

# **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le dépôt d'une demande de permis de construire est obligatoire notamment dans les cas suivants :

## ➤ **Travaux créant une nouvelle construction**

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines de moins de 10 m<sup>2</sup> ou les abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup> (*ces constructions doivent néanmoins respecter les règles d'implantation du Plan Local d'Urbanisme*).
- et des constructions qui doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable (*voir note spécifique*)

## ➤ **Travaux sur une construction existante**

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

En zone urbaine (« zone U » du plan local d'urbanisme PLU), un permis de construire est exigé si les travaux :

- ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> ;
- ou ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol **et** ont pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Hors zone urbaine, tout travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> nécessite le dépôt d'une demande de permis de construire.

Enfin, sont également concernés par le dépôt d'une demande de permis, 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.

**NB : Les projets situés dans un lotissement de moins de 10 ans doivent également respecter le règlement de lotissement. Les propriétaires doivent alors se référer au règlement remis par le lotisseur lors de l'acquisition de la parcelle.**

## **Précision sur les surfaces**

**La surface de plancher** est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, après déduction de diverses surfaces non comptabilisées, dont notamment :

- les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- les surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules
- les surfaces des combles non aménageables

Un simulateur de calcul est notamment disponible sur le site Service-Public.fr (*saisir en mots clés « simulateur surface plancher » dans la barre de recherche*).

**L'emprise au sol** est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle comprend notamment :

- les constructions non totalement closes (*auvents, abris de voiture, etc.*) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (*balcons, coursives, etc.*)
- les rampes d'accès aux constructions

*Note indicative, sans valeur juridique, à seule fin d'information généraliste. Tout projet de travaux devra être étudié par le demandeur au regard des règles applicables à sa situation, et faire l'objet le cas échéant du dépôt préalable d'une demande d'autorisation auprès du service compétent pour instruction conformément au droit en vigueur.*

### **RECOURS A ARCHITECTE**

Le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour les particuliers (*personne physique uniquement*) qui déclarent vouloir construire ou modifier une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. Lorsque ce seuil est dépassé, y compris par voie d'extension, le recours à un architecte est obligatoire même pour les particuliers.

*Note indicative, sans valeur juridique, à seule fin d'information généraliste. Tout projet de travaux devra être étudié par le demandeur au regard des règles applicables à sa situation, et faire l'objet le cas échéant du dépôt préalable d'une demande d'autorisation auprès du service compétent pour instruction conformément au droit en vigueur.*