

En raison de la crise sanitaire et des multiples confinements, de nombreux Français ont décidé d'effectuer des travaux chez eux. Si l'idée est louable, de nombreuses personnes ne savent pas que certaines démarches administratives doivent être respectées lorsqu'on envisage de modifier son logement.

S'il n'est pas nécessaire de prévenir les autorités de manière systématique, certaines constructions comme une [piscine](#) ou un abri de jardin peuvent nécessiter l'obtention d'autorisations auprès de la mairie.

Sommaire



- [Qu'est-ce qu'un permis de construire ?](#)
- [Dans quelles conditions le permis de construire est-il obligatoire ?](#)
- [Consulter le plan local d'urbanisme à la mairie](#)
- [Constituer le dossier d'autorisation de l'urbanisme](#)
- [La procédure d'envoi ou de dépôt du dossier](#)
- [Fournir des pièces complémentaires si cela s'avère nécessaire](#)
- [Afficher l'autorisation de construire](#)
- [Qu'en est-il de l'étude thermique RE 2020 ?](#)

Qu'est-ce qu'un permis de construire ?

Le [permis de construire](#) est un dossier administratif qui permet aux services de l'urbanisme de votre commune de s'assurer que votre projet est conforme aux règles et au code de l'urbanisme. En règle générale, le permis de construire est exigé lors de la réalisation de travaux de moyenne à grande ampleur.

Ainsi, le permis de construire n'est pas une simple autorisation, mais un dossier complexe qui demande des connaissances et du temps afin d'élaborer l'ensemble des pièces demandées. Afin de gagner du temps, il est vivement recommandé de se faire accompagner par un professionnel lors du processus.

Dans quelles conditions le permis de construire

est-il obligatoire ?

L'obtention du permis de construire est obligatoire lorsque votre projet vise à modifier l'aspect extérieur de votre habitation ou lorsque les modifications envisagées dépassent un certain nombre de mètres carrés de création de surface de plancher et d'emprise au sol.

Il est donc particulièrement important de prendre le temps de calculer la surface de votre habitation ainsi que celle de votre projet avant d'entamer les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire. Si tout est en ordre et que vous souhaitez vous lancer dans cette démarche, voici les principales étapes à suivre.

Consulter le plan local d'urbanisme à la mairie

Cette étape est l'une des plus importantes, car c'est elle qui vous permet de savoir ce que vous avez le droit de faire ou pas. Il est important de savoir que le patrimoine français compte plus de 36 000 monuments historiques. Afin de les protéger, la réglementation en matière d'urbanisme est très exigeante.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document juridique d'un peu plus de 300 pages qui prévoit la réglementation d'urbanisme applicable à la commune. Ce **PLU** est souvent accompagné d'un plan de zonage, car il faut savoir que chaque zone est elle-même concernée par une partie du PLU.

Sachez que certains passages du PLU ne sont pas faciles à comprendre pour les personnes non-initiées en raison des termes spécifiques qui sont employés. Néanmoins, le PLU est accessible sur le site internet de la mairie ou sur le site du géoportail de l'urbanisme.

Constituer le dossier d'autorisation de l'urbanisme

Que ce soit pour demander un permis de construire ou pour une déclaration préalable de travaux, il est important de constituer un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Ce dossier se doit de contenir un certain nombre d'éléments comme : le plan de situation, le plan de coupe, le plan de masse, la

notice descriptive, une **modélisation 3D du projet** dans son environnement, des informations fiscales, etc.

Le but de cette autorisation est de permettre à l'administration de juger si le projet présenté respecte ou pas la réglementation d'urbanisme en vigueur. En ce qui concerne les plans qui doivent être fournis dans le dossier, il est important de savoir qu'ils ont uniquement un but administratif.

En d'autres termes, ces plans ne peuvent pas être utilisés afin d'ériger une construction. Il est important de savoir par ailleurs que la loi vous impose de faire appel à un [architecte](#) si la surface des travaux à effectuer est au-delà de 150 m² de surface de plancher.

La procédure d'envoi ou de dépôt du dossier

Une fois que votre dossier est constitué, sachez que vous devez éditer celui-ci en plusieurs exemplaires (entre 4 et 7). Par ailleurs, le dossier doit être au format papier et il doit être imprimé aux échelles de plans réglementaires.

Le dossier doit être déposé à la mairie qui se chargera ensuite de transmettre les différents exemplaires aux services extérieurs. Sachez que vous pouvez envoyer votre dossier par courrier recommandé à la mairie si vous ne désirez pas vous déplacer. Cependant, l'envoi dématérialisé n'est pas encore possible à ce jour.

Fournir des pièces complémentaires si cela s'avère nécessaire

Une fois que votre dossier a été déposé, la phase d'instruction commence. Durant cette phase, votre projet est examiné sous tous les angles. Il faut savoir que le délai d'instruction varie en fonction de critères comme le type d'autorisation et la localisation du projet.

Comptez environ 1 mois pour les déclarations préalables de travaux et 2 mois pour les permis de construire. Toutefois, si votre projet se situe dans une zone protégée, le délai est rallongé d'un mois.

Pendant le premier mois de la phase d'instruction, la mairie a la possibilité d'adresser une demande de pièces complémentaires. Il s'agit d'une situation

courante lorsque l'instruction estime qu'elle a besoin d'éléments supplémentaires avant d'émettre son avis.

Cette étape est très importante et c'est la raison pour laquelle il est recommandé de faire appel à nos services. En effet, outre le fait de suivre chacun des dossiers que nous traitons, nous sommes en mesure d'ajouter et de modifier les pièces complémentaires si cela s'avère nécessaire lors de la procédure.

Une fois la décision de l'instruction prise, le pétitionnaire reçoit un arrêté de validation ou un arrêté de refus.

Afficher l'autorisation de construire

Une fois que vous avez obtenu votre **arrêté de validation**, il est important d'afficher votre autorisation d'urbanisme. Pour ce faire, vous mettre en place un panneau d'affichage dont les dimensions sont réglementées.

Ce panneau doit être visible depuis la voie publique et certaines mentions légales ainsi que votre arrêté de validation doivent y figurer. La mise en place de ce panneau marque ce qu'on appelle le début du droit des tiers.

Il s'agit d'une période de 2 mois durant lesquels un tiers a la possibilité de s'opposer à votre projet en effectuant un recours. Cependant, pour que le recours soit pris en considération, celui-ci doit être motivé et légitime.

Autrement dit, le tiers à l'origine du recours doit être en mesure de prouver que votre projet lui cause du tort. Sans un motif valable, de lourdes amendes sont prévues à l'encontre des personnes qui entament des recours abusifs.

Compte tenu du fait qu'un recours est en mesure de retarder voire d'empêcher votre projet, il est vivement recommandé de purger le délai du droit des tiers avant de commencer vos travaux. Sachez également que vous devez être en mesure de prouver que votre panneau réglementaire a été affiché dans les règles.

Pour ce faire, il est possible de faire appel à un huissier de justice qui établira un constat d'affichage légal. Cette étape est importante, car si votre panneau n'a pas été affiché comme il se doit, votre projet reste contestable pendant 6 mois après la fin des travaux.

Qu'en est-il de l'étude thermique RE 2020 ?

La réglementation thermique [RE 2020](#) a pour but de normaliser le secteur tertiaire et particulier en définissant un champ d'objectifs et d'exigences. Cette réglementation environnementale se caractérise par le fait que toute nouvelle construction doit produire davantage ou autant d'énergie qu'elle n'en consomme.

Le respect de cette norme est devenu obligatoire depuis janvier 2022. Il est donc nécessaire d'obtenir cet agrément pour toute demande de permis. S'il est vrai que cette nouvelle loi bouscule un peu le système déjà mis en place, sachez que nous sommes en mesure de vous aider à réaliser cette étude thermique avec l'aide d'un partenaire.