

Travaux d'habitation :



Toutes les démarches administratives.

Les démarches administratives sont inhérentes aux travaux de construction, d'aménagement et de rénovation de l'habitat. A tort, elles font souvent figure d'épouvantail. Car si vous anticipez, si vous vous adressez aux bons interlocuteurs, ces démarches administratives s'intégreront naturellement à votre projet. Le Permis de construire et la Déclaration préalable, les deux principaux documents requis pour les travaux des particuliers, ont pour objectif de faire respecter les règles de l'urbanisme en vigueur dans les zones d'habitation.

En règlementant ainsi le marché foncier, l'Etat entend préserver l'esthétique urbaine, d'intérêt public.

Shob, Shon, comment calculer sa surface de travaux ?

De l'importance de votre projet, en termes de surface, va dépendre le type de document requis. Pour calculer la surface de votre bâtiment, les notions de SHOB et de SHON ont été élaborées.

La SHOB d'un bâti est sa Surface Hors Œuvre Brute, c'est-à-dire la somme des surfaces à chaque étage, calculées à partir de l'extérieur du bâtiment. Elle prend donc en compte l'épaisseur des murs et des cloisons (intérieurs et extérieurs). Ne sont pas comptabilisés dans la SHOB, les terrasses non couvertes, les vides (cages d'escalier et d'ascenseurs).

Pour calculer la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), notion plus utile encore, il faut retrancher à la SHOB les surfaces :

- ▶ des locaux non aménageables pour l'habitation ou pour toute autre activité à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial*
- ▶ les surfaces des balcons, des terrasses et surfaces non closes situées au rez de chaussée,
- ▶ Les bâtiments affectés au stationnement des véhicules,
- ▶ Les bâtiments d'exploitation agricole,

Il faudra en plus, et, pour les seuls bâtiments destinés à l'habitation déduire :

- ▶ 5% forfaitaire pour l'isolation thermique et acoustique des logements.
- ▶ 5 m2 dans le cadre de l'amélioration de logement (création de salle d'eau, cuisine....)
- ▶ 5 m2 dans le cadre de travaux pour l'accessibilité des personnes handicapées.

*Au vu de la législation, les locaux non aménageables sont :

- ▶ ceux d'une hauteur inférieure à 1m80
- ▶ ceux réservés aux équipements techniques (chauffage, machinerie, climatisation...)
- ▶ ceux manifestement non aménageables (encombrement de la charpente, fragilité du sol...)

Le tableau des démarches administratives

Quels travaux envisagez-vous ?	Quels documents sont nécessaires ?
Modifier l'aspect extérieur de mon logement	
- Ouvrir une fenêtre sur l'extérieur	Déclaration préalable
- Transformer une fenêtre en porte, sur l'extérieur	Déclaration préalable
- Surélever le bâtiment (ajouter un étage)	Permis de construire
- Ajouter une pièce en prolongement du bâtiment :	
SHOB > 20 m ²	Permis de construire
SHOB < 20 m ²	Déclaration préalable
- Poser une fenêtre de toit	Déclaration préalable
- Ravalser une façade :	
Nettoyage	Aucune formalité
Enduit et/ou changement de couleur	Déclaration préalable
Construire un édifice Quel qu'en soit le type : avec fondation ou non, destiné à l'habitation ou non (abri de jardin, mobile-home), vu de la rue ou non.	
- Construire un bâtiment :	
2 m ² < SHOB < 20 m ²	Déclaration préalable
2 m ² > SHOB > 20 m ²	Permis de construire
- Construire :	
Un mur de clôture < 2 m	Pas de formalité
Un mur de soutènement	Pas de formalité
Une piscine enterrée < à 100 m ²	Déclaration préalable
Transformer un édifice	
- Aménager une pièce d'habitation dans un garage :	
SHON > 10 m ²	Déclaration préalable
SHON < 10 m ²	Pas de formalité
- Aménager une pièce d'habitation en combles sans rehaussement des murs :	
SHON > 10 m ²	Déclaration préalable
SHON < 10 m ²	Pas de formalité
- Modifier une façade pour un local commercial qui devient habitable	Permis de construire
- Changer la destination d'un local commercial à habitable sans modification extérieure	Déclaration préalable
Démolir un édifice	
- La construction est dans le secteur sauvegardé d'un programme de restauration immobilière	Permis de construire
- La construction est dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural	Permis de démolir
- La destruction d'un bâtiment en ruine au bord de l'écroulement	Pas de permis de démolir

Le Permis de construire

La demande de permis de construire concerne la plupart des travaux de construction . C'est le document le plus connu. Il fait l'objet :

- ▶ d'un formulaire officiel Cerfa (Centre d'enregistrement et de révision des formulaires administratifs)
- ▶ de documents annexes (matériaux, plan du bâtiment, plan de situation...).

La demande de permis de construire doit être adressée à la mairie de la commune en 4 exemplaires contre un récépissé de dépôt. Le délai d'instruction moyen est de deux mois.

Les travaux doivent commencer dans un délai de deux ans à partir de l'accord de l'administration .

Le titulaire de l'autorisation peut demander la prolongation du permis de construire au moins 2 mois avant son expiration.

Lorsque les travaux commencent, le titulaire du permis doit prévenir la mairie en transmettant une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) . Le permis de construire doit être affiché à la mairie et sur le chantier.

Le document doit être visible de la voie publique .

A la fin des travaux le bénéficiaire doit déposer une déclaration d'achèvement et de conformité des travaux à sa mairie. L'administration a alors trois mois pour remettre en cause la conformité des travaux et vous forcer à démolir la construction si elle est considérée comme illégale.

En théorie le permis de construire est obligatoire pour :

- ▶ les nouvelles constructions supérieures à 20 m²
- ▶ les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment et de créer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur
- ▶ changement de destination de locaux (lorsque les travaux ont pour effet de modifier la structure porteuse d'un bâtiment ou sa façade)

La Déclaration préalable

La Déclaration préalable est a priori plus souple que le permis de construire.

Elle concerne les constructions de moindre importance .

A l'instar du permis de construire, la Déclaration préalable a pour objet d'encadrer l'activité immobilière sur un secteur donné.

A partir de son acceptation, elle a une durée de validité de deux ans.

Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an.

La Déclaration préalable peut toutefois être prolongée pour une durée d'un an.

Elle fait l'objet d'un imprimé officiel Cerfa et peut être complétée par des documents annexes : notice des matériaux, plan des façades, plan de situation.

Comme le Permis de construire elle est adressée ou déposée en mairie contre récépissé .Elle est établie en deux exemplaires. Le délai d'instruction est d'un mois en moyenne. Passé de délai, vous disposez d'une non opposition aux travaux.

Le récépissé doit être affiché sur le chantier et à la mairie. A partir de cette date, un tiers à 2 mois pour contester la conformité des travaux . Une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) doit être adressée à la mairie dès lors que les travaux commencent .

L'Autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France

Certains projets de travaux sont situés à proximité d'un bâtiment historique comme une église, un château... Si l'édifice est classé ou inscrit, il est reconnu comme élément du patrimoine et protégé par la loi . Avant de débiter les travaux, il faut obtenir une autorisation préalable délivrée par l'Architecte des Bâtiments de France. C'est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune qui définit le périmètre concerné par l'Autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France . Ce document de planification de l'urbanisme est communal ou intercommunal.

Dans la pratique vous n'avez pas à demander cette Autorisation. L'administration se chargera de faire suivre votre dossier après votre demande de Permis de construire .

Le Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document officiel qui expose les droits et les règles d'urbanisation sur un secteur géographique donné. Contrairement au permis de construire il n'est pas une autorisation.

Le certificat d'urbanisme d'information : il permet de connaître les règles en vigueur sur votre terrain.

Le certificat d'urbanisme opérationnel : il indique si votre terrain peut faire l'objet d'une construction et cite les équipements déjà en place ou prévus (réseaux, voies...).

La durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois.

Le Permis de démolir

Le Permis de démolir est requis avant toute démolition totale ou partielle dans un secteur protégé ou sous contrôle de la commune . Ceci parce que la construction peut revêtir un intérêt patrimonial . Elle peut notamment intervenir avant la construction d'un nouvel édifice .

Le permis de démolir a une durée de validité de 2 ans. Il peut être prolongé 2 mois avant son expiration.

La Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux

Ce document engage la responsabilité du déclarant (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, constructeur) sur le respect des règles de construction. A compter de la date de réception en mairie, l'administration dispose d'un délai de 3 mois pour vérifier la conformité des travaux avec le Permis de construire ou la Déclaration préalable. Sans réponse expresse de la mairie, le déclarant peut demander à la mairie de lui délivrer un certificat constatant l'absence de contestation de l'administration.