



Autorisations et réglementation

- Les demandes d'autorisations
- L'instruction des dossiers et Obligation d'affichage
- Réglementation thermique dans l'existant

Selon la nature des travaux de rénovation envisagés, certaines autorisations administratives sont nécessaires. Avant d'entreprendre des travaux, il est donc indispensable de se renseigner sur les démarches à entreprendre auprès de la mairie.

Il peut s'agir, soit d'une déclaration préalable de travaux, soit d'un permis de construire.



Source Freemages.com / ©Jean Scheijen

La Déclaration Préalable de travaux (DP)

C'est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de travaux respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Elle est généralement exigée pour des aménagements de faible importance.

Le délai d'instruction du dossier est de 1 mois¹.

Le Permis de Construire (PC)

C'est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de travaux respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Il est exigé pour des travaux de plus grande importance.

Le délai d'instruction du dossier est de 2 à 6 mois.

Obligation d'affichage

La mairie affiche un extrait de sa décision sur ses propres panneaux dans les huit jours et ce, durant deux mois. De son côté, le propriétaire est tenu d'afficher sur son terrain un panneau d'au moins 80 cm de côté, visible de la voie publique, durant toute la durée des travaux.

¹ Si le logement est situé dans un secteur sauvegardé ou s'il s'agit d'un bâtiment historique, le délai d'instruction est alors de 2 mois maximum. Les obligations d'autorisation de travaux sont différentes pour ces bâtiments et font l'objet d'un contrôle beaucoup plus approfondi. Prendre contact avec la mairie ou les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) pour en savoir plus. Les obligations légales peuvent être consultées sur : <http://vosdroits.service-public.fr/professionnels-entreprises/F32190.xhtml>

L'instruction des dossiers

Pour donner son accord, l'administration dispose en règle générale d'un mois pour la déclaration préalable de travaux et de deux mois pour un permis de construire portant sur une maison individuelle.

Sans réponse à l'issue de ces délais, l'accord est réputé tacite. Dans certains cas particuliers, la procédure sera plus longue (zones protégées, monuments historiques). Il est également possible qu'elle accepte votre projet en l'état ou qu'elle y adjoigne des prescriptions complémentaires (couleur employée, nature de la couverture...)

Si votre projet est refusé, vous pouvez, dans un délai de deux mois, demander à la mairie de revoir sa position en motivant votre demande. En cas d'échec, dans les deux mois suivants, il vous est possible d'engager un recours auprès du tribunal administratif.

La durée de validité d'un permis de construire est, depuis décembre 2014, portée à trois ans. Les travaux acceptés doivent ainsi débuter dans les trois ans, sous peine de nullité de l'autorisation.

Une fois commencés, les travaux ne doivent pas être interrompus durant plus d'une année. Deux mois avant l'expiration de l'autorisation, le bénéficiaire peut demander une prolongation d'un an de la déclaration préalable.



Source Ajena

TYPE DE TRAVAUX	DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX	PERMIS DE CONSTRUIRE	AUCUNE DEMANDE D'AUTORISATION
RÉFECTION DE TOITURE	Si la totalité du toit est refait à l'identique	Si une surélévation est envisagée	Réfection partielle à l'identique
AMÉNAGEMENT DES COMBLES ²	Si modification de l'aspect extérieur (création de fenêtre de toit...)	Si l'augmentation de la surface dépasse 20m ²	Si aucune modification de l'aspect extérieur et surface < à 20 m ²
CHANGEMENT DE MENUISERIES	OUI	---	Pour le remplacement à l'identique
RÉNOVATION D'UN ESPACE AVEC CHANGEMENT D'USAGE (ex : garage en pièce d'habitation...) ³	Si l'aménagement représente plus de 5m ² de surface de plancher	Si le changement d'usage s'accompagne de travaux modifiant la structure ou la façade du bâtiment	Si l'aménagement représente moins de 5m ² de surface de plancher
RÉNOVATION D'UN ESPACE AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION (ex : commerce en logement...)	OUI (sans modification des structures porteuse ou des façades)	Si les travaux modifient la structure ou la façade du bâtiment	---
CRÉATION D'UNE VÉRANDA	Entre 5 et 20 m ²	Au-delà de 20 m ²	En dessous de 5 m ²
TRAVAUX NÉCESSITANT DES DÉMOLITIONS	---	OUI	---
POSE DE VOLETS ⁴	OUI	---	---
AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR	Si impact sur l'aspect extérieur	---	OUI
EXTENSION ⁵	Si les travaux créent entre 5 et 20 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol	Si la surface de plancher ou emprise au sol est > à 20 m ² Si la surface de construction initiale dépasse le seuil de 170 m ²	Si les travaux créent une surface < à 5 m ²
TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FAÇADES ET ITE*	OUI	---	---
POSE DE PANNEAUX SOLAIRES	OUI	---	---

² ³ Le seuil de 20m² peut être porté à 40m² si le projet se situe dans une zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou POS.

⁴ Dans un lotissement, le règlement peut interdire certains types de volets dans un souci d'harmonisation. Il faut le consulter en amont.

⁵ Le seuil de 20m² peut être porté à 40m² si le projet se situe dans une zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou POS. Si l'extension est < 150m² et qu'elle représente moins de 30% de la SRT des locaux existants c'est la RTex par élément qui s'applique en revanche si l'extension est > à 150 m² et/ou si elle représente plus de 30% de la SRT c'est la RT2012 qui doit s'appliquer. Des attestations spécifiques sont alors à joindre lors du dépôt du PC et à l'achèvement des travaux.



POUR EN SAVOIR +

[HTTP://VOSDROITS.SERVICE-PUBLIC.FR/PARTICULIERS](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers)

FICHES PRATIQUES

Il s'agit de la Réglementation Thermique dite "élément par élément". Elle définit les performances thermiques minimales à atteindre pour la rénovation de l'habitat existant sur 8 points :

Ventilation mécanique

Parois opaques

Eau chaude sanitaire

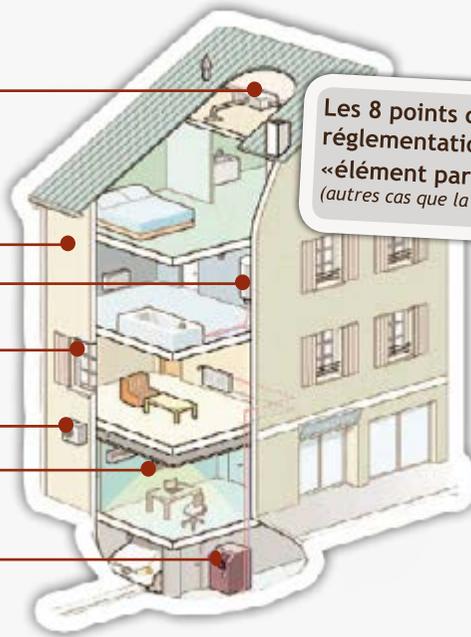
Parois vitrées

Refroidissement

Eclairage

Chauffage

Energies renouvelables (*bois*)



Les 8 points clés de la réglementation thermique «élément par élément» (autres cas que la rénovation lourde)

Source : Territoires.gouv.fr - © MELT/MEDDE

Concernant l'isolation des murs, il faut préciser que seuls sont concernés les murs composés de briques industrielles, parpaings de béton ou assimilés, béton banché, bardages métalliques et les planchers bas composés de terre cuite ou de béton. Au titre du principe de précaution, le bâti ancien (au sens réglementaire construit avant 1948) n'est donc pas tenu à ce jour de respecter ces exigences.

Ces exigences minimales sont très en deçà des objectifs fixés pour la rénovation thermique de l'ensemble du parc résidentiel ! Or, les retours d'expériences en Franche-Comté sur les rénovations BBC montrent qu'il est possible et réalisable d'atteindre un niveau basse consommation même pour le bâti ancien.

Une attention particulière doit être portée sur les choix des matériaux et des solutions d'isolation afin de respecter les propriétés thermiques et hydriques du bâtiment à rénover mais il existe toujours des solutions adaptées en fonction des types de murs, de toitures ou de sols.

Réglementation thermique pour une extension de bâtiment existant

Suivant la taille et le type d'extension envisagée, les travaux peuvent être soumis à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) en vigueur pour le neuf. C'est le cas des constructions d'une partie nouvelle d'un bâtiment existant : création neuve d'un local accolé au bâtiment existant, aménagement de combles conduisant à une surélévation d'au moins 1.8m ou superposition d'un étage.

L'aménagement des combles d'une maison sans modification de l'enveloppe, la création d'un plancher intermédiaire, l'aménagement d'un espace à l'air libre (loggia, coursive, préau..) en vue de refermer cet espace et l'aménagement d'un local existant dans le cas d'un changement de destination (ex : grange accolée à une maison et transformée en pièce habitable ou aménagement d'un garage en pièce habitable) restent soumis à la réglementation élément par élément.



POUR EN SAVOIR +

Les Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement départementaux (CAUE)* peuvent apporter les réponses sur les exigences réglementaires selon la nature et la taille de l'extension envisagée.

[HTTP://WWW.RT-BATIMENT.FR](http://www.rt-batiment.fr)

* Voir Glossaire

 FICHES PRATIQUES



Réno✓ACT

VOTRE PARCOURS DE RÉNOVATION

PARTENAIRES TECHNIQUES

