



Présentation du guide

LA REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

réalisé par
les notaires et les
géomètres-experts

1 - LE BORNAGE CONTRADICTOIRE

Fiche **1**

Le bornage contradictoire



BORNAGE



Article 646 du Code civil.
Article L111-5-3 du Code de l'urbanisme.



Chambre UNGE
des géomètres-experts de l'Isère



Conseil régional des notaires
de la Chambre des Géomètres



Le bornage est indispensable pour :

- **La garantie de la limite du bien foncier**
- **La création d'un terrain à bâtir dès la promesse de vente**
- **La division de terrains déjà bâtis et à bâtir**
- **La construction de bâtiments à proximité de la limite apparente**
- **L'édification de clôtures, la plantation d'arbres ou d'arbustes**
- **Le respect des distances (prospects)**

2 - LA DECLARATION PREALABLE





2 - LA DECLARATION PREALABLE

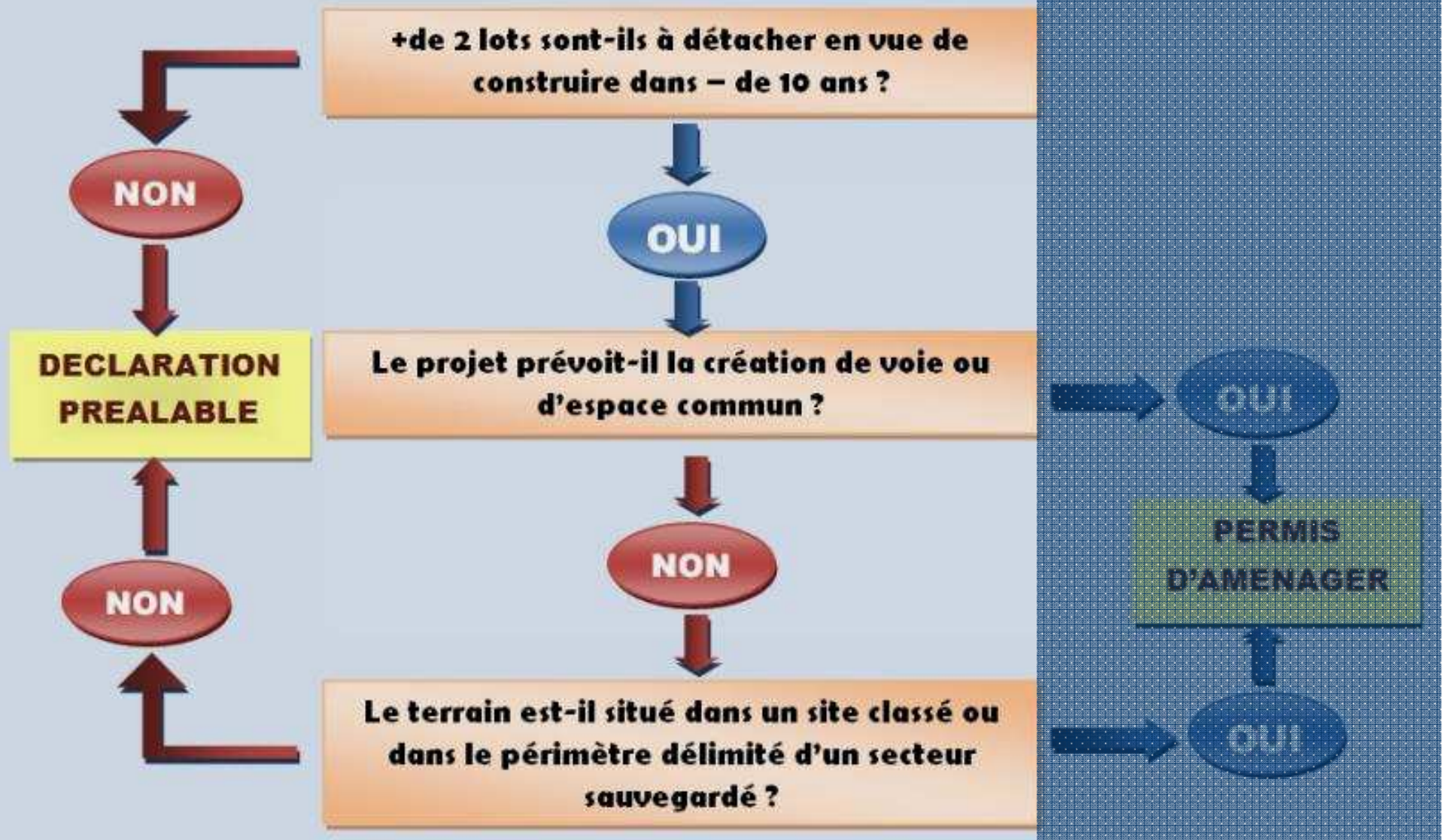
- Constructions créant une SHOB entre 3 et 20 m² sur un terrain nu ou déjà construit sauf en cas de changement de destination
- Constructions > 12 m sans création SHOB ou SHOB ≤ 2 m²,
- Travaux sur constructions existantes créant de 3 à 20 m² de SHOB,
- Travaux sur constructions existantes transformant + de 10 m² de SHOB en SHON,
- Habitations légères de loisirs surface < à 35 m²,
- Piscines : bassin entre 11 m² et 100 m² ou couverture > à 1,80 m
- Murs supérieurs à 2 m,

2 - LA DECLARATION PREALABLE

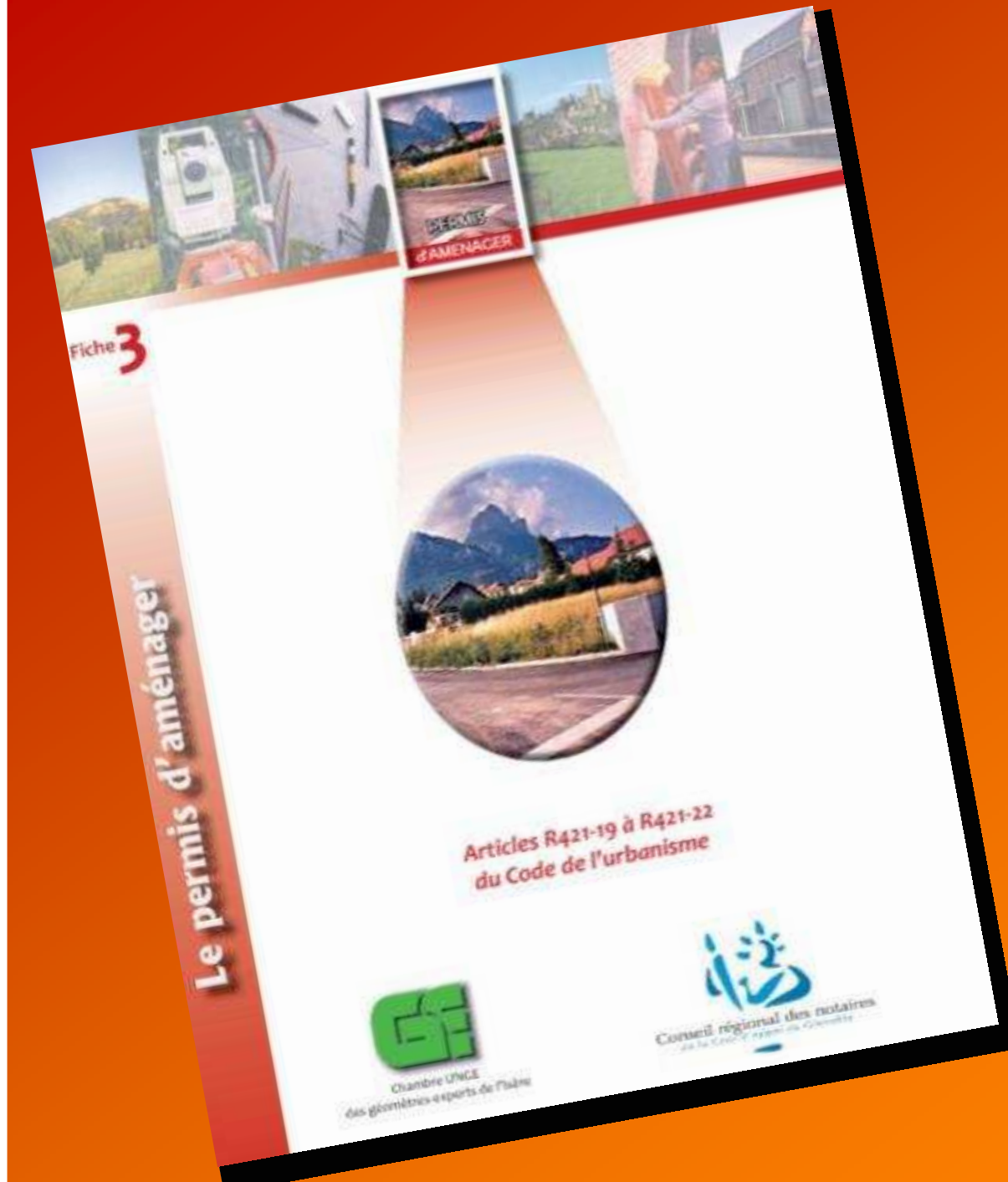
- Travaux modifiant ou supprimant un élément classé par le PLU comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- Ravalements, travaux modifiant aspect extérieur
- Divisions foncières en l'absence de création de voies ou d'espaces communs,
- Installation de caravanes pdt durée > 3 mois hors terrains de camping ou parcs
- Terrains mis à disposition des campeurs,
- Aires d'accueil des gens du voyage,
- Aires de stationnement ouvertes au public 10 à 49 unités
- Coupes ou abattages d'arbres, lignes électriques de tension < 63000 volts.

2 - LA DECLARATION PREALABLE

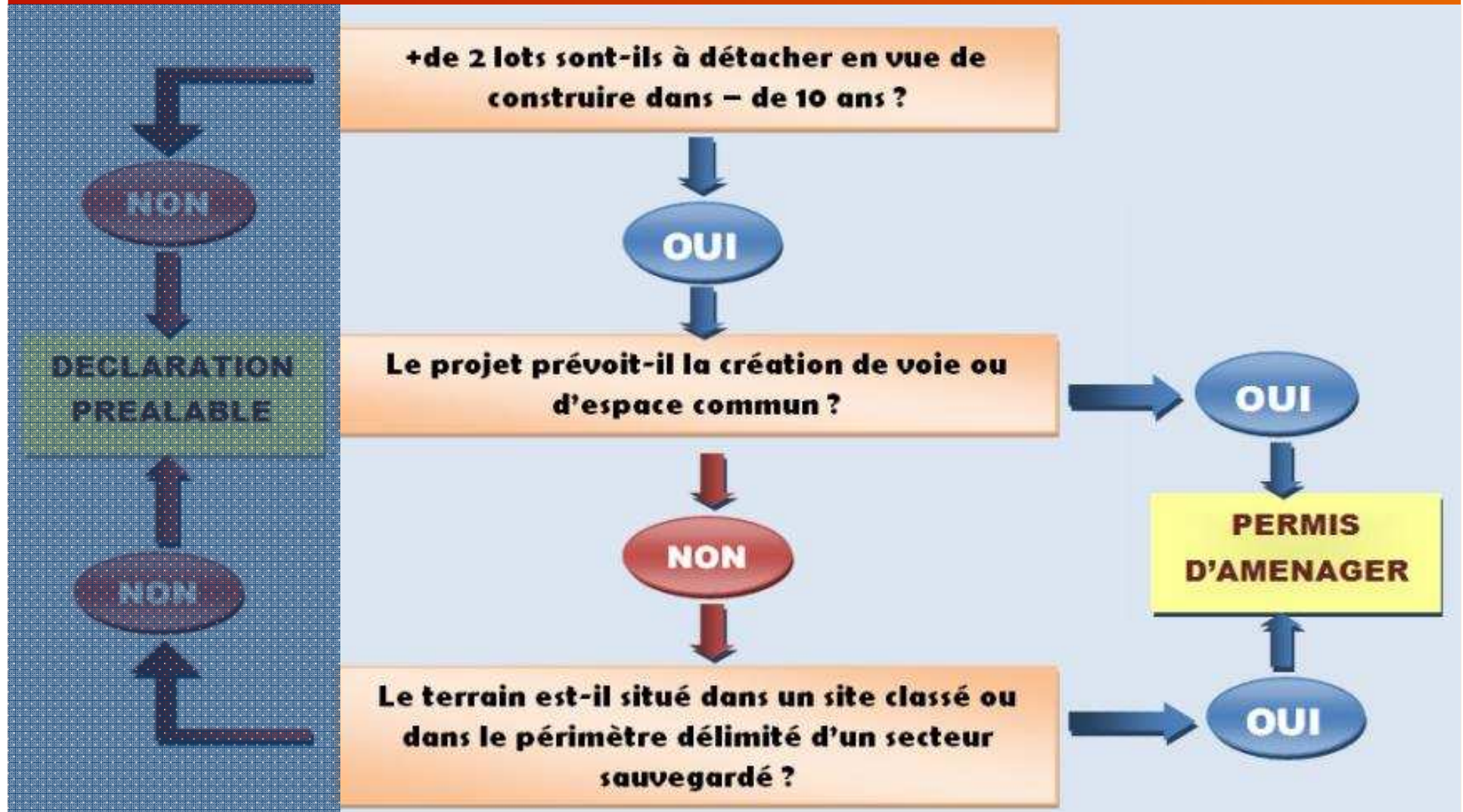
Détachement d'un lot de terrain à bâtir



3 – LE PERMIS D'AMENAGER



3 - LE PERMIS D'AMENAGER





3 – LE PERMIS D'AMENAGER

- Remembrements effectués par une association foncière urbaine libre
- création ou l'agrandissement d'un terrain de camping accueillant plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes,
- création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs,
- réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existants, augmentant de + de 10 % le nombre d'emplacements ou modifiant la végétation,
- aménagement d'un terrain pour le sport motorisé,
- aménagement d'un golf de surface > 25 ha,
- aménagement parc d'attractions ou aire de jeux > 2 ha,
- aires de stationnement ouvertes au public \geq 50 unités,
- affouillements et exhaussements du sol de hauteur > 2 m et de surface \geq 2 ha.

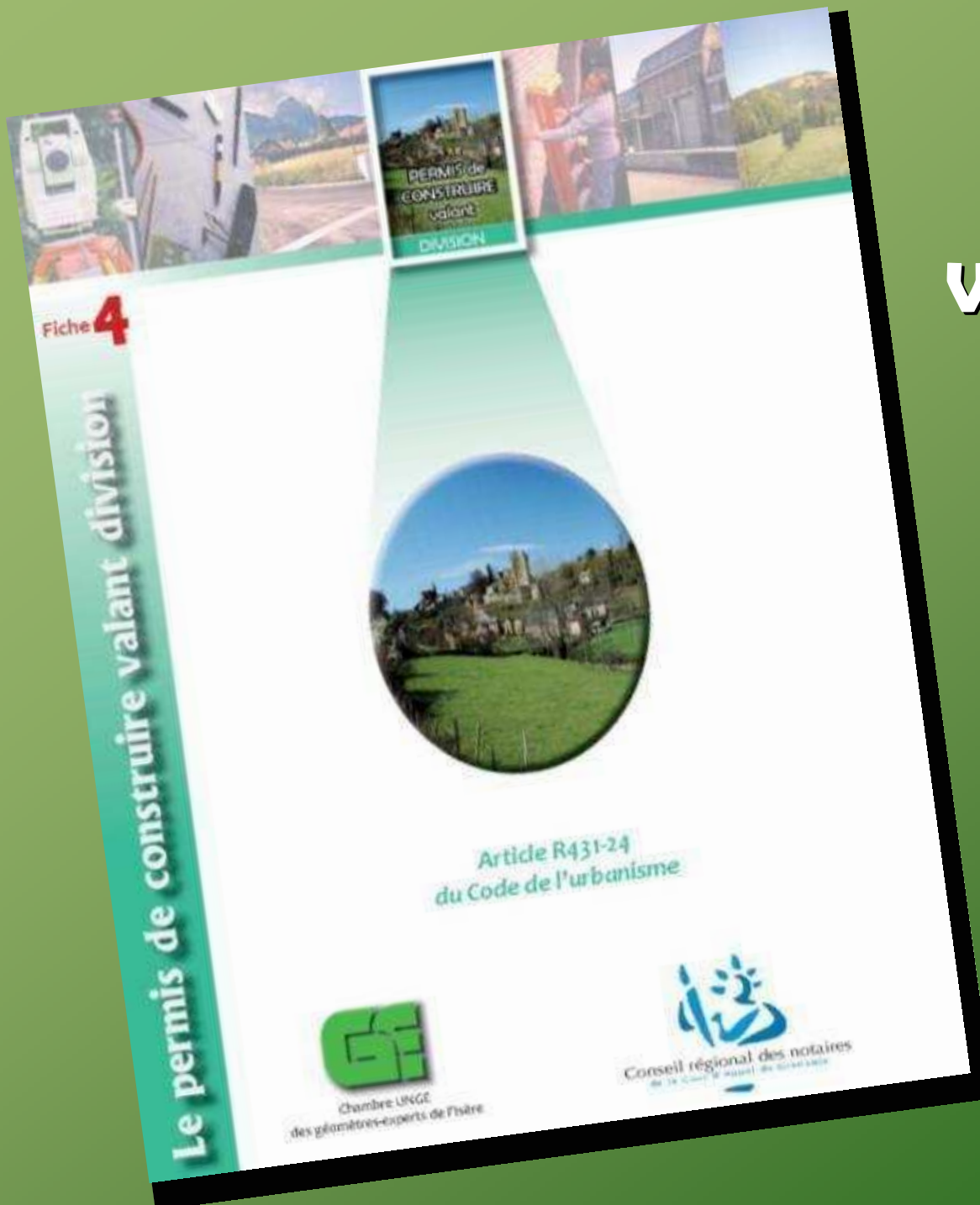
3 – LE PERMIS D'AMENAGER

Délais d'instruction : 3 mois

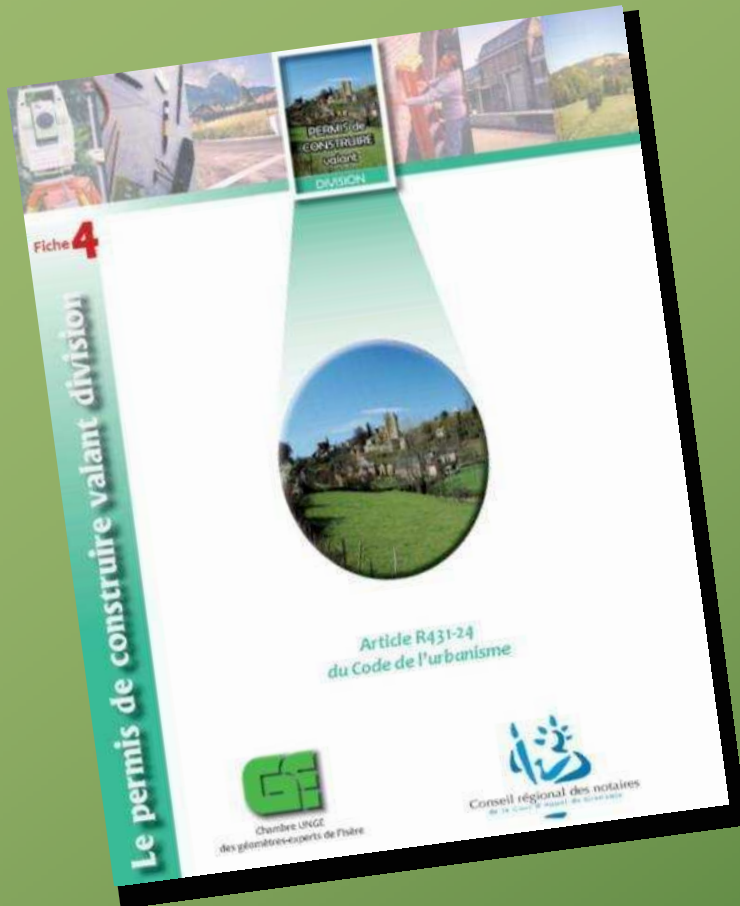
Si les travaux n'ont pas commencé dans un délai de 2 ans par l'entrepreneur du projet ou interrompus pendant plus d'un an, le permis est caduc.



4 - LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

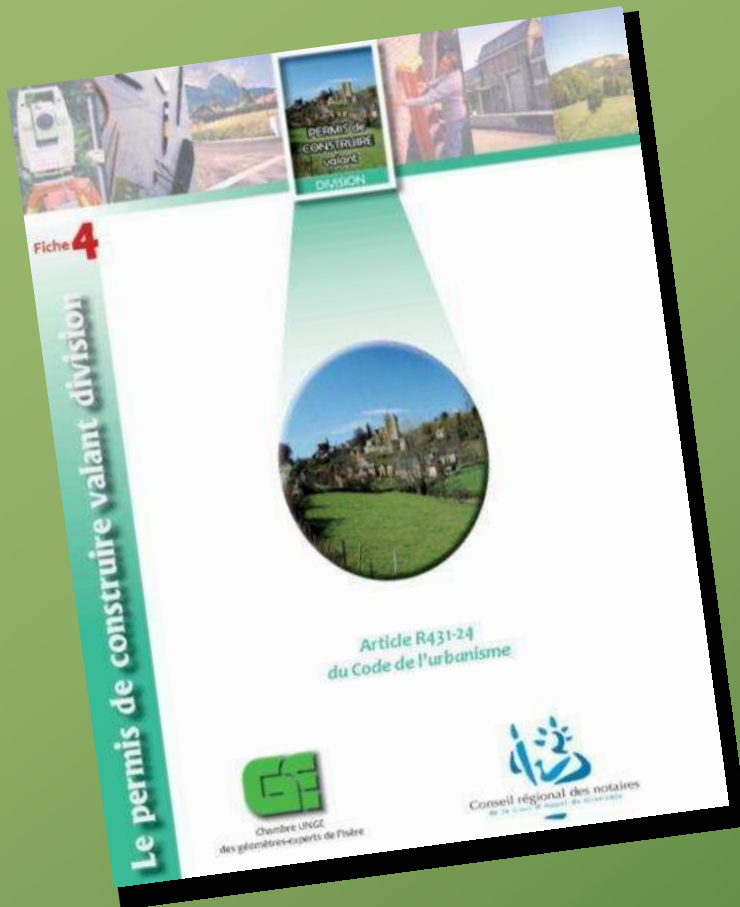


4 - LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION



Les travaux projetés portant sur la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, sont soumis à permis de construire valant division, lorsque le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.
(V.E.F.A)

4 - LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION



Copropriété horizontale

Il faut mettre en place un permis de construire valant division, du fait qu'il s'agit d'une division en jouissance

Délais d'instruction

3 mois


5 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

6 - CHANGEMENT DE DESTINATION


Fiche 5

TRAVAUX


Les travaux sur construction existante



Articles R421-14 à R421-17 (a), (c) à (g)
du Code de l'urbanisme



Chambre UNGE
des géomètres-experts de l'Oise



Conseil régional des notaires
de l'Oise

Fiche 6

DESTINATION


Le changement de destination



Articles R421-13, 421-14 (b) et 421-17 (b)
du Code de l'urbanisme



Chambre UNGE
des géomètres-experts de l'Oise



Conseil régional des notaires
de l'Oise

Travaux sur construction – changement de destination

Changement de catégorie du bâtiment suivant l'article R123-9 du Code de l'urbanisme

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification des structures porteuses du bâtiment

OUI

PERMIS DE CONSTRUIRE

OUI

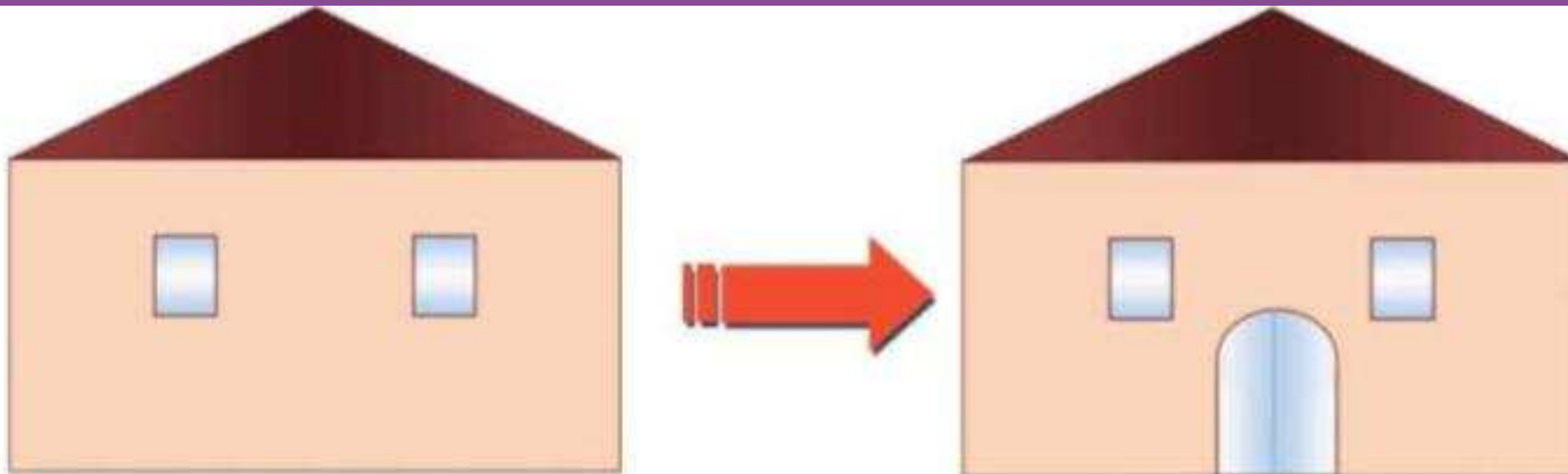
Modification de la façade du bâtiment

NON

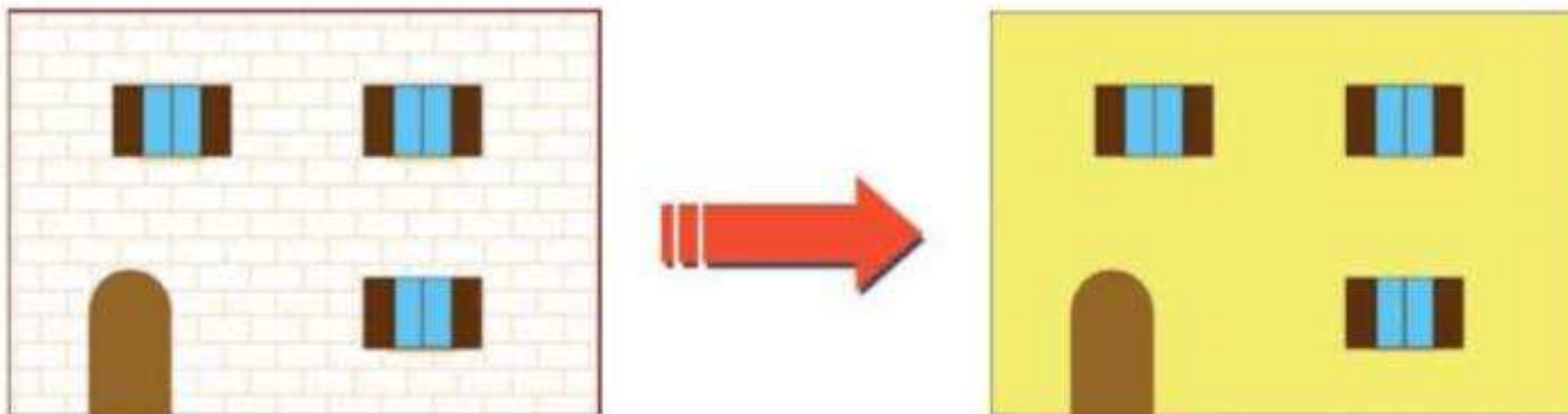
DECLARATION PREALABLE

NON

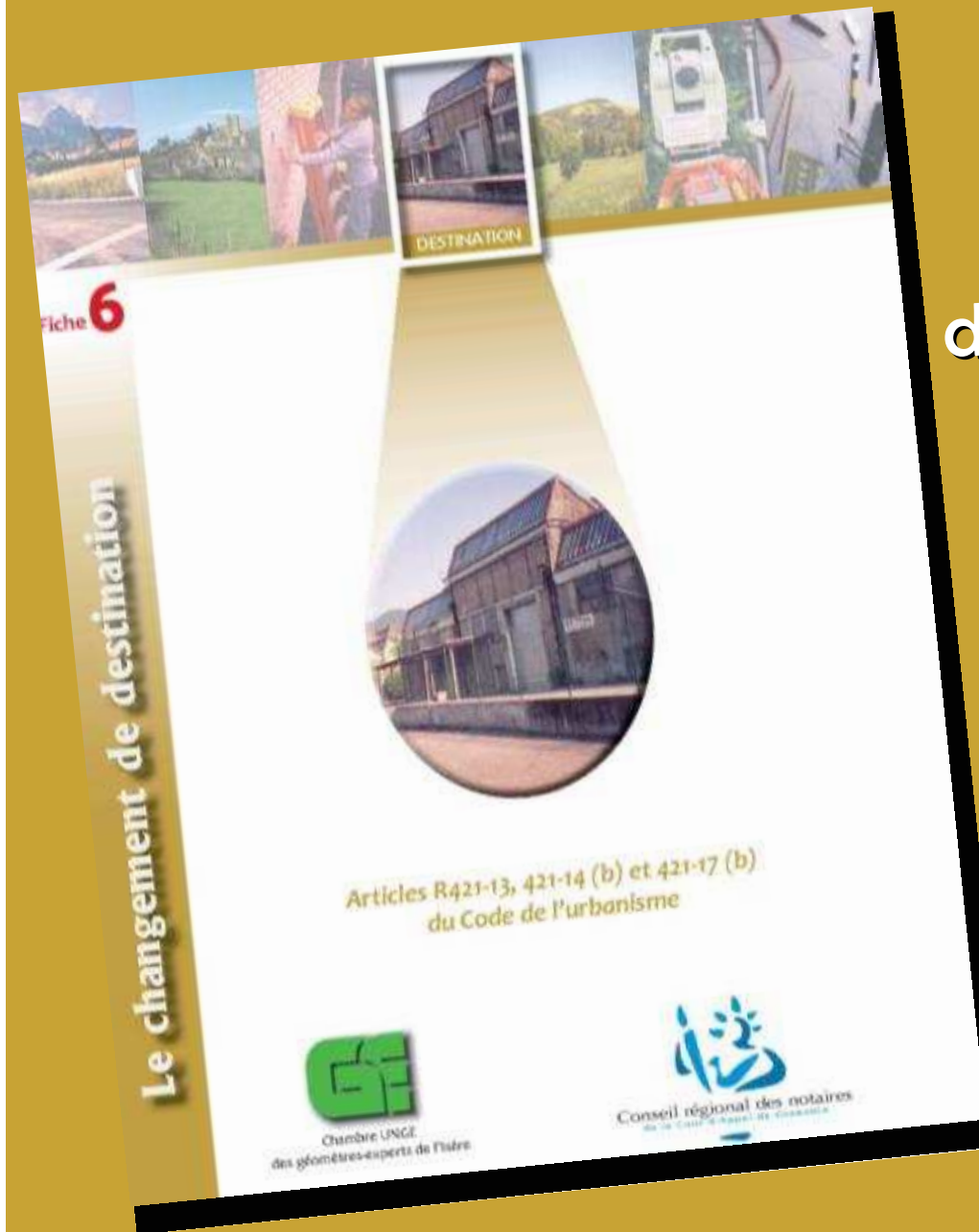
5 - LES TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE



Il y a des travaux créant une ouverture sur un mur extérieur
PERMIS DE CONSTRUIRE



Il y a un ravalement de façade
DECLARATION PREALABLE

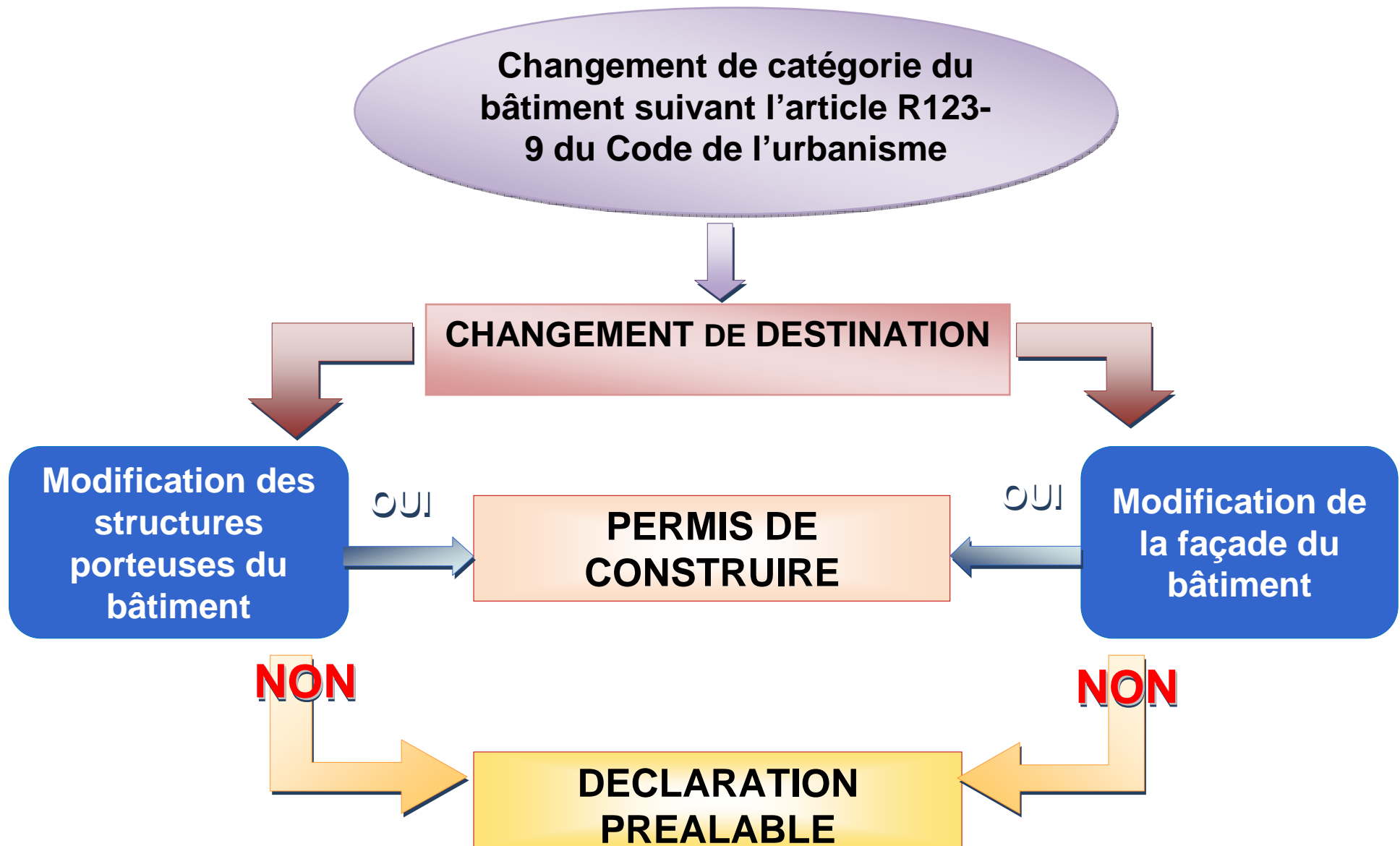


6 - LE CHANGEMENT DE DESTINATION

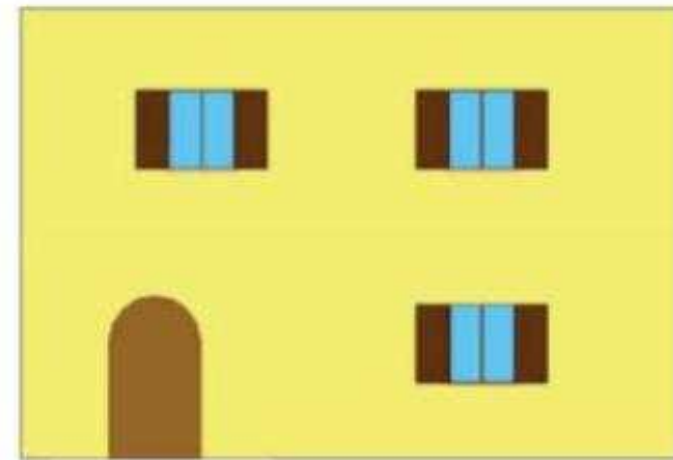
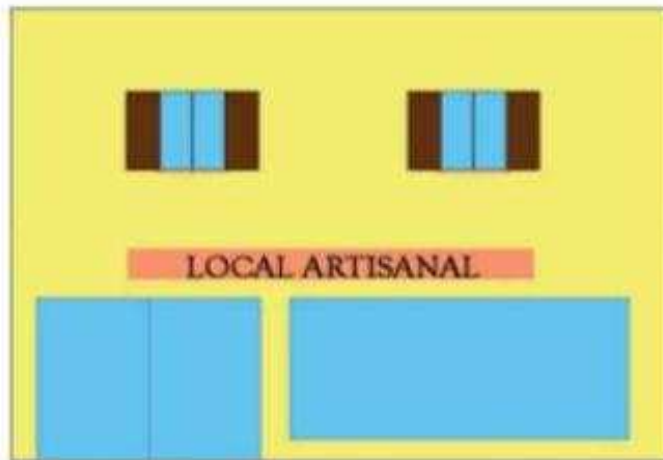
Lorsqu'un bâtiment passe d'une catégorie à une autre

1. Habitation
2. Hébergement hôtelier
3. Bureaux
4. Commerce
5. Artisanat
6. Industrie
7. Exploitation agricole
8. Entrepôt
9. Construction et installation nécessaires au service public ou intérêt collectif

Travaux sur construction – changement de destination

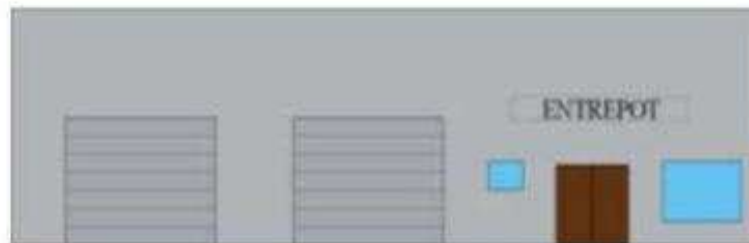


6 - LE CHANGEMENT DE DESTINATION



Il y a changement de destination : passage d'un local artisanal à une habitation.
Il y a eu des travaux modifiant la façade du bâtiment.

PERMIS DE CONSTRUIRE

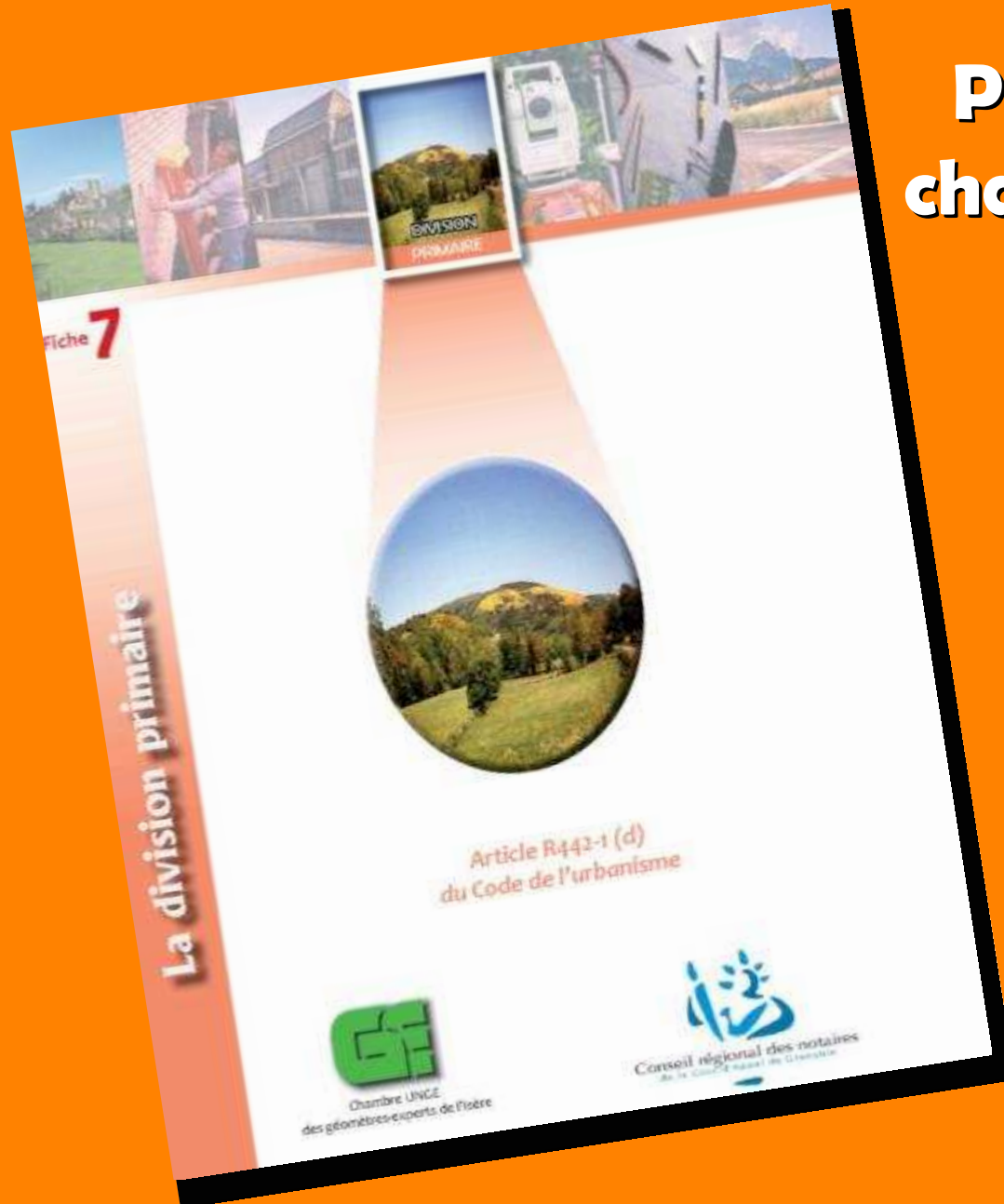


Il y a changement de destination : passage d'un entrepôt à une industrie.

Il n'y a pas eu de travaux
DECLARATION PREALABLE

7 – LA DIVISION PRIMAIRE

Permet de s'exclure du champ d'application du lotissement et d'échapper aux procédures de demandes d'autorisation ou de déclaration et au financement des travaux extérieurs

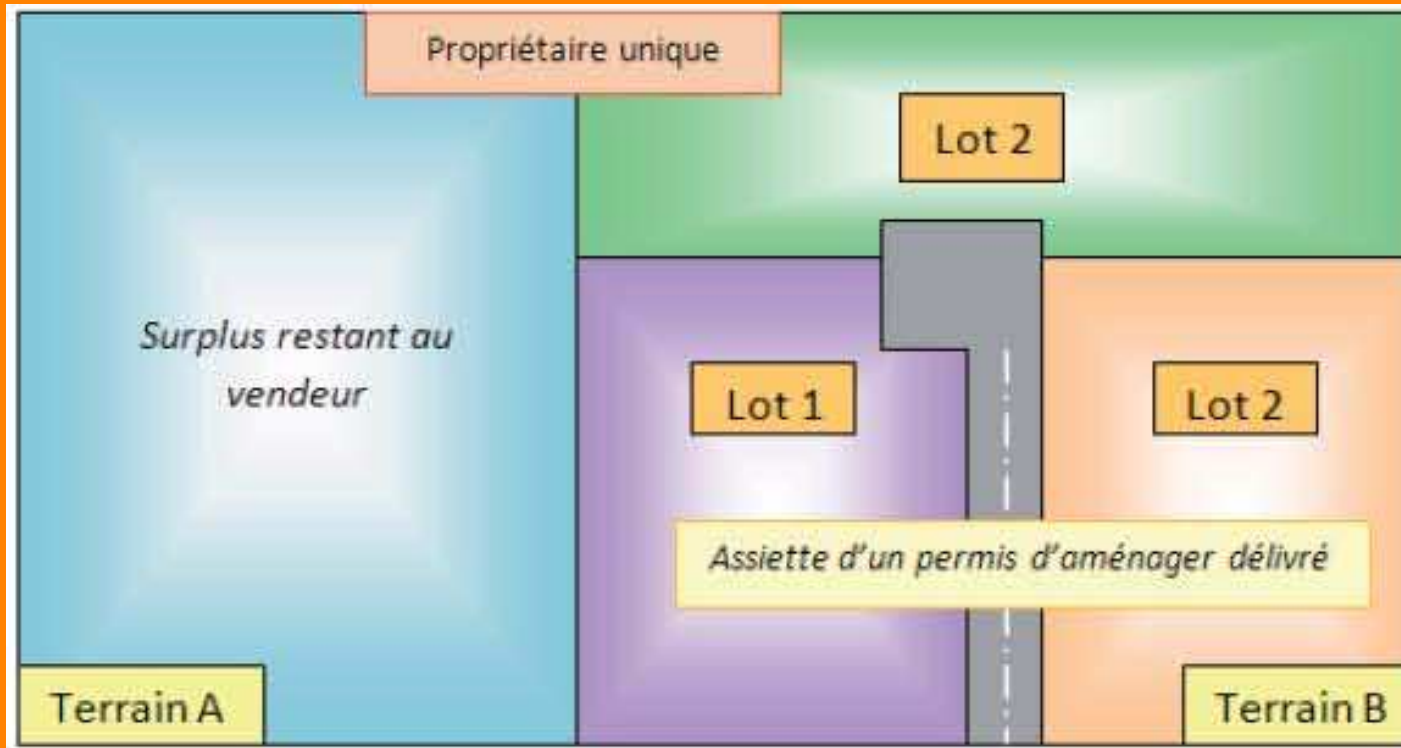


7 – LA DIVISION PRIMAIRE



La division résultant de la vente du lot A, titulaire du permis de construire, n'est pas soumise à réglementation des lotissements (D.P ou P.A)

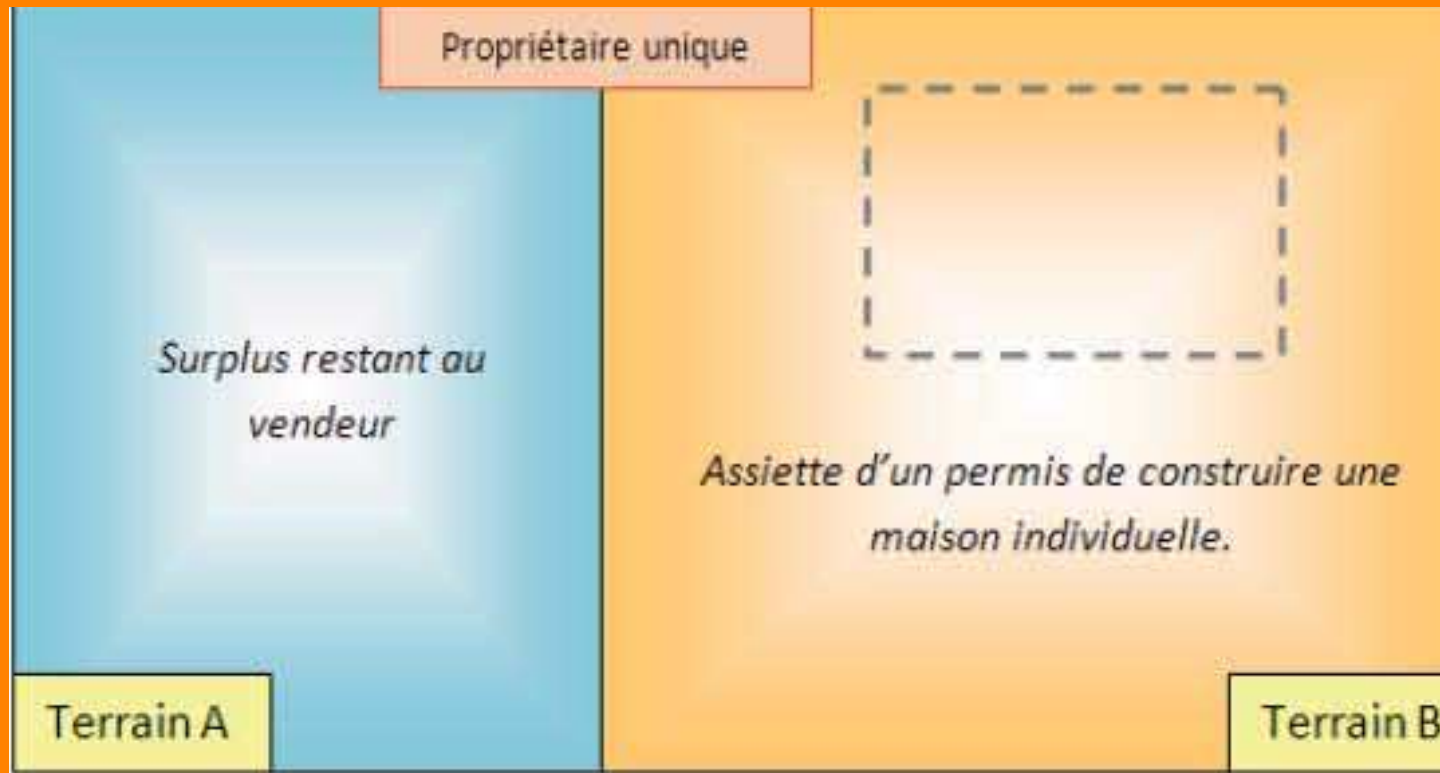
7 – LA DIVISION PRIMAIRE



Le terrain A n'entre pas dans le décompte des lots du P.A délivré sur terrain B. La division du terrain A et B est une division « primaire » (art. R442-1-d C. urb)

7 – LA DIVISION PRIMAIRE

Maison individuelle



**La division doit être précédée
d'une D.P ou d'un P.A.**

**A défaut, le notaire ne pourra pas se référer
à l'art. R442-1-d.**

LES DELAIS ADMINISTRATIFS (en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007)

*Les majorations ne sont pas cumulables entre elles

**Les délais ne sont pas cumulables entre eux

	Déclaration préalable	Permis de démolir, permis de construire d'une maison individuelle	Autres permis de construire, permis d'aménager
Droit commun	1 mois	2 mois	3 mois
<i>Délai d'instruction majorés (après ajout au délai de droit commun)*</i>			
projet situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre est délimité (art R423-24)	2 mois	3 mois	4 mois
consultation d'une commission départementale ou régionale (art R423-25)		4 mois	5 mois
<i>Substitution d'un délai particulier**</i>			
projet situé dans un espace ayant vocation à être classé dans le cœur d'un futur parc national (art R423-26)		5 ou 6 mois	5 ou 6 mois
consultation d'une commission nationale (art R423-27)		6 mois	6 mois
immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé (R423-28)		6 mois	6 mois
projet situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit dans un secteur sauvegardé dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n'est pas encore approuvé (art R423-28)		6 mois	6 mois
projet soumis à autorisation de défrichement et dont le défrichement n'est pas soumis à enquête publique (art R423-29)		7 mois	7 mois
projet soumis à autorisation de défrichement et dont le défrichement est soumis à enquête publique (art R423-29)		9 mois	9 mois
projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique (art R423-30)		7 mois	7 mois
travaux soumis à autorisation du ministre chargé des sites ou de la défense (art R423-31)		1 an	1 an
projet soumis à enquête publique au titre du code de l'environnement (art R423-32)		2 mois	2 mois
<i>Prolongations exceptionnelles de délais</i>			
projet pour lequel le préfet a prolongé le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement (art R423-34)		+ 3 mois	+ 3 mois
projet pour lequel l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) fait l'objet d'un recours auprès du préfet de région (art R423-35)		+ 3 mois	+ 3 mois
projet dont l'autorisation d'exploitation commerciale ou de création de salle de spectacle cinématographique fait l'objet d'un recours (art R423-36)		+ 4 mois	+ 4 mois
projet faisant l'objet d'une évocation par le ministre des sites, ministre chargé de la protection de la nature, ministre des monuments historiques et espaces sauvegardés (art R423-37)		1 an	1 an

GUIDE - LA REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

**réalisé par
les notaires et les
géomètres-experts**

