

Demande de permis de construire

Les articles cités en référence sont issus du code l'urbanisme, sauf mentions contraires

Les imprimés de demandes de permis de construire sont téléchargeables sur le site :
<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>

I - Qualité du demandeur

1. Personnes habilitées à présenter la demande de permis de construire

Les demandes de permis sont déposées :

- soit par les propriétaires du ou des terrains, leurs mandataires ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leurs mandataires ;
- soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique.

2. Qualité de propriétaire mandataire ou personnes autorisées

Le pétitionnaire doit simplement attester qu'il remplit les conditions pour demander un permis. Cet engagement doit éviter à la commune d'avoir à connaître, et donc à apprécier, la validité, en fait l'apparence de validité, du titre habilitant le demandeur à construire (art. R 423-1). Le pétitionnaire n'a quant à lui pas à fournir de justificatifs.

Au regard de ce principe, le futur acquéreur d'un terrain peut, dans le cadre d'une promesse de vente et alors qu'il n'est donc pas encore propriétaire, déposer une demande de permis de construire, l'obtention de l'autorisation de construire étant alors une condition suspensive de la vente (CAA Paris, 29 juin 2012, *association pour la défense environnementale et la protection de l'ouest montargois*, n° 10NT01891).

3. Demande de permis de construire relative à un mur mitoyen

En cas de demande d'autorisation de construire prévoyant des travaux sur un mur mitoyen (art. 662 du code civil), il convient d'exiger du pétitionnaire la production, soit du consentement du voisin propriétaire du mur mitoyen, soit, en cas de refus de celui-ci, du règlement d'expert mentionné par les dispositions de l'article 662 précité, et ce nonobstant le principe selon lequel le permis de construire est accordé sous réserve du droit des tiers (CAA Nantes, 19 décembre 2006, *société Omnium de constructions, développements, locations*, n° 05NT01758).

II - Recours à un architecte

1. Principe : recours obligatoire à un architecte

Le principe est le recours obligatoire à un architecte pour l'établissement du projet architectural (art. R 431-2, modifié par le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012).

2. Exceptions

Ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 170 m² ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- les serres de production dont le pied-droit a une hauteur supérieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m².

La surface étant déclarative, la mairie ou le service instructeur n'ont pas la charge de vérifier si le projet dépasse ou non les 170 m². Le constructeur et son architecte sont responsables de ne pas construire

plus que ce qui est autorisé par le permis de construire.

Le seuil de 170 m² concerne à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol dans le cas des constructions neuves. Si les deux surfaces sont inférieures à 170 m², le recours à un architecte n'est pas requis.

L'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil est seulement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Cette emprise spéciale correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher (ex. : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents n'entrent pas dans le calcul du seuil).

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant, soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble, à dépasser l'un ces plafonds.

Concernant les projets des collectivités territoriales, ceux-ci demeurent soumis au recours obligatoire à un architecte quelle que soit leur surface ou leur nature, de même que pour toute personne morale (ex. : SCI).

3. Extension d'un bâtiment existant

Pour les projets de travaux sur construction existante, le recours à un architecte est obligatoire lorsque le projet conduit soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble, à dépasser le seuil de 170 m² ou de 800 m².

Dès lors que l'ensemble de la construction après agrandissement excède 170 m², le maître de l'ouvrage est tenu de recourir à un architecte pour l'établissement du projet architectural soumis à permis de construire. En effet, la surface de 170 m² ne doit pas s'entendre, en cas d'extension, de la seule surface ajoutée à la construction.

La demande de permis de construire qui porte sur un projet comprenant deux maisons d'habitation d'une SHON globale de 252 m², est irrecevable lorsque le projet n'a pas été établi par un architecte (CAA Lyon, 7 avril 2009, *Gardas*, n° 06LY02162).

Il semble toutefois que le juge tienne compte du nombre d'entités de construction lorsque le projet comprend des bâtiments dont les destinations sont différentes (ex. : agricole et habitation), ce qui suppose des seuils de surface de plancher à prendre en compte distincts (CE, 29 avril 1987, *ministre de l'Urbanisme c/Lemoult*, n° 69743).

III - Dépôt de la demande

1. Lieu de dépôt

Le dossier doit être déposé en mairie. La règle du « guichet unique » est maintenue. La demande et le dossier sont adressés, par pli recommandé avec AR au maire de la commune dans laquelle la construction est envisagée ou déposés en mairie contre remise d'un récépissé (art. R 423-1).

2. Nombre d'exemplaires

Les exemplaires sont au nombre de :

- 4 pour les permis de construire, d'aménager ou de démolir ;
- 1 exemplaire supplémentaire est exigé lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la Défense, du ministre chargé des sites ou lorsque la décision est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) ;
- lorsque le projet est situé au cœur d'un parc national, 2 exemplaires supplémentaires sont nécessaires.

Il convient de respecter strictement le bordereau qui accompagne la demande.