



Réglementation



Les procédures se simplifient et se clarifient, Depuis le 1er octobre 2007, il n'y a plus que trois régimes d'autorisations (permis) et un seul régime de déclaration.

Les délais d'instruction sont de deux mois pour une construction de maison. Sans réponse dans les délais prévus, le demandeur bénéficiera d'un permis tacite.

Une fois les travaux terminés (permis et déclaration), une "déclaration d'achèvement et de conformité des travaux", est à établir.



Déclaration d'ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture des travaux est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ses travaux.

[LIRE LA SUITE](#)



Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

[LIRE LA SUITE](#)



Permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à

l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grande importance.

[LIRE LA SUITE](#)



Permis de construire modificatif

Le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut 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'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis de construire.

[LIRE LA SUITE](#)



Transférer un permis de construire

Le transfert d'un permis de construire à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

[LIRE LA SUITE](#)

- 1
- 2
- [suivant >](#)

FAQ

Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- 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.

Quand dois-je avoir recours à un architecte ?

Le recours à un architecte pour la réalisation d'un projet de construction n'est obligatoire que

dans certains cas.

Recours obligatoire

Le recours à un architecte dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol.

- S'il s'agit d'une construction à usage agricole

Le recours à un architecte est obligatoire si la construction comporte une surface de plancher et une emprise au sol de plus de 800 m².

- S'il s'agit d'une autre construction

Pour une construction à usage autre qu'agricole (une maison par exemple), l'architecte est obligatoire si la construction comporte une surface de plancher et une emprise au sol de plus de 170 m². L'emprise au sol prise en compte pour le calcul de ce seuil est uniquement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

À noter : Si le projet comprend un bâtiment ayant 2 destinations (agricole et habitation), le recours à un architecte dépend du seuil réservé à chaque destination.

Recours facultatif

La personne qui n'est pas dans l'obligation de confier son projet de construction à un architecte peut toutefois obtenir gratuitement des conseils auprès :

- d'un architecte du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE),
- du service urbanisme de la commune où est situé le terrain.

Comment calculer la Surface de Plancher ?

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

À savoir : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Quels sont les délais d'instruction garantis ?

- 1 mois pour les déclarations préalables
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir
- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager
- Une notice explicative détaillée est disponible sur le site du ministère chargé de l'urbanisme.
- Si votre projet nécessite une modification du délai d'instruction, vous en serez informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande. De même, il peut être demandé dans ce même délai des pièces complémentaires. Il est préférable d'attendre avant de débiter les travaux (le constat par huissier peut être utile, car il faudra prouver cette durée en cas de difficulté).
- Si à l'issue du délai d'instruction vous n'avez reçu aucun courrier, le silence de l'administration vaudra décision favorable ou non opposition à déclaration préalable (sauf cas spécifiques qui ne peuvent bénéficier d'une autorisation tacite). Vous serez alors titulaire d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir. Un certificat mentionnant la date d'obtention de ce permis ou une attestation de non opposition à déclaration préalable vous sera alors délivré sur simple demande.

Comment calculer les délais ?

Le délai est compté de date à date, sans tenir compte du nombre de jours exacts. Ce délai peut expirer un dimanche ou un jour férié.

Par exemple, pour un délai de trois mois :

- date de dépôt : 25 septembre, date limite de décision : 25 décembre
- date de dépôt : 30 novembre, date limite de décision : 28 février (ou 29 dans le cas des années bissextiles)

Attention : le permis 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. 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

Qu'est-ce que le changement de destination ?

Le code de l'urbanisme (article R.123-9) définit neuf grandes destinations possibles pour une surface existante : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, service public ou d'intérêt collectif. Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce.

Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination sont soumis à déclaration préalable.

Une question ?

Si vous souhaitez faire des travaux ou construire, vous devez vous conformer à la réglementation en vigueur. Notre service de l'Aménagement et des Services Techniques au 02 51 78 33 66 est à votre service pour toutes questions.

lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h30 et les mercredis de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Source URL: <https://www.orvault.fr/vie-pratique/urbanisme-habitat/reglementation>