.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information. ([en cliquant ici](#))

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com