

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le seuil de surface au-delà duquel un **permis de construire** est exigé a été modifié par les Décrets n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 et n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 (art. R.421-14 du CU).

En effet, les travaux, dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, qui ont pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m² sont soumis à la demande d'un permis de construire (art. R.421-14 b) du CU).

Ainsi que ceux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 170 m², seuil fixé par l'article R.431-2 pour le recours obligatoire à l'architecte

(art. R.421-14 b) du CU).

Le permis de construire s'applique aux constructions nouvelles ainsi qu'aux travaux d'une certaine importance sur des constructions existantes.

CHAMP D'APPLICATION

Sont soumis à permis de construire les opérations suivantes :

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- *Art. R.421-1 du CU*

Les constructions nouvelles, à l'exception de celles dispensées de toute formalité (art. R.421-2 à R.421-8-1) et des constructions soumises à déclaration préalable (art. R.421-9 à R.421-12)

LES TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES (à l'exception des travaux ou de réparations ordinaires)

- *Art. R.421-14 du CU (Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)*

a) Travaux ayant pour effet la création :

- d'une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m² (art. R.421-14 b) du CU) Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, travaux ayant pour effet la création,
- d'une emprise au sol supérieure à 40 m²,
- ou d'une surface de plancher supérieure à 40 m².

- b) (2^{ème} partie) **Dans les zones urbaines** d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà du seuil de 170 m² fixé par l'art. R.431-2 du CU (recours obligatoire à l'architecte).
- c) **Travaux ayant pour effet de modifier** les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (art. R.123-9 du CU).
- d) **Travaux nécessaires à la réalisation** d'une opération de restauration immobilière.

- **Art. R.421-16**

Travaux portant sur un immeuble ou partie d'immeuble inscrit au titre des **monuments historiques**, sauf pour des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et ceux nécessitant le secret pour des **motifs de sécurité** prévus par l'art. R.421-8 du CU.

PROCÉDURE DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

(art. R.423-1 à R.423-72 du CU)

DOSSIER DE LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

(art. R.431-4 (modifié par Décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 - art. 5) et suivants du CU)

- **Article R.431-4 du CU (modifié par Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 - art. 5)**

La demande de permis de construire comprend :

- a) Les informations mentionnées aux articles R.431-5 à R.431-12 ;
- b) Les pièces complémentaires mentionnées aux articles R.431-13 à R.431-33-1 ;
- c) Les informations prévues aux articles R.431-34 et R.431-34-1.

Pour l'application des articles R.423-19 à R.423-22, le dossier est réputé complet lorsqu'il comprend les informations mentionnées au a) et au b) ci-dessus.

Aucune autre information ou pièce ne peut être exigée par l'autorité compétente.

A - DOSSIER À DÉPOSER DANS TOUS LES CAS

Le dossier de la demande du permis de construire comprend :

- 1- Le **formulaire de demande de permis de construire** rempli, avec éventuellement les documents accessoires : (art. R.431-5 du CU) (Cerfa n°13406).
- 2- L'**attestation du demandeur** qu'il répond aux conditions de compétence pour le faire (art. R.431-5 dernier alinéa du CU). En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.
- 3- Six **plans de situation** précisant l'échelle et l'orientation du terrain par rapport au Nord (art. R.431-7 a) et (A.431-9 a) du CU- Arrêté du 6 juin 2007).
- 4- Le **projet architectural** établi par un architecte (art. R.431-1 du CU) et comprenant une notice précisant : (art. R.431-7 et R. 431-8 et suivants du CU) :
 - l'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants, (art. R.431-8 - I) du CU),
 - les parties retenues pour l'insertion du projet faisant apparaître l'aménagement du terrain, l'implantation des constructions, le traitement et les matériaux des constructions, les couleurs des constructions, les espaces libres, l'accès au terrain... (art. R.431-8 - II du CU),
 - six plans de masse cotés dans les 3 dimensions (art. R.431-9 et A.431-9 b) du CU - Arrêté du 6 juin 2007),
 - le plan des façades et des toitures lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant (art. R.431-10 a) du CU),
 - six plans en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain, lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain (art. R.431-10 b) et A.431-9 c) du CU - Arrêté du 6 juin 2007),
 - un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel et le traitement des accès et du terrain (art. R.431-10 c) du CU).
 - Ce document graphique n'est pas nécessaire si le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager (art. R.431-12 du CU),
 - 2 documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain (art. R.431-10 d) du CU).
 - Ces documents ne sont pas nécessaires si le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager (art. R.431-12 du CU).
 - Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux suivants (à l'exception de ceux d'entretien ou de réparation ordinaire) :
 - les travaux à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
 - ou d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé,
 - et lorsque ces travaux ont pour effet de modifier la structure du bâtiment,
 - ou des travaux portant sur un élément que le plan de sauvegarde a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art. R.431-11 du CU).

B - DOCUMENTS OU PRÉCISIONS COMPLÉMENTAIRES DANS CERTAINS CAS

Dans certains cas, il y a lieu de joindre au dossier de la demande de permis de construire les précisions et les documents suivants :

- *Art. R.431-13 du CU*
L'accord du gestionnaire du domaine public pour engager la procédure lorsque le projet porte sur une dépendance de ce domaine.
- *Art. R.431-14 du CU*
La **notice du projet architectural** mentionnée à l'article R.431-8 qui doit indiquer les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux si le projet porte sur un immeuble inscrit aux monuments historiques, situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
- *Article R.431-14-1 (créé par Décret n°2011-2020 du 29 décembre 2011 - art. 26)*
Lorsque les travaux sont projetés dans un cœur de parc national, la notice mentionnée à l'article R.431-8 indique également les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux et la demande comprend les pièces complémentaires mentionnées au II de l'article R.331-19 du Code de l'environnement. Dans les quinze jours qui suivent la réception des exemplaires mentionnés à l'article R.423-13, s'il y a lieu, le directeur de l'établissement public du parc national signale au maire les pièces manquantes au dossier.
- *Art. R.431-16 du CU*
 - a) L'étude d'impact ou la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale lorsque le projet relève du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme vérifie que le projet qui lui est soumis est conforme aux mesures et caractéristiques qui ont justifié la décision de l'autorité environnementale de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;
 - b) L'étude d'impact actualisée lorsque le projet relève du III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ainsi que les avis de l'autorité environnementale compétente et des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet rendus sur l'étude d'impact actualisée ;
 - c) Le dossier d'évaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000 prévu à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, dans le cas où le projet doit faire l'objet d'une telle évaluation en application de l'article L. 414-4 de ce code. Toutefois, lorsque le dossier de demande comporte une étude d'impact, cette étude tient lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23 du code de l'environnement, conformément aux dispositions prévues à l'article R. 414-22 de ce code ;
 - d) Le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation ;
 - e) Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques et paracyclo-