

GUIDE PRATIQUES
AUTORISATION
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.

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, et permis de construire.

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

Le saviez-vous ?

Depuis le 1er octobre 2007, les nouvelles dispositions d'urbanisme régissent le permis de construire et la déclaration de travaux.

↘ EN TOUTE LIBERTE 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 CONTROLE DE LA MUNICIPALITE

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.

↘ SIMPLE DECLARATION

Certains travaux bénéficient d'une procédure allégée : ils nécessitent une simple déclaration préalable en mairie.

Cette procédure s'applique aux interventions suivantes :

- le ravalement et les interventions qui modifient l'aspect extérieur du bâtiment
- les opérations qui créent de 2 à 20 m² supplémentaires
- les travaux qui transforment de plus de 10 m² une surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette (par exemple si on aménage des combles qui n'étaient jusque là pas habitables)
- le changement de destination (par exemple transformer une grange en habitation sans modifier la structure de la construction n'exige qu'une simple déclaration)

↳ PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire ne concerne pas uniquement l'édification d'un nouveau bâtiment. Il est obligatoire dans les cas suivants :

- Création de plus de 20 m² de surface nouvelle
- Création ou agrandissement d'une ouverture en modifiant le volume du bâtiment
- Changement de la destination d'un local en modifiant les structures porteuses ou la façade

↳ 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 DECLARER 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. Pour le permis de construire, une liste des documents constituant le dossier complémentaire est fourni avec le formulaire de demande. En général on vous réclame :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- un plan de coupe du terrain et de la construction,
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures,
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

Vous pouvez retirer le formulaire en mairie ou le télécharger via Internet sur le site du ministère de l'Équipement : www.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. Les délais dont dispose l'administration pour instruire les dossiers sont impératifs :

- 1 mois pour les déclarations de travaux
- 2 mois pour les permis concernant une maison
- 3 mois pour les autres permis

Dans le mois qui suit le dépôt de dossier l'administration doit impérativement : déterminer la date à laquelle elle rendra son verdict. Certains dossiers nécessitent la consultation d'organismes spécifiques ce qui demande plus de temps que le délai initial (consultation de l'architecte des bâtiments de France par exemple à proximité d'un monument historique) énumérer la liste des éventuelles pièces manquantes à fournir dans les 3 mois.

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 COPOPRIETE
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 si modification du gros œuvre	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	
Ouverture d'une fenêtre	Simple déclaration	Attention aux servitudes de vue
Aménagement des combles	Simple déclaration si pas de modification du gros œuvre, sinon, OUI	
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