

Autorisations d'urbanisme : ce que doit savoir l'artisan

Repères pratiques pour sécuriser vos chantiers et éviter les retards

Quelle formalité pour quel projet ?

Projet de votre client	Formalité	Délai d'instruction
Extension, véranda, garage accolé jusqu'à 20 m ² (40 m ² en zone urbaine d'un PLU*)	Déclaration préalable	1 mois
Extension au-delà de 20 m ² (ou 40 m ² en zone urbaine d'un PLU*)	Permis de construire	2 mois (maison individuelle) 3 mois (autres cas)
Abri de jardin, annexe, construction nouvelle : de 5 à 20 m ² / plus de 20 m ²	Déclaration préalable / Permis	1 mois / 2 à 3 mois
Piscine : de 10 à 100 m ² / plus de 100 m ²	Déclaration préalable / Permis	1 mois / 2 à 3 mois
Aspect extérieur : création ou modification d'ouverture, menuiseries, toiture, isolation par l'extérieur, panneaux solaires	Déclaration préalable	1 mois
Ravalement, clôture, portail : selon la commune et son PLU	Déclaration préalable si la commune l'exige	1 mois
Changement de destination (ex. garage en pièce de vie)	Déclaration préalable, ou permis si structure ou façade modifiées	1 à 3 mois

* Zone urbaine d'un PLU : le seuil de 40 m² vaut pour une extension, à condition que la surface totale après travaux reste inférieure ou égale à 150 m². Au-delà, permis de construire et recours à un architecte obligatoires. Délais généralement majorés d'un mois dans les secteurs protégés (abords de monuments historiques, site patrimonial remarquable). Sans réponse dans le délai, la déclaration préalable est en principe réputée acceptée.

Avant, pendant et après le chantier

- **Ne jamais démarrer sans autorisation.** Attendre l'arrêté ou la décision de non-opposition : des travaux sans autorisation exposent le client à des sanctions et à une mise en conformité.
- **Afficher dès l'obtention.** Un panneau visible depuis la rue pendant toute la durée du chantier. Il fait courir le délai de recours des tiers (2 mois).
- **Respecter la durée de validité.** L'autorisation est valable 3 ans (prorogeable) : un chantier qui tarde à démarrer peut la faire tomber.
- **Clôturer le dossier.** À la fin des travaux, le client dépose la déclaration d'achèvement et de conformité (DAACT) en mairie. Elle est utile pour la revente et l'assurance.
- **Vérifier le PLU.** Hauteur, implantation, aspect et couleurs peuvent être plus stricts que les seuils nationaux. Le certificat d'urbanisme permet de s'en assurer avant d'engager le projet.

Les 5 erreurs qui retardent un chantier

- 1 **Dossier incomplet** : plans, notice, photos avant/après, insertion paysagère manquants. L'instruction est suspendue.
- 2 **Mauvaise formalité** : une déclaration déposée alors qu'un permis est nécessaire. Le dossier est refusé ou à refaire.
- 3 **Règles du PLU ignorées** : hauteur, recul par rapport aux limites, aspect des façades et toitures.
- 4 **Surfaces mal calculées** : oubli de l'existant (surface de plancher, emprise au sol) qui fait basculer le projet vers le permis ou l'architecte.
- 5 **Secteur protégé non anticipé** : l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France allonge le délai et impose des prescriptions.

Document d'information générale, établi en octobre 2026. Les règles exactes dépendent du PLU de la commune et des caractéristiques de chaque projet : en cas de doute, consulter le service urbanisme de la mairie ou un professionnel.

Un client bloqué par ses démarches ? On s'occupe de tout, de A à Z.

www.urbalise.fr · 07 82 83 38 01 · contact@urbalise.fr

Prestations partout en France · Déplacements dans le Calvados