

## **QUESTIONS RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME EN MATIERE DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE, EXTENSION, PISCINE OU TRAVAUX DIVERS**

### **Je projette de réaliser des travaux, mais je ne sais pas quelle autorisation d'urbanisme demander ?**

En fonction de la nature des travaux et de la situation de l'immeuble, une autorisation d'urbanisme sera à solliciter auprès du service de l'urbanisme de la commune concernée.

Certains travaux ou nouvelles constructions relèvent du champ d'application de la déclaration préalable de travaux, d'autres du permis de construire.

La déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

Ce tableau synoptique vous permet de savoir quelle autorisation demander en fonction de la nature des travaux et des prescriptions urbanistiques. Je vous conseille de vous rapprocher du service de l'urbanisme de votre commune pour connaître les prescriptions et servitudes d'intérêt public qui peuvent exister.

Il peut être judicieux de demander à la mairie un certificat d'urbanisme, qui vous indiquera précisément les servitudes d'intérêt public. Ce document ne vous autorisera pas à construire mais vous indiquera les règles de la zone. Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme et le régime des taxes et participations d'urbanisme s'appliquent tels qu'ils existaient à la date du certificat. Elles ne peuvent pas être remises en cause.

| NATURE DU PROJET   | PERMIS DE CONTRUIRE   | DECLARATION PREALABLE   |
|--|---|---|
| <b>CONSTRUCTION MAISON INDIVIDUELLE</b>  | <p>Oui si surface + 20m<sup>2</sup><br/> Si surface plancher supérieure à 150m<sup>2</sup><br/> = Recours à un architecte<br/> <i>Une maison destinée à être louée doit respecter les règles d'accessibilité aux handicapés pour les circulations extérieurs, le logement et le stationnement automobile.</i></p> |   |
| <b>AGRANDISSEMENT MAISON INDIVIDUELLE EXISTANTE</b><br>Maison en Z.U. d'une commune couverte par un P.L.U.             | <p>Extension supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.<br/> <i>Architecte obligatoire si la surface de plancher ou d'emprise au sol de la construction existante passe à + 150m<sup>2</sup></i></p>   | <p>Extension inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.<br/> <i>Attention : si les travaux portent la surface de plancher ou l'emprise au sol de votre maison à plus de 150 m<sup>2</sup>, vous devez demander un permis de construire et recourir à un architecte dès 20 m<sup>2</sup> d'extension.</i></p> |
| <b>AGRANDISSEMENT MAISON INDIVIDUELLE EXISTANTE</b><br>Maison dans une autre zone d'une commune couverte par un P.L.U. | <p>Extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.<br/> <i>Architecte obligatoire si la surface de plancher ou emprise au sol de la construction existante passe à + 150m<sup>2</sup></i></p>   | <p>Extension inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.</p>  |
| <b>AGRANDISSEMENT MAISON INDIVIDUELLE EXISTANTE</b><br>Maison dans une commune non                                     | <p>Extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.</p>  |   |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>couverte par P.L.U.</b>  | <i>Architecte obligatoire sur la surface de plancher ou emprise au sol de la construction existante passe à + 150m<sup>2</sup></i>  |  |
| <b>PISCINE</b>  | <p>Les piscines hors sol et les piscines dotées de fondations sont toutes deux considérées comme des constructions. Le permis de construire est obligatoire pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une piscine non couverte dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup></li> <li>- Une piscine couverte dont le bassin a une superficie comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup> et dont la couverture fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 m.</li> </ul> | Si votre projet de piscine est situé dans le périmètre de sites patrimoniaux remarquables, aux abords de monuments historiques ou s'un site protégé, ou en instance de classement, vous devez déposer une DP en mairie même si le bassin de la piscine est inférieur ou égal à 10 m <sup>2</sup> . |
| <b>ABRIS DE PISCINE</b>   | Permis obligatoire si l'abris de piscine est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.  |  |
| <b>CONSTRUCTIONS NOUVELLES (indépendantes du bâtiment d'habitation)</b> | Permis de construire obligatoire si vous créez un bâtiment indépendant de votre maison dont l'emprise au sol ou   | Si la surface de votre projet de construction est supérieure ou égale à 5 m <sup>2</sup> et qu'elle répond à un ou   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>ABRIS DE JARDIN, GARAGE, CABANE ...</b></p>  | <p>la surface de plancher est supérieure à 20m<sup>2</sup></p>  | <p>plusieurs des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup></li> <li>- La surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></li> <li>- La hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Vous devez déposer une DP, quelle que soit la taille de votre nouvelle construction (jusqu'à 20 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol ou de surface de plancher), si le projet est situé aux abords d'un monument historique, de sites patrimoniaux remarquables ou d'un site protégé classé ou en instance de classement.</p> <p>Au-delà de 20 m<sup>2</sup>, un permis de construire devra être déposé.</p> |
| <p><b>CHANGEMENT DE DESTINATION</b><br/>(Passage d'un commerce à une habitation par exemple)</p> | <p>Permis de construire obligatoire si le changement de destination s'accompagne de travaux qui modifient la structure porteuse ou la façade de votre construction.</p> | <p>Déclaration préalable de travaux si vous transformez un garage de + 5m<sup>2</sup> de surface close et couverte en une pièce de vie.</p> <p>La modification de l'aspect extérieur comme la pose d'une fenêtre est également soumis à DP.</p>  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>En transformant votre garage, vous supprimez une place de stationnement : le Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune peut vous imposer de créer une nouvelle place de stationnement sur votre terrain.</p>   |
| <p><b>MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DU BATIMENT</b></p> |  | <p>Déclaration préalable de travaux lorsque vous modifiez l'aspect extérieur d'un bâtiment sans <u>modification de la façade ou des structures porteuses</u> pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une ouverture (portes, fenêtre, vélux) ;</li> <li>- Changer une porte, une fenêtre ou un vélux par un autre modèle ;</li> <li>- Changer des volets (matériau, forme ou couleur) ;</li> <li>- Changer la toiture.</li> </ul> <p><i>Si ces modifications de façade ou de structures porteuses s'accompagnent d'un changement de destination, vous devez déposer un permis de construire.</i></p> |

**Votre projet n'entre pas dans les cas suivants ? consultez la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable :**

<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434&cerfaFormulaire=13703>

### **Lexique :**

**Emprise au sol d'une construction :** Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements (exemple : marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Surface de plancher :** Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme.

**Z.U. :** Zone urbaine

**P.L.U. :** Plan local d'urbanisme

### **Quels sont les délais d'instruction et de recours contre un permis de construire ou une déclaration préalable ?**

Toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à des délais d'instruction qui varient en fonction de la nature de l'autorisation à solliciter en mairie et des servitudes d'intérêt public qui peuvent exister sur le lieu de situation de l'immeuble.

**Bon à savoir** : ces autorisations, mêmes délivrées par la mairie, peuvent faire l'objet de recours de tiers et/ou d'un retrait administratif. Il est donc à conseiller de faire constater l'affichage desdites autorisations le plus tôt possible par la voie d'un huissier de Justice, seul professionnel habilité à réaliser ces constats.

De la sorte, passé ces délais de recours, l'autorisation est considérée comme définitive, et votre projet peut débuter sans aucune difficulté.

Ce tableau synoptique vous permet de visualiser l'ensemble de ces délais.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre notaire pour avoir des informations complémentaires.

|                              | <b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b>  | <b>DECLARATION PREALABLE</b>   |
|------------------------------|--|--|
| <b>INSTRUCTION</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison individuelle : 2 mois à compter de la date de dépôt.</li> <li>- Autres demandes (ou si la construction est située dans le périmètre de sites patrimoniaux remarquables, sites classés ou en instance de classement ou périmètre de monuments historiques) : 3 mois à compter de la date de dépôt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 mois à compter de la date de dépôt</li> <li>- Si la construction est située dans le périmètre de sites patrimoniaux remarquables, sites classés ou en instance de classement ou périmètre de monuments historiques : 2 mois à compter de la date de dépôt.</li> </ul> |
| <b>RECOURS DES TIERS</b>     | 2 mois à compter d'une période continue d'affichage de l'autorisation sur le terrain.*   | 2 mois à compter d'une période continue d'affichage de l'autorisation sur le terrain.*   |
| <b>RETRAIT ADMINISTRATIF</b> | 3 mois à compter de la délivrance du permis de construire  | 3 mois à compter de la délivrance de la date de la décision de non-opposition à déclaration préalable.   |

**\*Il est nécessaire d'afficher l'autorisation sur le terrain dès que celle-ci est accordée et faire constater l'affichage de celle-ci par un huissier de Justice.**

**Liens utiles :**

**Lien vers le site service public pour les permis de construire**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

**Lien vers le site service public pour la déclaration préalable**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

**Formulaires :**

**Formulaire de demande de permis de construire**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>

**Formulaire de demande de déclaration préalable**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646>