

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).

**CONTACTEZ
DÈS LE DÉBUT DE
VOTRE PROJET
LE SERVICE
URBANISME DE
VOTRE COMMUNE !**



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), une installation de Pompe A Chaleur (PAC) ou de panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) ; une simple **déclaration préalable de travaux** est à formuler.

**SE REPORTER À LA
PLAQUETTE SUR
LES DIFFÉRENTS
TAUX DE TVA**

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 De Plancher (SDP*) et emprise au sol de moins de 5 m² : **dispense ou déclaration préalable** (si hauteur sup. à 12 m.)
 - Surface De Plancher (SDP*) et emprise au sol supérieures à 5 m² **déclaration préalable**.
 - Surface De Plancher (SDP*) inférieure ou égale à 20 m² **déclaration préalable**.
 - Emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² **déclaration préalable**.
 - Surface De Plancher (SDP*) ou emprise au sol supérieures à 20 m² **permis de construire**.
- * Surface De Plancher (SDP) : surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m dont l'épaisseur des cloisons intérieures est comptées mais donc celle des murs extérieures est exclue.
- * Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (hors toiture).
- 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) « existant par élément » qui s'applique depuis le 1^{er} janvier 2018. Il s'agit alors de respecter des valeurs dites « garde-fou » (minimales) en fonction des postes touchés (arrêté du 22 mars 2017).

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 Environnement (RE) 2020 qui s'applique. Une étude dite E+/C- justifiant des obligations imposées en terme de consommation d'énergie mais aussi d'émission de carbone est à réaliser en amont du projet. Une attestation est à joindre lors du dépôt de demande de permis de construire. À la réception des travaux, une attestation d'achèvement et de conformité des travaux est à se procurer et à fournir aux services d'urbanisme de la commune.
- Pour une extension, si elle représente 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 (sup. à 50 m²), c'est la RE 2020 qui s'applique avec toutefois des tolérances (attestation simplifiée et respect des 6 indicateurs de la RE 2020 non requis).



AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT - Nancy Grands Territoires

10 promenade Émilie du Châtelet - 54000 Nancy • Tél. : 03.83.37.25.87 • info@alec-nancy.fr • www.alec-nancy.fr   

