

LES RÈGLES ET DÉMARCHES ADMINISTRATIVES POUR LES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Dans le secteur du bâtiment, lorsque des travaux d'amélioration, de transformation ou de construction sont envisagés, ils sont soumis à des règles précises d'urbanisme définies dans les PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou POS (Plan d'Occupation des Sols).

Si ces travaux se situent en secteur sauvegardé ou classé, des règles plus strictes peuvent être appliquées.

DANS QUEL CAS ?

En fonction des travaux envisagés dans l'habitation ou dans le bâtiment à futur usage d'habitation, les autorisations administratives diffèrent :

- **Quand les travaux sont intérieurs**, dans la plupart des cas, sauf pour des bâtiments classés en secteur sauvegardé et selon les documents d'urbanisme, ils ne sont pas soumis à autorisation donc aucune demande n'est à formuler.
- **Quand les travaux engendrent une modification de l'aspect extérieur du bâtiment**, ils sont dans tous les cas soumis à autorisation. Une **demande préalable de travaux** ou de **permis de construire** est alors à formuler selon les cas (voir ci-dessous).
- **Quand les travaux ont pour objet une création ou addition de surface habitable**, ils sont également, dans tous les cas, soumis à autorisation. Une **demande préalable de travaux** ou de **permis de construire** est là encore à formuler (voir au verso).
- Enfin, **quand les travaux ont pour but final de changer l'usage du bâtiment en logement**, ils sont dans tous les cas soumis à une demande de **permis de construire**.

La **déclaration préalable de travaux** est la plus petite des autorisations administratives en matière d'urbanisme. A contrario, le **permis de construire** est plus compliqué à obtenir, surtout en secteur urbain (protégé). Dans les deux cas, un formulaire type CERFA est à compléter, accompagné de plans, photos et photo-montages (en plusieurs exemplaires).

POUR QUELS TRAVAUX ?

- **Pour des travaux de rénovation touchant à l'aspect extérieur de l'habitation**, comme par exemple : un changement ou une création de fenêtres (menuiseries), de volets, un ravalement de façade avec ou sans isolation, une modification de la toiture (couverture, fenêtre de toit, rehausse pour isolation), ou une installation de panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) ; une simple **déclaration préalable de travaux** est à formuler.

Si vous multipliez ces travaux et qu'ils touchent à plus de la moitié d'au moins deux éléments du gros œuvre et/ou à plus de deux tiers les six éléments de second œuvre, il faudra alors demander un **permis de construire**.

Attention, lorsque le bâtiment est classé ou inscrit, certains travaux intérieurs, comme une modification de cheminée en marbre, de moulures et/ou des boiseries, peuvent également être soumis à autorisation via une **déclaration préalable de travaux**. Renseignez-vous !

- **Pour des travaux transformant un bâtiment destiné à un usage d'habitation**, comme par exemple : transformation d'une grange en habitation, un commerce en logement, etc ; une demande de **permis de construire** sera à déposer.



● **Pour une extension de la surface habitable ou création d'une surface de plancher ou de véranda, la demande à réaliser dépend de la surface rajoutée.**

- Surface supplémentaire (SHON*) de moins de 20 m² : **déclaration préalable**.

- Surface supplémentaire (SHON) supérieure à 20 m² mais surface totale (existant et extension) inférieure à 170 m² : **déclaration préalable**.

- Surface supplémentaire (SHON) supérieure à 20 m² mais surface totale (existant et extension) supérieure à 170 m² : **permis de construire**.

- Surface supplémentaire (SHOB*) supérieure à 40 m² : **permis de construire**.

* Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) : addition de toutes les surfaces de plancher du bâtiment déduction faite des garages et caves, terrasses et loggias, greniers et toutes surfaces en dessous d'1,80 mètres.

* Surface Hors d'Œuvre Brut (SHOB) : addition de toutes les surfaces de plancher des différents niveaux de bâtiment. Cette surface comprend les murs et cloisons, les escaliers, les garages et dépendances, les terrasses et balcons, les caves et greniers.

● **Pour une sur-élévation de bâtiment ou une construction** une demande de **permis de construire** est à déposer dans tous les cas.

QUELS SONT LES DÉLAIS ?

● **Pour une déclaration préalable de travaux :**

L'administration dispose d'un délai d'un mois pour instruire le dossier s'il est complet ou dans le cas contraire, pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, l'intéressé a 3 mois pour compléter son dossier.

La durée de validité de la déclaration préalable est de 2 ans. Si, en cours de travaux, le chantier est interrompu pendant plus d'une année consécutive, la demande est périmée.

● **Pour une demande de permis de construire :**

Lors du dépôt de la demande, l'administration précise au demandeur le délai dans lequel la réponse devra être apportée. Généralement fixé à deux mois, ce délai peut être prolongé par la loi pour tenir compte de la complexité du dossier ou pour permettre la consultation de commissions diverses.

La durée de validité du permis de construire est de 2 ans.

Si la déclaration de travaux ou le permis de construire sont délivrés par le Maire d'une commune dotée d'un document d'urbanisme, le Préfet dispose de 2 mois pour contester leur légalité.

De la même manière, leur légalité peut également être contestée par un tiers devant le tribunal administratif, pendant 2 mois à compter de l'affichage sur le terrain.

Il est donc prudent d'attendre la fin de ces délais avant de commencer les travaux.

QUELLE RÉGLEMENTATION THERMIQUE S'APPLIQUE ?

● **Pour la rénovation, c'est la Réglementation Thermique (RT) dans l'existant qui s'applique depuis 2007.** Il s'agit alors de respecter des valeurs dites « garde-fou » (minimales) en fonction des postes touchés.

Attention, pour les bâtiments classés ou inscrits et les habitations en secteur sauvegardé, une dérogation peut s'appliquer (art. R 131-25 du CCH et art. 2, 6 et 15 de l'arrêté du 3 mai 2007).

● **Pour la construction, c'est la Réglementation Thermique 2012 qui s'applique.** Une étude thermique réglementaire (Th BCE) justifiant des obligations imposées est à joindre lors du dépôt de demande de permis de construire. À la réception des travaux, une attestation de conformité et de respect de la RT 2012 et également à fournir aux services d'urbanisme de la commune.

● **Pour une extension, si elle représente moins de 150 m² et moins de 30% de la SHON des locaux existants, ou si elle fait moins de 50 m² ; c'est la Réglementation Thermique dans l'existant qui s'applique.** De la même manière que pour une rénovation, il faut alors respecter des « gardes-fou » sur les postes touchés.

Dans tous les autres cas d'extension, c'est la Réglementation Thermique 2012 qui s'applique avec toutefois des tolérances (pas d'obligation de recours aux énergies renouvelables et pas de test d'étanchéité à l'air).

SE REPORTER
À LA
PLAQUETTE
SUR LA RT
2012

CONTACTEZ
NOTRE ÉQUIPE
POUR PLUS
D'INFORMATIONS !

