



Travaux d'agrandissement de maison

**Qu'il s'agisse de surélever votre maison, d'y ajouter une pièce ou une véranda, vous devez au préalable vous renseigner sur la faisabilité du projet et sur la procédure à suivre !
Que devez-vous prévoir avant de débiter les travaux ? Quelles sont les démarches à accomplir et y a-t-il des contraintes à prendre en compte ?**

Que devez-vous prévoir avant de vous lancer dans vos travaux ?

Vérifiez les contraintes techniques

La première question à se poser est de savoir si votre projet de travaux est envisageable d'un point de vue technique (nature du sol, capacité porteuse...). Vous pouvez faire appel à un expert qui évaluera votre demande et vous informera sur la faisabilité ou non de votre extension. Si le projet est réalisable, vous pourrez communiquer les éléments à votre architecte ou à l'entreprise que vous aurez choisie pour vos travaux.

Le saviez-vous ?

- Si votre bien se trouve en copropriété, vous devrez obligatoirement obtenir l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité de la loi du 10 juillet 1965 avant de pouvoir commencer vos travaux.
- Au sein d'un lotissement, des règles particulières peuvent s'appliquer. Consultez les documents relatifs au lotissement (règlement, cahier des charges).
- La servitude dite "de tour d'échelle" permet de disposer d'un accès temporaire sur le terrain du voisin s'il n'existe pas d'autre moyen pour faire vos travaux (proches de la limite séparative). Pour plus d'informations, consultez l'ADIL.

Prévenez vos voisins

Même si rien ne vous oblige à prévenir vos voisins en cas d'extension et de travaux, il est important de leur présenter et de leur expliquer votre projet. Vos voisins pourraient en effet s'opposer au projet s'il ne respectait pas certaines règles comme celles relatives à la distance minimale entre les constructions.

Attention ! Si votre projet comprend la création de fenêtres avec vue sur la propriété voisine, il vous faudra impérativement respecter des distances minimales prévues par le Code civil. Vous ne devrez également pas entraver le respect de servitudes existantes (passage, vue...).

Rapprochez-vous de votre mairie

Avant d'aller plus loin, vous devez vous assurer que votre projet est conforme aux règles du plan local d'urbanisme (PLU) qui s'appliquent sur le territoire de votre commune. Vous pouvez demander à votre mairie le certificat d'urbanisme pour connaître les règles en vigueur sur votre terrain. Attention, ce n'est pas une autorisation pour lancer vos travaux ! Vous devrez ensuite déposer une demande d'autorisation au service d'urbanisme de votre mairie.

Un agrandissement ou une surélévation crée de la surface et modifie l'aspect extérieur d'un bâtiment. Une déclaration préalable de travaux (DP) ou un permis de construire (PC) sont nécessaires.

En fonction de la situation du terrain et de la surface du projet, il faudra donc déposer une DP ou un PC à la mairie.

Informez-vous sur les assurances

Vous devez souscrire à une assurance multirisques habitation afin de vous prémunir contre les risques de sinistres lors des travaux. Pensez à l'assurance dommages-ouvrage. Elle permet de financer rapidement les travaux de réparation de dommages importants survenant dans les dix ans qui suivent la réception du chantier (par exemple, fissures menaçant la solidité de l'ouvrage).

Assurez-vous également au préalable que les professionnels qui vont participer aux travaux ont bien souscrits les assurances obligatoires.



Quelle est la procédure pour faire valider votre extension de maison ?

Déposez une demande d'autorisation à votre mairie

Vous devez impérativement déposer une demande d'autorisation d'urbanisme si votre extension dépasse 5 m².

Pour votre maison individuelle, vous devez remplir l'un ou l'autre des documents suivants :

- La déclaration préalable, si votre extension est comprise entre 5 et 20m² (40m² si les travaux se situent dans la zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU intercommunal (PLUI) (Cerfa n° 13703*07) ;
- Le permis de construire, si votre extension fait plus de 20m² de surface (40m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un PLUI) (voir le document Cerfa n° 13406*07).

À retenir : les travaux qui portent la surface totale de la construction à plus de 150m² impliquent le recours à un architecte et nécessitent un permis de construire.

Enfin, si votre maison se situe dans le périmètre d'un "monument historique", votre projet d'extension devra être validé par l'Architecte des bâtiments de France (ABF). A défaut, les travaux ne pourront pas être effectués.

Affichez votre autorisation sur votre terrain

Pendant toute la durée des travaux, vous devez afficher sur un panneau les principales caractéristiques de votre extension. Il doit être situé sur votre terrain de manière à être visible depuis la voie publique. C'est à partir de cet affichage et pendant deux mois que les voisins pourront exercer un recours contre votre projet.

Signalez le commencement de vos travaux

Une fois que vous avez obtenu votre autorisation et que les travaux sont prêts à débiter, vous devez signaler à la mairie le commencement des travaux en remplissant une déclaration d'ouverture de chantier (en ligne ou via un formulaire à transmettre à votre mairie). Cette formalité ne vous concerne que si vous êtes dans le cas d'un permis de construire.

Que se passe-t-il si je ne déclare pas mon extension ?

Si vous n'avez pas demandé d'autorisation, l'administration dispose d'un droit de visite pendant le chantier jusqu'à six ans après son achèvement. Un agent établira un procès-verbal. Vous devrez régulariser votre situation.

Deux cas de figure sont possibles :

- si votre extension est conforme au PLU, vous aurez une autorisation a posteriori ;
- votre extension n'est pas conforme au PLU, le maire peut saisir le procureur de la République qui décidera de la transmission ou non du dossier au juge. En attendant la décision, le maire peut prendre un arrêté d'interruption des travaux. Le tribunal pourra vous ordonner de démolir votre extension.

Que devez-vous faire après les travaux ?

Déclarez l'achèvement des travaux en mairie

Une fois vos travaux terminés, rendez-vous une nouvelle fois en mairie ou envoyez un formulaire pour attester de l'achèvement des travaux et de leur conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

La mairie dispose d'un délai de 3 mois à partir de la date de réception de votre déclaration sur l'achèvement des travaux, pour contester la conformité des travaux (un agent du service d'urbanisme de votre commune pourra venir vérifier la conformité de votre extension).

Attention : si votre extension ne correspond plus à la demande que vous avez faite initialement, vous devrez réaliser un permis modificatif ou déposer une nouvelle déclaration de travaux. Si les modifications réalisées ne sont pas régularisables, la mairie peut imposer la démolition de la construction.

Régularisez votre situation auprès des impôts

Vous devez déclarer la réalisation des travaux auprès des finances publiques. En effet, une extension peut avoir un impact sur votre taxe d'habitation, votre taxe foncière et votre taxe d'aménagement.

Comment faire votre déclaration ? Remplissez le formulaire des impôts dans un délai de 90 jours après la déclaration de l'achèvement des travaux.

Consultez l'ADIL17
pour une information
personnalisée

49 avenue Aristide Briand
17000 La Rochelle

05 46 34 41 36
contact@adil17.org
www.adil17.org

Facebook - LinkedIn
www.observatoires-des-loyers.org