



## Faut-il un permis de construire pour un bâtiment modulaire ?

Bâtiment modulaire et permis de construire est une question fréquemment posée sur laquelle il nous a semblé opportun de revenir.

Dans la majorité des cas, la réponse est OUI mais certaines précisions sont nécessaires.

Il convient, tout d'abord, d'apporter trois éclairages importants :

> Bâtiment modulaire ou encore bâtiment temporaire ne bénéficient pas d'un régime particulier, un bâtiment modulaire est soumis à la même réglementation qu'une construction traditionnelle.

> De la même façon il n'existe pas de différence réglementaire concernant les permis de construire entre l'achat et la location.

> Un bâtiment sans fondations se doit également d'avoir un permis de construire (sauf exceptions ci-dessous).

### Bâtiment modulaire et permis de construire : une question de surface.

Si la surface de plancher (anciennement SHOB : Surface Hors Œuvre Brute) est inférieure à 20 m<sup>2</sup> pour une nouvelle construction ou pour 40 m<sup>2</sup> pour une extension, une simple déclaration préalable suffit. Au-delà un permis de construire s'impose.

### Bâtiment modulaire et permis de construire : les exceptions.

Selon le code de l'urbanisme (articles R 421-1 à 12) « *les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception de certaines constructions qui sont dispensées de toute formalité et d'autres qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable* ». Parmi ces exceptions :

- Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale, celles situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps militaires figurant sur une liste spécifique.
- Les habitations légères de loisirs de moins de 35 m<sup>2</sup> dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé (au dessus de 35 m<sup>2</sup> – déclaration préalable).
- Les bâtiments dont la durée de mise en place n'excède pas 3 mois.

Bâtiment modulaire et permis de construire : une durée parfois augmentée.

Dans certains cas la durée peut être plus importante :

- 1 an pour les constructions nécessaires au relogement d'urgence
- 1 année scolaire pour les salles de classes démontables installées pour palier les insuffisances temporaires de capacité d'accueil,
- la durée du chantier pour les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux et les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction,
- 1 an pour les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants lorsqu'elles sont implantées à moins de 300 m du chantier,
- la durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive dans la limite d'un an (si la durée d'une manifestation est supérieure à 1 an alors il faut déposer un permis de construire)

JIPE REUNION, information du 11 Juin 2016