

Rappel des règles d'urbanisme

Nous vous rappelons que tous les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, d'échanger la destination, de créer de la surface de plancher, de modifier le volume du bâtiment, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'obligation de déposer une demande d'autorisation.

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous seriez en infraction avec le Code de l'urbanisme. Selon la nature des travaux envisagés, il peut s'agir d'une simple déclaration préalable, ou d'un permis de construire.

Travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme

- les aménagements intérieurs quand ils n'engagent pas de changement de destination des locaux existants, de création d'ouverture, ni de création de niveau supplémentaire,
- les constructions dont les dimensions ne dépassent pas 12 m de hauteur et 5 m² au sol,
- les petits travaux d'entretien ou de réparation ordinaire,
- les petites éoliennes,
- les châssis et serres de production dont la hauteur est inférieure à 1,80 m

Travaux soumis à l'obligation de déposer une déclaration préalable

- création de 5 à 20 m² de surface de plancher (extension*, véranda, garage, préau, pergola, abri de jardin, etc.),
- ravalement,
- modification de façade,
- percement d'une ouverture ou agrandissement d'une ouverture existante,
- création, remplacement ou suppression de fenêtres de toit (velux),
- changement de destination de locaux existants,
- construction ou modification de clôture,
- les adjonctions de parements,
- les piscines dont la couverture est inférieure à 1,80 m (de 10 à 100 m²),
- construction des équipements liés à la climatisation ou aux énergies renouvelables (condenseurs de climatisation, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, etc.), dès lors qu'ils présentent une modification de l'aspect du bâti,

Dans le périmètre de protection de monument historique, les travaux suivants sont également soumis à déclara-

tion préalable et à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- peinture des menuiseries dans un ton différent de celui d'origine,
- changement de portes, volets, fenêtres, dans le cas d'un changement de teinte, de technologie (tel que passage de volets classiques aux volets roulants) ou de matériau (par exemple du bois au PVC),
- réfection de toiture avec des matériaux, gouttières ou descentes différentes de l'origine,

****Le décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011*** relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes a été publié au journal officiel le 7 décembre 2011. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2012. Celui-ci a principalement pour effet de simplifier les procédures actuelles en relevant le seuil de la déclaration préalable de 20 m² à 40 m² uniquement pour les projets d'extensions des constructions existantes situées dans les zones U des communes couvertes par un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme.

Toutefois, par exception à la règle précitée, les projets d'extension dont la surface totale (existante + extension) dépasse les 150 m² resteront soumis à permis de construire, et seront soumis au recours obligatoire à architecte.

Travaux soumis à l'obligation de déposer un permis de construire

- la construction ou l'agrandissement d'une maison individuelle ou de ses annexes (de plus de 20 m²),
- le changement de destination du bâti existant ayant pour effet de modifier soit les structures porteuses, soit sa façade (habitation en commerce, garage en habitation, une habitation en plusieurs logements...),
- la construction de tout bâtiment, entrepôt, hangar à vocation commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou de bureaux.

Toutefois, par exception à la règle précitée (***Le décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011***), les projets d'extension dont la surface totale (existante + extension) dépasse les 150 m² resteront soumis à permis de construire, et seront soumis au recours obligatoire à architecte.

Dans tous les autres cas, et en dehors des zones U, le champ d'application général du permis de construire et de la déclaration préalable est maintenu. Par consé-

quent, dès lors qu'un projet de construction excèdera 20 m² de Surface Plancher ou Emprise au Sol, une demande de permis de construire devra être déposée.

Actions et sanctions

L'exécution de travaux sans autorisation préalable, ou non conforme à l'autorisation délivrée, constitue un délit (article L.480-1 à L.480-4 et L.160-1 du code de l'urbanisme) et est passible de poursuites pénales (article L.480-2 du code de l'urbanisme). Dans ce cas un procès-verbal est dressé et transmis au procureur de la République.

Dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux (L.480-2 du code de l'urbanisme). Parallèlement aux sanctions pénales, le tribunal correctionnel peut imposer des mesures de restitution (L.480-5 du code de l'urbanisme) comme la démolition ou la mise en conformité des lieux avec l'autorisation accordée ou dans leur état antérieur.

De plus, lorsqu'un tiers subit un préjudice du fait de l'implantation d'une construction, il peut engager une action en réparation devant le tribunal civil dans un délai de 5 ans concernant des travaux avec permis de construire et 10 ans en cas de construction édifée sans permis ou non conformément à un permis de construire.

[Pour en savoir plus](#)



<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

