

Le décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif à la suppression du permis de construire pour les extensions de moins 40 m² a été publié au Journal Officiel le 7 décembre 2011.

Désormais, à partir du 1er janvier 2012, il sera possible de construire une extension sans permis de construire.

Cela étant, cette mesure a apporté beaucoup de confusion : la dispense du permis de construire pour les extensions ne sera pas systématique, cette mesure ne concerne pas toutes les constructions et elle ne s'applique que pour un nombre restreint de terrains.

Nous vous proposons de lever point par point les principales idées reçues suite à cette réforme.

Conditions pour construire 40 m² sans permis

- La construction doit être une extension
- Le terrain doit être localisé dans un secteur soumis à document d'urbanisme
- Le terrain doit être localisé dans une zone urbaine
- L'extension ne doit pas porter les surfaces totales à plus de 170 m²

Construire 40 m² sans permis de construire ne signifie pas construire sans autorisation, Le permis de construire n'est pas supprimé

Conditions pour construire 40 m² sans permis

Tout un ensemble de conditions encadre la possibilité de se passer du permis de construire pour procéder à l'agrandissement d'une maison.

La construction doit être une extension

Ce ne seront pas tous les projets qui pourront être déclarés sans permis de construire, **mais les extensions d'un bâtiment existant.**

En outre, l'extension doit faire au plus 40 m². Au-delà de 40m², alors le permis de construire devient obligatoire.

Tous les autres projets de constructions nouvelles, notamment ceux isolés d'un bâtiment existant (annexes à l'habitation, comme les garages ou abris de jardin) où ceux simplement accolés (appentis) ne sont pas concernés par la réforme.

Le terrain doit être localisé dans un secteur soumis à document d'urbanisme

Globalement, les documents d'urbanisme sont : le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols, le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Dès lors que le terrain n'est pas localisé dans une commune couverte par un tel document, alors le permis de construire restera obligatoire pour agrandir la maison.

Les autres communes non couvertes par un document d'urbanisme ne sont pas concernées par cette nouvelle mesure (généralement, ces communes sont en secteur rural).

Le terrain sous document d'urbanisme doit être localisé en zone urbaine

En plus d'être couvert par un document d'urbanisme, le terrain doit être situé en Zone Urbaine (Zone U) pour être dispensé de permis de construire.

Les autres zones de la commune seront alors exclues de cette mesure.

L'extension ne doit pas porter les surfaces totales à plus de 170m²

Dès lors que l'extension porte la surface de plancher à plus de 170 m², alors **le permis de construire devient obligatoire, même si l'extension respecte les conditions précédentes.**

Aussi, la demande devra dans ce cas être obligatoirement établie par un architecte.

[Article 2 du décret du 5 décembre 2011](#)

Construire 40m² sans permis ne signifie pas construire sans autorisation

S'il sera possible sous certaines conditions de construire 40m² sans permis de construire, il n'en demeurera pas moins qu'il faudra quand même déposer une déclaration préalable de travaux.

Le permis de construire n'est pas supprimé

En outre du point précédent, il faut souligner que **le permis de construire ne sera pas supprimé.**

Au contraire, la réforme confirme que le permis de construire est le document à déposer en principe pour édifier une extension. La déclaration préalable de travaux devient alors une exception à ce principe.