

# DP OU PC

## FICHE RÉGLEMENTAIRE

Toutes les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un PC, à l'exception de celles qui sont dispensées de toute formalité, et de celles qui doivent faire l'objet d'une DP.

### constructions dispensées de toute formalité

Référence : Code de l'Urbanisme art. R 421-2 à R 421-8-1

Certains travaux de très faible importance sont dispensés de toute formalité (sauf pour les constructions en secteur sauvegardé ou site classé), mais ils doivent cependant respecter le règlement d'urbanisme en vigueur (PLU, POS,...).  
Ce sont :

- les constructions nouvelles de moins de 12m de hauteur au-dessus du sol dont la surface de plancher ET l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 5m<sup>2</sup>
- les habitations légères de loisirs installées dans un terrain de camping et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35m<sup>2</sup>
- certains ouvrages de production d'électricité solaire installés au sol, et les éoliennes de moins de 12m de haut
- les piscines dont le bassin ne dépasse pas 10m<sup>2</sup>
- les châssis et serres d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 1.80m
- les murs de moins de 2m de hauteur au-dessus du sol, sauf dans certains cas (Code de l'Urbanisme art. R 421-12)
- les clôtures sauf dans certains cas (Code de l'Urbanisme art. R 421-12)
- le mobilier urbain, les caveaux et monuments funéraires dans l'enceinte d'un cimetière
- les terrasses ou plateformes de plain-pied.

### constructions nécessitant une Déclaration Préalable

Référence: Code de l'Urbanisme art. R 421-9 à R 421-12

- les travaux qui créent entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher OU d'emprise au sol. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> de SP est porté à 40 m<sup>2</sup> si les travaux sont réalisés sur une construction existante ET si la construction est située dans une zone urbaine (U) d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols).

Référence: Décret n° 2011-1771 du 05/12/11 : élargissement à 40 m<sup>2</sup> de SP du seuil des D.P. en zone U

Cependant, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface de plancher OU l'emprise totale de la construction dépasse 170 m<sup>2</sup>.

Références: Code de l'Urbanisme art. R 421-17

- les travaux de ravalement et/ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- les travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment

### constructions nécessitant un Permis de Construire

Références : Code de l'Urbanisme art. R 421-1; et art. R 421-14 à 421-16.

Ce sont les constructions nouvelles autres que celles citées plus haut : un PC est nécessaire dès lors que les travaux envisagés :

- ont pour effet de créer une surface de plancher OU une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- OU, dans le cas d'une extension de construction existante, ont pour effet de créer une surface de plancher OU une emprise au sol comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> dans une zone non-urbaine (zone non-U du PLU)
- OU ont pour effet de créer une surface de plancher OU une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>
- OU ont pour effet de changer la destination d'un bâtiment, lorsque ce changement s'accompagne de modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation)
- OU portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

### obligation d'architecte

Références :

- Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977

- Décret n° 2012-677 du 07/05/2012 : dispenses du recours à l'architecte.

La loi sur l'architecture précise que tout permis de construire doit être établi par un architecte.

Cependant une dérogation existe, pour les personnes physiques construisant pour elles-mêmes une construction dont les surfaces sont inférieures à certaines limites. Ainsi, un Permis de Construire doit être obligatoirement établi par un architecte dans les cas suivants:

- lorsque la SP créée, OU l'ES de la partie constitutive de la SP créée, dépassent 170 m<sup>2</sup> ;
- dans le cas d'une extension (agrandissement, surélévation, véranda,...), lorsque l'addition de la SP existante et de la SP créée, OU l'addition de l'ES existante et de l'ES créée, dépassent 170 m<sup>2</sup>.
- lorsque le demandeur est une personne morale (société, association,...)
- lorsque le demandeur ne construit pas pour lui-même (construction destinée à être vendue, louée, ...).



## changement de destination

Référence : Code de l'Urbanisme, art. R 123-9

La loi a défini 9 destinations :

- 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.

Un changement de destination SANS modification de la façade ou des structures porteuses nécessite une D.P.

Un changement de destination AVEC modification de la façade ou des structures porteuses nécessite un P.C.

A noter : Un bâtiment annexe d'un bâtiment principal possède la même destination que le bâtiment principal. Par exemple, la transformation en chambre du garage d'une maison d'habitation ne constitue pas un changement de destination.

Cependant, cette transformation constitue une création de SP. Si cette surface est supérieure à 5m<sup>2</sup>, une D.P. doit être déposée.

A noter : la suppression d'une place de stationnement (le garage transformé en chambre) peut être interdite si la place de stationnement est imposée par le règlement d'urbanisme local.

## changement d'usage, d'affectation

Référence : Code de la Construction et de l'Habitation, art. L. 631-7 et suivants

Le "changement d'usage" (anciennement "changement d'affectation") correspond à la transformation d'un lieu d'habitation vers un autre type de fonctionnement (bureau souvent, commercial ...) Cette expression est uniquement utilisée dans ce sens là de l'habitation vers une autre utilisation.

Dans certaines grandes communes et certains départements, une autorisation de changement d'usage est nécessaire si le projet de transformation concerne les catégories de locaux suivants : toutes les catégories de logement et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés soumis à l'article L. 632-1 du même code.

Lorsque le changement d'usage implique des travaux entrant dans le champ d'application du PC ou de la DP, la demande d'autorisation d'urbanisme tient lieu de demande de changement d'usage.

## constitution du dossier - dépôt en mairie

Référence : Code de l'Urbanisme, art. R 431-4 à 431-34.

La demande de permis de construire ou la déclaration préalable doivent être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants (disponibles sur internet) :

- Permis de Construire :
  - pour une maison individuelle et/ou ses annexes: cerfa n°13406\*02
  - pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, ERP, ...): cerfa n°13409\*02
- Déclaration Préalable :
  - pour la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager: cerfa n°13702\*02
  - pour la construction et/ou travaux non soumis à PC portant sur une MI et/ou ses annexes: cerfa n°13703\*02
  - pour la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à PC, et comprenant ou non des démolitions : cerfa n°13404\*02

Le formulaire doit être complété d'un certain nombre de pièces, dont la liste est limitativement énumérée en annexe du CERFA.

## dépôt du dossier

Le dossier, en 2 exemplaires au moins pour une D.P. et en 4 exemplaires au moins pour un P.C., doit être envoyé en lettre recommandée, ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...). Renseignez-vous auprès de la Mairie concernée.

La mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

## instruction

La durée de l'instruction de la Déclaration Préalable est de 1 mois (2 mois si le projet est en secteur ABF).

L'instruction du Permis de Construire est de 2 mois (4 mois si le projet est en secteur ABF).

## affichage - recours

Références: Code de l'Urbanisme art. R 424-1 à 424-15; Arrêté A 424-15 à 424-18; art. R 600-1 à R 600-3.

L'autorisation de DP ou de PC doit être affichée sur le terrain, de manière lisible et visible depuis l'espace public, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté, et pendant toute la durée du chantier avec une durée minimale de 2 mois.

Les modalités de cet affichage sont définies par arrêté (A 424-15 à 18), et précisées dans l'arrêté de DP ou de PC.

Les 2 mois de recours des Tiers commencent de jour de la date de l'affichage.