



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.



Selon le **lexique national de l'urbanisme**, une « annexe » est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

C'est ce qui la distingue d'une extension qui consiste en un simple prolongement de l'existant. L'annexe doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Cependant, elle peut ou non être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans toutefois disposer d'un accès direct depuis la construction principale. Pour exemples, un garage, un abri de jardin ou le local technique d'une piscine sont des annexes.

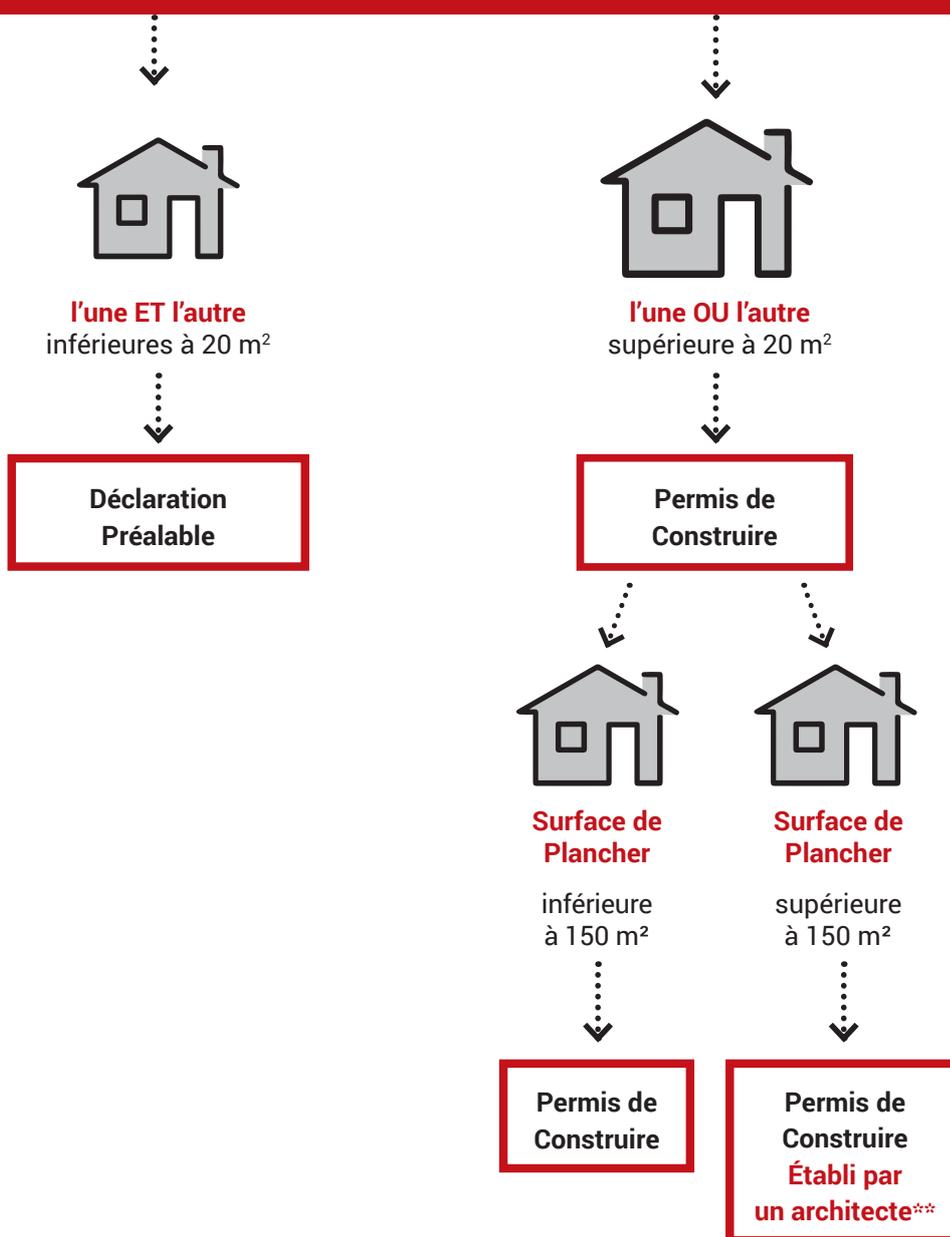
Si la construction est accolée au bâtiment principal, c'est une extension du bâtiment****.

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.

L'Emprise au Sol*, la Surface de Plancher
de l'ensemble du projet sont :**



/ Si l'Emprise au Sol ET la Surface de Plancher sont inférieures à 5 m², la construction est dispensée d'autorisation d'urbanisme, mais doit cependant respecter la réglementation d'urbanisme.

/ Le recours à un architecte est obligatoire dès lors que la Surface de Plancher du projet faisant l'objet de l'autorisation de construire, dépasse 150 m², s'il s'agit d'une construction à usage d'habitation.

RÉFÉRENCES

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

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets

** Définition d'une annexe : jurisprudence, il n'existe pas de définition légale

*** Destination d'un bâtiment : Code de l'Urbanisme, art. 151-27