

Quelles formalités pour quels travaux ?

Le permis de construire et la déclaration préalable

Le permis de construire et la déclaration préalable de travaux sont des actes administratifs permettant de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Le permis de construire

Le permis de construire est exigé notamment :

- pour tous 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 document d'urbanisme (PLU, etc.).

Cependant, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol créés, un permis de construire est exigé lorsque l'extension a pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

- pour tous travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination

- pour tous travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.


A savoir

Le recours à un architecte est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol du projet de construction dépasse 150 m².

Comment calculer la surface de plancher d'une construction ? (art. R*112-2 Code de l'urbanisme)

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;



2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."


La déclaration préalable de travaux

Une déclaration préalable est notamment exigée pour les travaux suivants réalisés sur une construction existante :

- * travaux qui créent entre 5 m² et 20 m² de **surface de plancher** ou **d'emprise au sol**. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols).

Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, **un permis de construire** est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,

- * travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment,



* travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.