

Déclaration préalable ou permis de construire : les règles

La différence entre la déclaration préalable et le permis de construire se fonde avant tout sur la surface à construire :

Une déclaration préalable de travaux est une autorisation d'urbanisme exigée pour des travaux non soumis à un permis de construire. Elle est suffisante pour des petits travaux de construction ou de la rénovation tel que :

- l'extension d'une construction existante (surélévation, création d'une véranda,...),
- la modification de l'aspect extérieur de votre maison (changement de couleur de façade, remplacement ou suppression d'une fenêtre ou porte, création d'ouvertures sur toit, changement de tuiles...),
- des constructions nouvelles avec une création de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 20m²,
- l'aménagement d'une surface extérieure inférieure à 20m² comme une terrasse, un carport, un abri de jardin, un garage,
- la construction d'une clôture,
- la construction d'une piscine entre 10 m² et 100 m²,
- une division foncière.

Un permis de construire est obligatoire pour des travaux conséquents tel que :

- une nouvelle construction sur un terrain nu (NB : dans le cas d'une création de plus de 150 m², il faut avoir recours à un architecte),
- la création de surface plancher pour une extension par exemple avec une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- l'aménagement extérieur avec une création de surface de plancher supérieure à 20 m² comme un carport, une dépendance,...,
- la construction d'une piscine de plus de 100 m²,
- les travaux visant à changer la destination d'une construction (ex : un commerce en habitation), avec une modification de la structure ou de la façade.

D'autre part, la différence entre la déclaration préalable de travaux et le permis de construire tient aussi sur le temps d'instruction en Mairie :

- pour une déclaration préalable de travaux, le délai d'instruction est de 30 jours auprès de la Mairie,
- pour un permis de construire il faut compter deux mois à minima.