

Les Permis de Construire : maison individuelle et/ou ses annexes, permis de construire/ permis d'aménager, permis de démolir

Conformément aux dispositions législatives en vigueur (article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014 modifiant l'article L. 422-1 du Code de l'Urbanisme relatif à la compétence en instruction et l'article L. 422-8 relatif à la fin de la mise à disposition des services de l'Etat), l'instruction des actes d'urbanisme n'est plus effectuée par la DDT depuis le 1^{er} juillet 2015.

Pour nous permettre d'instruire vos dossiers dans de bonnes conditions, des exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés, notamment lorsque votre projet génère de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol ou encore pour la consultation des services.

Le Permis de Construire est exigé pour :

Des travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

Des travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison, la construction d'un garage....

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² (*)

(*) Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),

- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Les cerfas :

cerfa n°13406*07 pour la réalisation de construction **portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.**

Attention, à compter du 02/08/2017, l'utilisation du formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle (cerfa 13406*07) ne pourra être utilisé que pour une seule maison (un seul logement) et/ou ses annexes.

Au-delà d'une maison, il faudra utiliser le cerfa n°13409*07

cerfa n°13409*07 pour les permis de construire ou d'aménager

cerfa n°13411*07 pour modifier un permis de construire en cours de validité

cerfa n°13405*06 pour un permis de démolir

Pour les nouvelles constructions, **une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012 doit être jointe à votre demande.**

Ainsi qu'une attestation indiquant que vous prendrez en compte les mesures forfaitaires liées au PPRS mouvements de terrain (modèle joint) ou si vous passez par un architecte, il doit fournir un document appelé PCMI 14 ou PC 13 (modèle joint). Cette attestation est obligatoire pour tous travaux > à 20 m² (donc obligatoire aussi en DP).

Le recours à un architecte pour réaliser un projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher de la future construction dépasse 150 m².

Pour apprécier l'atteinte du seuil de 150 m² d'une nouvelle construction autre qu'agricole (ex. : maison individuelle), on considère la surface de plancher et l'emprise au sol correspondant à la **partie de construction constitutive de la surface de plancher**. On doit donc déduire les garages et les débords non clos (auvents, appentis ouverts, ...). Par contre, les murs de pourtour sont inclus.

Pour une construction agricole, on considère la surface de plancher et l'emprise au sol (sans déduction), qui ne doivent pas excéder 800 m². Le seuil spécifique pour les serres est de 2000 m².

Pour un permis de construire sur une construction existante, le recours à l'architecte est obligatoire si la surface finale dépasse le plafond correspondant à la nature de la construction.

Pour déterminer l'obligation de recourir à un architecte, raisonner toujours selon l'enchaînement :

Quelle est la surface du projet ? (construction neuve ou extension).

Quelle procédure pour l'autorisation d'urbanisme ? (DP -PC)

Une personne morale doit faire appel à un architecte pour tout projet soumis à PC.

Une exploitation agricole individuelle doit faire appel à un architecte pour un projet soumis à PC et dépassant 800 m².

Une personne physique doit faire appel à un architecte pour un projet soumis à PC et dépassant 150 m² de surface plancher.

Tout projet soumis à DP, d'une personne physique ou morale, est dispensé du recours à l'architecte.

Les pièces à fournir pour le dépôt de vos permis :

Dans tous les cas, le dossier devra être fourni en **6** exemplaires. Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés en fonction du lieu du projet.

Il devra à minima contenir :

- un plan de situation (obligatoire) à l'échelle au 5000^{ème} par exemple
- un plan de masse à l'échelle, 250, 500^{ème} par exemple. Il devra contenir l'orientation du terrain. **Ce plan doit obligatoirement être coté dans ses trois dimensions** (longueur, largeur et hauteur du terrain (côte NGF)).

Il doit faire apparaître également les dimensions du bâtiment existant et la distance entre le bâtiment et les limites séparatives

Le projet de construction sera intégré dans ce plan de masse

- Les plans de façades, les plans de coupes, les plans de toiture (selon projet)
- un plan d'insertion dans le paysage proche et lointain et/ou des photos si besoin
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet

- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Le délai d'instruction est généralement **de 2 mois** pour une maison individuelle et/ou ses annexes, à partir de la date du dépôt de votre demande et **de 3 mois** pour les autres permis de construire et/ou aménager. Ce délai peut être supérieur si le projet est situé dans le périmètre du site classé ou s'il est concerné par un ERP.

IMPORTANT

Dès réception de l'arrêté autorisant les travaux et pendant toute la durée du chantier, vous devez installer sur le terrain un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme, est disponible sur le site internet du ministère du développement durable, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois après la date d'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue de vous en informer préalablement pour vous permettre de répondre à ses observations.

Avant de commencer les travaux, vous devez nous adresser la déclaration d'ouverture de chantier.

A la fin de vos travaux, **vous devez nous adresser la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).**

Ce document permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que tous les travaux sont terminés et accompagnée de l'attestation RT 2012 pour les nouvelles constructions.

Cette déclaration concerne uniquement les travaux ayant fait l'objet :

- d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

Permis de construire modificatif: utiliser le cerfa n° 13411*07

Le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut, s'il le souhaite, apporter des modifications à son permis initial dès lors que celles-ci sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'est pas délivrée.

A noter : le permis de construire est valable, pour une durée de 3 ans à compter de sa délivrance et peut être prorogé. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Modifications concernées par un permis de construire modificatif :

Aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement sur la façade : ouverture, couleur...).

Réduction ou augmentation de l'emprise de la construction lorsqu'elle est mineure.

Le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes, qu'elles concernent par exemple un changement important au niveau de l'implantation du projet ou de sa surface, un nouveau permis de construire doit être sollicité.

Permis d'aménager

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions et/ou des démolitions

Un permis d'aménager est notamment exigé pour les opérations : de lotissement (divisions foncières), de remembrement, d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Constitution du dossier :

La demande de permis d'aménager peut être effectuée avec le Cerfa n°13409*07.

Dans tous les cas, le dossier devra être fourni en **6** exemplaires. **(voir article de la loi ALUR au début de cette note d'information)**. Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés en fonction du lieu du projet.

Il devra à minima contenir :

- Un plan de situation du terrain indiquant l'échelle et l'orientation du terrain,

- Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions (longueur, largeur et hauteur) pour permettre d'avoir un aperçu de ce que sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment. Il est exclusivement destiné à empêcher les démolitions des constructions situées dans un secteur protégé au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis d'aménager ou de permis de construire permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

La demande doit être faite avec le cerfa n° **13405*06**.

Dans tous les cas, le dossier devra être fourni en **5** exemplaires. Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés en fonction du lieu du projet.

Il devra à minima contenir :

- Un plan de situation du terrain faisant apparaître l'échelle et l'orientation du terrain.
- Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver faisant apparaître sur le terrain.
- Les bâtiments existants avec leurs dimensions et leur emplacement.
- Les bâtiments à démolir.
- Les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux supprimés.
- Une photographie originale du ou des bâtiments à démolir prise à distance suffisante pour avoir une bonne vision du bâtiment destiné à être démoli, ainsi que son insertion dans les lieux avoisinants.