

Mon projet nécessite-t-il une autorisation ?

Le guide simple à lire avant de lancer vos travaux

Quelle démarche pour quel projet ?

Votre projet	Ce qu'il faut	Délai d'instruction
Abri de jardin, garage, carport, annexe : moins de 5 m ² / de 5 à 20 m ² / plus de 20 m ²	Aucune formalité* / Déclaration préalable / Permis	1 mois / 2 à 3 mois
Extension, véranda jusqu'à 20 m ² (40 m ² en zone urbaine d'un PLU**)	Déclaration préalable	1 mois
Extension, véranda au-delà de 20 m ² (ou 40 m ² en zone urbaine**)	Permis de construire	2 mois (maison individuelle) 3 mois (autres cas)
Piscine : moins de 10 m ² / de 10 à 100 m ² / plus de 100 m ²	Aucune formalité* / Déclaration préalable / Permis	1 mois / 2 à 3 mois
Fenêtres, portes, volets, velux, toiture, isolation extérieure, 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 d'usage (ex. garage transformé en pièce de vie)	Déclaration préalable, ou permis si structure ou façade modifiées	1 à 3 mois
Maison neuve	Permis de construire	2 mois
Travaux intérieurs (peinture, cuisine, cloisons) sans changement de façade ni de surface	En général, aucune formalité d'urbanisme	—

* Sans formalité d'urbanisme, mais le projet doit toujours respecter les règles du PLU, et les secteurs protégés (abords de monuments historiques, site patrimonial remarquable) peuvent imposer une démarche même pour de petits travaux. ** Zone urbaine d'un PLU : le seuil de 40 m² vaut pour une extension, si la surface totale après travaux reste inférieure ou égale à 150 m². Au-delà, permis de construire et architecte obligatoires. Délais généralement majorés d'un mois en secteur protégé. Sans réponse dans le délai, la déclaration préalable est en principe réputée acceptée.

Les bons réflexes

- **Consulter le PLU.** Il fixe hauteur, implantation, aspect et couleurs. Il est disponible en mairie et sur le Géoportail de l'urbanisme.
- **Demander un certificat d'urbanisme** avant d'acheter un terrain : il indique si le terrain est constructible et ce qui s'y applique (valable 18 mois).
- **Attendre la décision** avant de commencer les travaux. Démarrer sans autorisation expose à des sanctions et à une remise en conformité.
- **Afficher le panneau** sur le terrain dès l'obtention. Les voisins disposent alors de 2 mois pour contester.
- **Déclarer la fin des travaux** en mairie (DAACT). C'est utile pour la revente et l'assurance. Une taxe d'aménagement peut être due si vous créez de la surface.

Les 5 erreurs fréquentes

- 1 **Commencer avant la réponse** de la mairie, en comptant sur un accord « qui viendra ».
- 2 **Mal calculer les surfaces** : oublier l'existant (surface de plancher, emprise au sol) peut faire passer le projet de la déclaration au permis.
- 3 **Ignorer le PLU** : hauteur, distance aux limites, couleurs de façade ou de toiture.
- 4 **Oublier les autres règles** : règlement de lotissement, règlement de copropriété, servitudes.
- 5 **Déposer un dossier incomplet** : plans, photos et notice manquants suspendent l'instruction et retardent le chantier.

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

Un doute sur votre projet ? On s'occupe de vos démarches, de A à Z.

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

Prestations partout en France · Déplacements dans le Calvados