



Demander un permis de construire

A quoi sert un permis de construire ?

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire donnant droit à toute personne d'édifier une construction. Il permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Quelles sont les démarches préalables à la demande d'un permis ?

Il est préférable avant de déposer votre demande :

- de vous assurer de la faisabilité de votre projet
- de vérifier la superficie réelle du terrain et ses limites avec le voisinage,
- de vous assurer de l'absence de servitudes (droit de passage d'un voisin, d'un agriculteur...),
- de demander une étude du sol afin d'éviter les mauvaises surprises pouvant engendrer des surcoûts (attention : la présence d'une carrière ou d'une nappe phréatique pourraient rendre votre projet plus difficile),
- de prendre en compte la forme du terrain (un terrain en pente entraîne un coût de terrassement plus élevé, et des travaux de canalisation pour le ruissellement des eaux).

Il vous est donc conseillé de :

- consulter le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune pour voir si le terrain est en zone constructible ;
- demander en mairie un certificat d'urbanisme pour vérifier, entre autres, la constructibilité, les normes architecturales, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...);
- consulter l'architecte conseil de la mairie pour obtenir son avis sur le projet souhaité.

Comment se constitue le dossier de demande de permis de construire ?

Le saviez-vous ?

A partir de janvier 2013, de nouveaux permis de conduire au format carte de crédit seront délivrés en France.

Le modèle sera unique et commun à toute l'Union européenne.



Trouvez votre notaire à l'étranger

L'annuaire des notaires d'Europe vous permet de trouver les coordonnées d'un notaire parlant votre langue dans tous les pays de l'UE, ainsi qu'en Croatie.

<http://notary-directory.eu/>



La demande de permis de construire s'effectue au moyen du [formulaire cerfa n°13406*02](#) lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et de ses annexes, et [cerfa n°13409*02](#) pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...). La demande doit être complétée par un dossier constitué des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice du formulaire choisi) :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- un plan de coupe du terrain et de la construction,
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures,
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

Vous devez ensuite déposer votre dossier complet à la mairie où est situé le terrain, ou l'envoyer par lettre recommandée avec avis de réception.

Combien de temps faut-il pour obtenir une réponse ?

Le délai d'instruction est généralement de 2 mois pour une maison individuelle et ses annexes, ou 3 mois dans les autres cas. Un extrait de la demande de permis de construire doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt et rester affiché tout le temps de l'instruction du dossier.

- En cas d'acceptation, la décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

- En cas de refus, vous pouvez, dans les 2 mois, demander à la mairie de revoir sa position. Si cette tentative échoue, vous pouvez saisir le tribunal administratif, et lui exposer clairement les raisons qui justifient votre droit à l'obtention de ce permis.

Le permis fait l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours, et sur le terrain. Ceux qui le souhaitent peuvent alors exercer un recours contre le permis, au plus tard dans les 2 mois suivant l'affichage sur le terrain.

Juriste spécialiste du droit de l'immobilier, le notaire est votre écoute pour vous aider à réaliser vos projets. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr

A lire dans *Conseils des notaires*

La revue « *Conseils des notaires* » consacre son numéro 417 daté de juillet-août 2012 à l'expatriation.

Au sommaire un entretien avec Michel Touverey, directeur de la Caisse des Français de l'étranger, mais également un dossier sur les règles et conseils à suivre si vous vivez à l'étranger en matière de régime matrimonial, protection sociale, succession...

→ [En savoir plus](#)