



Rénovation : permis de construire ou déclaration préalable ?

Lorsque l'on envisage de réaliser des travaux sur un bâtiment existant, la question se pose de savoir si l'on peut se passer de démarches administratives ou si, au contraire, il faut faire une déclaration préalable, voire demander un permis de construire.

Construire, faire construire ou effectuer des travaux est un droit pour tout propriétaire. Mais attention, c'est un droit dont l'exercice est très encadré.

Le périmètre de protection de la grange Dîmière

Les monuments historiques classés ou inscrits sont protégés pour leurs qualités architecturales, culturelles ou historiques mais aussi pour leur environnement immédiat : les abords du bâtiment sont donc protégés par une servitude de protection dans un rayon de 500m. La loi prévoit un droit de regard sur tous travaux envisagés dans ce périmètre : cela englobe les modifications extérieures du bâti existant et les nouvelles constructions.

Les travaux qui ne nécessitent pas d'autorisation

A. Travaux intérieurs

Dans le cas de travaux intérieurs, il n'y a aucune démarche à effectuer :

- ◆ sans créer de nouvelle surface de plancher ;
- ◆ sans modifier l'aspect extérieur de la construction ;
- ◆ sans changer de destination (habitation en commerce, par exemple).

B. Construction nouvelle

➤ **Aucune démarche n'est exigée si vous créez :**

- ◆ Une construction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m² (un petit abri de jardin par exemple) ;
- ◆ Une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² ;
- ◆ Un châssis ou une serre dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 1,80 m ;
- ◆ Une terrasse de plain-pied.

 S'il y a changement de destination, tous les travaux, même s'ils ne créent pas de surface nouvelle, même s'ils ne modifient pas l'aspect extérieur du bâtiment, doivent faire l'objet d'un permis de construire.

➤ **Les travaux ne faisant l'objet que d'une déclaration préalable en mairie**

Ces types de travaux sont très précisément définis par la loi. Une DP est exigée par la mairie quand vous modifiez l'aspect extérieur d'un bâtiment Ce sont notamment :

- ◆ La création d'une superficie inférieure à 5 mètres carrés et d'une hauteur supérieure à 12 mètres ;
- ◆ La création d'une ouverture (porte, fenêtre, fenêtre de toit) ;
- ◆ Le changement d'une porte, d'une fenêtre ou d'une fenêtre de toit x par un autre modèle ;
- ◆ Le remplacement des volets (matériau, forme ou couleur) ;
- ◆ Changement de toiture.

- ◆ La création d'une superficie de plus de 5 mètres carrés mais inférieure ou égale à 20 mètres carrés, dont la hauteur ne dépasse pas 12 mètres (par exemple : un abri de jardin) ;
- ◆ L'installation d'une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés, non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètre de hauteur au-dessus du sol ;
- ◆ Les châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres ;
- ◆ Les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres ;
- ◆ Les travaux de ravalement ;
- ◆ L'installation d'une clôture dans une zone protégée ;
- ◆ Le changement de destination d'un bâtiment en l'absence de travaux.

La mauvaise idée : faire plusieurs déclarations de travaux

D'aucuns pourraient être tentés, pour ne pas demander un permis, de faire plusieurs déclarations envisageant, chacune, la création de 20 m² de surface nouvelle. Au bout de cinq déclarations, cela fait tout de même 100 m² sans permis de construire ! Attention, vous pourriez être condamné pour abus de droit, encourir les sanctions pénales applicables à ceux qui construisent sans permis et obligé de démolir ce que vous avez construit.

➤ **Les travaux nécessitant un permis de construire**

- ◆ **Agrandir sa maison** : Si vous créez une extension de plus de 20 m² (pièce ou niveau supplémentaire, véranda, garage...), un permis de construire est obligatoire.
- ◆ **Changer la destination de l'immeuble** : Le changement de destination consiste à faire passer un bâtiment d'une des neuf destinations (utilisation) suivantes à une autre : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et entrepôt. Dès lors que le changement de destination s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ce qui est très fréquent, un permis est nécessaire. En revanche, un changement de destination sans travaux n'a pas besoin de permis.
- ◆ **Modifier le volume du bâtiment et percer ou agrandir une ouverture sur un mur extérieur** : Un permis de construire est nécessaire si les travaux entraînent à la fois une modification du volume du bâtiment et le percement ou l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur. Il en est de même si vous rehaussez les murs, par exemple pour ajouter une fenêtre au toit.

A noter : une simple déclaration préalable suffit, si les travaux modifient l'aspect extérieur mais ne créent pas de surface (ou moins de 20 m²) ou ne modifient pas le volume.

N'hésitez-pas à venir en mairie pour tout renseignement