

DÉCLARATION PRÉALABLE PERMIS DE CONSTRUIRE : FICHE RÉGLEMENTAIRE

TRAVAUX DISPENSÉS DE TOUTE FORMALITÉ

Référence : Code de l'urbanisme art. R 421-2 à R 421-8-1

Certains travaux de très faible importance sont dispensés de toute formalité (sauf s'ils sont en secteur protégé), mais ils doivent cependant respecter le règlement d'urbanisme en vigueur (PLU, POS, etc.). Ce sont :

- > Les constructions nouvelles de moins de 12 m de haut et dont la Surface de Plancher **ET** l'Emprise au Sol sont inférieures ou égales à 5 m²
- > Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) installées dans un terrain de camping et dont la Surface de Plancher est inférieure ou égale à 35 m²
- > Les travaux de ravalement (sauf en secteur protégé, sauf si la commune a pris une délibération)
- > Certains ouvrages de production d'électricité solaire installés au sol et les éoliennes de moins de 12 m de haut
- > Les piscines dont le bassin ne dépasse pas 10 m²
- > Les châssis et serres d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 1,80 m
- > Les murs de soutènement de moins de 2 m de haut, sauf dans certains cas (Code de l'urbanisme art. R 421-12)
- > Les clôtures sauf dans certains cas (Code de l'urbanisme art. R 421-12)
- > Le mobilier urbain, les caveaux et monuments funéraires dans l'enceinte d'un cimetière
- > Les terrasses ou plateformes de plain-pied.

TRAVAUX NÉCESSITANT UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

Référence : Code de l'urbanisme art. R 421-9 à R 421-12 (listing non limitatif) :

- > Les constructions nouvelles dont soit l'Emprise au Sol, soit la Surface de Plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m / une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² / une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²
- > Les travaux exécutés sur une construction existante ayant pour effet de créer une Surface de Plancher **OU** une Emprise au Sol inférieure à 20 m²
- > Dans les zones urbaines d'un PLU, les travaux exécutés sur une construction existante ayant pour effet de créer une Surface de Plancher **OU** une Emprise au Sol inférieure à 40 m²
- > La transformation de plus de 5 m² de surface close et couverte non comprise dans la Surface de Plancher de la construction en un local constituant de la Surface de Plancher
- > Les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, les travaux de ravalement en secteur protégé
- > Les travaux changeant la destination d'un bâtiment (exemple : un local commercial en habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment
- > La création d'une pergola, même ajourée, développe de l'Emprise au Sol, sans toutefois constituer de la Surface de Plancher.

TRAVAUX NÉCESSITANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Références : Code de l'urbanisme art. R 421-1; et art. R 421-14 à 421-16. (listing non limitatif) :

- > Les constructions nouvelles dont la Surface de Plancher **OU** l'Emprise au Sol est supérieure à 20 m²
- > Les travaux exécutés sur une construction existante ayant pour effet de créer une Surface de Plancher **OU** une Emprise au Sol supérieure à 20 m²
- > Dans les zones urbaines d'un PLU, les travaux exécutés sur une construction existante ayant pour effet de créer une Surface de Plancher **OU** une Emprise au Sol supérieure à 40 m²
- > Les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de Surface de Plancher, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 150 m² pour une construction à destination d'habitation
- > Les travaux ayant pour effet de changer la destination ou la sous-destination d'un bâtiment, lorsque ce changement s'accompagne de modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (exemple : un local commercial en habitation, un restaurant en commerce)
- > Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

OBLIGATION D'ARCHITECTE

Références : articles 431-1 et 431-2 du Code de l'Urbanisme

Une dérogation existe, pour les personnes physiques construisant pour elles-mêmes une construction dont les surfaces sont inférieures à certaines limites. Un Permis de Construire doit être obligatoirement établi par un architecte dans les cas suivants :

- > Dans le cas d'une construction neuve, lorsque la Surface de Plancher créée dépasse 150 m²
- > Dans le cas d'une extension (agrandissement, surélévation, véranda, etc.) supérieure à 20 m², lorsque la Surface de Plancher de l'ensemble de la construction à usage d'habitation dépasse 150 m²
- > Dans le cas d'une extension supérieure à 20 m², lorsque la Surface de Plancher **OU** l'Emprise au Sol de l'ensemble de la construction à usage agricole dépasse 800 m²
- > Lorsque le demandeur est une personne morale (société, association, etc.) lorsque le demandeur ne construit pas pour lui-même (construction destinée à être vendue).

PERMIS MODIFICATIF

Il est utilisable pour les modifications apportées à un permis en cours de validité. Le permis modificatif doit être instruit dans les mêmes formes que le permis initial. Si, pour le permis initial, il y avait un recours obligatoire à l'architecte, le permis modificatif y est également soumis. Il ne doit pas être obligatoirement déposé par le même architecte.

⚠ Attention : L'architecte dispose d'une propriété intellectuelle sur son oeuvre, il faut donc disposer de l'autorisation du 1^{er} architecte pour que le second puisse déposer un modificatif.

Le permis modificatif est instruit au regard des règles d'urbanisme en vigueur lors de sa délivrance. La Déclaration Préalable modificative n'existant pas, il faudra en cas de modifications déposer une nouvelle Déclaration Préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Référence : Code de l'urbanisme, art. R 151-27 et art. R. 151-28

La loi définit 5 destinations : habitation / commerces et activités de service / exploitation agricole et forestière / équipements d'intérêt collectif et services publics / autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ; et 20 sous-destinations (par exemple dans habitation on trouve : logement / hébergement). Un changement de destination (entre les 5 existantes) est soumis à Déclaration Préalable. Un changement de sous destination à l'intérieur d'une même destination n'est soumis à aucune autorisation d'urbanisme.

Tout changement de destination ou de sous destination avec modification de la structure porteuse ou de la façade est soumis à PC.

À noter : Un bâtiment annexe d'un bâtiment principal possède la même destination que le bâtiment principal. Par exemple : la transformation en chambre du garage d'une maison d'habitation ne constitue pas un changement de destination.

Cependant, cette transformation constitue une création de Surface de Plancher. Si cette surface est supérieure à 5 m², une Déclaration Préalable doit être déposée.

À noter : la suppression d'une place de stationnement (le garage transformé en chambre) peut être interdite si la place de stationnement couverte est imposée par le règlement d'urbanisme local.

CHANGEMENT D'USAGE, D'AFFECTATION

Le changement d'usage consiste à transformer la vocation d'une pièce sans pour autant affecter la nature de la construction principale. Pour exemple, un garage modifié en chambre constitue un simple changement d'usage. Cependant, cette transformation représente une création de surface de plancher, donc nécessitera de déclarer ces travaux en mairie. Cela augmente également la superficie habitable et aura une incidence sur les taxes foncières.

CONSTITUTION DU DOSSIER - DÉPÔT EN MAIRIE

Référence : Code de l'urbanisme, art. R 431-4 à 431-34.

La demande de PC ou la DP doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants (disponibles sur internet) :

Permis de Construire :

- Pour une maison individuelle et/ou ses annexes : cerfa n°13406
- Pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, ERP, etc.) : cerfa n°13409

Déclaration Préalable :

- Pour la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager : cerfa n°13702
- Pour la construction et/ou travaux non soumis à PC portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : cerfa n°13703
- Pour la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à PC et comprenant ou non des démolitions : cerfa n°13404

DÉPÔT DU DOSSIER

Le dossier, en 2 exemplaires au moins pour une DP et en 4 exemplaires au moins pour un PC, doit être envoyé en lettre recommandée, ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national, etc.). Renseignez-vous auprès de la mairie concernée. La mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur ou de demande de pièces complémentaires.

INSTRUCTION

Références : Code de l'urbanisme, R 423-23 et R 423-4

Pour une maison individuelle, la durée de l'instruction d'une DP est de 1 mois et celle d'un PC de 2 mois. La durée d'instruction est de 3 mois pour tous les autres Permis. Des majorations des délais sont possibles : le délai est prolongé d'1 mois lorsque le projet est situé dans un secteur sauvegardé (donc 2 mois pour Déclaration Préalable, 3 mois pour Permis de Construire)

AFFICHAGE - RECOURS

Références : Code de l'urbanisme art. R 424-1 à 424-15; Arrêté A 424-15 à 424-18; art. R 600-1 à R 600-3.

L'autorisation de DP / PC doit être affichée sur le terrain, de manière lisible et visible depuis l'espace public, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté, et pendant toute la durée du chantier avec une durée minimale de 2 mois.

Les modalités de cet affichage sont définies par arrêté (A 424-15 à 18) et précisées dans l'arrêté de DP ou de PC.

Les 2 mois de recours des tiers commencent le jour de la date de l'affichage.

VALIDITÉ

Depuis le 07/01/2016, le délai de validité des permis et non-oppositions à déclaration préalable est fixé à trois ans, renouvelable deux fois pour une durée d'un an à chaque fois (soit 5 ans au total).