

Déposer un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux après la réforme d'octobre 2007

Depuis le premier octobre 2007, le permis de construire est réformé et les procédures sont simplifiées.

Les nouveautés apportées par le décret du 5 janvier 2007 et l'arrêté du 6 juin 2007



Les formulaires

Les quinze formulaires gérant la construction et l'urbanisme (tels que permis de construire, de démolir, autorisation de lotir, déclaration de travaux, de clôture, de division de terrain) sont regroupés en seulement quatre formulaires, trois permis et une demande préalable :

- permis de construire,
- permis d'aménager (des lotissements par exemple),
- permis de démolir
- déclaration préalable

Le délai d'instruction

Le délai total d'instruction court maintenant dès la date du dépôt en mairie (et non plus à la date de réception du dossier par la DDE). La durée **standard** de ce délai est de :

- **Deux mois** pour les **permis de construire** et les permis de démolir
- **Un mois** pour les **déclarations préalables**

Attention !

- Le **délai d'instruction pourra être majoré** si certaines consultations sont nécessaires (Architecte des Bâtiments de France notamment). Dans ce cas, la majoration de délai doit impérativement vous être notifiée **par lettre recommandée** au plus tard un mois après le dépôt du permis. Cette majoration ne pourra alors plus être modifiée ultérieurement, (sauf cas exceptionnels limitativement énumérés par le décret).
- Si le dossier est incomplet, les pièces manquantes doivent également être **demandées dans le premier mois** par l'administration.

L'absence de réponse de l'administration vaut accord tacite, même dans les secteurs où l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) est requis. Si par contre l'ABF émet, dans le délai qui lui est imparti, un avis défavorable ou un avis assorti de réserve, il devra notifier copie de cet avis au demandeur,



en lui indiquant qu'en conséquence, il ne pourra pas bénéficier d'un permis tacite.

Conformité des travaux

A noter que si vous faites faire les travaux par tout autre intervenant qu'un architecte (comme un constructeur, entrepreneur, maître d'oeuvre), vous signerez seul la demande de permis de construire et la déclaration d'achèvement des travaux.

Si les services de l'Urbanisme considèrent que votre construction ne respecte pas votre dossier de permis de construire, vous devrez effectuer par vous même un recours contre le professionnel qui a construit votre maison.

Le choix entre le dépôt d'un permis de construire, une déclaration préalable ou l'absence de formalité

La réforme apporte un certain nombre de changements à ce sujet.

Les **extraits** du décret listés ci-dessous sont valables pour les zones **hors sites classés** et **hors secteurs sauvegardés** pour lesquels des dispositions plus contraignantes s'appliquent.

Si vous êtes dans une de ces zones ou secteurs, ou bien si vous envisagez des travaux sur un bâtiment classé ou identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, consultez le [décret intégral](#).

Constructions nouvelles dispensées de permis de construire ou de déclaration préalable

- Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;
- Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois

Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

- Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière

Travaux soumis à permis de construire

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

Travaux soumis à déclaration préalable

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.



Les formulaires à utiliser

Les formulaires applicables à partir du 1er octobre 2007 sont les suivants :

- 13404 [Déclaration préalable Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions](#)
- 13405 [Demande de Permis de démolir](#)
- 13406 [Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions](#)
- 13407 [Déclaration d'ouverture de chantier](#)
- 13408 [Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux](#)
- 13409PA [Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et / ou des démolitions](#)
- 13409PC [Demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions](#)
- 13410 [Demande de certificat d'urbanisme](#)
- 13411 [Demande de modification d'un permis délivré en cours de validité](#)
- 13412 [Demande de transfert de permis délivré en cours de validité](#)

Exemples

Les exemples donnés ci-dessous sont valables hors zones protégées et hors cas particuliers (se renseigner en mairie).

Type de travaux	Formalités
Travaux sur une construction existante qui ne crée pas de surface de plancher et ne modifie pas les façades...	aucune
Création d'une ouverture sur un mur donnant sur l'extérieur	déclaration préalable
Ravalement de façade d'un immeuble	déclaration préalable
Réorganisation de l'intérieur du bâtiment sans changement de destination (p.ex. regroupement des studios pour faire un appartement)	aucune
Construction de nouvelles surfaces de plancher < 2 m ²	aucune
Construction de nouvelles surfaces de plancher > 2 m ² et < 20 m ²	déclaration préalable
Construction de nouvelles surfaces de plancher > 20 m ²	permis de construire
Transformation d'un garage en chambre d'habitation dans une	déclaration préalable si modification de l'aspect extérieur ou bien si

construction existante	chambre > 10m ²
construction d'un mur de soutènement	pas de formalité
construction d'une clôture	pas de formalité
construction d'un mur de clôture de hauteur supérieure à 2m	déclaration préalable
Pose d'une fenêtre de toit ou d'une lucarne (modification de charpente sans changement d'apparence des murs)	déclaration préalable
Pose d'un chien assis (modification de la charpente et d'un mur extérieur)	permis de construire
Installation d'une véranda de moins de 20 m ²	déclaration préalable
Installation d'une véranda de 20 m ² et plus	permis de construire
Construction d'une piscine fixe ("en dur") de plus de 10 m ² et de moins de 100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • déclaration préalable • permis de construire nécessaire si la piscine a une couverture modulable (coulissante par exemple) d'une hauteur de plus de 1,80 m au-dessus du niveau de l'eau
Construction d'une piscine démontable de plus de 10 m ² et installée sur une durée supérieure à 3 mois	déclaration préalable
Installation d'une antenne parabolique ou	déclaration préalable
Installation de l'unité externe d'un climatiseur ou pompe à chaleur d'aérothermie	déclaration préalable
Installation d'une éolienne de moins de 12 mètres de haut	aucune
Installation d'une éolienne de 12 mètres de haut et de moins de 50 mètres de haut	permis de construire
Installation de panneaux solaires : moins de 12 mètres de haut	aucune
Installation de panneaux solaires : plus de 12 mètres de haut	déclaration préalable