



Permis de construire ou d'aménager

Par **NAT34540**, le **11/04/2009** à **11:28**

Bonjour,
Je viens d'acquérir un bien immobilier en Zone UC avec COS de 0.5 composée comme suit :
Terrain de 1200 m² sur lequel se trouve une maison d'habitation de 90 m² et une autre **batisse cadastrée de 60 m²** au sol d'un seul niveau. Dont un permis de construire pour la petite batisse avait été déposé en 1984 mais pour 39 m² déclaré en atelier avec salle d'eau , pour les 21 m² restant ils n'ont pas su me dire. Ce qui est certain c'est que cette petite batisse est cadastrée.
Ma question est la suivante : Je voudrais transformer cette batisse de 60 m² en habitation sans extension . Dois je déposer un permis d'aménager ou un permis de construire ?
Je vous remercie de votre réponse.
Cordialement

Par **jeetendra**, le **11/04/2009** à **12:11**

bonjour, [fluo]à mon avis personnel [/fluo]ce sera (un permis de construire), voir copié collé de le web de la terre, en effet pour les constructions de moins de 20m², et les piscines inférieures à 100m², le permis n'est plus requis : une déclaration à la mairie suffit. rnrnLes agrandissements de moins de 2m² se font également sans aucune formalité. Au-delà et jusqu'à 20m², pour une hauteur supérieure à 12 mètres, la construction ne nécessite plus qu'une déclaration préalable.rnrn[fluo]A l'inverse, les constructions supérieures à 20m² de surface hors œuvre brute (SHOB), sont soumises à permis de construire.[/fluo],[fluo] renseignez vous à votre Mairie, [/fluo]cordialement rnrnLe nouveau permis de construire rnrn[fluo]Avec les nouvelles dispositions concernant l'installation des clôtures (La Terre de la semaine dernière), nous publions une série de dossiers sur la réforme du permis de construire et du régime des déclarations préalables qui va s'appliquer à partir du 1er octobre 2007. Voici ce qui va changer point par point.[/fluo]rnrnCe qui change le 1er octobre Le 1er octobre 2007 entre en application l'ordonnance relative au permis de construire et aux autorisations

d'urbanisme. Voici un tour d'horizon de cette réforme avant d'y consacrer des dossiers détaillés. Le certificat d'urbanisme dont la durée est portée à 18 mois se scinde en deux :
 - un certificat d'urbanisme dit « a », tout simple, puisqu'il indique le droit applicable sur le sol concerné (disposition d'urbanisme, limites administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables au sol) ;
 - un certificat d'urbanisme dit « b » qui renseigne sur l'état des équipements publics existants ou prévus et sur la visibilité d'un projet. Nous y reviendrons dans un prochain dossier sur ce certificat qui vous informe sur les droits et servitudes attachés à votre terrain lorsqu'il existe.

Les 11 permis de construire existant passent à trois :
 - le permis de construire proprement dit,
 - le permis de démolir,
 - le permis d'aménager.

Nous consacrerons un prochain dossier sur chacun d'eux. Les 4 différentes autorisations ou déclarations de travaux sont remplacées par une seule : la déclaration préalable dont nous avons eu un aperçu avec les clôtures, la semaine dernière. Un dossier y sera également consacré. Les délais d'instruction sont réduits et surtout plus stricts, ainsi que le contrôle de la conformité des travaux.

L'occupation des sols (du terrain) par les caravanes, les résidences mobiles de loisir et les habitations légères de loisir fait également l'objet d'une réforme et surtout d'une définition plus claire concernant le statut de chacune d'elles. Nous y consacrerons également un dossier ainsi qu'à la spécificité « agricole ».

Les constructions nouvelles
 Toutes nouvelles constructions, y compris les clôtures, les cabanons, les cabanes de jardiniers, les hangars et les constructions ne comportant pas de fondations, sont soumises au permis de construire (PC), sauf celles qui nécessitent une simple déclaration préalable (DP) ou qui sont dispensées du permis de construire ou de la déclaration préalable (voir les encadrés ci-contre) Référence : article R. 421-1 du code de l'urbanisme

Constructions nouvelles soumises à DP
 Les constructions nouvelles suivantes sont soumises à déclaration préalable (DP), pas de PC sauf dans les secteurs sauvegardés et les sites classés :
 - les constructions ayant pour effet de créer une surface hors œuvre brute supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² ;
 - les habitations légères de loisirs dont la surface hors œuvre nette est supérieure à 35 m² ;
 - les constructions autres que les éoliennes, d'une hauteur de plus de 12 mètres mais ne créant pas de surface hors œuvre brute ou, si c'est le cas, ne dépassant pas 2 m² ;
 - les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à 63 000 volts ;
 - les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres ;
 - les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ;
 - les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 et 4 mètres et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² sur une même unité foncière. Références : articles R. 421-9 à R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

Les travaux sur les constructions existantes
 Les travaux, à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires, sont dispensés de toute formalité (PC et DP), sauf dans les cas suivants :
 - création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20 m² = PC obligatoire ;
 - modification des structures porteuses et de la façade du bâtiment en cas de changement de destination = PC obligatoire ;
 - modification du volume du bâtiment, percement d'une ouverture sur un mur extérieur ou d'agrandissement de cette ouverture = PC obligatoire ;
 - restauration d'un immeuble = PC obligatoire.

Tous travaux portant sur un immeuble ou partie d'immeuble inscrits au titre des monuments historiques. Un PC est également obligatoire dans les secteurs sauvegardés approuvés, pour les travaux suivants à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires :
 - modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants ;
 - travaux portant sur un élément arrêté par le plan de sauvegarde, présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Par contre une simple déclaration préalable (DP) suffit pour les travaux (sauf les travaux d'entretien et de réparations ordinaires) et les changements de destination des constructions existantes suivants :
 - ravalement et modification de l'aspect extérieur du bâtiment existant ;
 - changements de

destination d'un bâtiment existant y compris les locaux accessoires ;
tous travaux effectués à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés non encore approuvés ou en révision ;
tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément arrêté par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou un document d'urbanisme, à défaut par délibération du conseil municipal après enquête publique, présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
création d'une surface hors œuvre brute comprise entre 2 et 20 m² ;
transformation de plus de 10 m² de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette (voir définition ci-contre).
Références : articles R. 421-13 à R.421-17 du code de l'urbanisme.

Cas de dispenses de permis et de déclaration préalable

Sont dispensées de toute formalité (PC , PA, DP, PD), sauf s'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- les constructions nouvelles et les éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres et qui ne créent pas de surface plancher ou qui créent une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 2 m² ;
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parcelle résidentiels de loisirs autorisé et dont la surface hors œuvre nette est inférieure ou égale à 35 m² ;
- les piscines inférieures ou égales à 10 m² ;
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- certains murs y compris de soutènement et clôtures que nous avons énumérés la semaine dernière dans notre dossier sur les clôtures ;
- les caveaux et monuments funéraires dans les cimetières ;
- les canalisations, lignes ou câbles souterrains ;
- les constructions à titre précaire (nous y reviendrons)

Références : articles R. 421-2 à R. 421-8 du code de l'urbanisme.

Par **NAT34540**, le **14/04/2009 à 10:56**

Merci de votre réponse, je vais donc déposer un permis de construire.

Cordialement