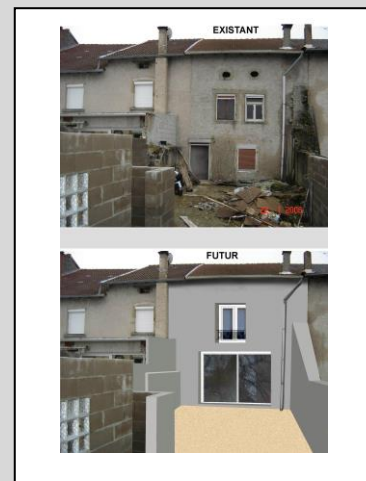


RAPPEL DES REGLES D'URBANISME

Tous travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, d'en changer 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.

➤ **Travaux soumis à l'obligation de déposer une déclaration préalable**

- construction isolée de 5 à 20 m² de surface de plancher (garage, abri de jardin, etc.),
- extension d'une construction existante jusqu'à 20 m²
- extension d'une construction existante jusqu'à 40 m² en zone U uniquement. Toutefois, 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.
- ravalement de façades,
- modifications de façade (perçement d'une ouverture ou agrandissement d'une ouverture existante ; création, remplacement ou suppression de fenêtres de toit (velux) ; adjonctions de parements type isolation ; remplacement des menuiseries ; peinture des menuiseries ; réfection de toiture avec des matériaux, gouttières ou descentes différentes de l'origine ...)
- changement de destination de locaux existants (sans travaux extérieurs),
- construction ou modification de clôture,
- les piscines non couvertes (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,



➤ **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 ou 40 m² selon les cas),
- 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.



Se référer à la notice explicative Cerfa n° 51434#08:

<https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434%2307&cerfaFormulaire=13406>

➤ **Sanctions**

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous seriez en infraction avec le Code de l'urbanisme.

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 édifiée sans permis ou non conformément à un permis de construire.