

Permis de construire ou Déclaration préalable ?

Tous les travaux ayant pour objet la modification de l'aspect extérieur d'une construction ou d'un terrain, de créer de la surface de plancher, de modifier un volume, de changer la destination, de modifier les ouvertures sont soumis à l'obligation de déposer une demande d'autorisation.

La délivrance de cette autorisation permet de vérifier la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur.

La nature de l'autorisation dépend du type de travaux réalisés. En page 2 vous trouverez un tableau répertoriant les demandes de travaux les plus courantes.

Délais d'instruction

Pour une déclaration préalable, le délai d'instruction est de 1 mois.

Pour un permis de construire de maison individuelle, le délai d'instruction est de 2 mois.

Pour un permis de construire sur une construction existante, le délai d'instruction est de 3 mois.

Si le dossier n'est pas complet ou s'il est nécessaire de consulter des services extérieurs (Architecte des bâtiments de France, Département...) ces délais seront majorés.

Délais de validité de l'autorisation

Les permis de construire et les déclarations préalables sont valables 3 ans.

Ils peuvent être prorogés de 2 fois 1 an à la demande du pétitionnaire.

Quel est mon projet ?

Autorisation nécessaire

Construction neuve		
Surface de plancher et emprise au sol > à 5 m ²		Déclaration préalable
Surface de plancher < ou = à 150 m ²		Permis de construire sans architecte
Surface de plancher > à 150 m ²		Permis de construire avec architecte
Extension dont véranda sur une construction existante < ou = à 150 m² de surface de plancher		
Si la surface de plancher future après extension est < ou = à 150 m ²	Extension d'une surface de plancher entre 5 et 40 m ²	Déclaration préalable
	Extension d'une surface de plancher > 40 m ²	Permis de construire sans architecte
Si la surface de plancher future après extension est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher entre 5 et 20 m ²	Déclaration préalable
	Extension d'une surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire avec architecte
Extension dont véranda sur une construction existante > à 150 m² de surface de plancher		
Extension d'une surface de plancher entre 5 et 40 m ²		Déclaration préalable
Extension d'une surface de plancher > 40 m ²		Permis de construire avec architecte
Autres aménagements		
Toute installation de clôture (murs-grillages-haies-portail...)		Déclaration préalable
Tous travaux modifiant la façade d'une construction (création/modification d'ouvertures – menuiserie – volets – fenêtres de toit...)		Déclaration préalable
Ravalement de façade		Déclaration préalable
Construction d'une piscine non couverte ou avec couverture de moins de 1m80 de hauteur		Déclaration préalable
Changement de destination d'une construction sans modification de façade ni des structures porteuses		Déclaration préalable
Changement de destination d'une construction avec modification de façade ou des structures porteuses		Permis de construire sans architecte

La Surface De Plancher

La Surface De Plancher comprend l'ensemble des surfaces closes, couvertes et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1m80. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment mais comprend l'épaisseur des cloisons internes (à la différence de la surface habitable).

Les caves dont la hauteur est supérieure à 1m80 rentrent donc dans le calcul de la surface de plancher.

Ne rentre pas dans le calcul : les surfaces de stationnements ; les trémies d'escalier ; les surfaces non closes ou dont la hauteur est inférieure à 1m80 ; les combles non aménageables (encombrement de la charpente ou incapacité à supporter des charges) ; les terrasses ; les balcons.

