

# Stop

## arnaques

N°103

**Hausses  
de prix  
Démasquer  
les abus...**

### MAISONS DE RETRAITE

Les clés pour choisir

### ÉLECTROMÉNAGER

où faire réparer ?

### RETARDS SNCF

Peut-on être  
indemnisé ?



### NOS ASTUCES

# Régler tous les conflits de famille



### FUITES D'EAU

Qui doit payer ?

### GARAGISTES

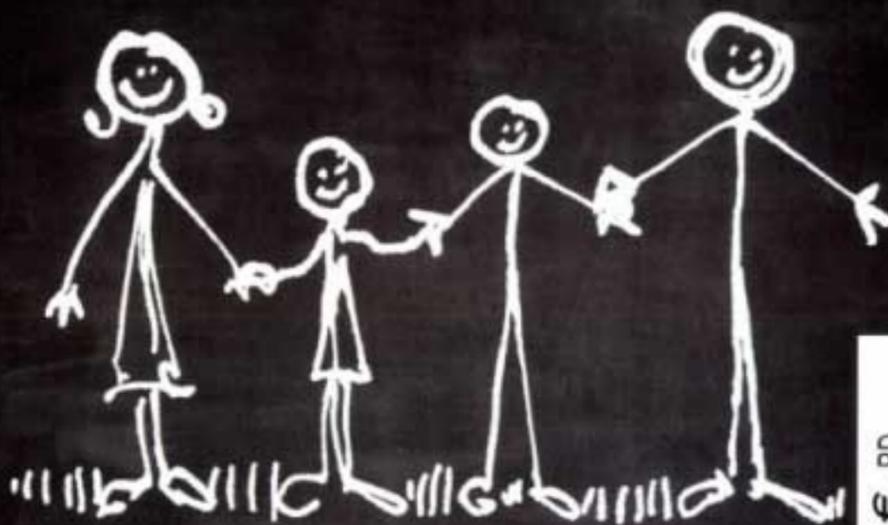
Savoir contester  
une facture ?



### LOGEMENT



À quelles aides  
avez-vous droit ?



Divorce, succession,  
pensions, argent,  
mésententes...

L 14764 - 103 - F: 3,90 € - RD



www.lafontpresse.fr

Lafont  
presse

# PERMIS DE CONSTRUIRE : COMMENT GAGNER DU TEMPS ?

Vous avez décidé d'agrandir votre propriété, de construire un garage ou de creuser une piscine dans votre jardin ? Conduire des travaux d'une telle ampleur demande beaucoup d'énergie, d'autant qu'ils nécessitent souvent un permis de construire. **Voici comment faire face aux exigences de l'administration.**

PAR HONORINE REUSSARD

Avant d'entreprendre des travaux chez soi, il convient de savoir que toute personne désireuse d'édifier une construction d'une certaine importance doit solliciter un permis de construire auprès de l'administration. Une démarche éprouvante qui peut s'apparenter à un chemin de croix, tant les exigences posées par les services municipaux paraissent innombrables et insondables. Elles évoluent de surcroît au gré d'une réglementation précaire, modifiée le 1<sup>er</sup> mars 2012 (la notion de «surface de plancher» remplace celles de SHOB et SHON), puis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (la réglementation thermique impose de fournir 2 nouvelles attestations). Comme le veut l'adage : «Jamais deux sans trois», une 3<sup>ème</sup> réforme du permis de construire est actuellement en préparation. Aussi complexe soit-elle, cette procédure est obligatoire... dans certains cas. Vous pouvez peut-être y échapper ! Alors, avant de renoncer à votre projet, vérifiez que ce dernier nécessite bien un permis de construire.

## Avez-vous réellement besoin d'un permis de construire ?

Avant d'entamer la longue et fastidieuse démarche de demande d'un permis de construire, vérifiez que vous en avez effectivement besoin. Seuls 2 types de travaux sont concernés par cette procédure : les travaux créant une nouvelle construction, indépendante de tout édifice existant, et ceux réalisés sur une construction existante.

Dans ce 1<sup>er</sup> cas, vous échappez au permis de construire et pouvez réaliser des travaux sereinement et sans déclaration préalable si vous projetez l'une des «petites» constructions suivantes :

- une construction dont la surface et la hauteur sont



respectivement inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> et 12 m ;

- une habitation légère de loisirs, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup> ;
- une piscine, dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> ;
- des châssis et serres, dont la hauteur est inférieure à 1,80 m ;
- des murs, dont la hauteur est inférieure à 2 m ;
- des clôtures non soumis à déclaration préalable.

Pour des constructions légèrement plus imposantes (des murs supérieurs à 2 m, une piscine, dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, une structure occasionnant une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>...), vous êtes soumis à une formalité préalable d'une relative simplicité, sur laquelle nous ne nous attarderons pas ici. Si la construction neuve que vous envisagez dépasse les limites susmentionnées, vous devez vous soumettre

### PETIT LEXIQUE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- **Permis de construire** : acte grâce auquel l'administration vérifie qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.
- **Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.
- **Emprise au sol** : surface au sol résultant de la projection de la construction, débords et surplombs.



## OBTEINIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE EN QUELQUES CLICS

Réunir l'ensemble des pièces nécessaires à la constitution d'un dossier de demande de permis de construire peut vite devenir un casse-tête. Connaître l'ensemble des exigences de l'administration, qui évoluent dans le temps (avec les nouvelles mesures légales et réglementaires) et l'espace (en fonction des communes), n'est guère plus aisé. Pour permettre aux particuliers d'accéder aux conseils d'experts et de monter rapidement et à moindres coûts un dossier de permis de construire

conforme, ABM Projets a conçu le «Permis de construire Express». Ce service, accessible sur Internet, permet aux porteurs d'un projet de construction d'ores et déjà élaboré (la nature du projet, ses dimensions, son respect du PLU doivent être connus) de monter un dossier en 3 étapes :

- il remplit le formulaire en ligne et télécharge les éléments de son projet

(le croquis, les précisions...) ;

- à l'issue d'un délai de 48 heures, il reçoit un devis ;
- après l'acceptation du devis, le dossier

est constitué par les experts d'ABM Projets.

Attention ! Cette solution est intéressante en cas de projets de très grande envergure uniquement.



au «supplice» du dépôt de permis de construire. Pas de panique ! Vous pouvez être accompagné dans cette démarche. Adressez-vous à votre mairie. Dans le 2<sup>nd</sup> cas de figure, vous devez adresser une demande de permis de construire à l'administration, si l'agrandissement de votre maison ou toute autre modification de construction existante ajoute une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Lorsque la construction concernée est située dans la zone urbaine d'une commune couverte par un PLU (Plan local d'urbanisme), un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieures à 40 m<sup>2</sup> ;
- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol comprises entre 20 et 40 m<sup>2</sup> qui portent la surface totale de la construction à plus de 170 m<sup>2</sup> (vous devez alors recourir à un architecte) ;
- les travaux modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment ;
- les travaux s'accompagnent d'un changement de destination (la transformation de locaux commerciaux en habitations par exemple).

**Attention !** Ces exigences ne concernent que les constructions situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés. Si votre projet se trouve dans l'un de ces 2 secteurs ou concerne un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques, vous devez, dans tous les cas, faire une demande de permis de construire.

### Des pièces à réunir, autant d'étapes à franchir

Il n'existe pas mille et une façons de déposer une demande de permis de construire. Il «suffit» de remplir l'un des deux formulaires suivants (aisément

accessibles depuis le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) :

- le cerfa n°13406\*03 si la construction concerne une maison individuelle ;
- le cerfa n°13409\*03 s'il s'agit d'une autre construction (logement collectif par exemple).

À ces formulaires, relativement longs et parfois obscurs, doivent être jointes de nombreuses pièces, parmi lesquelles, une attestation indiquant que la nouvelle construction respecte la réglementation thermique 2012, un plan de situation du terrain, un plan de masse de la construction, un plan en coupe de la construction et du terrain, une notice détaillant le terrain et présentant le projet, un plan des façades et des toitures, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, 2 photographies, l'une proche, l'autre éloignée, du terrain... La liste exhaustive des pièces à joindre à une demande de permis de construire est annexée aux formulaires. Difficile de ne pas blêmir à la vue de cette interminable liste d'exigences administratives. Réunir l'ensemble de ces documents s'apparente en effet à un véritable parcours du combattant. Rassurez-vous, il existe un moyen de survoler ces obstacles en quelques clics. Une fois cette étape franchie, vous n'avez plus qu'à envoyer votre dossier en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception à la mairie de votre commune (ou aux services communaux). À l'issue d'un délai de 2-3 mois, vous recevez un récépissé, assorti d'un numéro d'enregistrement, précisant la date à laquelle vous pouvez lancer vos travaux. Vous pouvez enfin souffler... et enfilez un bleu de travail ! Si la mairie refuse de vous accorder un permis pour telle ou telle raison, vous pouvez lui demander par écrit de réviser son jugement, puis, si elle le maintient, saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec accusé de réception.

