



FORMALITÉS À RESPECTER

MAISON : 15 TRAVAUX SOUS SURVEILLANCE

Depuis l'invention du permis de construire en 1943, quasiment tout ce qui touche aux travaux réalisés sur une maison nécessite des formalités administratives.

La réglementation de l'urbanisme pèse comme une chape de plomb sur la plupart des projets de travaux dans une maison. Avant de signer un devis, le particulier doit se mettre en conformité avec les textes et déposer soit une déclaration de travaux, soit un permis de construire, même pour une opération de faible envergure. Rares sont les aménagements qui s'effectuent sans des formalités qui prennent du temps (un ou deux mois si tout se passe bien) pour la délivrance gratuite du précieux sésame avant d'ouvrir le chantier (voir aussi p. 62). Comme l'autorisation délivrée est valable

deux ans, il est possible de s'y prendre largement à l'avance. C'est même fortement conseillé si la maison ou le terrain est situé dans une zone à protection particulière dans laquelle un délai d'instruction supplémentaire s'impose : périmètre d'un monument historique (500 m à vol d'oiseau), un espace naturel ou boisé, un parc national... L'été étant la période privilégiée pour réaliser des travaux, il ne faut pas traîner !

➔ RESPECTER LE « PLU » OU LE RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Autre précaution à prendre : se renseigner sur les éventuelles restrictions ou contraintes qui découlent d'un plan local d'urbanisme (PLU). Ce document régleme les constructions, même minimales sur la commune et l'intercommunalité, et, par exemple, impose une couleur de crépi, l'utilisation d'un matériau précis, la pente d'un toit... Sans oublier le règlement intérieur du lotissement qui peut interdire une extension, un cabanon ou imposer des normes.

➔ TROIS CATÉGORIES DE TRAVAUX AU PLAN ADMINISTRATIF

Sous toutes ces réserves, les travaux réalisés sur une maison, une dépendance ou dans le jardin se décomposent en trois catégories :

- Travaux effectués librement. Il s'agit essentiellement des travaux d'entretien et des micros ouvrages.
- Travaux nécessitant une déclaration préalable. Fréquents, ils concernent la plupart des améliorations et petites extensions du cadre de vie (y compris à l'intérieur de la maison).
- Travaux conditionnés par l'octroi d'un permis de construire. Il s'agit de ceux modifiant l'aspect extérieur de la construction ou ses structures porteuses, ou créant d'importantes nouvelles surfaces au sol. Le passage d'une formalité à une autre sera conditionné par l'ampleur du projet, sa surface au sol ou sa hauteur.

MASURE...

DÉMOLITION, ATTENTION

La démolition d'un bâtiment (une dépendance en ruine, par exemple) coûte moins cher qu'une réfection. Mais le permis de démolir est parfois obligatoire dans certaines communes (sur délibération du conseil municipal – se renseigner à la mairie) et dans les sites inscrits, protégés, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, champ de visibilité d'un monument historique...

rations et petites extensions du cadre de vie (y compris à l'intérieur de la maison).

Il est impossible de dresser la liste exhaustive de tous les travaux qui peuvent être engagés dans une maison et ses dépendances, mais voici les plus fréquents et la formalité administrative qui leur correspond.

① Agrandir sa maison

Un chantier d'ampleur (une surélévation, par exemple) nécessite un permis de construire, de même que les extensions de plus de 20 m² au sol (en deçà, une déclaration de travaux suffit). Cette superficie est portée à 40 m² dans les zones urbaines définies dans un PLU, un ancien POS (plan d'occupation des sols) ou un PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur). Une mesure destinée à aider à l'agrandissement des logements par la densification urbaine. Jusqu'à 20 m² (ou 40 m²), la simplicité de la déclaration de travaux est un atout appréciable.

Attention : ces règles de superficie s'appliquent aussi pour les aménagements intérieurs qui créent un nouvel espace d'habitation (juridiquement, une nouvelle « superficie de planchers ») : aménagement des combles, mezzanine... Même si rien ne change à l'extérieur (le but est de réajuster la taxe d'habitation...).

② Changer de destination

Chaque bâtiment a une « destination » : commerciale, habitation, agricole, mixte... Tout change-

ment nécessite un permis de construire (transformer une bergerie ou une grange en local d'habitation lorsqu'il y a modification des structures porteuses, des ouvertures, ou création de surfaces). Il est rare qu'une simple déclaration de travaux suffise. En revanche, s'il s'agit de transformer un garage attenant à la maison en une nouvelle pièce habitable, il n'y a aucune formalité.

③ Modifier sa « façade »

Si des travaux modifient l'extérieur de la maison elle-même, ou de sa dépendance, sur un plan visuel, un permis de construire est obligatoire. C'est assez subtil : troquer une fenêtre pour une porte-fenêtre modifie l'aspect extérieur ; c'est le bâti qui est modifié. Accoler une petite véranda en façade ne modifie pas le bâti et ne rend pas le permis nécessaire. Le permis est exigible pour toute modification de la « façade ». Ce mot utilisé dans la réglementation ne vise pas que le côté visible de la maison mais l'ensemble de ses quatre côtés. Même si personne, à l'arrière du terrain, ne peut voir quoi que ce soit...

④ Garage, abris de jardin, de piscine, véranda

Sauf pour les cabanons pour ranger ses outils (moins de 5 m² au sol), ces aménagements nécessitent une déclaration de travaux dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² (et que la hauteur totale n'atteint pas 12 m, ce qui laisse de la marge). Au-delà de 20 m², c'est le permis de construire qui s'applique.

⑤ Ravalement

La prudence s'impose, surtout dans les communes dotées d'un PLU ou dans les secteurs protégés. Un ravalement peut être considéré comme un simple travail d'entretien lorsqu'il est refait à l'identique. Ou comme des travaux modifiant l'aspect extérieur (si nouvelle couleur, recouvrement de pierres apparentes...). Dans le premier cas, il n'y a pas de formalités, dans le second, il faut déposer une déclaration de travaux. Si une large tolérance existe dans les zones rurales et les petites communes, mieux vaut être prudent dans les zones périurbaines et urbaines.

FORMULAIRES

Ils sont téléchargeables sur www.territoires.gouv.fr ou www.service-public.fr/formulaires

LIMITE DE CONSTRUCTIBILITÉ FREINS SUPPLÉMENTAIRES

- Avant d'agrandir sa maison, il faut s'assurer que les droits à construire sur sa parcelle ne sont pas épuisés (lotissement, division foncière de moins de dix ans, réglementation locale).
- Si l'extension a pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol au-delà de 170 m², un architecte est obligatoire (même pour une simple pièce).



6 Réfection du toit

C'est globalement le même régime que le ravalement. Remplacer de vieilles tuiles par des tuiles neuves ne nécessite pas de formalités. À la différence d'un changement de tuiles (couleur, tuiles mécaniques à la place des petites tuiles...) et d'un changement de couverture (de la tuile à l'ardoise ou inversement). Attention : une fenêtre de toit nécessite une déclaration de travaux, un chien-assis un permis de construire.

7 Nouvelles fenêtres

Pas de formalités à respecter pour un remplacement conservant l'ouverture existante. Il importe peu que ce ne soit pas le même matériau ou que l'aspect de la fenêtre change.

8 Terrasses

Un régime de liberté... De plain-pied, une terrasse maçonnée se fait sans formalité jusqu'à 100 m². Cette notion de plain-pied s'entend non par rapport au sol mais par rapport à l'accès de la maison elle-même (si la différence n'excède pas 2 m de hauteur).

9 Piscine

Les piscines fixes dont la superficie ne dépasse pas 10 m² (éventuellement couvertes avec une structure d'au plus 1,80 m de hauteur) s'installent librement, tout comme une piscine intérieure. De même que les piscines vendues en grande surface (piscine hors sol, gonflable...). Mais attention : pour ces dernières, l'installation est limitée à trois mois dans l'année (voire 15 jours en zone protégée). Pour les piscines fixes de 10 à 100 m², une déclaration préalable est nécessaire, avec la même limite de couverture.

10 Peinture et changement de couleurs

Les goûts et les couleurs ne se discutent pas, chacun est libre de repeindre ses portes, fenêtres et autres éléments sans rien demander à personne, en l'absence de réglementation locale.

11 Caravanes et camping-cars

Ce ne sont pas, à proprement parler, des travaux, mais leur installation sur une propriété privée ne

TRAVAUX ILLÉGAUX

QUI EST RESPONSABLE ?

Le propriétaire des lieux qui dépose la demande d'autorisation d'urbanisme (ou le locataire avec l'accord du propriétaire) répond d'une erreur, d'une omission, de travaux non conformes à ce qui était déclaré. L'entrepreneur qui réalise les travaux conformément à son devis n'engage pas sa responsabilité pour cet aspect administratif. À la différence d'un architecte, tenu d'un devoir de conseil, a fortiori s'il est chargé d'une mission globale.

doit pas dépasser trois mois dans l'année (consécutifs ou non). Au-delà, il faut une autorisation municipale. Le mobile home, en revanche, nécessite un permis de construire.

12 Serres et châssis

Aucun formalisme, qu'ils soient posés directement sur le sol ou sur une dalle maçonnée, dès lors que leur hauteur n'excède pas 1,80 m. Ce qui n'est pas bien haut ; de nombreux modèles vendus en jardinerie dépassent cette limite. Pour être en règle, il faut déposer une déclaration de travaux jusqu'à 4 m de hauteur !

13 Les clôtures

Chacun peut se clore sans formalité avec la forme et les matériaux qu'il souhaite (haie vive, mur, grillage, claustra...) ; la seule contrainte, en cas de construction d'un mur, est qu'il ne fasse pas plus de 2 m de hauteur (hors secteur protégé ou sauvegardé). Il en va de même pour l'exhaussement d'un ancien mur jusqu'à cette hauteur.

14 Puits et forage

L'eau devient rare et chère et nombre de propriétaires aimeraient disposer d'un point d'eau gratuit (l'idée d'une redevance revient régulièrement car un compteur est installé sur les nouveaux forages). Ce n'est plus la réglementation de l'urbanisme qui s'applique mais la loi sur l'eau de 2006. Un forage « à usage domestique » (besoins courants mais aussi potager ou élevage familial dans la limite de 1 000 m³ par an) doit faire l'objet d'une déclaration spécifique en mairie. C'est souvent l'entreprise spécialisée qui se charge de cette démarche.

15 Affouillements et exhaussements

Aucune formalité tant que l'ampleur des travaux ne dépasse pas 2 m de hauteur. ●●