

# Le Permis de Construire

## Historique

- Les historiens font remonter à un édit d'Henri IV de 1607 les premières tentatives de contrôle, par la puissance publique, de l'acte de construire : Il s'agissait alors d'empêcher l'empiètement sur le domaine public en imposant le respect d'un alignement.
- Ce n'est qu'au milieu du siècle dernier (décret du 26 mars 1852) que le champ de ce contrôle s'élargit aux préoccupations de sécurité et d'hygiène sur le territoire de la ville de Paris.
- Code de l'urbanisme et de l'habitation : Il voit le jour le 26 juillet 1954 et sera abrogé par les décrets du 8 novembre 1973 qui le remplacent par le **Code de l'urbanisme** (en application aujourd'hui).

## Objet du Permis de construire

Les règles du PC concernent l'implantation, les destinations, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement, l'aménagement des abords, des constructions ou ouvrages projetés.

- Le permis de construire est une autorisation administrative délivrée sous réserve du droit des tiers. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Il n'a pas à s'immiscer dans des relations privées de voisinage (existence de servitudes de passage privées, reculs imposés par le code civil en matière de vue sur le fonds voisin, litige sur la propriété du terrain, etc...).
- Le permis de construire a un caractère "réel". Il n'est pas délivré en fonction de la qualité du demandeur mais seulement en fonction de l'application des règles d'utilisation du sol à un projet de construction.
- Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

## Champ d'application

Textes de référence : Code de l'urbanisme, articles L.421-1 et suivants / R.421-1 et suivants.

*Art. L.421.1 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.*

*Art. L.421.2 : Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.*

*Art. L.421.3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.*

## Demande de permis de construire

Sont astreints à l'obligation de permis de construire :

Les personnes privées, physiques ou morales,

Les personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics),

Les concessionnaires des services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes.

### Qui peut déposer une demande ?

- Vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires,
- Vous avez l'autorisation du ou des propriétaires,
- Vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire,
- Vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

### Recours à l'architecte :

La participation d'un architecte est obligatoire pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de permis de construire (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

Cependant, si vous êtes un particulier ou si vous représentez une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier une construction pour vous-même, la participation de l'architecte n'est que facultative (mais s'avère toujours profitable), notamment pour les cas suivants :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m<sup>2</sup>.
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 800 m<sup>2</sup>.
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4m et dont la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) n'excède pas 2000 m<sup>2</sup>.

### Formalisme de la demande :

Il existe donc trois permis :

- **Le permis de construire,**
- **Le permis d'aménager,**
- **Le permis de démolir.**

Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable. Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles locales d'urbanisme.

Les délais d'instruction sont de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager,
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les permis de démolir,
- 1 mois pour les déclarations préalables.

### Validité du Permis de construire :

Le permis de construire ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable (portant sur une opération comportant des travaux) est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de sa notification.

Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peuvent être prorogés pour une année, sur demande du bénéficiaire. La demande doit être établie et adressée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

### Formalités (cas général) :

- Création d'une SHOB supérieure à 20m<sup>2</sup>, quelle que soit la hauteur : *Permis de construire (PC)*
- Création d'une SHOB de plus de 2m<sup>2</sup> mais inférieure à 20 m<sup>2</sup>, quelle que soit la hauteur : *Déclaration préalable (DP)*
- Création d'une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup> et hauteur supérieure à 12 m : *Déclaration préalable (DP)*
- Création d'une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 12 m : *Aucune*
- Création d'une SHOB inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> quelle que soit la hauteur dans les secteurs sauvegardés, les sites classés, les réserves naturelles et les espaces ayant vocation à être en parc national : *Déclaration préalable (DP)*

- La modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur : Permis de construire (PC)
- La transformation de plus de 10 m2 de SHOB en SHON : *Déclaration préalable (DP)*
- Les travaux d'entretien ou de réparation ordinaire : *Aucune*

## **Renseignements**

Cheval Concept : Yves Tourvieille - Architecte  
Email : [ytourvieille@chevalconcept.com](mailto:ytourvieille@chevalconcept.com)

---

Pour une optimisation de chaque demande quelle que soit l'importance du projet, et pour la mise en pratique de notre savoir-faire, n'hésitez pas à consulter nos autres fiches :

- **Le programme de construction**
- **L'étude de faisabilité**
- **Les surfaces**
- **L'équipement équestre**
- **La surface équestre**
- **l'espace cheval à habiter**