

GUIDE PRATIQUES
TRAVAUX
avez-vous le permis ?



Vous envisagez de faire réaliser des travaux ?

Attention, de la construction d'une maison à la rénovation des combles en passant par la décoration d'une chambre ou le remplacement d'une moquette, impossible dans la plupart des cas de faire appel à un artisan ou un entrepreneur sans avoir obtenu une autorisation de la mairie. Ce qu'il faut savoir.

Avant d'entreprendre des travaux chez vous, prenez soin d'obtenir les autorisations nécessaires : accord de la municipalité, acceptation de la copropriété, respect du règlement du lotissement, droit des voisins.

Percement d'une fenêtre supplémentaire, aménagement des combles dans une copropriété, installation d'une véranda, d'une piscine, ravalement de la façade : impossible d'entreprendre des travaux sans avoir décroché les bonnes autorisations. Suivez le guide.

Le savez vous

Le ministère de l'équipement a entrepris de dépoussiérer la législation des autorisations de construire. De nouvelles dispositions entreront en vigueur d'ici juillet 2007. Mais jusque là les actuelles dispositions restent valides. Vous devez donc vous y conformer.

↘ EN TOUTE LIBERTÉ OU PRESQUE !

Seuls les travaux d'aménagement intérieur sont dispensés de toute autorisation. Vous pouvez par exemple :

- Refaire les tapisseries et peintures
- Mettre à neuf l'électricité, le téléphone ou les canalisations d'eau et de gaz.
- Abattre des cloisons intérieures à condition que ce ne soit pas des murs porteurs en copropriété
- Refaire les sols, remplacer le carrelage par du parquet par exemple.
- Créer un escalier intérieur.

Le savez vous

Certains aménagements intérieurs qui ne sont soumis à aucune autorisation des services de l'urbanisme pour être entrepris, nécessitent cependant d'être déclarés... aux services fiscaux ! C'est le cas par exemple si vous créez une salle de bains ou installez le chauffage central. En effet, ces installations constituent un élément de confort du logement. Or le fisc en tient compte pour calculer la valeur locative de l'habitation et déterminer le montant des impôts locaux.

↘ SOUS LE STRICT CONTRÔLE DE LA MUNICIPALITÉ

Vous envisagez de vous lancer dans des travaux qui modifieront l'aspect extérieur de votre habitation ou créeront de nouvelles surfaces. Vous devez vous soumettre à la vigilance de l'administration, SAUF dans un petit nombre de cas dont l'article R421-1 du code de l'urbanisme dresse une liste non limitative :

- création d'une terrasse de moins de 0,60 m de haut depuis le sol ;
- construction de moins de 2m² de superficie et ne dépassant pas 1,50 m de hauteur : un petit abri de jardin par exemple ;
- murs de moins de 2 m de haut ne servant pas de clôture ;
- chemins, voies goudronnées, emplacements de parking.

Le savez vous

l'avenir la philosophie de la réglementation changera : tous les travaux seront autorisés, sauf ceux spécifiés dans le code.

↘ SOUS LE STRICT CONTRÔLE DE LA MUNICIPALITÉ

Certains travaux bénéficient d'une procédure allégée : ils nécessitent une simple déclaration préalable en mairie. L'article R 422-2 du code de l'urbanisme en établit la liste non limitative :

- Agrandissement de moins de 20 m² du bâtiment existant : ajout d'une pièce supplémentaire, fermeture d'une loggia ou d'une véranda ;
- Construction de moins de 20 m² comme un garage ou un abri de jardin, sur un terrain déjà bâti ;
- Création d'une piscine non couverte ;
- Ravalement des façades.

↳ PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire ne concerne pas uniquement l'édification d'un nouveau bâtiment. Il est obligatoire si vous modifiez l'aspect extérieur de la construction (rehausser le toit), créez plus de 20 m² de superficie nouvelle (création d'une véranda) ou changez la destination du bâtiment (transformation d'une vieille grange ou d'un garage en chambre d'amis).

Le savez vous

Dans la nouvelle réglementation, la modification de l'usage d'un bâtiment ne devrait plus être soumise qu'à une simple déclaration de travaux.

↳ VOISINS ET COPROPRIÉTAIRES ONT AUSSI LEUR MOT À DIRE !

Le droit des voisins

L'autorisation délivrée par la mairie, assurant que votre projet est en conformité avec les règles d'urbanisme, ne vous dispense pas de tenir compte des droits des voisins. Vos transformations peuvent entraver par exemple leur droit de passage ou bien créer une vue insupportable sur leur intimité. L'affichage de l'autorisation de la mairie leur permet de prendre connaissance de votre projet et de faire valoir éventuellement leurs droits, quitte à faire stopper vos travaux par le tribunal.

Les autres copropriétaires

Quand vos travaux se limitent à des transformations intérieures sans intervenir sur le gros œuvre, vous pouvez agir librement. Encore faut-il que vous teniez compte de la tranquillité du voisinage, si vous changez la moquette par du parquet, par exemple.

Quand vous touchez aux parties communes, vous devrez obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Selon la nature des travaux, vous devrez rassembler plus ou moins de suffrages : la majorité absolue de tous les autres propriétaires (article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété) si vous voulez abattre un mur porteur ou ouvrir une fenêtre, la double majorité réunissant les deux tiers des voix (article 26) pour acheter les combles en vue de les aménager, par exemple. L'accord de la copropriété ne vous dispense pas d'obtenir l'autorisation de la municipalité quand c'est nécessaire.

➤ COMMENT DÉCLARER SES TRAVAUX ?

Simple déclaration de travaux ou demande de permis de construire, c'est la mairie qui délivre les autorisations de travaux. La marche à suivre pour décrocher le précieux sésame.

ÉTAPE N°1

Formulez votre demande en remplissant un formulaire spécial complété par des plans et un descriptif de votre projet. Vous pouvez retirer le formulaire en mairie ou le télécharger via Internet sur le site du ministère de l'Équipement : www.urbanisme.equipement.gouv.fr.

Le savez vous

L'assistance d'un architecte est obligatoire uniquement pour le permis de construire si vos travaux concernent plus de 170 m²

ÉTAPE N°2

Les services d'urbanisme de la mairie et de la préfecture étudient votre demande. Comptez un mois d'attente pour une simple déclaration, 2 mois pour un permis de construire. Mais ce délai peut être porté à 5 mois dans les cas complexes : à proximité d'un monument historique ou dans une zone protégée, par exemple.

Le savez vous

La prochaine réglementation devrait garantir un délai maximum de 3 mois pour que l'administration rende son verdict.

ÉTAPE N°3

L'administration vérifie si votre projet est bien en accord avec les règles d'urbanisme, fixées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU ancien POS), en vigueur dans la commune : surfaces, distances, matériaux. Elle peut autoriser vos travaux ; assortir son autorisation de prescriptions particulières (mettre des volets en bois et non en PVC comme prévu au projet par exemple) ; ou refuser votre demande. Dans ce dernier cas vous devrez rectifier votre projet et adresser une nouvelle déclaration en mairie.

Le savez vous

Durant toute la durée des travaux, l'autorisation délivrée par la mairie devra rester affichée de façon visible de la rue. Pour le permis de construire, les dimensions du panneau sont réglementées.

➤ AUTORISATIONS DANS UNE COPROPRIÉTÉ

TRAVAUX	PERMIS DE CONSTRUIRE	AUTORISATION COPROPRIÉTÉ
Aménagement des combles	OUI	OUI art 25 ou 26 dans le cas d'achat. NON si partie privative.
Ouverture d'une fenêtre ou pose d'un velux	Simple déclaration	OUI art 25. Attention aux servitudes de vue
Réunir deux appartements	NON	OUI art 25. Plus celles des deux copropriétés pour deux immeubles mitoyens.
Abattre un mur intérieur	NON	NON s'il s'agit d'une cloison privée, OUI s'il s'agit d'un mur porteur.
Créer une mezzanine	Simple déclaration si inférieure à 20m ²	NON
Fermer une véranda	Simple déclaration en deçà de 20m ²	OUI art 25, ou art 26 si elle est commune.
Surélever un toit	OUI	OUI art 26, plus l'unanimité des copropriétaires du dernier étage.
Ravalement des façades d'un immeuble ou d'une maison	Simple déclaration	OUI. Attention aussi aux règlements de lotissements.
Poser un parquet	NON	NON. Attention au bruit pour les voisins
Transformer une toiture en terrasse.	Simple déclaration en deçà de 20m ²	OUI art 25. Attention aux servitudes de vue.
Créer une salle de bains	NON	NON, sauf si le passage des canalisations affecte les parties communes art 25

➤ AUTORISATIONS POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE

TRAVAUX	PERMIS DE CONSTRUIRE	SERVITUDES
Abattre un mur intérieur	NON	
Surélever un toit	OUI	Attention au respect de la distance de la limite séparative
<ul style="list-style-type: none"> • Fermer une véranda. • Créer une pièce supplémentaire (extension). 	Simple déclaration en deçà de 20m ² , permis au-delà.	Attention au COS Attention aux mitoyennetés
Créer une salle de bains	NON	
Créer une terrasse non couverte	NON si moins de 0,60m du sol, sinon simple déclaration.	Attention aux servitudes de vue
Ouverture d'une fenêtre	Simple déclaration	Attention aux servitudes de vue
Aménagement des combles	OUI	
Reconstruire une terrasse à l'identique	NON en deçà de 0,60m de hauteur sur sol, sinon simple déclaration	
Installer un abri de jardin	NON en deçà de 2m ² Simple déclaration entre 2 et 20 m ²	
Creuser une piscine	Simple déclaration si elle n'est pas couverte quelque soit sa taille	
Bâtir une clôture (sauf haies)	Simple déclaration NON si pas de PLU ou de POS	Respect des règles d'urbanisme (hauteur et matériaux), voire de mitoyenneté.