



GUIDE GRATUIT · EXTENSION

Extension de maison : les 10 étapes du permis à la clé

Le déroulé complet d'une extension
et les erreurs à éviter.

Visite technique et devis détaillés gratuits

immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44 · BCE 0479.038.557

AVANT DE COMMENCER

Pourquoi ce guide

L'essentiel

Une extension est un petit chantier de construction. Le plus gros risque n'est pas technique : c'est de commencer sans permis, sans budget réaliste ou sans planning écrit.

Ce guide suit l'ordre réel d'un projet. Les règles de permis dépendent de la commune, de la région et de la nature du projet : vérifiez-les avant de vous engager.

LES 10 ÉTAPES

Étape	Ce qui se passe	Point de vigilance
1. Faisabilité	Votre idée est-elle possible sur votre terrain et dans votre rue ?	Règles d'urbanisme, mitoyenneté, gabarit
2. Budget global	Travaux + architecte + permis + finitions + réserve	Un budget sans réserve est un budget faux
3. Architecte / plans	Esquisse puis plans détaillés	Faire valider la faisabilité technique
4. Permis d'urbanisme	Dépôt du dossier à la commune, instruction, décision	Les délais sont longs : ne pas planifier le chantier avant la décision
5. Devis détaillés	Consulter au moins deux entrepreneurs sur les mêmes plans	Comparer à périmètre identique
6. Choix et contrat	Signature avec planning et paiements liés à l'avancement	Éviter le gros acompte initial
7. Préparation	Démarches voisinage, accès, assurances, installation de chantier	Prévenir les voisins mitoyens
8. Chantier	Terrassement, fondations, structure, toiture, techniques, finitions	Toute modification doit être écrite et chiffrée
9. PEB et contrôles	Déclaration PEB, contrôle électrique, finalisation	Selon la région et le type de travaux
10. Réception	Réception provisoire avec liste de réserves, puis définitive	Ne pas payer le solde avant la levée des réserves

PARTIE 1

Faisabilité : les questions à se poser

- Le terrain permet-il de bâtir davantage (surface disponible, recul, gabarit) ?
- Quelles sont les règles locales (hauteur, profondeur, aspect) ?
- Des mitoyens sont-ils concernés par le projet ?
- Le sol et les fondations existantes permettent-ils l'extension ?
- Le raccordement aux techniques existantes est-il possible (chauffage, électricité, égouts) ?

PARTIE 2

Architecte ou entrepreneur : qui fait quoi ?

	Architecte	Entrepreneur général
Rôle principal	Conçoit, dessine, dépose le permis, peut suivre le chantier	Réalise les travaux et coordonne les métiers
Quand intervenir	Dès l'idée de départ	Dès les plans, pour chiffrer la faisabilité réelle
Obligatoire	Selon la nature du projet et la région	Non, mais conseillé pour plusieurs métiers
Ce qu'il faut demander	Mission précise, honoraires, planning	Devis détaillé, planning, assurances

Astuce : faire chiffrer par un entrepreneur dès l'avant-projet évite de dessiner une extension que votre budget ne permet pas.

PARTIE 3

Le permis d'urbanisme

- Une extension demande généralement un permis. Certaines petites constructions peuvent en être dispensées selon leur taille : demandez à la commune.
- Le dossier comprend des plans, des photos et divers formulaires. L'architecte s'en charge.
- Le délai d'instruction est incompressible. Ne commencez pas avant d'avoir le permis.
- Une enquête publique peut être organisée selon le cas.
- Le voisinage peut réagir : une discussion préalable avec les voisins évite des oppositions.

PARTIE 4

Le budget, poste par poste

Poste	Montant
Honoraires architecte et études	
Permis et frais administratifs	
Terrassement et fondations	
Structure et gros oeuvre	
Toiture et étanchéité	
Menuiseries extérieures	
Électricité, plomberie, chauffage	
Isolation et ventilation	
Finitions intérieures	
Raccordements et aménagements extérieurs	
Réserve pour imprévus	

PARTIE 5

La réception et les garanties

- **Réception provisoire** : vous contrôlez le travail et notez les réserves par écrit.
- **Réception définitive** : après la levée des réserves et la période convenue.
- **Garanties** : en Belgique, les entrepreneurs et architectes sont soumis à une responsabilité décennale pour certains désordres. Demandez à votre entrepreneur les assurances qui s'appliquent.
- Conservez les plans as-built, factures, attestations et garanties des matériaux.

PARTIE 6

Les erreurs qui coûtent cher

- Dessiner avant de chiffrer.
- Lancer le chantier avant d'avoir le permis.
- Négliger la réserve pour imprévus.
- Modifier le projet en cours de route sans avenant.
- Payer un gros acompte au départ.
- Réceptionner sans liste de réserves écrite.

Votre projet est-il réalisable dans votre budget ?

Visite technique gratuite, chiffrage poste par poste et planning :
immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44

Guide informatif. Les règles de permis, d'urbanisme, de PEB et d'assurance varient : vérifiez-les auprès de votre commune, de votre architecte et de votre assureur.

Propriété et droits d'auteur

© 2026 Immo-Factory (GCEA Renov), BCE 0479.038.557. Ce document est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, revente ou modification, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable d'Immo-Factory est interdite. Merci de ne pas partager ce fichier : chaque personne peut le demander gratuitement sur immo-factory.be.