

Sommaire

Avant-propos	1
1 Historique du permis de construire	2
1.1 Esthétisme et sécurité.....	2
1.2 Protection patrimoniale et considérations sanitaires.....	2
1.3 Urbanisme et réglementation nationale.....	3
1.4 Décentralisation et planification.....	5
2 Intérêt du respect du règlement	7
3 La simplification du règlement.....	8
4 Les infractions et les sanctions.....	9
4.1 Les infractions.....	9
4.2 Le constat des infractions.....	10
5 Le recours à un architecte.....	12
 Chapitre 1 • Le cadre réglementaire.....	 15
1 Les Codes	15
1.1 Le Code de la construction et de l'habitation	16
1.2 Le Code de l'urbanisme.....	17
1.3 Le Code civil.....	18
1.4 Le Code de l'environnement.....	18
1.5 Le Code du patrimoine.....	18
2 Les documents d'urbanisme	19
2.1 Le règlement national d'urbanisme	19
2.2 Les Schémas de cohérence territoriale.....	20
2.3 Les Plans locaux d'urbanisme.....	21

2.4	Les cartes communales	23
2.5	Les documents opposables aux documents d'urbanisme	24
3	Les habitations légères, mobile home, caravanes et camping	25
3.1	Les habitations légères de loisirs.....	25
3.2	Les résidences mobiles de loisirs.....	25
3.3	Les caravanes	26
3.4	Le camping	27
3.5	L'information du public.....	27
4	Les secteurs spécifiques	28
4.1	Les secteurs sauvegardés	28
4.2	Les sites inscrits et classés	29
4.3	Le champ de visibilité d'un monument historique	29
4.4	La zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	30
4.5	Les réserves naturelles et parcs nationaux	31
4.6	Les secteurs de décision communale	32
4.7	La restauration immobilière	32
5	Le Certificat d'urbanisme.....	32
5.1	La simple demande d'information ou Certificat de droit commun	33
5.2	La demande préopérationnelle.....	33
5.3	Le formulaire de demande.....	34
5.4	La décision de l'autorité compétente	40
5.6	Le contenu de Certificat d'urbanisme	40

Chapitre 2 • Le calcul des surfaces 43

1	La Surface hors œuvre brute.....	44
1.1	Les éléments constitutifs de la SHOB	44
1.2	Les éléments non constitutifs de la SHOB.....	47
2	La Surface hors œuvre nette	49
2.1	Les déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions.....	49
2.2	Les déductions relatives aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes des rez-de-chaussée	52
2.3	Les déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules	54

2.4	Les déductions relatives à certains bâtiments des exploitations agricoles	55
2.5	La déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation	56
2.6	La déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation	56
3	Fiche d'aide pour le calcul des SHOB et SHON	58
4	Le Coefficient d'occupation des sols	59
4.1	Calcul de la SHON maximale	59
4.2	Dépassement du COS	59

Chapitre 3 • Nature des travaux exécutés .. 65

1	Les constructions	66
2	La création de surface de plancher dans une enveloppe existante	67
3	La modification de bâtiment	68
4	Le changement de destination d'une construction existante	69
5	Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment	70
6	Les travaux sur immeubles spécifiques	70
7	La modification de l'aménagement des abords d'un bâtiment	72
8	Les murs	73
9	Les clôtures	73
10	Les piscines	74
11	Les châssis et serres	75
12	Les éoliennes	76
13	La démolition	77
14	Les lotissements	77
15	Les aires de stationnement	78
16	Les affouillements et exhaussements	79
17	Les autres travaux dispensés d'autorisations	80

18	Les cas particuliers des habitations légères de loisirs et terrains de camping.....	81
19	Les cas particuliers des Établissements recevant du public	82
19.1	L'autorité administrative compétente	82
19.2	Le dépôt et contenu de la demande	83
19.3	L'instruction de la demande	85
19.4	Le délai d'instruction	85
19.5	L'achèvement des travaux.....	85
19.6	L'autorisation d'ouverture d'un établissement recevant du public.....	86
20	Le cas particulier des Immeubles de grande hauteur	86
20.1	L'autorité administrative compétente	86
20.2	Le dépôt et contenu de la demande	86
20.3	L'instruction de la demande	87
20.4	Le délai d'instruction	87
21	Tableau récapitulatif	88

Chapitre 4 • Réalisation du dossier 91

1	La déclaration préalable	91
1.1	Le formulaire	91
1.2	Les pièces à joindre à la déclaration préalable.....	99
1.3	Le récépissé de dépôt d'une déclaration préalable.....	101
2	Le permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes.....	102
2.1	Le formulaire	102
2.2	Les pièces à joindre à la demande	107
2.3	Le récépissé de dépôt.....	109
3	Le permis de construire	110
3.1	Le formulaire	110
3.2	Les pièces à joindre à la demande	117
3.3	Le récépissé de dépôt.....	121
4	Le permis d'aménager.....	122
4.1	Le formulaire	122
4.2	Les pièces à joindre à la demande	129
4.3	Le récépissé de dépôt.....	134

5	Le permis de démolir.....	135
5.1	Le formulaire.....	135
5.2	Les pièces à joindre à la demande.....	137
5.3	Le récépissé de dépôt.....	138
6	Tableau récapitulatif.....	139
7	Les pièces à joindre à la demande.....	139
7.1	Le plan de situation.....	139
7.2	Le plan de masse.....	140
7.3	Le plan en coupe du terrain et de la construction.....	142
7.4	La notice décrivant le terrain.....	143
7.5	Le plan des façades et toitures.....	144
7.6	Document graphique.....	145
7.7	Photographies.....	146

Chapitre 5 • L’instruction de la demande d’autorisation 147

1	L’autorité compétente pour délivrer l’autorisation.....	147
1.1	Les décisions prises au nom de la commune.....	148
1.2	Les décisions prises au nom de l’État.....	148
2	Le déroulement des opérations d’instruction.....	149
2.1	L’enregistrement de la demande.....	149
2.2	La transmission des demandes.....	149
2.3	La publicité de la demande.....	150
3	Les opérations d’instruction.....	151
3.1	Le point de départ du délai d’instruction.....	151
3.2	Les délais d’instruction.....	151
3.3	L’étude de la légalité du dossier.....	158
4	La décision.....	159
4.1	Les décisions tacites et expressees.....	159
4.2	La forme et le contenu de la décision.....	160
4.3	La notification de la décision.....	161
4.4	Le refus de l’autorisation.....	161

Chapitre 6 • Après l'obtention de l'autorisation..... 163

1	La durée de validité	163
2	L'affichage de la décision	165
3	Les autres affichages	170
4	Le transfert du permis de construire	170
5	Le permis modificatif	173
6	Le recours des tiers	180
7	La déclaration d'ouverture de chantier.....	180

Chapitre 7 • Après la réalisation des travaux 185

1	La déclaration d'achèvement des travaux et récolement	185
2	Conformité des travaux	188
3	Les taxes liées à la construction	189
3.1	La Taxe locale d'équipement.....	189
3.2	La Taxe complémentaire à la Taxe locale d'équipement	191
3.3	La Taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils en architecture, d'urbanisme et de l'environnement ..	193
3.4	La Taxe départementale des espaces naturels sensibles	194
3.5	Les autres taxes.....	195
3.6	Le recouvrement des taxes	195
3.7	Le dégrèvement, décharge ou restitution partielle des taxes	196

Chapitre 8 • Les assurances et garanties 197

1	L'assurance dommages ouvrage	197
1.1	Quand doit-on souscrire ?	198
1.2	Que couvre cette assurance ?.....	198
1.3	La déclaration de sinistre	198
1.4	La procédure d'indemnisation	199
1.5	Règlement de l'indemnisation.....	199

2	L'assurance tous risques chantier	200
3	Les garanties	200
3.1	La garantie de livraison	201
3.2	La garantie de parfait achèvement	201
3.3	La garantie de bon fonctionnement	202
3.4	Garantie décennale	202

Bibliographie 205

Sitographie 207

Sigles 209

Index 211