
Quelles autorisations pour quels travaux ?

Publié le 28/11/2018



Je fais construire ou agrandir ma maison, je crée une terrasse, j'installe une piscine : quelle autorisation dois-je demander ?

La demande de délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Selon l'importance de ces travaux, il faut déposer une déclaration préalable ou une demande de permis (de construire, d'aménager...).

Il existe trois catégories d'opérations (constructions ou travaux) :

- celles nécessitant l'obtention d'un permis de construire ;
- celles qui n'exigent qu'une déclaration préalable ;
- et celles qui ne sont soumises à aucune formalité.

Constructions neuves

Le permis de construire est un préalable obligatoire pour toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles dispensées de toute formalité ou devant faire l'objet d'une déclaration préalable.

Demande de permis de construire

Elle doit être déposée à la mairie par le propriétaire du terrain ou par une autre personne qui est autorisée par le propriétaire à faire la demande. Celle-ci peut aussi être déposée par plusieurs propriétaires en se groupant, même s'ils possèdent des terrains différents.

La mairie délivre un récépissé de la demande qui précise au demandeur :

- le délai d'instruction du dossier (2 mois pour une maison individuelle, 3 mois pour les autres constructions et 6 mois en périmètre de protection des monuments historiques) ;
- que l'administration a un délai d'1 mois pour réclamer des pièces manquantes (le délai d'instruction ne commence alors à courir qu'une fois que le dossier est complété).

A défaut de réponse dans le délai fixé pour l'instruction, le permis de construire est délivré tacitement.

Le permis est valable 3 ans, et peut être prorogé deux fois pour une durée d'1 an.

Demande de déclaration préalable

Comme le permis de construire, elle doit être déposée à la mairie. Le délai d'instruction est généralement d'1 mois, mais il vous est indiqué en tout état de cause. A défaut de réponse dans ce délai, la demande est considérée comme acceptée.

En dehors des sites patrimoniaux remarquables (anciennement secteurs sauvegardés) et sites classés, sont notamment concernées :

- Les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - une hauteur inférieure ou égale à 12 m,
 - une emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 20 m² ;
- Les constructions d'une hauteur supérieure à 12 m et d'une emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 5 m² ;
- Les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m ;
- Les piscines de moins de 100 m², non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 m de hauteur
- Les serres entre 1,80 et 4 m de hauteur et d'une surface de moins de 2.000 m²...

Constructions sans formalités

- Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m, et dont l'emprise au sol et surface de plancher sont inférieures ou égales à 5 m² ;
- Les piscines de moins de 10 m² ;
- Les serres de moins de 1,80 m de hauteur ;
- Les terrasses de plain-pied ;
- Les constructions temporaires de moins de 3 mois...

Travaux sur bâtiments existants

En principe, aucune autorisation n'est requise pour des travaux sur une construction existante. Certains travaux sont toutefois soumis à permis de construire ou déclaration préalable.

Travaux soumis à permis de construire

Sauf s'ils constituent des travaux d'entretien ou de réparation normaux, sont notamment concernés :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- Dans les zones couvertes par un PLU, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m² ;

Bon à savoir : entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de

construire est aussi exigé lorsque l'extension porte la surface totale de la construction au-delà de 150 m² (seuil d'intervention obligatoire de l'architecte) ;

- Les travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment s'accompagnent d'un changement de destination du bâtiment (exemple : habitation à un autre usage) ;
- Les travaux effectués sur un immeuble situé dans un site patrimonial remarquable (anciennement secteur sauvegardé) ou inscrit au titre des monuments historiques...

Travaux soumis à déclaration préalable

Sauf s'ils sont soumis à permis de construire ou s'ils constituent des travaux d'entretien ou de réparation courants, sont notamment concernés :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 5 m² sans créer d'emprise au sol ou de surface de plancher supérieure à 20 m² ;
- Dans les zones couvertes par un PLU, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure à 40 m², lorsque la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 150 m² (sinon il est nécessaire de demander un permis de construire) ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment, à l'exception des ravalements ;
- Les changements de destination d'un bâtiment (exemple : usage commercial à habitation)...