

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

En fonction de l'importance des travaux réalisés, trois situations sont à distinguer :

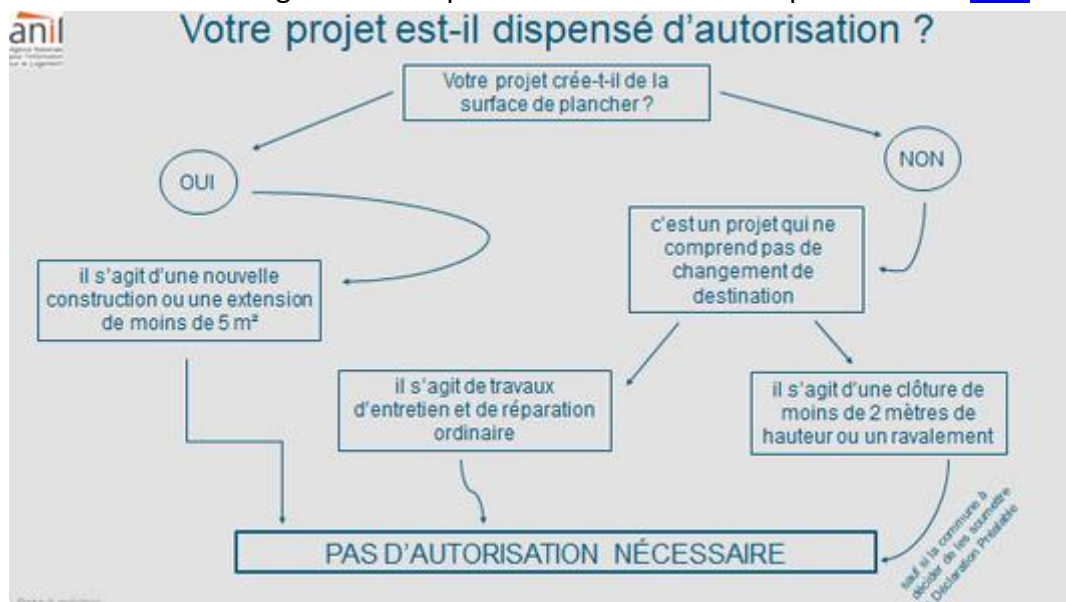
- travaux dispensés d'autorisation
- déclaration préalable
- permis de construire

Travaux dispensés d'autorisation

- des constructions nouvelles ou extensions d'une hauteur inférieure à 12 mètres et d'une surface ne dépassant pas 5 m² ;
- des travaux d'entretien et de réparation ordinaires (remplacement d'une gouttière, de tuiles de la toiture...);
- des travaux de ravalement sauf si votre commune a décidé de soumettre ces travaux à déclaration préalable ;
- de l'aménagement des combles dont la surface est inférieure à 5 m² et/ou la hauteur inférieure à 1,80 m, sans modification de l'aspect extérieur du bâtiment ;
- des terrasses de plain-pied ;
- des piscines dont le bassin est inférieur à 10 m² ;
- des murs de moins de 2 mètres sauf si le document d'urbanisme de votre commune en dispose autrement ;
- des clôtures sauf si votre commune a décidé de les soumettre à déclaration préalable ;
- des éoliennes de moins de 12 mètres.

À savoir

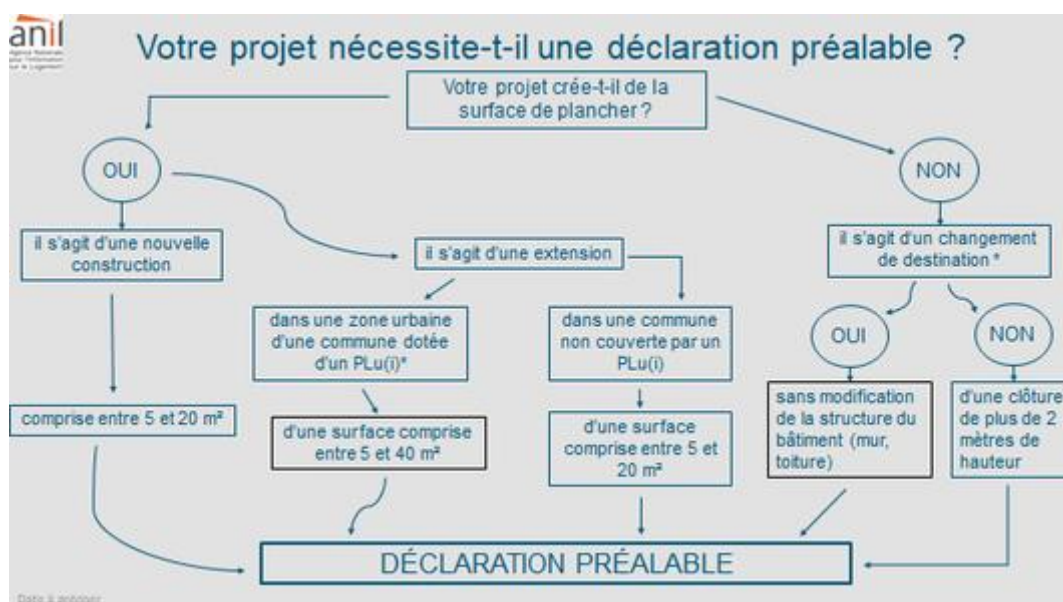
Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs protégés, les sites classés et les lotissements. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou auprès de votre [ADIL](#).



DECLARATION PREALABLE

Certains travaux de faibles importances ne nécessitent pas de demande de permis de construire, mais leur réalisation est toute de même conditionnée par l'obtention d'une déclaration préalable. Il peut s'agir :

- de toute construction nouvelle entraînant la création d'une surface comprise entre 5 et 20 m² et d'une hauteur inférieure à 12 mètres ;
- des extensions d'un bâtiment existant d'une surface comprise entre 5 et 20 m² (40 m² si les travaux se situent dans la zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU(i)).
- des murs d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 2 mètres ;
- des piscines non couvertes d'une superficie comprise entre 10 et 100 m² ou dont la couverture est supérieure à 1,80 m ;
- des travaux qui modifient l'aspect extérieur de la construction (création d'ouverture, changement de porte ou de fenêtre par un autre modèle...)
- des travaux de ravalement lorsque la commune a décidé de les soumettre à déclaration préalable,



Exemple

La construction d'un garage, par extension de votre pavillon nécessite-t-il une déclaration préalable ?

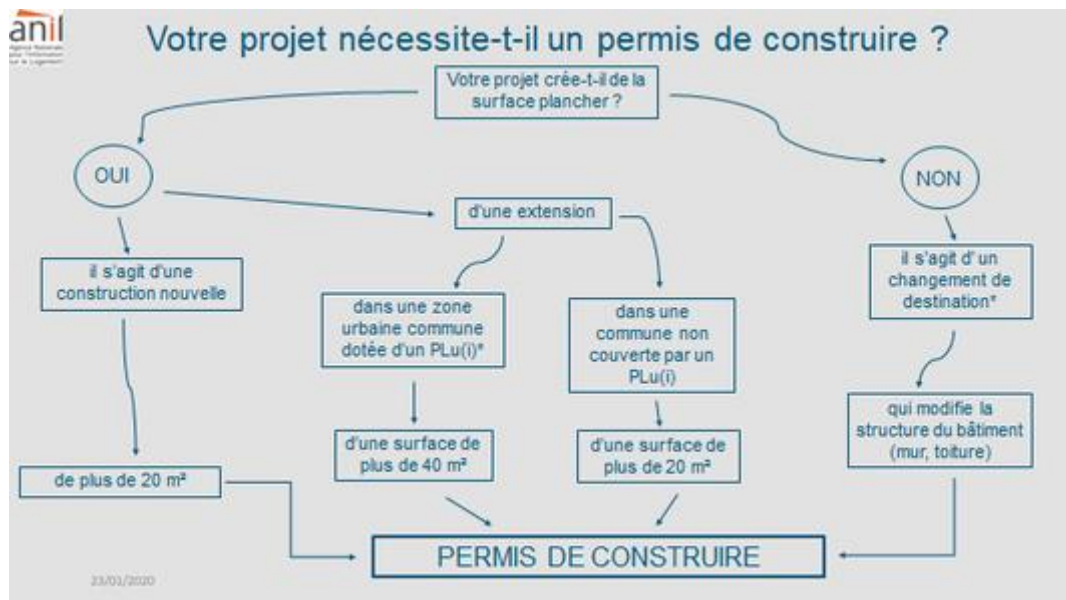
Pour un garage d'une surface inférieure à 20 m², dans le cas où votre commune n'est pas dotée d'un PLU(i), il faudra déposer une déclaration préalable.

Pour un garage d'une surface inférieure à 40 m², et situé dans une zone urbaine de votre commune dans le cas où celle-ci s'est dotée d'un PLU(i), une déclaration préalable sera également nécessaire.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Certains travaux de construction de plus grande importance impliquent un permis de construire. Il peut s'agir des cas suivants :

- la construction d'une maison ;
- les extensions de plus de 20 m² de surface (40 m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un (PLU(i)). Les travaux qui portent la surface totale de la construction à plus de 150 m² impliquent néanmoins le recours à architecte ;
- les abris de jardins dont la surface est supérieure à 20 m² ;
- les terrasses nécessitant une surélévation avec une emprise au sol supérieure à 20 m², les terrasses couvertes (auvent ou toiture) créant une emprise au sol supérieure à 20 m² ainsi que les terrasses aménagées sur un balcon ;
- les travaux entraînant une modification de la structure porteuse ou de la façade lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination.



À savoir

Si dans le cas d'une extension, la surface de plancher de l'ensemble de la surface de votre pavillon dépasse les 150 m², il faut demander un permis de construire et recourir à architecte.

Si vous construisez votre maison dans un lotissement ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, un permis de construire est toujours nécessaire dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division. Le permis de construire peut être délivré :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ;
- soit à compter de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux ;
- soit dès la délivrance du permis d'aménager sous réserve d'une mise en œuvre différée.

À savoir

Si vous vous situez en secteur sauvegardé ou site classé ou en instance de classement : des règles spécifiques s'appliquent (renseignements auprès du service urbanisme de votre commune ou auprès de votre [ADIL](#)).

Cas particulier du permis de démolir

Un permis de démolir est nécessaire pour les immeubles situés dans des secteurs protégés (périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques, dans un site inscrit/classé ou en instance de classement) ou si la commune a décidé de l'instaurer sur tout ou partie de son territoire. Le permis de démolir n'est néanmoins pas requis pour un bâtiment menacé de ruine ou sur un immeuble insalubre.

La demande de permis de démolir s'effectue par l'intermédiaire d'un formulaire spécifique.

À savoir

Si votre projet de construction implique des démolitions, la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction ou l'aménagement du nouveau bâtiment et sur la démolition. Le formulaire à remplir sera donc le même que pour le permis de construire.

Cas particulier du changement de destination

Il existe cinq catégories d'usage des locaux : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

On parle de changement de destination lorsque l'usage d'un local est modifié. Par exemple, cela concerne la transformation d'un commerce en logement.

Si les travaux modifient les structures porteuses ou la façade extérieure du bâtiment, le dépôt d'un permis de construire est nécessaire. Si ce n'est pas le cas, une déclaration préalable suffit.

À l'intérieur de ces cinq destinations, se trouve des sous destinations. À titre d'exemple, la destination habitation comprend deux sous destinations, à savoir le logement et l'hébergement. Le changement de sous-destination au sein d'une même destination, n'est pas soumis pas à autorisation d'urbanisme.

Exemple

Si un garage est aménagé pour en faire une chambre, il n'y a pas de changement de destination. Néanmoins, une autorisation d'urbanisme sera nécessaire puisque l'aménagement de cette pièce, implique la modification de l'aspect extérieur du garage par le changement de la porte, et entraîne une création de surface de plancher.