



LE DOSSIER DROITS DE LA SEMAINE

Travaux quelle autorisation demander ?

Installer un abri de jardin, aménager des combles, poser de nouvelles fenêtres... Nombre de travaux, même anodins, imposent certaines formalités. PAR ANNE DAVID



Selon leur nature, un grand nombre de travaux exigent de déposer, avant de démarrer le chantier, une déclaration préalable de travaux, voire une demande de permis de construire. Pour cela, il est nécessaire de remplir les formulaires adéquats, de fournir les pièces justificatives... et surtout de respecter les règles d'urbanisme, afin d'écartier tout risque de refus. En effet, certaines municipalités vont jusqu'à imposer la couleur des volets dans leur commune ! Et des règles très contraignantes peuvent s'appliquer en zone naturelle (Natura 2000...) ou protégée : dans le périmètre d'un site patrimonial, aux abords d'un monument historique, secteur sauvegardé ou encore site classé.

BÂTIMENTS, un aspect sous contrôle

« Une déclaration préalable est obligatoire pour tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur de votre logement, et ce même si votre maison n'est pas visible de la rue, ou si elle est située en pleine campagne », précise Sandrine Piaux, architecte conseiller au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de Gironde. C'est le cas si vous



UN MOIS, TROIS MOIS... OU PLUS

L'administration municipale dispose d'un mois pour se prononcer sur une déclaration préalable, et de trois pour les permis de construire – deux pour une maison individuelle. « Après ce délai, son silence vaut acceptation, mais elle a quand même le droit de changer d'avis dans les trois mois qui suivent », précise David Gueguen, chargé de mission juridique à l'Anil. Elle a aussi la possibilité de reporter sa décision d'un mois et de demander des renseignements complémentaires, une modification du projet... Si le logement est situé dans une zone surveillée par les Bâtiments de France, ceux-ci disposent d'un mois de plus pour rendre leur avis.

créez ou agrandissez une ouverture, installez des fenêtres de toit (type Velux...), ajoutez un balcon, remplacez des fenêtres en bois par des ouvertures en PVC, des volets battants par des volets roulants, voire simplement si vous les repeignez. Remplacer des grandes fenêtres par de petits carreaux exige également une autorisation, tout comme une isolation par l'extérieur, qui élargira la façade. Vous n'êtes dispensé de déclaration préalable que

si vos travaux reproduisent à l'identique l'existant... mais il y a des exceptions. Ainsi, dans les zones protégées, même un simple ravalement implique une déclaration préalable. **À SAVOIR** Une déclaration préalable est également requise pour installer à l'extérieur une pompe à chaleur, un élément de climatisation, une chaudière à condensation (évacuation vers l'extérieur) ou des panneaux solaires.



AGRANDISSEMENT, une question de surface

Vous souhaitez installer un abri de jardin, une véranda, aménager un grenier, construire un garage ou au contraire en faire une pièce supplémentaire ? Vous êtes dispensé de toute démarche administrative tant que la surface de plancher ne dépasse pas 5 m² – sous une hauteur de plafond d'au moins 1,80 m et au maximum de 12 mètres de haut. Au-delà, une déclaration préalable est obligatoire. « Ce sera même un permis de construire si la surface dépasse 20 m², ou 40 m² en zone urbaine dotée d'un plan local d'urbanisme », précise David Gueguen, chargé de mission juridique

à l'Agence nationale d'information sur le logement (Anil). Attention, la situation peut se corser si cette extension (quelle que soit sa taille) porte la surface totale de plancher de votre logement à plus de 150 m². Vous devez alors faire appel à un architecte pour dessiner les plans et déposer une demande de permis.

À SAVOIR Pour une terrasse simplement posée sur le sol, informez-vous d'éventuelles obligations concernant l'évacuation des eaux de pluie. « Mais si vous créez une terrasse sur pilotis, ou avec un remblai, vous augmentez l'emprise au sol. Vous pouvez alors être tenu de déposer une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire », indique David Gueguen.

83 % des Français

COMPTENT FAIRE DES
TRAVAUX EN 2021, PRINCIPALEMENT POUR AMÉLIORER LES
PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES
DE LEUR LOGEMENT (31%).

Enquête réalisée par Immonet en janvier 2021
auprès d'un panel de 911 personnes.



« Se passer d'autorisation est trop risqué »

Certaines mairies sont très vigilantes. Si les travaux réalisés sans autorisation ne leur conviennent pas, elles peuvent exiger une remise en l'état initial, sous peine de poursuites judiciaires. De plus, le jour où vous voudrez vendre, le notaire sera en droit de refuser d'inscrire dans l'acte de vente les modifications apportées sans autorisation. Car l'acheteur prend un risque en acceptant un bien potentiellement invendable en l'état ! Toutefois, si des travaux ont été faits sans autorisation, il est possible de les régulariser en déposant, après coup, le permis de construire ou la déclaration préalable, s'ils respectent les règles d'urbanisme. Mais celles-ci évoluent. Et la prescription n'intervient qu'au bout de dix ans pour les travaux soumis à déclaration préalable... et jamais pour ceux soumis à une demande de permis de construire.

SANDRINE PIAUX
CONSEILLER ARCHITECTE
AU CAUE DE GIRONDE



LE DOSSIER DROITS DE LA SEMAINE

Avant de se jeter à l'eau

UNE PISCINE, permanente ou temporaire ?

En principe, une piscine hors sol installée trois mois par an maximum ne demande pas de formalités particulières. En revanche, si vous dépassez ces délais ou si vous créez une piscine enterrée, vous devez déposer une déclaration préalable si la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 m². Au-delà de 100 m², c'est une demande de permis qui est exigée. Toutefois, dans les zones protégées, une autorisation est nécessaire, quelle que soit la taille du bassin enterré, ou si la piscine hors sol est installée plus de quinze jours par an. Dans tous les cas, informez-vous en mairie avant de commencer les travaux, car le plan local d'urbanisme peut aussi prévoir des



dispositions particulières. En lotissement, consultez le règlement de copropriété.

À SAVOIR « Si votre logement est situé dans une zone protégée, même la couleur du liner peut être réglementée », prévient David Gueguen. Attention également aux piscines couvertes de plus de 10 m². « Si l'abri fait plus de 1,80 m de hauteur intérieure, un permis de construire sera nécessaire. »

FIN DE CHANTIER, à signaler

Si vous avez obtenu un permis de construire, vous devez déposer en mairie, au moment où les travaux démarrent, une déclaration d'ouverture du chantier. Et lorsque celui-ci est terminé,

vous devez remettre une déclaration d'achèvement des travaux, indispensable pour valider les transformations qui ont fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, et attester qu'elles ont bien été réalisées conformément au projet déposé. Une taxe d'aménagement, dont le montant est très variable selon les communes et les travaux, peut vous être réclamée.

À SAVOIR En zone naturelle ou protégée, il est parfois nécessaire de solliciter, auprès de la commune, un permis de démolir pour supprimer un cabanon ou une dépendance en ruine. ●

GETTY IMAGES / ISTOCKPHOTO

DES PLACES POUR SE GARER PARFOIS EXIGÉES

Si vous transformez une dépendance ou un garage en studio indépendant, vous êtes soumis aux mêmes règles qu'en cas d'agrandissement. « De plus, dans certaines villes, créer ainsi un nouveau logement oblige à créer simultanément une place de stationnement », avertit Sandrine Piaux.

Si en transformant votre garage, vous supprimez de surcroît la place de stationnement attribuée à votre maison, il faudra en créer deux autres !

POUR ÉVITER LES DÉCONVENUES

Ces organismes vous guident gratuitement

Le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) sur fncaue.com.

L'Anil (Agence départementale d'informations sur le logement) sur anil.org.

Le site du gouvernement : geoportail-urbanisme.gouv.fr.

Votre mairie, pour connaître les règles.

À savoir

La mairie ne vérifie pas que votre projet respecte le Code civil. Il vous revient de vous assurer d'être dans votre droit (servitudes sur un terrain, ouverture de fenêtres...) pour ne pas risquer un procès avec vos voisins. Attention, à publication du permis de construire, il peut être contesté dans les deux mois suivant son affichage (Recours des tiers).

Côté budget, n'oubliez pas que votre taxe foncière risque d'augmenter si vous créez une surface habitable supplémentaire ou une piscine.

