

COMMENT OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Rendez-vous à la mairie du lieu où vous construisez. Demandez le formulaire dédié. Il vous sera remis en 4 exemplaires. PAR GABRIELLE KHAN

CONSTITUEZ VOTRE DOSSIER :

Vous joindrez aux formulaires remplis :

- Le plan de situation du terrain : orientation, voies de desserte, points de repère permettant de localiser le terrain (un extrait du plan d'occupation des sols par exemple).
- Le plan de masse des constructions à édifier, des surélévations ou des extensions comportant l'orientation, les limites cotées du terrain, les plantations existantes à maintenir, à supprimer ou à créer, les bâtiments à maintenir, l'implantation des clôtures existantes ou à créer, la mention des réseaux d'eaux, d'électricité et gaz, la mention des équipements privés : chemins sur le terrain, places de stationnement, etc.
- Le plan des différentes façades du ou des bâtiments avec indications des matériaux apparents et des couleurs.

Compléments de dossier

- Des photos : les mairies peuvent vous en demander pour situer le terrain à construire dans le paysage avec une note explicative décrivant l'insertion de la construction dans son environnement. Ces documents ne sont pas obligatoires s'il s'agit de travaux n'entraînant pas une modification des façades, ou si le projet n'est pas dans une zone protégée. Les mairies ont 15 jours pour vous demander ces pièces supplémentaires.
- Si votre voisin a un droit de passage. Vous devez ajouter au dossier l'acte instituant la servitude de cours communes par accord amiable ou pas décision judiciaire, par exemple. Une liste détaillée des pièces complémentaires à fournir en fonction de votre cas vous sera transmise au retrait du dossier à la mairie.

LE DOSSIER EST PRÊT

Déposez le « contre décharge » à la mairie ou envoyez-le par lettre recommandée avec accusé de réception. Le dossier comprend : les 4 formulaires remplis, les 3 plans constituant le projet et les pièces complémentaires.



QUESTIONS RÉPONSES

QUEL EST LE DÉLAI d'obtention du permis ?

Le délai de l'instruction du dossier varie entre 2 et 6 mois. Si aucune décision n'intervient dans le délai annoncé, le permis est accepté. Il est conseillé dans ces cas-là de demander une attestation à l'autorité compétente.

LES VOISINS peuvent-ils contester ?

Le permis accordé, sa publicité sera faite sur le terrain (panneau avec la nature des travaux entrepris). À partir de ce moment, tout tiers peut alors contester le permis dans les 2 mois à compter de son affichage.

LE PERMIS EST-IL valable longtemps ?

Il est valable 2 ans à compter de la décision. Toutefois, après avoir été obtenu et durant 2 mois à compter de sa délivrance, l'administration peut retirer son accord. Elle peut par ailleurs contrôler les travaux pendant toute leur durée (et dans les 2 ans qui suivent leur achèvement)...

UNE FOIS LE PERMIS OBTENU

➔ DÉCLAREZ le chantier

- **Un mois avant le commencement des travaux**, une déclaration en 2 exemplaires de l'objet et de la nature des matériaux utilisés doit être envoyée à la mairie.
- **À l'ouverture du chantier**, il faut adresser une déclaration d'ouverture du chantier à la mairie en 3 exemplaires, par lettre recommandée avec accusé de réception.

➔ TRAVAUX : respectez les délais

Attention ! Les travaux doivent obligatoirement débuter dans un délai de deux ans à compter de la notification du permis de construire. Une fois commencés, ils ne peuvent être interrompus pendant plus d'un an (sauf cas exceptionnels). Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation de construire n'est en principe plus valable mais elle peut être prorogée une fois pour une durée d'un an.

➔ À L'ACHÈVEMENT des travaux

Vous devez adresser une déclaration d'achèvement de travaux par lettre recommandée. L'administration vérifie que les travaux soient conformes à ceux déclarés sur le permis de construire, et vous délivre un certificat de conformité dans les 3 mois.

VOS RECOURS SI VOUS N'AVEZ PAS EU LE PERMIS :

Deux possibilités de recours s'offrent à vous.

LE RECOURS ADMINISTRATIF	LE RECOURS CONTENTIEUX
<p>Il demande l'annulation d'une décision administrative illégale. Déposé dans un délai de deux mois à compter de la date de notification de refus, il sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce recours est gracieux : il sera effectué auprès de la mairie qui a refusé votre permis de construire. Ce recours peut être aussi hiérarchique. Il sera alors effectué auprès du préfet.</p>	<p>Si le recours administratif s'avère inefficace, saisissez alors le président du tribunal administratif dont dépend votre projet, par lettre recommandée avec accusé de réception. Vous y exposerez les faits et vous joindrez la notification de refus et tous les autres justificatifs que vous estimerez utiles. Vous avez deux mois à compter de ce refus pour saisir le tribunal administratif.</p>

PERMIS DE CONSTRUIRE :

ATTENTION AUX TAXES !

Si la demande du permis est gratuite, elle génère des taxes.

- **LA TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT (T.L.E.)** perçue au profit de la commune
- **LA TAXE DÉPARTEMENTALE D'ESPACES NATURELS SENSIBLES (T.D.E.N.S.)**
- **LA TAXE DÉPARTEMENTALE POUR LE FINANCEMENT DES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (T.D.C.A.U.E.).**

Ces taxes sont payables pour leurs grandes parties en deux fois, 18 mois et 36 mois après la délivrance du permis de construire. Leur mode de calcul et leur montant doivent être précisés, sur le permis délivré, sinon elles ne sont pas dues. Il est alors possible de réclamer leur remboursement pendant 5 ans.

Pour connaître les prix, renseignez-vous à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement.

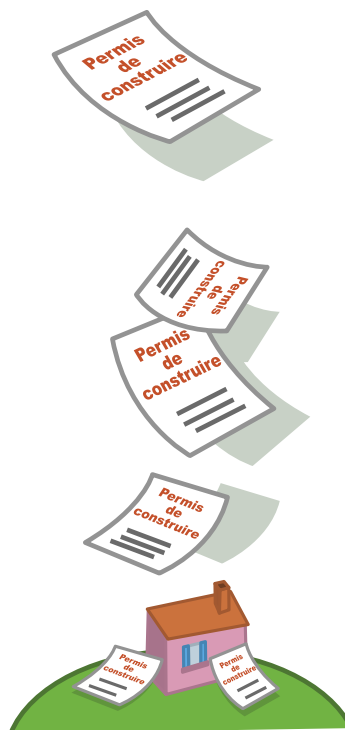


ILLUSTRATION : DIDIER BOISSON