

# Démarches administratives

## LES AUTORISATIONS D'URBANISME

### Surface de plancher et emprise au sol

Afin de déterminer à quel régime d'autorisation les travaux sont soumis, il est nécessaire de connaître les surfaces concernées.

**La surface de plancher** correspond à la totalité des surfaces à la fois closes et couvertes de chaque niveau, calculées à partir du nu intérieur des façades, et dont on déduit les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.  
Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses et loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher.

**L'emprise au sol** correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les éléments de modénature\*, tels que les bandeaux, les corniches ou les simples débords de

toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien ne sont pas à considérer. Les terrasses de plain-pied ou celles ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

### Les différents régimes d'autorisation

Pour toute question d'urbanisme (règles de constructibilité, ou d'extension ou de modification d'un bâtiment existant), il convient de consulter le plus en amont possible le service de l'urbanisme de la commune, ou bien la direction départementale des territoires (DDT) des Alpes-de-Haute-Provence ou la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) du Var, dans le cas où ces services de l'Etat assurent l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Tous les travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme, à l'exception des travaux suivants :

- construction d'un bâtiment dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 5 m<sup>2</sup>,
- aménagement créant jusqu'à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir d'une surface existante,
- implantation dans un parc résidentiel de loisirs ou un terrain de camping d'une habitation légère de loisirs de surface inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>,
- construction d'une piscine dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m<sup>2</sup>, et dont la couverture éventuelle est inférieure à 1,80 m de hauteur,
- construction d'un mur de soutènement,
- construction d'un mur de clôture de moins de 2 m de hauteur hors site classé,
- construction d'une clôture nécessaire à l'activité agricole ou forestière,
- construction d'un châssis ou d'une serre de moins de 1,80 m de hauteur,
- construction d'une éolienne de hauteur totale inférieure à 12 m,
- construction d'une structure verticale (pylône, statue...) de hauteur inférieure ou égale à 12 m,
- pose d'une antenne dont aucune dimension n'excède 4 m et dont la dimension maximale du réflecteur est inférieure à 1 m, hors espace protégé ou secteur réglementé par la commune,
- construction de certains ouvrages divers (infrastructures, mobilier urbain...).

Tous les travaux soumis à autorisation d'urbanisme nécessitent une **déclaration préalable**, notamment pour toute modification d'aspect extérieur d'une construction (ravalement de façade, peinture des menuiseries, pose de panneaux solaires...), à l'exception des travaux suivants, soumis à **permis de construire, pour lequel le recours à l'architecte est obligatoire**, sauf exceptions (voir ci-dessous) :

- construction d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 20 m<sup>2</sup>, ou de plus de 40 m<sup>2</sup> en zone urbaine d'un plan communal d'urbanisme (PLU ou POS),
- extension de plus de 20 m<sup>2</sup> d'une construction, quand la surface ou l'emprise au sol totale de la construction après extension est supérieure à 170 m<sup>2</sup>,
- modification du volume d'un bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur,
- changement de destination d'un bâtiment avec modification de la structure porteuse ou de la façade,
- construction d'une piscine dont la couverture est supérieure à 1,80 m de hauteur,
- construction d'un châssis ou d'une serre de plus de 4 m de hauteur, ou de plus de 2000 m<sup>2</sup> et plus de 1,80 m de hauteur,
- construction d'une éolienne de hauteur totale supérieure ou égale à 12 m.

En outre, les démolitions ou les travaux rendant inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à **permis de démolir** quand cette construction est protégée par l'Etat ou la commune, ou quand celle-ci est située dans un **espace protégé** ou bien dans un secteur soumis à autorisation de démolir arrêté par la commune.

Par ailleurs, les parkings de 10 à 49 places sont soumis à **déclaration préalable**, ceux de 50 places ou plus sont soumis à **permis d'aménager**. Les autres aménagements publics (voirie, espaces verts...) sont soumis à **permis d'aménager** en site classé, ou doivent faire l'objet d'une **demande d'autorisation** soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans les autres **espaces protégés**.

### Les espaces protégés

Il s'agit de certains secteurs protégés par l'Etat ou à l'initiative des communes, au titre du code du patrimoine ou du code de l'environnement :

- aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) remplaçant les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
- abords de monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire ou classés (périmètres correspondant généralement à un rayon de 500 m),

- sites inscrits ou classés.

### Les délais d'instruction

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être déposées en mairie.

- Déclaration préalable : 1 mois ou 2 mois sur notification au pétitionnaire dans le mois suivant le dépôt de la déclaration, quand les travaux sont situés en espace protégé : dans ce cas, ceux-ci sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). L'absence de réponse de l'administration dans le délai vaut décision favorable (autorisation tacite).
- Permis de construire : 2 mois (pour une maison individuelle et/ou ses annexes) ou 3 mois (pour les autres types de construction) ou plus (souvent de 3 à 6 mois) sur notification au pétitionnaire dans le mois suivant le dépôt de la demande, quand des services sont consultés, ou quand les travaux sont situés en espace protégé : dans ce dernier cas, ceux-ci sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Sauf en cas de notification contraire de l'ABF, l'absence de réponse de l'administration dans le délai vaut décision favorable (autorisation tacite).
- Permis d'aménager : 3 mois ou plus (souvent de 4 à 6 mois) sur notification au pétitionnaire dans le mois suivant le dépôt de la demande, quand des services sont consultés, ou quand les travaux sont situés en espace protégé : dans ce dernier cas, ceux-ci sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Sauf en cas de notification contraire de l'ABF, l'absence de réponse de l'administration dans le délai vaut décision favorable (autorisation tacite).

### Durée de validité des autorisations

Les autorisations de travaux et les permis de construire sont valables deux ans, prolongeables d'un an supplémentaire sur demande au plus tard 22 mois après la date de l'autorisation, à condition que les règles d'urbanisme demeurent compatibles avec le projet. A l'expiration du délai, l'autorisation est annulée si les travaux n'ont pas démarré.

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

[www.culture.gouv.fr](http://www.culture.gouv.fr)

[www.alpes-de-haute-provence.pref.gouv.fr](http://www.alpes-de-haute-provence.pref.gouv.fr)

[www.var.gouv.fr](http://www.var.gouv.fr)

## L'ARCHITECTE, UN PROFESSIONNEL AU SERVICE DE LA QUALITÉ DU PROJET

### L'architecte concepteur du projet

Le recours à l'architecte est obligatoire pour tout projet soumis à permis de construire : cet architecte, inscrit au tableau de l'Ordre, doit être l'auteur du projet architectural et non seulement signataire du dossier de demande de permis de construire. Exceptionnellement, sont exemptés du recours à l'architecte les personnes physiques (particuliers) construisant pour elles-mêmes un bâtiment de surface de plancher ou d'emprise au sol ne dépassant pas 170 m<sup>2</sup>, ainsi que les exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) à associé unique construisant pour elles-mêmes soit un bâtiment d'exploitation dont la surface de plancher ou l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup>, soit une serre de production de moins de 2000 m<sup>2</sup> et dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 m. En outre, quel que soit le demandeur, les permis de construire ne portant que sur des devantures commerciales ou sur des aménagements intérieurs de bâtiments existants non visibles de l'extérieur sont exemptés de recours obligatoire à l'architecte.

Il y a tout intérêt à avoir recours à un architecte, même dans les cas où celui-ci n'est pas obligatoire. Par sa capacité à interpréter les règles d'urbanisme, à utiliser les nouvelles technologies et à maîtriser les coûts de construction, l'architecte permet d'optimiser chaque projet en adéquation avec les besoins et les choix esthétiques du maître d'ouvrage, tout en sachant répondre aux exigences toujours plus complexes de performance environnementale. Par son expertise, l'architecte est en outre habilité à produire les attestations concernant le respect de la réglementation thermique, tant en phase de conception lors du dépôt de la demande de permis de construire, qu'en phase de réalisation lors du dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux.

[www.architectes.org](http://www.architectes.org)

### Le conseil architectural, un service public gratuit

L'architecte conseil du parc naturel régional du Verdon et les architectes du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Var sont à la disposition gratuite des maîtres d'ouvrage pour les assister dans leur démarche d'établissement de projet, notamment en l'absence de recours à un architecte maître d'œuvre (concepteur).

Les architectes du PNRV et du CAUE sont des professionnels indépendants qui n'assurent pas de mission de maîtrise d'œuvre (de conception de projet) ; à la demande des communes qui délivrent les autorisations d'urbanisme, ceux-

ci peuvent donner un avis consultatif sur les projets dans le cadre de l'instruction des demandes. Il est vivement recommandé de les consulter au plus tôt : sur leur conseil, il est en effet plus facile d'améliorer sensiblement une esquisse sommaire qu'un projet détaillé trop avancé, dont la remise à plat retarderait la démarche et pourrait s'avérer coûteuse pour le maître d'ouvrage.

De même, l'architecte des bâtiments de France (ABF) du service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) du département concerné peut être utilement concerné, si le projet se situe en espace protégé, où l'avis de l'ABF est obligatoirement requis dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation.

## LES AIDES À LA RÉHABILITATION OU À LA RESTAURATION DU BÂTI ANCIEN

### L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Des subventions de l'ANAH peuvent être obtenues pour les travaux dépassant 1500 € HT (sauf pour les propriétaires occupants aux ressources « très modestes ») réalisés par des professionnels du bâtiment dans des constructions de plus de 15 ans, et visant l'amélioration de l'habitat, ou la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés ; ces subventions ne concernent donc pas les petits travaux d'entretien ou la décoration, ainsi que les extensions de constructions existantes dépassant 14 m<sup>2</sup> (ou 20 m<sup>2</sup> pour les personnes handicapées), assimilables à de la construction neuve.

Les travaux et les études éligibles aux subventions correspondent aux catégories suivantes : travaux préparatoires ; gros œuvre ; toiture, charpente, couverture ; réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires ; chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation ; production d'énergie décentralisée ; ventilation ; menuiseries extérieures ; ravalement, étanchéité et isolation extérieure ; revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique ; traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages) ; ascenseur / monte-personne ; sécurité incendie ; aménagements intérieurs ; chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs ; extension de logement et création de locaux annexes ; travaux d'entretien d'ouvrages existants ; maîtrise d'œuvre, diagnostics.

[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

## Le crédit d'impôt développement durable

Il s'applique à certaines dépenses d'équipement améliorant la qualité environnementale de logements utilisés comme résidence principale et achevés depuis plus de deux ans.

## L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

Il permet d'emprunter jusqu'à 30 000 € pour le financement des travaux d'amélioration énergétique du logement.

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

## La Fondation du Patrimoine

La Fondation du Patrimoine peut octroyer un label et une subvention pour la restauration d'édifices ayant au moins une façade principale visible de la voie publique. Ces édifices doivent être les plus caractéristiques du patrimoine rural, ou du patrimoine urbain de proximité à condition qu'ils soient non habitables, ou bien être situés dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Le label est octroyé par l'architecte des bâtiments de France (ABF) aux travaux de qualité préservant les caractéristiques d'origine de l'édifice, et qui concernent le clos et le couvert, ainsi que certains travaux intérieurs d'intérêt patrimonial dans les édifices non habitables ouverts au public.

Si l'édifice appartient à une personne physique, à une société translucide à caractère familial (SCI, SNC, GFR, GFA...) ou à une copropriété, le label ouvre droit à une subvention de la Fondation du Patrimoine de 1 % du montant des travaux, ainsi qu'à une déduction de 50 % (ou de 100 % en cas de subvention publique de 20 % minimum) du montant des travaux des revenus imposables, au cas où l'édifice ne produit pas de recettes, ou de 100 % (dans tous les cas) des revenus fonciers, au cas où l'édifice est en location. Si le propriétaire est non imposable ou redevable d'un impôt sur le revenu inférieur à 1300 €, le label ouvre droit à une subvention de la Fondation du Patrimoine (10 % à 15 % environ du montant des travaux).

[www.fondation-patrimoine.org](http://www.fondation-patrimoine.org)

