

Constructions : quelles formalités ?

Les réformes introduites au début de l'année 2007 ont clarifié le régime des constructions en définissant avec précision les formalités nécessaires. Le point sur le nouveau régime.

Le nouveau régime issu des réformes du début 2007 distingue les constructions neuves des travaux sur des constructions existantes. En assouplissant généralement les formalités exigées.

Les constructions neuves

Sans formalités

Sont dispensées de toute formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les "petites" constructions suivantes :

- **constructions dont la surface et la hauteur sont respectivement inférieures à 2m² et 12 m.**
- **habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m²**
- piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m²
- chassis et serres dont la hauteur est inférieure à 1m80
- murs dont la hauteur est inférieure à 2 m, sauf s'il s'agit de murs de clôture soumis à déclaration préalable
- clôtures non soumises à déclaration préalable

Sont également dispensés de toute formalité préalable les murs de soutènement et infrastructures situés en dehors des secteurs sauvegardés, ainsi que les constructions temporaires pour une durée inférieure à trois mois (15 jours dans les secteurs sauvegardés ou protégés), sous réserve que les lieux soient remis dans leur état initial.

Soumises à déclaration préalable

Sont soumises à la formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les constructions suivantes :

- **constructions créant une surface de plancher supérieure à 2 m² mais inférieure ou égale à 20 m²**
- **habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est supérieure à 35 m²**
- constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure à 2 m²
- murs dont la hauteur est supérieure à 2 m
- piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m² qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1m80
- chassis et serres dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4 m et dont la surface au sol ne dépasse pas 2 000 m²

Sont également soumises à la formalité préalable les constructions suivantes dès lors qu'elles sont situées dans des secteurs sauvegardés ou protégés :

- **constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², quelle soit leur hauteur,**
- **murs, quelle que soit leur hauteur**
- clôtures

Soumises à permis de construire

A contrario, sont soumises à permis de construire toutes les autres constructions qui ne sont pas dispensées de formalités ou qui ne sont pas soumises à la déclaration préalable.

Travaux sur constructions existantes

Soumis à permis de construire :

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants effectués sur des constructions existantes (dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de réparations courants) :

- travaux créant une surface de plancher supplémentaire de 20 m²
- travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination
- travaux à la fois modifiant le volume du bâtiment et créant ou agrandissant une ouverture sur un mur extérieur
- travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.
- travaux dans les secteurs sauvegardés portant sur des immeubles faisant l'objet de prescriptions spéciales (sauf s'il s'agit de simples travaux d'entretien et de réparations courants)

Soumis à déclaration préalable

Sont soumis à la déclaration préalable les travaux suivants dès lors qu'ils n'entrent pas dans le champ du permis de construire :

- **travaux de ravalement**
- **travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment**
- **travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés**
- **travaux créant une surface supérieure à 2m² mais inférieure à 20m²**
- **travaux transformant plus de 10 m² de surface au sol en surface de plancher**