

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

Si la surface de plancher (anciennement SHOB : Surface Hors Œuvre Brute) est inférieure à 20 m² pour une nouvelle construction ou pour 40m² pour une extension, une simple déclaration préalable suffit. Au-delà un permis de construire s'impose.

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).

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 habitations légères de loisirs de moins de 35 m² dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé (au-dessus de 35 m² – déclaration préalable).
- **LOCATION** - Les bâtiments dont la durée de mise en place n'excède pas 3 mois.
- 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.

Une durée parfois augmentée

- 1 an pour les constructions nécessaires au relogement d'urgence
- 1 année scolaire pour les salles de classes démontables installées pour pallier 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).
- Le constructeur a l'obligation de remettre les lieux dans leur état initial, à l'issue de cette durée.