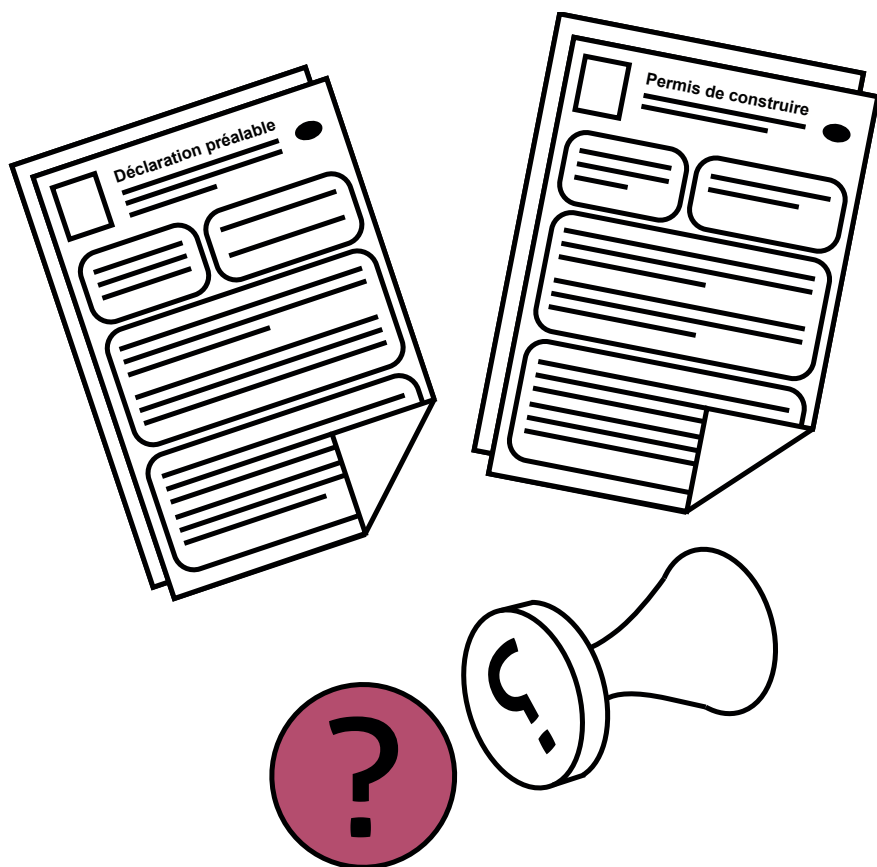


# Permis de Construire et Déclaration Préalable

Quelle autorisation ?



Pour les particuliers qui ont un projet de construction, réhabilitation ou extension de leur maison, les demandes de Permis de Construire et les Déclarations Préalables constituent deux types de demandes d'autorisation d'urbanisme. **L'objectif de ce guide est de vous permettre de définir le type de demande d'autorisation d'urbanisme à déposer en fonction de votre projet.**

Il ne concerne que les cas d'habitations individuelles demandés par un particulier pour son usage : projets de construction neuve, réhabilitation ou extension.

**!** Par ailleurs, les cas des projets se trouvant dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles et les cœurs de parcs nationaux, ne sont pas traités dans ce présent document.

## Pourquoi des autorisations d'urbanisme ?

Pour la collectivité, il est important de s'assurer que tout projet respecte des règles en matière de construction. Ces règles ont été instaurées afin que chaque construction individuelle contribue, dans sa mesure, à la qualité du cadre de vie commun. Si la maison appartient bien à son propriétaire, elle est aussi un des éléments de la rue ou du paysage environnant ; à la vue de tous, elle constitue notre bien partagé. Il est donc nécessaire de vérifier que les nouvelles constructions ou réhabilitations de l'existant respectent bien ces règles communes.

Un second objectif est de s'assurer des surfaces d'habitation et des dépendances, afin d'avoir une base fiable pour le calcul des taxes d'habitation et des taxes foncières et les taxes d'urbanisme.

## Le dossier de demande

La demande d'autorisation d'urbanisme est composée d'un formulaire administratif (CERFA) à remplir, accompagné de pièces graphiques et écrites à réaliser. L'ensemble sera analysé par le service d'instruction de la collectivité compétente ou par les services de l'État.

Les **CERFA** sont des formulaires officiels dont les modèles sont fixés par arrêté. Ils peuvent être obtenus en mairie ou téléchargés (de préférence sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr) pour être sûr d'avoir la version en vigueur).

**!** Construire sans autorisation d'urbanisme, ou en méconnaissance de celle-ci, peut engager la responsabilité pénale ou civile. Différentes peines sont encourues : amendes, demande de déconstruction du projet, etc. Le préjudice peut également être différé au moment de la revente.

## Une notice complète

En complément de ce document, vous trouverez sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr) une notice détaillée pour les demandes de Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir et Déclaration Préalable : la notice CERFA N°51434#8

## Les interlocuteurs

### ■ La mairie de votre commune

Chaque demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposée dans la mairie de la commune où se situe le projet. Vous y trouverez les premiers renseignements sur la constructibilité du terrain, les règles d'urbanisme ainsi que sur les différents services et concessionnaires des réseaux.

➤ **Vous rendre dans la mairie de votre commune est la première démarche à faire.**

### ■ Le service d'instruction des Autorisations du Droit des Sols (ADS)

Il a pour charge de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Ce service administratif est géré généralement par les Communautés de Communes ou d'Agglomération, ainsi que les service de l'État pour certaines communes. Il prépare ainsi la décision pour les élus.

## Obligation du recours à l'architecte

Un architecte doit établir le projet architectural de tout projet faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire. Les Déclarations Préalables ne sont pas concernées.

*Réf. Article 4 de la Loi sur l'architecture de 1977*

Toutefois ne sont pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

**!** Les divers cas de figure sont détaillés dans le présent guide à partir de la page 9. Voici un résumé des situations les plus "complexes", qui concernent la construction sur l'existant :

➤ **Lorsqu'un projet d'extension nécessite un Permis de Construire et non une Déclaration Préalable, et amène la Surface de Plancher de l'ensemble à dépasser le seuil de 150 m<sup>2</sup>, le recours à l'architecte est obligatoire.**

*Réf. Article R431-2 du Code de l'Urbanisme*

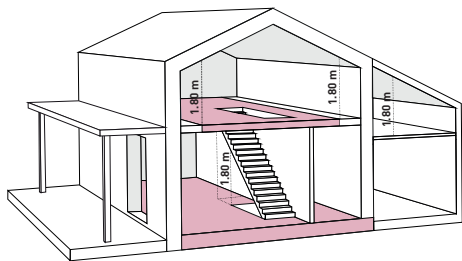
➤ **Par ailleurs, dès lors que la maison existante a déjà une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> et que votre projet est soumis à Permis de Construire, le recours à l'architecte est alors obligatoire.**

Au-delà de ces obligations, le CAUE 79 conseille aux particuliers de recourir à un architecte, qui est un professionnel formé et diplômé. Il peut être chargé à la fois de la conception de votre projet et du suivi de travaux. À l'écoute de vos besoins et envies, il sera vous apporter une réponse sur-mesure et adaptée à votre budget. Enfin, contrairement aux idées reçues, le recours à un architecte peut même être source d'économies, notamment sur le coût global de votre projet.

# Les surfaces à calculer

Ceci est une présentation succincte. Pour plus de détails, consulter le guide dédié du CAUE 79 : « Guide des autorisations pour maison individuelle : les différentes surfaces ».

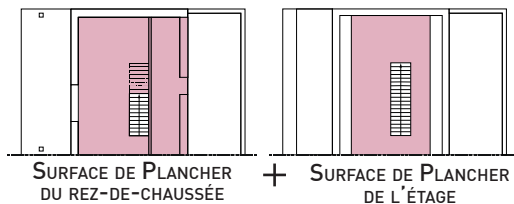
## Surface de Plancher (SP)



Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Calculée à partir du nu intérieur des façades, elle ne comprend pas l'épaisseur des murs extérieurs.

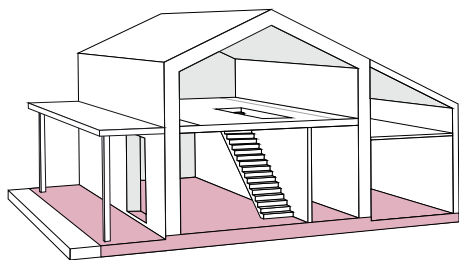
Sont déduites les surfaces destinées au stationnement des véhicules et les surfaces des combles non aménageables.

*Réf. Article R112-2 du Code de l'Urbanisme*



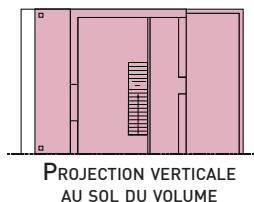
➤ Le garage et les auvents ne constituent pas de la Surface de Plancher.

## Emprise au sol (ES)



Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements (exemple : marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

*Réf. Article R420-1 du Code de l'Urbanisme*



➤ Le garage et les auvents ainsi que l'épaisseur des murs font partie de l'Emprise au Sol.

➤ Les étages en revanche ne sont pas comptabilisés.

# La localisation du projet

## Les règles d'urbanisme

Pour connaître la constructibilité d'un terrain, il est nécessaire de se renseigner sur la localisation du projet :

- s'il n'existe pas de document d'urbanisme la constructibilité est évaluée au cas par cas par les services de l'État, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique ;
- s'il existe une carte communale, des zones constructibles sont définies, cependant c'est le RNU qui s'applique ;
- s'il existe un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), ces documents disposent de leur propre règlement avec un zonage plus précis. Les zones U des PLU ou PLUi sont constructibles, elles comportent des sous-parties : UA, UB, UC, etc.

➤ Il y a deux cas de figures pour un candidat à la construction :

- Son terrain se situe en "zone non U" ;
- Son terrain se situe en "zone U" d'un PLU ou PLUi.

Cette distinction est importante car dans les zones U des PLU ou PLUi., les conditions pour les extensions sont différentes de la règle générale : des schémas explicatifs, pages suivantes, détaillent les conditions du dépôt d'un Permis de Construire ou d'une Déclaration Préalable pour ces cas précis. Il s'agit donc de vérifier en amont de tout projet dans quel périmètre ce dernier se trouve.

Certains terrains sont soumis également à des règles supplémentaires : servitudes patrimoniales (monuments historiques ou sites classés par exemple), risque inondation, aléas argileux, etc. Vous pouvez vous renseigner à la mairie mais la demande d'un Certificat d'Urbanisme opérationnel sera le moyen le plus sûr de les connaître (voir ci-dessous).

## Le Certificat d'Urbanisme

En préalable à une acquisition et/ou un engagement dans un projet de construction, il est conseillé de demander un Certificat d'Urbanisme. Il n'est pas obligatoire mais vous renseignera avant d'aller plus loin. Il en existe deux :

- le Certificat d'Urbanisme d'information qui indique les règles générales d'urbanisme applicables au terrain : limites administratives, liste des taxes et participations d'urbanisme, éventuelles servitudes particulières.
- le Certificat d'Urbanisme opérationnel est plus précis que le précédent ; le demandeur indiquera par exemple l'implantation, les accès, voire le gabarit et la surface du projet. La réponse portera donc sur la faisabilité de l'opération projetée et les conditions de raccordement aux réseaux et surtout fixera le droit à construire pendant 18 mois.

*Réf. Article L410-1a et b du Code de l'Urbanisme*

**!** Le Certificat d'Urbanisme renseigne sur les possibilités et les contraintes et le droit à construire mais ne vaut en aucun cas autorisation de construire.

# Deux types de demandes

## Demande de Déclaration Préalable de travaux pour Maison Individuelle (DPMI)

Elle est nécessaire pour :

- Toute construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup>.
- Ce seuil est porté à 40 m<sup>2</sup> si votre projet concerne l'extension d'une construction située dans une zone urbaine (zone U) d'une commune couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi) sous réserve que l'ensemble ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> (dans ce cas un Permis de Construire établi par un architecte sera nécessaire).
- Les projets qui incluent la modification de l'aspect extérieur d'une construction existante.
- Tout projet qui inclut un changement de destination des locaux sans modification des structures porteuses ni de la façade du bâtiment (schémas page 14).
- La transformation d'un local de plus de 5 m<sup>2</sup> clos et couvert, non compris dans la surface de plancher, en un local constituant de la surface de plancher (schémas p. 12).
- Certains projets de piscine ou de terrasses.
- Les clôtures selon le règlement local en vigueur.

*Réf. Article R421-17 du Code de l'Urbanisme et suivants*

Formulaire pour la Déclaration Préalable de travaux (DPMI) pour une Maison Individuelle : **CERFA n°13703\*07** . Il est téléchargeable sur [service-public.fr](http://service-public.fr).

## Demande de Permis de Construire pour Maison Individuelle (PCMI)

Elle est nécessaire pour :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Dans les zones « U », les travaux d'extension ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface de plancher de la construction au-delà 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans les zones « U », les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> en extension de construction existante.
- Tout projet qui inclut un changement de destination des locaux avec modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

*Réf. Article R 421-14 du Code de l'Urbanisme et suivants*

Pour un Permis de Construire pour une Maison Individuelle ou ses annexes (PCMI) : **CERFA n°13406** . Il est téléchargeable sur [service-public.fr](http://service-public.fr).

➤ *Une fois le Permis de Construire ou la Déclaration Préalable acceptés, le délai pour réaliser les travaux est fixé à trois ans, renouvelable deux fois pour une durée d'un an (soit 5 ans au total).*

# La construction neuve

En construction neuve il n'y a pas de difficulté particulière, le régime d'autorisation dépend essentiellement des surfaces.

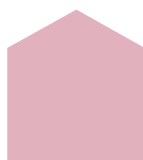
**!** En dessous de 5 m<sup>2</sup> les constructions ne sont soumises à aucune formalité. Pour autant elles doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur (implantation, matériaux, etc).

## La règle générale



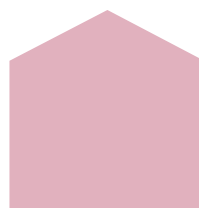
SURFACE DE PLANCHER  
OU EMPRISE AU SOL  
de 5 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>

Déclaration Préalable



SURFACE DE PLANCHER  
OU EMPRISE AU SOL  
de 20 m<sup>2</sup> à 150 m<sup>2</sup>

Permis de construire



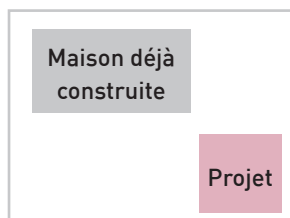
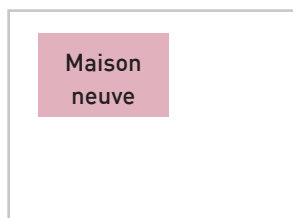
SURFACE DE PLANCHER  
supérieure à 150 m<sup>2</sup>

Permis de construire  
établi par un architecte

## Cas particulier

**!** Une nouvelle construction sur un terrain en comportant déjà une n'est pas considérée comme une extension si elle n'est pas accolée à l'existant.

**!** Elle est donc considérée comme une construction neuve indépendante, annexe à l'habitation ou nouvelle habitation, à laquelle s'applique la règle générale.



# L'extension : la construction sur l'existant

**La construction en extension concerne une construction neuve, adossée à une construction existante.**

En plus de la zone de votre projet, il est nécessaire de connaître les différentes surfaces à savoir :

- la Surface de Plancher (SP) de l'habitation existante, avant travaux ;
- la Surface de Plancher (SP) et l'Emprise au Sol (ES) de votre projet d'extension
- la Surface de Plancher finale (SP), comprenant l'habitation existante et l'extension.

En fonction des ces éléments, il y a deux grandes familles de cas :

1. Surface de plancher (SP) et Emprise au Sol (ES) créées entre 5 et 20 m<sup>2</sup>
2. Surface de plancher (SP) ou Emprise au Sol (ES) créée au-delà de 20 m<sup>2</sup>

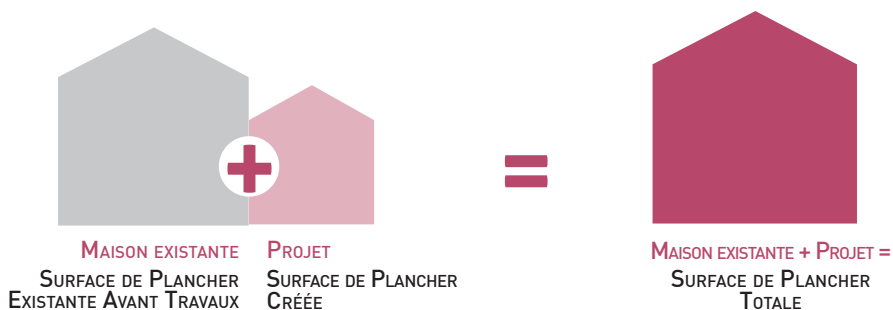
Pour le projet, il faut bien considérer les 2 types de surfaces : la surface de plancher (SP) et/ou l'Emprise au sol (ES) car une création de Surface d'Emprise au Sol ne conduit pas automatiquement à créer de la Surface de Plancher.

**!** Un nouveau garage, une terrasse ou encore un préau constituent une Emprise au Sol sans créer de nouvelle Surface de Plancher.

**!** À contrario, une surélévation crée de la Surface de Plancher mais pas d'Emprise au Sol.

**>** La combinaison de ces différents éléments vous conduiront à déterminer si vous devez :

- Déposer une demande de Déclaration Préalable (DP)
- Déposer une demande de Permis de Construire pour Maison Individuelle (PCMI)
- Recourir obligatoirement à un architecte pour concevoir le projet architectural de votre Permis de Construire.



La Surface de Plancher Totale est l'addition de la Surface de Plancher Existante Avant Travaux avec la Surface de Plancher Créée à l'occasion du projet.

$$\underline{SP \text{ EXISTANTE} + SP \text{ CRÉÉES} = SP \text{ TOTALE}}$$

**!** En dessous de 5 m<sup>2</sup> les extensions ne sont soumises à aucune formalité. Pour autant, elles doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur (implantation, matériaux, etc).

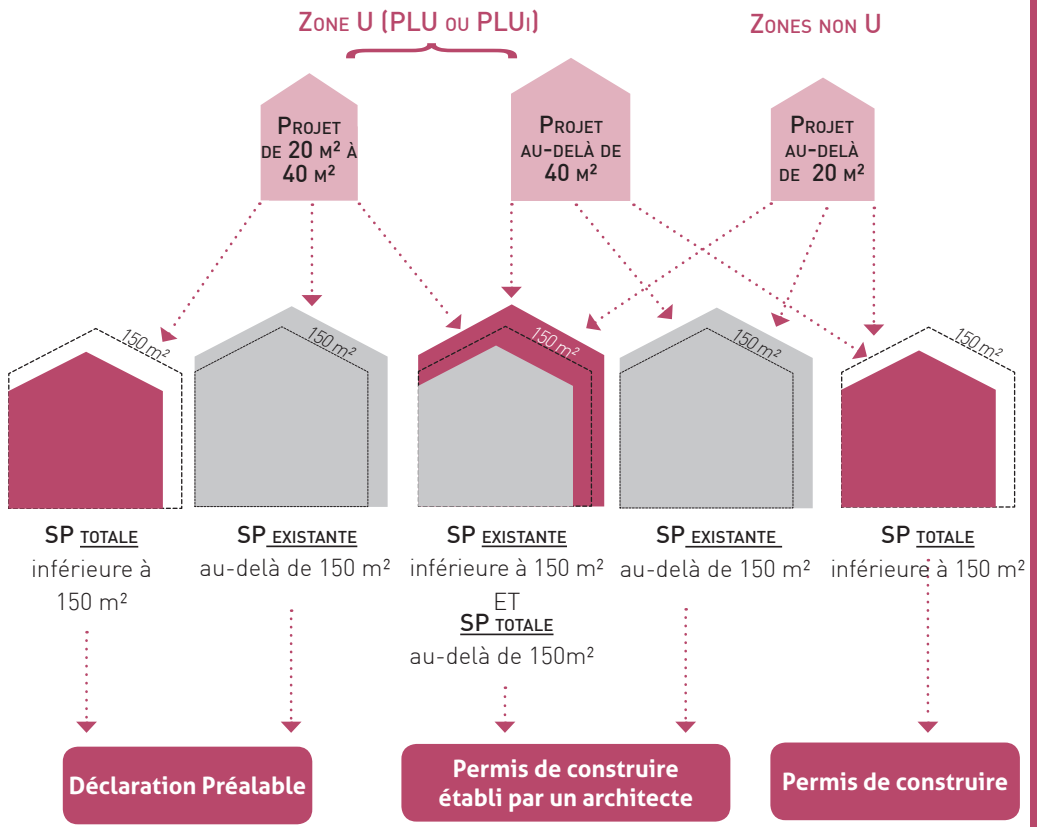


**1** Entre 5 et 20 m<sup>2</sup> / une seule possibilité



**2** Au-delà de 20 m<sup>2</sup> / selon les surfaces et la zone du projet différentes possibilités

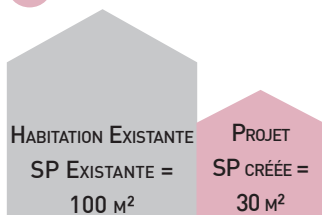
Dans les cas présentés ci-dessous, la surface du projet peut être indifféremment de la Surface de plancher (SP) ou de l'Emprise au Sol (ES).



**!** Une attention particulière est à porter au cas qui amène à franchir le seuil des 150 m<sup>2</sup> de SP Totale.  
Par ailleurs, dès que la SP existante dépasse déjà les 150 m<sup>2</sup>, tout nouveau Permis de Construire doit être établi par un architecte.

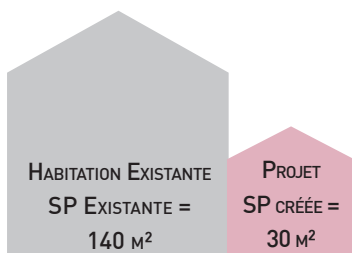
# Construction sur l'existant, extension de maisons

1



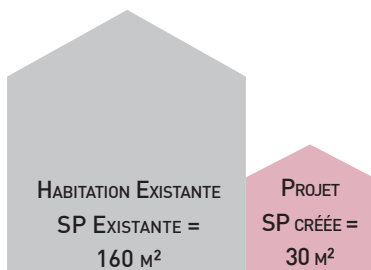
- SP existante = 100 m<sup>2</sup>
- SP créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 100 + 30 = 130 m<sup>2</sup>

2



- SP existante = 140 m<sup>2</sup>
- SP créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 140 + 30 = 170 m<sup>2</sup>

3



- SP existante = 160 m<sup>2</sup>
- SP créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 160 + 30 = 190 m<sup>2</sup>

En fonction de votre zone, il y aura différentes solutions :

- ZONE U (PLU ou PLUi)

SP créée inf. à 40 m<sup>2</sup>



Déclaration Préalable

SP totale inf. à 150 m<sup>2</sup>

*Déclaration Préalable car le un projet est inférieur à 40 m<sup>2</sup> et ce dernier n'a pas pour effet de passer la SP Totale à plus de 150 m<sup>2</sup>.*

- ZONE NON U

SP créée sup. à 20 m<sup>2</sup>



Permis de Construire

SP totale inf. à 150 m<sup>2</sup>

*Permis de Construire car le projet est supérieur à 20 m<sup>2</sup>, et sans recours à l'architecte car le projet n'a pas pour effet de passer la SP Totale à plus de 150 m<sup>2</sup> et la SP existante est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.*

Quelque soit la zone, il y a une seule solution :

SP créée sup. à 20 m<sup>2</sup>

SP existante inf. à 140 m<sup>2</sup>



Permis de construire  
établi par architecte

SP totale sup. à 150 m<sup>2</sup>

*Permis de Construire avec recours à l'architecte car le projet de supérieur à 20 m<sup>2</sup> et il a pour effet de passer la SP Totale à plus de 150 m<sup>2</sup>.*

En fonction de votre zone, il y aura différentes solutions :

- ZONE U (PLU ou PLUi)

SP créée inf. à 40 m<sup>2</sup>



Déclaration Préalable

SP existante sup. à 150 m<sup>2</sup>

*Déclaration Préalable car le projet est inférieur à 40 m<sup>2</sup>. Cela reste une DP car le projet n'a pas pour effet de passer la SP Totale à plus de 150 m<sup>2</sup>, la SP existante étant déjà au-delà.*

- ZONE NON U

SP créée sup. à 20 m<sup>2</sup>



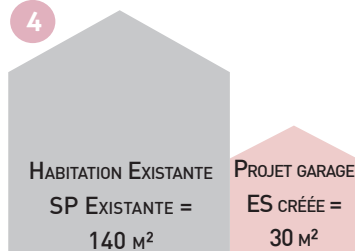
Permis de construire  
établi par architecte

SP existante sup. à 150 m<sup>2</sup>

*Permis de Construire avec recours à l'architecte car le projet est supérieur à 20 m<sup>2</sup>, et, la SP existante étant supérieure à 150 m<sup>2</sup>, le recours à l'architecte est obligatoire pour ce Permis.*

# Construction sur l'existant, ajouts garages ou terrasses

4



- SP existante = 140 m<sup>2</sup>
- ES créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 140 m<sup>2</sup>

En fonction de votre zone, il y aura différentes solutions :

- ZONE U (PLU ou PLUi)

ES créée inf. à 40 m<sup>2</sup> .....> **Déclaration Préalable**

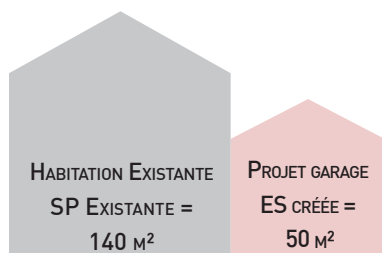
*Déclaration Préalable car le projet est inférieur à 40 m<sup>2</sup>.*

- ZONE NON U

ES créée sup. à 20 m<sup>2</sup> .....> **Permis de Construire**

*Permis de Construire car le projet est supérieur à 20 m<sup>2</sup>, sans recours à l'architecte car le projet n'a pas pour effet de passer la SP Totale à plus de 150 m<sup>2</sup> et la SP existante est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.*

5



- SP existante = 140 m<sup>2</sup>
- ES créée = 50 m<sup>2</sup>
- SP totale = 140 m<sup>2</sup>

Quelque soit la zone, il y a une seule solution :

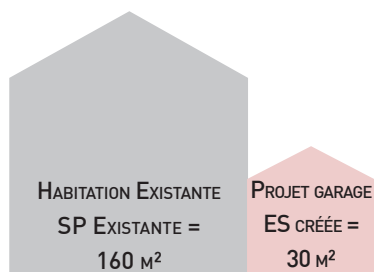
ES créée sup. à 20 m<sup>2</sup>

ES créée sup. à 40 m<sup>2</sup> .....> **Permis de Construire**

SP existante inf. à 150 m<sup>2</sup>

*Permis de Construire car le projet est supérieur à 20 m<sup>2</sup> (zone non U) et 40 m<sup>2</sup> (zone U). Sans recours à l'architecte car le projet n'a pas pour effet de passer la SP Totale à plus de 150 m<sup>2</sup> et la SP existante est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.*

6



- SP existante = 160 m<sup>2</sup>
- ES créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 160 m<sup>2</sup>

En fonction de votre zone, il y aura différentes solutions :

- ZONE U (PLU ou PLUi)

ES créée inf. à 40 m<sup>2</sup> .....> **Déclaration Préalable**

*Déclaration Préalable car le un projet est inférieur à 40 m<sup>2</sup>.*

- ZONE NON U

ES créée sup. à 20 m<sup>2</sup> .....> **Permis de construire établi par architecte**

*Permis de Construire pour tout projet de plus de 20 m<sup>2</sup>, et, la SP existante étant supérieure à 150 m<sup>2</sup>, le recours à l'architecte est obligatoire pour ce Permis.*

# Transformation de l'existant

La transformation peut prendre plusieurs visages : transformation d'un garage en pièce habitable, aménagement de combles, création d'une baie vitrée, etc.

Avant d'entamer les démarches, il est nécessaire de connaître :

- les surfaces de votre existant déjà déclarées comme surface de plancher ;
- l'impact des travaux que vous envisagez sur l'aspect extérieur de votre existant ;
- l'utilisation du bâtiment avant les travaux (commercial, industriel, agricole...).

En fonction de ces 3 éléments, il y a 3 grandes familles de cas :

1. Transformation de plus de 5 m<sup>2</sup> en surface plancher ;
2. Modification de l'aspect extérieur ;
3. Changement de destination du bâtiment.

➤ Selon ces différents cas vous devrez :

- Déposer une demande de Déclaration Préalable (DP)
- Déposer une demande de Permis de Construire pour Maison Individuelle (PCMI)
- Recourir obligatoirement à un architecte établir votre Permis de Construire.

## 1 Transformation de plus de 5 m<sup>2</sup> en surface de plancher

Ces transformations concernent des locaux clos et couvert de plus de 5 m<sup>2</sup> et qui ne constituent pas de la Surface de Plancher en un local dit "habitable", qui constituera de la Surface de Plancher. C'est de la transformation en Surface de Plancher. Cela peut concerner par exemple un garage transformé en chambre ou encore des combles qui étaient considérés comme non habitables.

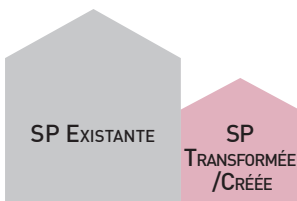
- Transformation garage en chambre.
- Aménagement des combles



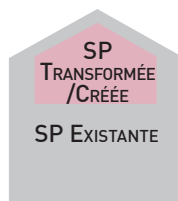
EXISTANT



EXISTANT



PROJET



PROJET

Déclaration Préalable

**!** La Surface de Plancher est comptée au-delà de 1.80 m de hauteur (voir page 4).

*Cet exemple part du principe que les combles existants ne sont pas initialement déclarés en tant que Surface de Plancher. Il est conseillé de vous renseigner sur le statut des locaux à transformer avant d'entamer vos démarches (acte de vente notarié, services des impôts, etc.).*

*Par ailleurs, un local est considéré comme un comble existant dès lors qu'il existe déjà un plancher.*

## 2 Modification sur l'aspect extérieur sans changement de destination

Ce type de modification correspond, par exemple, à la création de baies vitrées à celles de fenêtres de toit, ou encore à la mise en œuvre d'isolation extérieure et de bardage : ces modifications sont également soumises aux règles d'urbanisme.

D'autres travaux sont également soumis à demande d'autorisation d'urbanisme : il est conseillé avant tous travaux modifiant l'aspect extérieur de votre maison de consulter le site [service-public.fr](http://service-public.fr).

- Baie vitrée créée



EXISTANT

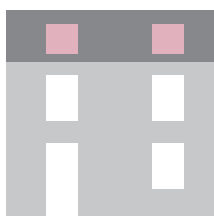


PROJET

- Fenêtres de toits créées



EXISTANT

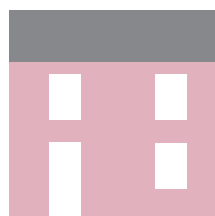


PROJET

- Isolation extérieure et bardage



EXISTANT



PROJET

Déclaration Préalable

## 3 Changement de destination d'un bâtiment

Que signifie le changement de destination d'un bâtiment? C'est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre. Ces différentes utilisations sont explicitement définies et réparties en neuf statuts particuliers d'utilisation. Pour passer de l'un à l'autre, une demande d'autorisation est nécessaire. Les neuf statuts sont les suivants : **L'habitation** / l'hébergement hôtelier / les bureaux / le commerce / l'artisanat / l'industrie / l'exploitation agricole ou forestière / l'entrepôt / les services publics ou d'intérêt collectif

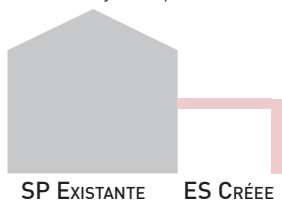
**!** Les locaux annexes (type garage, abris de jardin, combles, etc.) sont liés à l'habitation et possèdent donc la même destination.

**>** Lorsque le projet induit un changement de destination, comme la transformation d'un commerce en salon d'habitation, il va souvent de pair avec d'autres travaux modifiant l'aspect extérieur ou la structure du bâtiment. Pour ce type de projet, il est conseillé de se rapprocher du service instructeur de votre collectivité : ces cas particuliers demandent des réponses adaptées.

# Cas particuliers

## Les terrasses en extension

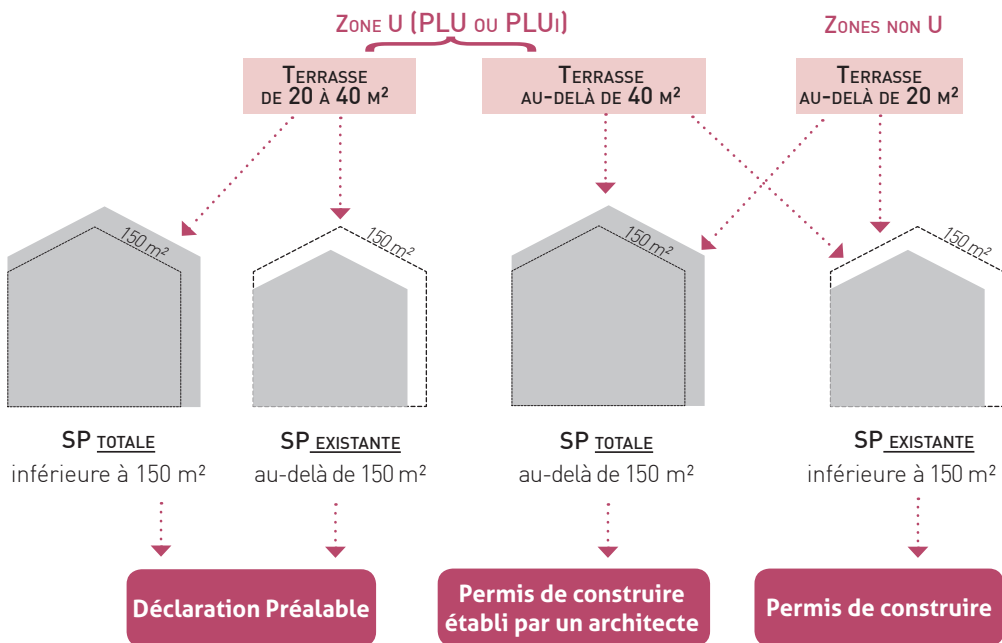
Une terrasse de plain-pied ou de faible hauteur ne nécessite pas de formalité. Il n'existe pas de définition juridique de la "faible hauteur" : dans le doute, il faut se renseigner auprès de votre mairie.



**!** Une terrasse en hauteur, par exemple sur pilotis en prolongement d'un étage, crée clairement de l'Emprise au Sol. Elle peut faire l'objet de demandes allant de la Déclaration préalable au Permis de Construire établi par un architecte

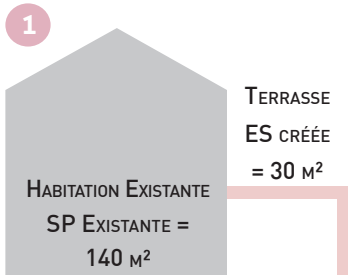
En fonction de l'Emprise au Sol (ES) de votre terrasse et de votre zone, de la Surface de Plancher (SP) existante il y aura différentes solutions.

- **Entre 5 et 20 m<sup>2</sup>** / une seule possibilité → **Déclaration Préalable**
- **Au-delà de 20 m<sup>2</sup>** / selon les surfaces et la zone du projet différentes possibilités



**!** Dès que la SP existante dépasse déjà les 150 m<sup>2</sup>, tout nouveau Permis de Construire doit être établi par un architecte.

## Exemples illustrés



- SP existante = 140 m<sup>2</sup>
- ES créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 140 m<sup>2</sup>

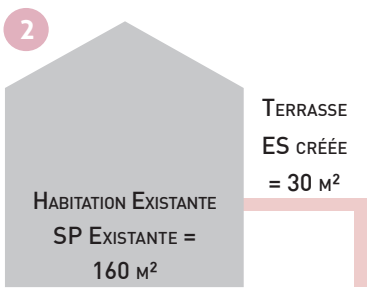
En fonction de votre zone, il y aura différentes solutions :

**- ZONE U (PLU ou PLUi)**  
**ES créée inf. à 40 m<sup>2</sup>** .....▶ **Déclaration Préalable**

*Déclaration Préalable pour un projet de 40 m<sup>2</sup> maximum.*

**- ZONE NON U**  
**ES créée sup. à 20 m<sup>2</sup>** .....▶ **Permis de Construire**

*Permis de Construire pour tout projet de plus de 20 m<sup>2</sup>, sans recours à l'architecte sans recours à l'architecte la SP existante est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.*



- SP existante = 160 m<sup>2</sup>
- ES créée = 30 m<sup>2</sup>
- SP totale = 160 m<sup>2</sup>

En fonction de votre zone, il y aura différentes solutions :

**- ZONE U (PLU ou PLUi)**  
**ES créée inf. à 40 m<sup>2</sup>** .....▶ **Déclaration Préalable**

*Déclaration Préalable pour un projet de 40 m<sup>2</sup> maximum.*

**- ZONE NON U**  
**ES créée sup. à 20 m<sup>2</sup>** .....▶ **Permis de construire établi par architecte**

*Permis de Construire pour tout projet de plus de 20 m<sup>2</sup>, sans recours à l'architecte avec recours à l'architecte la SP existante est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.*

## Les piscines

Les piscines sont des cas différents du régime général pour le calcul des surfaces. Il faut aussi considérer la couverture au-dessus du bassin.

- **Piscine avec couverture de plus de 1.80 m** .....▶ **Permis de construire**
- **Piscine non couverte ou avec couverture de moins de 1.80 m**

SURFACE BASSIN  
INF. À 10 M<sup>2</sup>

**Sans formalité**

SURFACE BASSIN  
INF. À 100 M<sup>2</sup>

**Déclaration Préalable**

SURFACE BASSIN  
SUP. À 100 M<sup>2</sup>

**Permis de construire**

**!** Une piscine est considérée comme une annexe à la construction. Si la surface du bassin de la piscine ne constitue pas de la Surface de Plancher, elle est néanmoins taxable.

## Pôle Particuliers

# Guides

Collection Permis de Construire et Déclaration Préalable  
Guides des autorisations pour maison individuelle

- Les surfaces
- Quelle autorisation ?
- Les pièces constitutives du dossier

79

Deux-Sèvres

**c | a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement



Maison du Département

Mail Lucie Aubrac

CS 58880

79028 NIORT Cedex

contact : 05 49 28 06 28 - [caue@caue79.fr](mailto:caue@caue79.fr)

[www.caue79.fr](http://www.caue79.fr)

2019 © Sauf mention particulière, l'ensemble des documents et photos est la propriété du CAUE 79. Leur diffusion est soumise à conditions.