

Comment décrocher votre permis de construire ?

Si vous confiez votre maison à un constructeur, pas de problème, c'est lui qui se charge de tout. Mais qui dans les autres cas ?

1° étape : Décodez les règles d'urbanisme

Vérifier que votre projet est réalisable, c'est-à-dire qu'il respecte les règles d'urbanisation de la commune. Ces règles sont définies dans le PLU (Plan Local d'Urbanisation) qui a remplacé le POS (Plan d'Occupation des Sols). Vous pouvez le consulter en mairie, il vous permettra de connaître les règles d'urbanisme fixées par la commune.

2° étape : Demander un certificat d'urbanisme

Pour éviter les mauvaises surprises, il faut obtenir un certificat d'urbanisme pré opérationnel. Il permet de définir si l'opération projetée est réalisable sur un terrain précis. La demande s'effectue à la mairie et doit comporter une description détaillée de la construction prévue. Le certificat est, est délivré gratuitement dans un délai de deux mois et reste valable durant 18 mois. L'accord de la mairie ne vous dispense pas de faire une demande de permis de construire. En revanche c'est une excellente garantie anti-refus : durant 18 mois, la mairie ne peut pas revenir sur l'autorisation accordée.

3° étape : Faites-vous aider par un architecte !

Décoder le PLU de la commune, puis élaborer des plans et définir l'implantation de la future construction par rapport au terrain et aux bâtiments voisins. Ensuite, vous déposerez une demande de permis de construire. En cas de problème, l'assistance d'un professionnel, en particulier d'un architecte, peut vous être très utile. Et si vous construisez plus de 170 m² hors œuvre nette. Son intervention est obligatoire.

4° étape : Déposez votre demande de permis

Il faut vous adresser à la mairie ou en préfecture, ensuite, vous adressez à la Direction départementale de l'équipement (DDE), ceci vous permettra de retirer un dossier de demande de permis de construire ou téléchargez le via Internet www.service-public.fr. Puis, remplissez-le soigneusement en quatre exemplaires ou plus si besoin et joindre impérativement les plans, la description du projet dans son environnement, ainsi que des photos. Une fois complété, le dossier doit être déposé à la mairie contre récépissé ou être envoyé en recommander avec accusé de réception. La mairie doit, dans les quinze jours, vous préciser le délai d'instruction de votre demande.

5° étape : Attendez la fin des délais d'instruction

La mairie a l'obligation de vous préciser la durée de l'instruction de votre demande dans le délai d'un mois et de vous signaler les éventuelles pièces manquantes à votre dossier. Mais sachez que l'autorisation peut être assortie de prescriptions particulières : interdiction d'utiliser certaines couleurs, obligation de planter des arbres... Si vous habitez dans un rayon de 500 mètres d'un monument historique, dans une zone protégée ou si votre maison est classée, les choses se compliquent encore. Vous devrez obtenir l'agrément de l'architecte des Bâtiments de France. Votre dossier sera alors transmis à la préfecture qui sollicitera l'autorisation du

ministère de la Culture. Une formalité qui peut entraîner jusqu'à six mois d'instruction supplémentaire ! En outre, ici aussi l'avis favorable peut être assorti de contraintes d'urbanisme (couleurs, choix des matériaux, hauteur...) qui se traduisent généralement par des dépenses supplémentaires.

6° étape : Vos recours en cas de refus

En cas de refus, la mairie doit motiver sa décision ce qui vous permet de corriger point par point les éventuels défauts de votre projet, et renouveler votre demande. Si le motif invoqué ne vous semble pas justifié, rien ne vous empêche alors d'engager un recours gracieux auprès de la municipalité pour qu'elle révise sa position. Attention, votre temps est compté : vous devez réagir au plus tard dans les deux mois qui suivent la notification du refus. La commune dispose alors d'un délai de quatre mois pour statuer. Si elle maintient sa décision, vous n'aurez d'autres recours que d'entamer une procédure contentieuse devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'assistance d'un avocat spécialisé, bien que non obligatoire, est vivement recommandée.

7° étape : Engagez les travaux sans tarder

Une fois le permis obtenu, sa durée de validité est de deux ans. Autrement dit, vous devez commencer les travaux avant l'expiration de ce délai. Vous devez d'ailleurs procéder à une déclaration d'ouverture de chantier déposée (ou envoyée) à la mairie dès le démarrage des travaux. Durant tout le chantier, le permis doit rester affiché à l'entrée du terrain. A la fin des travaux vous devez adresser à la mairie un certificat attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux que vous pouvez télécharger et remplir en ligne sur le site www.service-public.fr.

A savoir

La mairie peut, à tout moment, notamment à l'achèvement de la construction, visiter le chantier pour s'assurer que les travaux réalisés sont bien en conformité avec le permis délivré.