

LIVRE BLANC · ÉDITION 2026

La déclaration préalable de travaux pour les annexes du jardin

Abri, pool-house, pergola, carport, garage, clôture, piscine, terrasse
: les règles, le dossier, les délais et les erreurs à éviter.



Sommaire

- 1 La déclaration préalable en bref
- 2 Les seuils : déclaration, permis ou rien
- 3 Ouvrage par ouvrage
- 4 Les règles d'implantation
- 5 Le dossier, pièce par pièce
- 6 Déposer et suivre sa déclaration
- 7 Après l'accord : affichage, travaux, fin de chantier
- 8 La taxe d'aménagement
- 9 Les dix erreurs les plus fréquentes
- 10 Travaux non déclarés : régulariser
- 11 Check-list du dossier
- 12 Glossaire et références

À qui s'adresse ce guide ? Aux particuliers qui veulent construire ou installer une annexe dans leur jardin, et aux professionnels (fabricants, poseurs, piscinistes, paysagistes) qui accompagnent leurs clients. Il présente les règles nationales ; le plan local d'urbanisme de chaque commune peut ajouter des règles plus strictes, et la décision appartient toujours à la mairie.

CHAPITRE 1

La déclaration préalable en bref

La déclaration préalable est une **autorisation d'urbanisme simplifiée**. Elle permet à la mairie de vérifier, avant les travaux, qu'un projet de faible importance respecte les règles d'urbanisme de la commune.

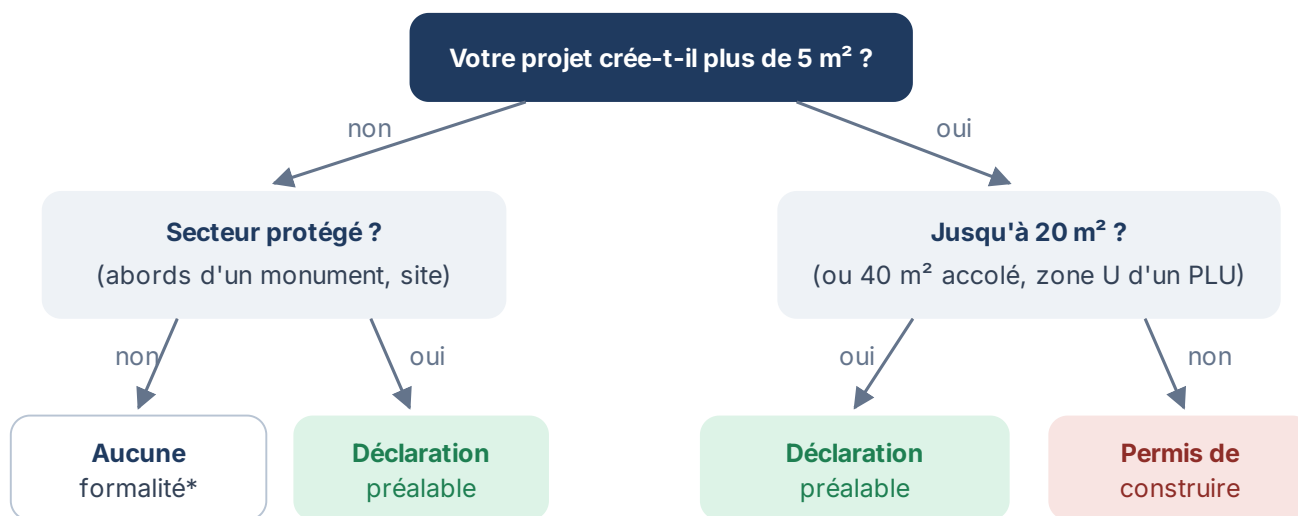
Ce qu'elle concerne

- les constructions de 5 à 20 m² (40 m² dans certains cas) ;
- les piscines de 10 à 100 m² ;
- les clôtures, quand la commune l'impose ;
- les terrasses surélevées.

Ce qu'il faut retenir

- Le dépôt est **gratuit**.
- Le propriétaire ou son mandataire dépose, sans architecte.
- Réponse en **un mois** (deux en secteur protégé).
- Sans réponse, la déclaration est en principe acceptée.

L'arbre de décision



Règles particulières

Piscine : déclaration pour un bassin de 10 à 100 m² avec abri de moins de 1,80 m.

Clôture : déclaration si la commune l'impose ou en secteur protégé.

* Les règles du PLU (distance, hauteur, aspect) s'appliquent même sans formalité.

Le bon réflexe : même sans formalité, un projet doit respecter le PLU (distance aux limites, hauteur, aspect). Un abri de 4 m² mal implanté peut être contesté.

CHAPITRE 2

Les seuils : déclaration, permis ou rien

Pour une construction, la surface qui compte est la plus grande entre **l'emprise au sol** et **la surface de plancher**.

Construction (abri, garage, carport, pergola couverte...)	Formalité
5 m ² ou moins	Aucune, hors secteur protégé
De 5 à 20 m ²	Déclaration préalable
De 20 à 40 m ² , accolé à un bâtiment existant, en zone urbaine d'un PLU	Déclaration préalable
Au-delà	Permis de construire

Autres ouvrages	Règle
Piscine	Rien sous 10 m ² de bassin ; déclaration de 10 à 100 m ² (abri de moins de 1,80 m) ; permis au-delà ou avec un abri de 1,80 m et plus
Clôture et portail	Déclaration si la commune l'impose ou en secteur protégé
Terrasse	Rien de plain-pied ; surélevée : mêmes seuils que les constructions

Emprise au sol et surface de plancher : un exemple

Un abri de 3 × 2,5 m mesuré à l'extérieur fait **7,5 m²** d'emprise au sol. À l'intérieur de murs de 5 cm, sa surface de plancher est d'environ **6,96 m²**. C'est l'emprise qui le place en déclaration préalable ; la surface de plancher sert au calcul de la taxe d'aménagement.

Le seuil de 40 m² ne s'applique qu'aux ouvrages accolés à un bâtiment existant, en zone urbaine (zone U) d'une commune couverte par un PLU. Un garage isolé de 25 m² relève du permis.

Ouvrage par ouvrage

Les règles essentielles et les points de vigilance de chaque annexe du jardin.

Abri de jardin

Construction annexe non habitable (rangement, atelier, bûcher). Déclaration de 5 à 20 m² d'emprise au sol.

- Mesurer l'emprise à l'extérieur des murs, débords de toit non soutenus exclus.
- Vérifier la distance aux limites et la hauteur maximale des annexes dans le PLU.
- Un abri démontable ou sans dalle suit les mêmes règles.

Pool-house

Local lié à la piscine : rangement, local technique, douche. Mêmes seuils que l'abri.

- S'il comporte une pièce de vie, il peut être regardé comme un logement.
- Souvent implanté près du bassin et en limite : vérifier le recul.

Pergola

Structure de poteaux et de traverses. Couverte (lames orientables, toile, toiture), elle crée de l'emprise au sol.

- Une pergola bioclimatique se déclare au-delà de 5 m² couverts.
- Adossée à la maison, elle est traitée comme une extension (seuil de 40 m² en zone U).

Carport

Abri de voiture ouvert, toiture sur poteaux. Il crée de l'emprise au sol même sans murs.

- Un carport double (environ 27 m²) dépasse 20 m² : déclaration seulement s'il est accolé à la maison en zone U.
- Ouvert, il ne crée en principe pas de surface taxable.

Garage

Clos et couvert : emprise au sol et surface taxable.

- Détaché : déclaration jusqu'à 20 m². Accolé en zone U : jusqu'à 40 m².
- Au-delà de 150 m² de surface totale de la maison après travaux, d'autres formalités s'appliquent.

Clôture et portail

Déclaration si le conseil municipal l'a décidé, ou en secteur protégé.

- Le PLU fixe la hauteur (souvent 1,50 à 2 m) et l'aspect sur rue.
- Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées.

Piscine

Déclaration pour un bassin de 10 à 100 m², non couvert ou avec un abri de moins de 1,80 m.

- La surface est celle du bassin, sans margelles ni plage.
- Un abri de 1,80 m ou plus impose un permis.
- Dispositif de sécurité normalisé obligatoire (barrière, alarme, couverture ou abri).

Terrasse surélevée

De plain-pied (environ 60 cm au plus), pas de formalité.

Surélevée, mêmes seuils que les constructions.

- Garde-corps au-delà d'environ 1 m de hauteur.
- Attention aux vues sur le voisin (Code civil).

CHAPITRE 4

Les règles d'implantation

Le plan local d'urbanisme

Le règlement de la zone de votre terrain fixe en général : la distance aux limites de propriété, la hauteur maximale des annexes, l'emprise au sol maximale sur la parcelle, et l'aspect (matériaux, couleurs, pente de toit). Il se consulte sur le Géoportail de l'urbanisme ou en mairie.

Sans PLU : la règle nationale

Dans une commune sans PLU ni carte communale, une construction s'implante **en limite**, ou à une distance au moins égale à **la moitié de sa hauteur**, sans être inférieure à **3 m**. Un abri de 2,5 m de haut doit donc être en limite ou à 3 m au moins.

Les secteurs protégés

Aux abords d'un monument historique (en principe dans un rayon de 500 m), dans un site patrimonial remarquable ou un site classé ou inscrit, la déclaration est exigée dès les petits projets, l'Architecte des Bâtiments de France donne son avis et le délai d'instruction passe à deux mois.

Les règles de voisinage du Code civil

- **Vues** : une fenêtre face au voisin doit être à 1,90 m au moins de la limite, une vue oblique à 0,60 m.
- **Eaux de pluie** : le toit ne doit pas déverser ses eaux chez le voisin.
- **Clôtures mitoyennes** : hauteur minimale de 3,20 m (villes de 50 000 habitants et plus) ou 2,60 m ailleurs, à défaut d'usage local, lorsqu'un voisin l'exige.

La distance se mesure **au point de la construction le plus proche de la limite**. Le plan de masse doit la faire apparaître.

CHAPITRE 5

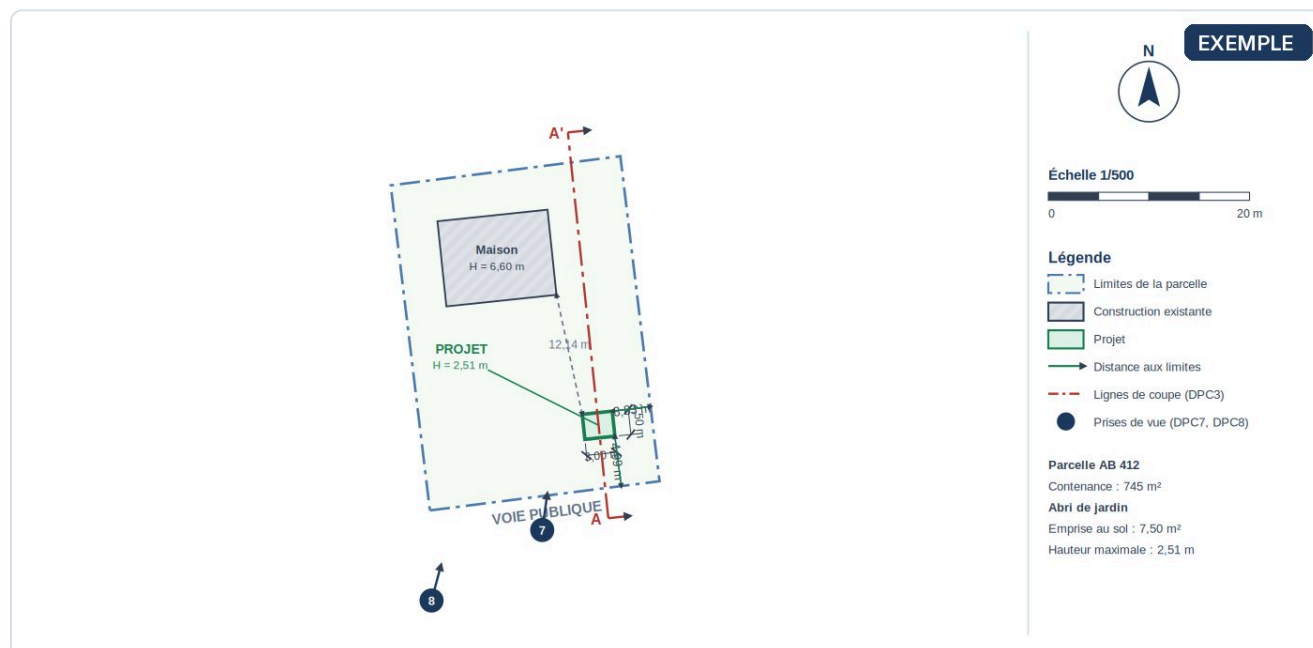
Le dossier, pièce par pièce

Cerfa n° 16702

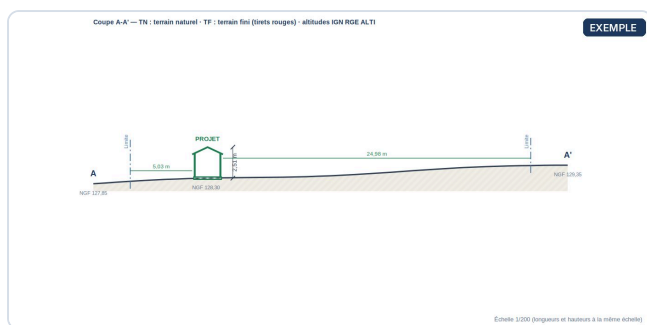
Formulaire de déclaration préalable, daté et signé : identité, terrain, nature des travaux, surfaces.

DPC1 — Plan de situation	Localise le terrain dans la commune (deux échelles conseillées).
DPC2 — Plan de masse	Vue de dessus cotée : limites, constructions existantes, projet, distances aux limites, nord, échelle, points de vue des photos.
DPC3 — Plan en coupe	Le terrain et la construction tranchés : terrain naturel, terrain fini, hauteurs.
DPC4 — Façades et toitures	Élévations cotées avec matériaux et couleurs.
DPC5 — Aspect extérieur	Si le projet modifie l'aspect d'un bâtiment existant.
DPC6 — Insertion	Le projet dans son environnement, vu depuis l'espace public.
DPC7 et DPC8 — Photographies	Environnement proche et lointain, points de vue reportés sur le plan de masse.

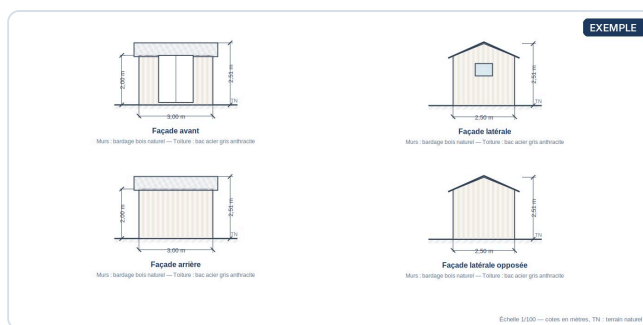
Les pièces exigées dépendent du projet : le bordereau du formulaire Cerfa les récapitule. Les photos et l'insertion sont demandées dès que le projet est visible depuis l'espace public, ce qui est le cas le plus fréquent.



Exemple de plan de masse coté (DPC2) : parcelle, maison existante, projet, distances aux limites, ligne de coupe, nord et échelle.



Coupe du terrain (DPC3) : relief réel, maison existante coupée, projet et altitudes.



Façades cotées (DPC4) : hauteurs depuis le terrain naturel, matériaux.

La règle d'or : la cohérence. Les cotes du plan de masse, de la coupe et des façades doivent être identiques. C'est le premier point que vérifie un instructeur, et la première cause de demande de pièces complémentaires.

Déposer et suivre sa déclaration

Où déposer

À la mairie de la commune du terrain : sur son guichet numérique des autorisations d'urbanisme quand il existe, ou en mairie, en plusieurs exemplaires papier (davantage en secteur protégé). Un récépissé indique la date de dépôt et le numéro du dossier.

Le calendrier

Étape	Délai
Demande de pièces manquantes	Dans le premier mois ; le délai repart à réception du dossier complet
Instruction	1 mois, 2 mois en secteur protégé
Absence de réponse	Accord tacite en principe ; certificat de non-opposition sur demande
Validité de l'autorisation	3 ans pour commencer les travaux, prolongeable deux fois d'un an

En cas d'opposition

La décision doit être motivée. Vous pouvez modifier le projet et redéposer, demander des explications au service d'urbanisme, ou former un recours gracieux auprès du maire dans les deux mois.

CHAPITRE 7

Après l'accord : affichage, travaux, fin de chantier

Le panneau d'affichage

Dès l'accord, installez sur le terrain, lisible depuis la voie publique, un panneau de plus de 80 cm de côté indiquant : le nom du bénéficiaire, la date et le numéro de la décision, la nature des travaux, la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où consulter le dossier et, pour une construction, la surface de plancher et la hauteur. Il reproduit la mention relative au droit de recours.

Le recours des voisins

Les tiers disposent de **deux mois** à compter du premier jour d'affichage continu. Photographiez le panneau avec une date certaine : c'est ce qui fait courir le délai.

La fin des travaux

Déposez la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Cerfa n° 13408). La mairie dispose en principe de trois mois pour contester la conformité (cinq dans certains cas). Sans contestation, vous pouvez demander une attestation, utile lors d'une vente.

Outils gratuits utiles : calculateur de délais et générateur de panneau sur **autoriz-urbanisme.fr/outils**.

CHAPITRE 8

La taxe d'aménagement

Elle est due pour les constructions soumises à autorisation et payée après les travaux. Pour une construction : **surface taxable × valeur forfaitaire × taux**, la surface taxable étant la surface close et couverte de plus de 1,80 m de haut.

Valeurs forfaitaires 2026	Montant
Construction, hors Île-de-France	892 € par m ²
Construction, Île-de-France	1 011 € par m ²
Piscine	251 € par m ² de bassin
Place de stationnement extérieure	2 928 € par place

Trois exemples (taux communal 3 %, départemental 2,5 %)

Abri de 12 m ²	$12 \times 892 \text{ €} \times 5,5 \% = 589 \text{ €}$
Piscine de 32 m ²	$32 \times 251 \text{ €} \times 5,5 \% = 442 \text{ €}$
Carport ouvert, 1 place	pas de surface de plancher ; $1 \text{ place} \times 2\,928 \text{ €} \times 5,5 \% = 161 \text{ €}$

Source des valeurs : service-public.gouv.fr. Les taux sont votés par votre commune et votre département ; certaines communes exonèrent les abris de jardin. Le montant exact est notifié par l'administration fiscale.

CHAPITRE 9

Les dix erreurs les plus fréquentes

1. Mesurer l'abri débords de toit compris : seule l'emprise compte, débords non soutenus exclus.
2. Oublier les constructions existantes sur le plan de masse.
3. Un plan sans échelle, ou redimensionné à l'impression.
4. Des cotes différentes entre le plan de masse, la coupe et les façades.
5. Mesurer la distance aux limites depuis le mauvais point (elle se prend au point le plus proche).
6. Déclarer la surface d'une piscine margelles comprises.
7. Croire qu'un carport ou une pergola bioclimatique ouverts n'ont pas à être déclarés.
8. Ignorer un secteur protégé : déclaration exigée dès les petits projets, délai de deux mois.
9. Commencer les travaux avant l'accord ou sans afficher le panneau.
0. Oublier la déclaration d'achèvement (DAACT) à la fin des travaux.

CHAPITRE 10

Travaux non déclarés : régulariser

Un ouvrage construit sans l'autorisation nécessaire expose à des sanctions pénales (prescription en principe de six ans après l'achèvement), à une action d'un voisin lésé et à des difficultés lors d'une vente. La régularisation consiste à déposer, après coup, la déclaration qui aurait dû l'être, avec les mêmes pièces qu'un projet neuf. La mairie l'examine au regard des règles en vigueur : si l'ouvrage n'est pas conforme (recul, hauteur), des modifications peuvent être nécessaires.

Check-list du dossier

Avant de dessiner

- ☐ Adresse et référence cadastrale du terrain
- ☐ Zone du PLU et règlement lus (distance, hauteur, aspect)
- ☐ Secteur protégé vérifié
- ☐ Surfaces calculées (emprise au sol, surface de plancher)

Le dossier

- ☐ Formulaire Cerfa n° 16702 rempli, daté, signé
- ☐ Plan de situation (DPC1)
- ☐ Plan de masse coté, à l'échelle, avec distances et nord (DPC2)
- ☐ Coupe avec terrain naturel (DPC3)
- ☐ Façades cotées, matériaux et couleurs (DPC4)
- ☐ Insertion et photos repérées sur le plan de masse (DPC6 à DPC8)
- ☐ Cotes identiques sur toutes les pièces

Après le dépôt

- ☐ Récépissé conservé, date de fin d'instruction notée
- ☐ Panneau installé et photographié dès l'accord
- ☐ Deux mois d'affichage continu
- ☐ Déclaration d'achèvement déposée en fin de travaux

Glossaire et références

ABF	Architecte des Bâtiments de France : donne son avis sur les projets en secteur protégé.
DAACT	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Cerfa n° 13408).
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, débords non soutenus exclus.
PLU	Plan local d'urbanisme : règlement de la commune (zones, implantation, hauteur, aspect).
RNU	Règlement national d'urbanisme : s'applique dans les communes sans PLU ni carte communale.
Secteur protégé	Abords de monument historique, site patrimonial remarquable, site classé ou inscrit.
Surface de plancher	Surfaces closes et couvertes de plus de 1,80 m de hauteur, mesurées à l'intérieur des murs.
Terrain naturel (TN)	Niveau du terrain avant travaux, référence des hauteurs.
Zone U	Zone urbaine d'un PLU : ouvre le seuil de 40 m ² pour les ouvrages accolés.

Principaux textes

- Code de l'urbanisme, articles R421-2 (dispenses), R421-9 à R421-12 (déclaration préalable), R421-14 et R421-17 (travaux sur l'existant)
- Code de l'urbanisme, article R420-1 (emprise au sol) et R111-22 (surface de plancher)
- Code de l'urbanisme, articles R431-35 à R431-37 (contenu du dossier), R423-23 et R423-24 (délais)
- Code de l'urbanisme, article R424-15 et A424-15 à A424-19 (affichage), R600-2 (recours), R462-1 et suivants (achèvement)
- Code général des impôts, articles 1635 quater A et suivants (taxe d'aménagement)
- Code civil, articles 663, 678 et 679
- Fiches officielles : service-public.gouv.fr (F17578 déclaration préalable, R2028 formulaire Cerfa 16702)

Votre dossier en 3D, prêt tout de suite

Autoriz' retrouve votre parcelle cadastrale, vous laisse dessiner vos constructions existantes et placer votre projet en 3D, puis produit toutes les pièces à l'échelle, cohérentes entre elles, avec l'aide au remplissage du Cerfa. Dossier à 69 €, modifiable pendant 12 mois.

Outils gratuits : ai-je besoin d'une déclaration, fiche de ma parcelle, emprise au sol, distance aux limites, délais, panneau d'affichage, pièces à fournir, taxe d'aménagement.

www.autoriz-urbanisme.fr

Règles générales à jour en octobre 2026, sans valeur de conseil juridique : le PLU de votre commune peut être plus strict et la décision appartient à l'autorité compétente. © 2026 Autoriz' Urbanisme. Diffusion libre, sans modification.