

Quelles autorisations selon les travaux à réaliser ?



Vous avez un projet de travaux concernant votre habitation, de construction, de démolition ou d'aménagement sur votre terrain ou de réalisation d'une devanture pour votre commerce ? Voici des informations indispensables avant de signer un bail, une promesse de vente ou un devis d'entreprise et avant de prendre un engagement juridique ou financier.

Toute demande du [droit des sols](#) déposée en Mairie est soumise à un délai d'instruction qui permet à l'administration de vérifier si le projet est conforme aux règles d'urbanisme. C'est pourquoi, à chaque type d'autorisation correspond un délai spécifique. Cependant, en fonction de la situation de votre terrain et de la nature de vos travaux, ce délai peut être prolongé en raison des consultations obligatoires imposées par le code de l'urbanisme (monuments historiques, voirie, réseaux, sécurité incendie, accessibilité aux personnes handicapées, enquête publique liée à l'impact sur l'environnement, etc.).

A titre d'exemple, pour les permis de construire, le délai d'instruction de la demande est de deux mois à compter de la réception du dossier complet pour les maisons individuelles. Toutefois, ce délai peut être prorogé d'1 à 3 voire 5 mois dans certains cas (voire plus dans des cas exceptionnels).

Lors du dépôt de sa demande, le pétitionnaire reçoit un récépissé de dépôt. Pendant toute la durée d'instruction et au plus tard quinze jours après le dépôt de ce dossier, celui-ci fait l'objet d'un affichage en mairie.

Si aucune réponse n'est parvenue au demandeur à l'expiration du délai réglementaire précisé par l'autorité compétente dans le récépissé ou par un courrier ayant majoré le délai d'instruction, celui-ci est assimilé à une autorisation tacite et le demandeur peut solliciter un certificat de non-opposition (sauf en secteurs protégés).

Formulaires et délais d'obtention

Les délais d'instruction sont variables et dépendent de la nature des travaux et de la situation géographique et juridique du terrain de la demande. Du fait que certaines parcelles de terrain sont comprises dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Seine-Aval (OIN) les demande ADS sont instruites par l'Etat.

- [Le permis de construire](#) (PC) : 2 à 5 mois (voire 8 mois dans certains cas)
- [Le permis de démolir](#) (PdD) : 2 à 3 mois
- [La déclaration préalable](#) (DP) : 1 à 2 mois
- [Le permis d'aménager](#) (PA) : 3 à 5 mois

- [Le certificat d'urbanisme opérationnel](#) (CU type b) : 2 mois
- [Le certificat d'urbanisme d'information](#) (CU type a) : 1 mois
- [L'Autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un Etablissement recevant du public](#) (ERP) : 5 mois

Quelles formalités pour une construction nouvelle ?

1) [Surface de plancher](#) (SDP) et emprise au sol inférieures ou égales à 5 m².

- Si la future construction est d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m ► pas de formalités
- Si la construction envisagée est d'une hauteur supérieure à 12 m ► dépôt d'[une déclaration préalable](#) (DP)

2) Surface de plancher (SDP) ou d'emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m² ► dépôt d'[une déclaration préalable](#) (DP)

3) Surface de plancher (SDP) ou d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² ► Dépôt d'[un permis de construire](#) (PC)

Construction d'une maison individuelle :

- [PC cerfa](#)
- [DP cerfa](#)

Que faire en cas d'extension d'une construction existante, dont surélévation ?

1) Quand une construction existe déjà sur le terrain où les travaux sont projetés :

- Extension de 5 m² de SdP et d'emprise au sol ► dépôt d'une déclaration préalable (DP)
- Extension de plus de 5 m² d'une surface de plancher jusqu'à 20 m² ou avec une emprise au sol jusqu'à 20 m² ► dépôt d'une déclaration préalable (DP)
- Extension de plus de 20 m² et inférieure à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol :

2) En zone urbaine du PLUi (les zones urbaines sont désignées « zones U») :

- Si la surface totale ou l'emprise totale au sol du bâti projetée après travaux est de moins de 150 m² ► dépôt d'une déclaration préalable (DP)
- Si la surface totale ou l'emprise totale au sol du bâti sera après travaux de plus de 150 m² ► Dépôt d'[un permis de construire](#) (PC)

3) Hors zone urbaine du PLUi ► Dépôt d'[un permis de construire](#) (PC)

4) Une extension de plus de 40 m² et d'emprise au sol ou de surface de plancher ► Dépôt d'[un permis de construire](#) (PC)

- [DP cerfa](#)
- [PC cerfa](#)

En cas de démolition ?

Le dépôt d'une demande de [permis de démolir](#) est exigée pour toute démolition d'une construction.

- Si elle est située dans un secteur protégé au titre du code du patrimoine mentionné dans le POS/PLU ou s'il s'agit d'une construction répertoriée au titre des monuments historiques.
- Si elle est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer l'obligation de recourir au [permis de démolir](#). En effet, le permis de démolir n'est pas, en droit, obligatoire et c'est pourquoi, il convient de se renseigner auprès du service urbanisme de la mairie concernée.

Démolition préalable à une reconstruction : une demande de permis de démolir peut être déposée conjointement à une demande de permis de construire via le même formulaire

1. [Pour une maison individuelle](#)

2. [Pour toute autre construction](#)

En cas de travaux de modification de façade, ravalement, clôtures, piscines ?

1) Modification de l'aspect extérieur de la construction : changement ou remplacement d'une ou plusieurs fenêtres ou d'une porte (entrée ou garage), percement d'une ou de nouvelles fenêtres, changement de la couverture de la toiture, installation d'une cheminée ou de matériels techniques, de panneaux photovoltaïques, ... ► dépôt d'[une déclaration préalable](#) (DP)

2) [Ravalement](#) : ► dépôt d'[une déclaration préalable](#) (DP)

3) Murs et clôtures en limite de terrain (ou en mitoyenneté) ► dépôt d'[une déclaration préalable](#) (DP)

4) Piscines d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² non-couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à 1,80 m ► dépôt d'[une déclaration préalable](#) (DP)

- [PC cerfa](#)
- [DP cerfa](#)
- [DP Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis](#)

En cas d'aménagement ou de division foncière ?

Il sera demandé le dépôt d'un permis d'aménager en cas de création de lotissements (dont les divisions de terrains en plusieurs lots) lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs notamment, compris dans un secteur protégé au titre du code du patrimoine (monuments historiques). ► dépôt d'un permis d'aménager (PA)

L'intervention d'un géomètre-expert DPLG est obligatoire et dans certain cas d'un architecte et/ou d'un paysagiste.

Le permis d'aménager est plutôt réservé à certains professionnels en vue de réaliser des projets tels que : parc résidentiel de loisirs, terrain de sport, golf, camping, aire de plus de 50 places de stationnement, aire d'accueil des gens du voyage... La démarche est différente selon que le projet génère ou non un impact sur l'environnement (risque de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).

- [PA cerfa](#)
- [DP \(lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager\)](#)

Dans quel cas une autorisation n'est pas nécessaire ?

Certains travaux ne sont pas soumis à autorisation. Cependant il est recommandé d'adresser au préalable au maire de la commune un simple courrier ou courriel pour l'informer de la nature des travaux. Cela concerne :

- Les petits travaux d'entretien et de réparation ordinaires ou réfection à l'identique des matériaux et couleurs initiales
- L'aménagement d'un grenier sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment et sans l'agrandir
- La création des terrasses de plain-pied (sans exhaussement du sol naturel)
- La création de piscines dont le bassin présente une superficie inférieure ou égale à 10 m²
- La construction de murs de moins de 2 m édifiés au cœur d'un terrain (mur de soutènement, décoratif...)

Infos +

Exemples de pièces à fournir

Dans les listes consultables ci-dessous, certains documents sont cochés ; ils doivent obligatoirement être joints au dossier déposé. Des précisions pourront vous être demandées sur les informations qu'ils contiennent. De plus, en fonction des spécificités du projet (localisation, intervenants, services

consultés...), des documents complémentaires pourront vous être demandés.

Pour toute précision, contactez votre mairie.

- [Permis de construire extension](#)
- [Permis de construire maison individuelle](#)
- [Permis de construire](#)
- [DP clôtures](#)
- [Devantures commerciales](#)

Document(s)

[Exemple_cloture.pdf](#)

[Exemple_devanture_commerciale.pdf](#)

[Exemple_extension_PC.pdf](#)

[Exemple_PC.pdf](#)

[Exemple_PC_maison_indiv.pdf](#)