



TRAVAUX SUR CONSTRUCTION NEUVE

DÉCLARATION PRÉALABLE (DP) OU PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) ?

Il s'agit de travaux de construction d'un bâtiment neuf, ou d'une construction non attenante à une construction existante sur une même unité foncière.

Ces travaux sont soumis à Déclaration Préalable ou à Permis de Construire selon les surfaces du projet. Parfois, le recours à l'architecte est obligatoire**.

Le tableau ci-après résume les cas possibles et les autorisations obligatoires liées.

construire une annexe

La construction d'une annexe*** nécessite de déposer en mairie une demande d'autorisation, en fonction de l'importance des travaux.



Une "annexe" est une construction indépendante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination****.

Un garage, un abri de jardin, le local technique d'une piscine, sont des annexes.

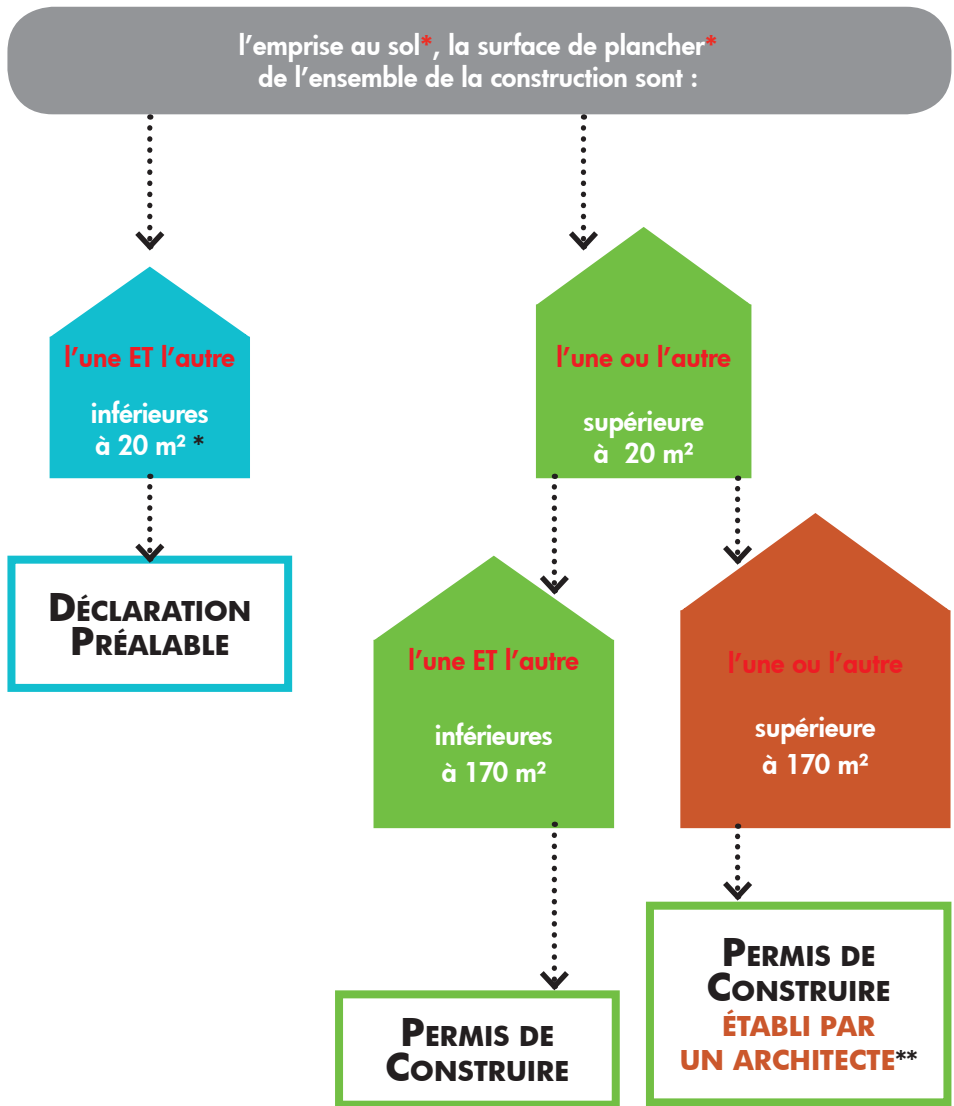
Si la construction est accolée au bâtiment principal, c'est une extension du bâtiment*****.

Certaines réglementations locales (PLU) prévoient des règles d'urbanisme spécifiques pour ce type de bâtiment mais le Code de l'Urbanisme ne fait pas de distinction entre une annexe et un autre type de construction.

En fonction de la Surface de Plancher* et de l'Emprise au Sol* de l'annexe, il sera nécessaire de déposer soit une Déclaration Préalable (DP), soit un Permis de Construire (PC).

Cependant, pour les annexes de moins de 5 m², aucune autorisation préalable n'est requise. La construction doit néanmoins respecter les règles d'urbanisme locales : distance par rapport aux limites séparatives et entre bâtiments, hauteur, etc.





* Si l'Emprise au Sol ET la Surface de Plancher sont inférieures à 5m², la construction est dispensée d'autorisation d'urbanisme

** Le recours à un architecte est obligatoire dès lors que l'emprise au sol OU la surface de plancher de la construction faisant l'objet de l'autorisation de construire dépasse 170 m², s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation.

L'emprise au sol prise en compte pour le calcul de ce seuil est uniquement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

références

Code de l'urbanisme : articles R. 421-9 et R. 421-14

* Cf. fiche CAUE : "les surfaces".

** Cf. fiche CAUE : "recours à l'architecte". Article R.431-2 du code de l'urbanisme.

*** Définition d'une annexe : jurisprudence. Il n'existe pas de définition légale.

**** Destination d'un bâtiment : Code de l'Urbanisme, art. 123-9.

***** Cf. fiche CAUE : "travaux sur construction existante".

FICHES PRATIQUES CAUE / TRAVAUX SUR CONSTRUCTION NEUVE : DP ou PC ?

MISE À JOUR : 4 FEVRIER 2013

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA GIRONDE

140 AVENUE DE LA MARNE 33700 MÉRIGNAC / 05 56 97 81 89 / www.cauegironde.com

