

Nouveaux permis de construire – Nouvelles autorisations d'urbanisme

Depuis le 1^{er} octobre 2007, les autorisations d'urbanisme sont soumises à de nouvelles procédures, et les formulaires de demande ont été modifiés. Petit rappel de ce qui a changé.

QUEL FORMULAIRE DOIS-JE UTILISER POUR ÊTRE AUTORISÉ À RÉALISER MON PROJET ?

Il existe 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 : ils doivent cependant respecter les règles locales d'urbanisme.

La demande de permis d'aménager et de construire (comprenant le cas échéant des démolitions) peut-être utilisée pour tous types de travaux ou d'aménagement.

Si votre projet comprend des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis. Le permis d'aménager peut autoriser des constructions et/ou des démolitions. Le permis de construire peut autoriser les démolitions.

Attention : les pièces à fournir seront différentes selon la nature des travaux.

La demande de permis de construire pour une maison individuelle doit être utilisée pour les projets de construction d'une maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages, etc) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

La demande de permis de démolir peut être utilisée pour toute demande de démolition totale ou partielle d'une



construction protégée ou située dans un secteur protégé.

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

La demande de déclaration préalable permet de déclarer des aménagements ou des constructions non soumis à permis.

Lorsque des démolitions sont nécessaires pour la réalisation de ces travaux ou aménagements, vous pouvez en faire la demande avec votre déclaration préalable.

QUI PEUT DÉPOSER UNE DEMANDE ?

Vous pouvez déposer une demande si 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.

DANS QUELS CAS DOIS-JE RECOURIR À UN ARCHITECTE ?

En principe, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) 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 pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m²,
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m²,
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 800 m²,
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m².

COMMENT DÉTERMINER LA SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) ET LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) ?

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles.

La SHON est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production notamment.

Pour déterminer ces surfaces, vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces jointe au formulaire de demande.

QU'EST-CE QUE LE CHANGEMENT DE DESTINATION ?

Le code de l'urbanisme définit 9 grandes destinations possibles pour une surface existante : habitation, hébergement hôte-

lier, 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 du bâtiment ou de la façade. Dans les autres cas, les changements de destination sont soumis à déclaration préalable.



A QUELLE FORMALITÉ SONT SOUMIS MES TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS ?

1. Constructions : habitation, abris de jardin, etc

- création d'une SHOB supérieure à 20 m², quelle que soit la hauteur _____ **permis**
- création d'une SHOB supérieure à 2 m² mais inférieure ou égale à 20 m², quelle que soit la hauteur _____ **déclaration préalable**

2. Piscine

- dont la couverture fait plus de 1,80 m de hauteur quelle que soit la superficie _____ **permis**
- dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 m de hauteur au-dessus du sol _____ **déclaration préalable**

3. Murs de clôture et clôture posée sur piles béton _____ **déclaration préalable**

4. Travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur _____ **déclaration préalable**

5. Autres travaux sur une construction existante

- avec modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur _____ **permis**
- avec transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON _____ **déclaration préalable**

6. Changement de destination

- avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade _____ **permis**
- sans travaux _____ **déclaration préalable**