



Déclaration préalable ou permis de construire ?

Lorsqu'un propriétaire entend faire construire ou réaliser des travaux sur constructions anciennes, le droit de l'urbanisme impose des règles strictes. Elles sont édictées dans un souci d'esthétisme, mais aussi de sécurité et d'hygiène. Le législateur a déterminé les opérations qui, en raison de leur faible importance, peuvent être réalisées sans formalités, celles qui exigent une déclaration préalable à laquelle l'Administration pourra s'opposer et celles qui sont subordonnées à l'obtention d'un permis de construire.

Constructions nouvelles

Celles soumises à permis de construire

Le Code de l'urbanisme prévoit que toutes les constructions nouvelles seront soumises à permis de construire, à l'exception de celles dispensées de toute formalité et de celles soumises à déclaration préalable.

Constructions nouvelles dispensées de toute formalité

Sauf cas particuliers (secteur sauvegardé ou site classé par exemple), les opérations suivantes sont dispensées de toute formalité :

- Construction dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 m et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 5 m².
- Habitations légères de loisirs implantées (parcs résidentiels de loisirs, campings ou villages de vacances), et dont la surface de plancher est inférieure à 35 m².
- Piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m².
- Terrasses de plain-pied.
- Murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 2 mètres.
- Clôtures (sauf celles soumises à déclaration préalable).

- Murs de soutènement.
- Constructions temporaires d'une durée qui, en principe, n'excède pas trois mois.

Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Sauf cas particuliers (secteur sauvegardé ou site classé par exemple), les opérations suivantes sont soumises à déclaration préalable :

- Construction dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 m et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 20 m².
- Construction dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 12 m et dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 5 m².
- Habitations légères de loisirs implantées (parcs résidentiels de loisirs, campings ou villages de vacances), et dont la surface de plancher est supérieure à 35 m².
- Piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m².
- Murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 2 m.
- Clôtures à réaliser dans un secteur sau-

vegardé, site classé, ou dans le périmètre de visibilité d'un monument historique et celles situées dans les communes ou parties de communes où le conseil municipal a décidé de les soumettre à déclaration.

Travaux sur constructions existantes

Travaux dispensés de toute formalité

Le principe en la matière est la dispense de formalité, à l'exception des opérations expressément soumises soit à l'obtention d'un permis de construire, soit à une déclaration préalable.

Travaux soumis à permis de construire

Sauf lorsqu'ils revêtent le caractère de travaux d'entretien ou de réparation ordinaires, les travaux suivants sont soumis à permis de construire :

- Travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m².
- Dans les zones couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU), travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m² et ceux compris entre 20 et 40 m² lorsque leur réalisation conduirait

à porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils de dispense de l'obligation de recourir à un architecte (170 m² pour un usage d'habitation par exemple).

- Travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (notamment passage de l'habitation au commerce ou au bureau ou inversement).

- Travaux sur des immeubles inscrits au titre des monuments historiques, sur des biens situés dans un secteur sauvegardé ou ceux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.

Travaux soumis à déclaration préalable :

- Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement.

- Changement de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations (habitation, commerce, artisanat, industrie, bureau...).

- Travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt d'ordre architectural, écologique, culturel ou historique.

- Travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure à 20 m² et ceux réalisés dans les zones urbaines d'un PLU lorsque leur réalisation porte la surface ou l'emprise au sol à 5 m² et à moins de 40 m², dès lors que la surface au sol ou l'emprise totale de la construction ne dépasse pas l'un des seuils de dispense de l'obligation de recourir à un architecte (170 m² pour un usage d'habitation par exemple).

Procédure d'obtention

Demande de permis

Les demandes de permis de construire peuvent être présentées par les propriétaires des terrains, par un ou plusieurs indivisaires, le futur propriétaire bénéficiaire d'une promesse de vente. Cependant, seul le propriétaire effectif du terrain pourra réaliser les travaux accordés par le permis de construire.

Délai d'instruction

Le point de départ du délai est la réception en mairie d'un dossier complet. Le délai d'instruction de droit commun est de deux mois pour une maison individuelle ou ses annexes, trois mois pour les autres projets (il est d'un mois pour la déclaration préalable, deux mois pour le permis de démolir et trois mois pour le permis d'aménagement).

Décision

L'autorité compétente est tenue de motiver sa décision en cas de refus ou de décision favorable assortie de prescriptions. Si l'administration ne notifie pas une décision avant l'expiration du délai d'instruction, son silence fait naître une décision tacite en principe positive.

Validité de l'autorisation de construire

Durée de validité

Le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans. Le permis est périmé si, passé le délai de péremption initial de deux ans, les travaux sont interrompus par décision du constructeur pendant plus d'un an. Il peut faire l'objet d'une prorogation d'une année si les prescriptions d'urbanisme n'ont pas évolué défavorablement.

Retrait

À moins qu'il ne soit demandé par son titulaire, le retrait du permis de construire n'est possible que si le permis est illégal. Il est enfermé dans un délai de trois mois qui court à compter de la date à laquelle il a été délivré.

Contentieux du permis de construire

Contrôle de légalité

Le contrôle de légalité de la décision accordant le permis de construire s'exerce par le préfet dans les deux mois de la transmission de l'acte litigieux en préfecture.

Voies de recours et sanctions

Tout tiers ayant un intérêt à agir peut introduire un recours gracieux, hiérarchique ou contentieux contre la décision



Chambre des notaires
de l'Isère

accordant le permis. Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage du permis sur le terrain. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé. Enfin, le fait de réaliser des travaux soumis au permis de construire sans l'avoir obtenu ou sans respecter ses prescriptions constitue une infraction pénale. Parallèlement, des sanctions civiles, administratives ou fiscales peuvent être mises en œuvre. ■

Pratique

• Rencontres notariales : les notaires de France vous conseillent : les 29, 30 septembre et 1^{er} octobre. Consultations offertes. Pour connaître les modalités, renseignez-vous auprès de la chambre départementale des notaires. Permanences téléphoniques : le 29 septembre, de 18 h à 21 h. Appelez le 36 20 et dites « notaire ».

• Salon de l'immobilier, à Alpexpo, à Grenoble, du 30 septembre au 2 octobre. Préparez votre achat avec les notaires, experts-conseils en projet immobilier. Conférences : 30/09 de 11 h à 12 h : *Les étapes de la VEFA* ; 1/10, de 14 h à 15 h : *Les étapes essentielles du compromis de vente* ; 2/10, de 11 h à 12 h : *La protection du conjoint survivant en matière de succession*.

• Congrès des maires de l'Isère : les notaires de l'Isère accueilleront les élus le samedi 8 octobre au Touvet. Jeu-concours et lots à gagner sur le stand notaires.

• Colloque « Les politiques de l'eau au quotidien », ouvert aux élus et collaborateurs des collectivités territoriales. Trois tables rondes : *Compétences et responsabilités* ; *L'eau et l'aménagement foncier*, ainsi qu'*Eau et urbanisme*. Mardi 11 octobre, à 14 h, au conseil régional des notaires, à Seysins. Sur réservation : 04 76 48 13 47 ou cr.grenoble@notaires.fr