

TRAVAUX SUR BÂTIMENT NON PROTÉGÉ

POINTS-CLÉS :

- Pour réaliser des travaux sur un immeuble ne faisant l'objet d'aucune protection au titre du code du patrimoine, il convient de respecter les dispositions du code de l'urbanisme.
- Les procédures applicables dépendent de la nature des travaux réalisés.
- Lorsque, sous certaines conditions, l'immeuble est labellisé, des démarches spécifiques doivent être effectuées en sus.

Sur les bâtiments non protégés au titre des monuments historiques, les dispositions du code du patrimoine afférentes aux immeubles classés ou inscrits n'ont aucune raison de s'appliquer. Néanmoins, le code de l'urbanisme doit être respecté : les démarches à effectuer pour réaliser des travaux varient selon la nature de ceux-ci.

Attention :

Les bâtiments non directement protégés mais situés dans les abords d'un monument historique sont soumis à des dispositions spécifiques. Il en est de même lorsque l'immeuble est situé dans un site naturel ou dans un site patrimonial remarquable (anciennement zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou encore secteur sauvegardé), avec ou sans plan de sauvegarde et de mise en valeur. Dans certains cas enfin, le plan local d'urbanisme (PLU) peut exiger le respect de règles particulières, il convient donc de s'y reporter.

I. DEMANDE DE PERMIS OU DÉCLARATION PRÉALABLE ?

Selon la nature des travaux envisagés, le propriétaire de l'immeuble doit – avec le concours éventuel d'un maître d'œuvre – déposer un permis de construire, d'aménager ou de démolir, ou une déclaration préalable, certains types de travaux étant totalement dispensés de formalité.

A. Travaux dispensés de formalité

Les travaux pouvant être réalisés sans démarche préalable sont limitativement énumérés ; ils concernent à la fois des constructions nouvelles et des constructions existantes.

1. Constructions nouvelles¹

Le code de l'urbanisme liste les types de constructions nouvelles ne nécessitant pas de formalité préalable. Il s'agit notamment :

- des constructions de petites dimensions, c'est-à-dire dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 mètres, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m² et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m² ;
- des piscines dont le bassin est égal ou inférieur à 10 m² ;

¹ Code de l'urbanisme, art. R. 421-4.

- des serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains ;
- des constructions et installations temporaires, c'est-à-dire maintenues en place maximum 3 mois, sous réserve de la remise dans leur état initial des lieux à l'issue de cette période. Celle-ci peut toutefois être allongée dans certains cas : ainsi, est-elle de la durée du chantier pour les constructions directement nécessaires à la conduite de travaux (échafaudages) ou encore de la durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, pour les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation (chapiteau, estrade, etc.).

2. Travaux portant sur des éléments bâtis existants

La réalisation de travaux sur des éléments bâtis existants n'est pas toujours soumise à des règles d'urbanisme. Sont ainsi dispensés de formalité :

- les travaux de ravalement, sauf s'ils modifient l'aspect extérieur du bâtiment ;
- l'ensemble des travaux qui ne sont soumis ni à permis de construire, de démolir ou d'aménager ni à déclaration préalable, c'est-à-dire essentiellement les travaux dits d'entretien ou de réparations ordinaires².

B. Travaux soumis à permis³

En application du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire :

- les constructions nouvelles, avec ou sans fondations (autres que celles dispensées de formalité) ;
- les travaux effectués sur des constructions existantes et ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m², ou 40 m² sous certaines conditions ;
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination de l'immeuble ;
- les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.

Certains travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager (exemple : aires de stationnement de plus de 50 places) et, dans certains cas, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

C. Travaux soumis à déclaration préalable⁴

Conformément au code de l'urbanisme, nécessitent une déclaration préalable les travaux :

- modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (hors travaux de ravalement, sauf délibération contraire de la commune) ;
- emportant changement de destination d'un bâtiment existant (hors cas nécessitant un permis de construire, voir ci-dessus) ;
- exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- ayant pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à 5 m², lorsque l'emprise au sol et la surface de plancher restent inférieures ou égales à 20 m² (voire 40 m² dans certains cas) ;

² Code de l'urbanisme, art. R. 421-14 et R. 421-17. Pour plus de précisions sur cette notion, voir *Guide de la maîtrise d'ouvrage des travaux sur un monument historique classé ou inscrit : Aspects administratifs, réglementaires et financiers*, 2015.

³ Code de l'urbanisme, art. R. 421-1 et R. 421-14 et suivants..

⁴ Code de l'urbanisme, art. R. 421-17.

- transformant de plus de 5 m2 de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher ;
- d'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public comprenant de 10 à 49 places ;
- de coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs ; etc.

II. PROCEDURE DE TRAVAUX

A. Dossier de demande ou de déclaration

Le dossier est adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposé à la **mairie de la commune où se situe le terrain**. Un récépissé est alors remis avec un numéro d'enregistrement.

Sauf cas particulier, il doit être établi :

- en **2 exemplaires** pour les déclarations préalables ;
- en **4 exemplaires** pour les permis (construire, aménager ou démolir).

Lorsque la demande ou la déclaration vise une maison individuelle ou ses annexes, il convient de compléter le formulaire :

- Cerfa 13406*05 pour un permis de construire ou éventuellement Cerfa 13411*05 pour une modification d'un tel permis en cours de validité ;
- Cerfa 13703*05 pour une déclaration préalable ;
- Cerfa 13409*05 pour un permis d'aménager ;
- Cerfa 13405*04 pour un permis de démolir.

Le dossier comprend en outre **un plan** permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune auquel s'ajoute des éléments différents selon qu'il s'agit d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable.

1. Permis de construire

Au formulaire et au plan de situation, s'ajoutent :

- un **projet architectural**, qui comprend notamment : une notice indiquant l'état initial du terrain et de ses abords ainsi que les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages (aménagement du terrain, implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain, matériaux et couleurs des constructions, traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer, organisation et aménagement des accès) ;
- un **plan de masse** des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions ;
- le **plan des façades et des toitures** (état initial et état futur lorsque les travaux visent un bâtiment existant) ;
- un **document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- **2 documents photographiques** permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;
- d'autres pièces résultant de la nature ou de la situation du projet⁵.

⁵ Code de l'urbanisme, art. R. 431-13.

2. Déclaration préalable

Au formulaire et au plan de situation, s'ajoutent simplement :

- un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;
- le cas échéant, une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées.

3. Autres permis

Pour le permis d'aménager, il convient d'ajouter au formulaire et au plan de situation, un **projet d'aménagement**, qui comprend le même type d'éléments que le projet architectural du permis de construire (état initial du terrain et de ses abords, partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, etc.)⁶.

Pour le permis de démolir, doivent être joints, en sus du formulaire et du plan de situation, un **plan de masse** des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver et un **document photographique** faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants⁷.

B. Instruction

1. Compétence

Par principe, l'autorité compétente pour instruire les demandes de permis et déclarations préalables est :

- le **maire de la commune** lorsque celle-ci est dotée d'un plan local d'urbanisme (ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu). Toutefois, lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), elle peut déléguer sa compétence, qui est alors exercée par le président de l'EPCI ;
- Le préfet ou le maire au nom de l'État dans les autres communes.

2. Délai

Le délai d'instruction est calculé à compter de la réception par le maire d'un dossier complet, c'est-à-dire suite à une notification expresse des services ou à défaut de demande de pièces manquantes des services dans le mois qui suit le dépôt.

Les délais d'instruction sont les suivants :

- déclarations préalables : 1 mois
- permis de démolir et permis de construire sur les maisons individuelles : 2 mois
- permis d'aménager et autres permis de construire : 3 mois

C. Décision

Sauf cas particuliers, à l'issue de ces délais, le silence de l'autorité compétente vaut permis tacite ou non-opposition à la déclaration préalable.

La décision expresse prise sur une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou sur une déclaration préalable prend la forme d'un arrêté.

⁶ Code de l'urbanisme, art. R. 441-3.

⁷ Code de l'urbanisme, art. R. 451-2.

Le rejet de permis ou l'opposition à une déclaration préalable doit être motivée. Il en est de même lorsque le permis ou la non-opposition est assorti(e) de prescriptions, d'un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables⁸.

1. Affichage

Le bénéficiaire du permis ou le déclarant doit afficher sur le terrain le permis de construire, d'aménager ou de démolir explicite ou tacite ou la déclaration préalable sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres⁹.

2. Durée de validité

La durée de validité d'un permis ou d'une déclaration préalable est de 3 ans¹⁰. Au-delà de ce délai, si les travaux n'ont pas débuté, l'autorisation est périmée. Il en est de même si, passé ces 3 ans, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à 1 an.

La validité de l'autorisation d'urbanisme peut toutefois être prolongée deux fois pour un an (donc dans la limite maximale de 5 ans)¹¹. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

III. PROCÉDURES SPÉCIFIQUES POUR LES IMMEUBLES LABELLISÉS

Certains immeubles répondant à des caractéristiques historiques, artistiques ou architecturales particulières sans pour autant être protégé par une mesure spécifique, peuvent bénéficier d'un label. Celui-ci entraîne des conséquences en matière de travaux.

A. Label de la Fondation du patrimoine¹²

Le label de la Fondation du patrimoine ouvre droit à un régime fiscal spécifique sous réserve du respect de certaines conditions.

1. Travaux éligibles

Les travaux doivent être visibles de la voie publique. Ils portent donc essentiellement sur la toiture, les façades et les pignons. Ceci exclut les travaux intérieurs, sauf pour des éléments de patrimoine non habitables et ouverts au public.

2. Demande

Pour obtenir le label, il convient de déposer, **en sus des démarches précédentes**, un dossier présentant le programme de travaux.

La demande doit être déposée **avant** le début des travaux envisagés.

Il faut à cette fin prendre contact avec le Délégué départemental de la Fondation du patrimoine (coordonnées en ligne sur www.fondation-patrimoine.org), qui remet au propriétaire le dossier de demande (également téléchargeable sur www.fondation-patrimoine.org).

⁸ Code de l'urbanisme, art. L. 424-1 et suivants.

⁹ Code de l'urbanisme, art. A. 424-15 et suivants..

¹⁰ Code de l'urbanisme, art. R. 424-17.

¹¹ Code de l'urbanisme, art. R. 424-21.

¹² Pour plus de précisions, se reporter au Guide de l'impôt sur le revenu.

Le dossier doit être complété des pièces suivantes :

- des photos d'ensemble de l'immeuble à restaurer, des photos prises de la voie publique et des photos de chaque façade de l'immeuble ;
- un extrait du plan cadastral permettant d'attester la visibilité de la voie publique (le propriétaire doit indiquer au stylo l'immeuble sur le plan cadastral et le lieu de prise de vue des photos de la voie publique) ;
- le ou les devis correspondant aux travaux envisagés ;
- un justificatif de propriété ;
- le chèque correspondant aux frais de dossier (de 60 à 250 euros, selon le montant des travaux).

3. Instruction

Le délégué régional de la Fondation du patrimoine examine la demande, sollicite l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (dirigée par l'architecte des bâtiments de France – ABF) puis celui du siège de la Fondation. Les délais d'instruction du dossier sont en règle générale de quelques mois.

Le cas échéant, le label est accordé par la Fondation du patrimoine pour une durée maximale de 5 ans. Cependant, une seconde demande de label peut être déposée pour des travaux distincts portant sur le même bâtiment, après ce délai ou même au cours des 5 ans.

4. Réalisation des travaux

Les travaux ne peuvent débuter qu'après l'octroi du label. Ils doivent être exécutés dans les conditions prévues dans la demande de label. La maîtrise d'œuvre peut être assurée par le propriétaire lui-même. Cependant, en cas de travaux complexes, il est recommandé de faire appel à un architecte ayant l'habitude d'intervenir sur des bâtiments anciens (par exemple un architecte du patrimoine).

B. Label « architecture contemporaine remarquable »

Depuis la loi du 7 juillet 2016 (LCAP), « les immeubles, les ensembles architecturaux, les ouvrages d'art et les aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant » peuvent se voir attribuer le label « architecture contemporaine remarquable »¹³.

Le propriétaire d'un bâtiment ainsi labellisé – mais non protégé au titre des abords ou des sites patrimoniaux ou non identifié dans un plan local d'urbanisme à caractère patrimonial – qui « envisage de réaliser des travaux susceptibles de le modifier » doit **informer le préfet de région** de son intention.

Il lui incombe donc de lui adresser une lettre recommandée avec demande d'avis de réception **deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable**. Il doit joindre à sa lettre une notice descriptive présentant la nature et l'impact des travaux envisagés sur le bien¹⁴. Le préfet dispose de deux mois pour formuler des observations et recommandations, le cas échéant après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

Cette procédure n'exonère pas le propriétaire de ses obligations résultant du code de l'urbanisme présentées plus haut. À noter par ailleurs que le nom de l'architecte auteur du projet architectural doit être affiché, avec l'autorisation d'urbanisme, sur le terrain faisant l'objet des travaux¹⁵.

La présente fiche ne vaut que recommandation et ne saurait engager la responsabilité de ses auteurs, notamment celle de La Demeure Historique.

Ce document est protégé par les dispositions du code de la propriété intellectuelle, et notamment celles relatives aux droits d'auteur. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque moyen que ce soit, non autorisée par son auteur ou ses ayants droit, est strictement interdite, et constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle ainsi qu'un délit civil sanctionné par les articles 1382 et suivants du code civil.

¹³ Code du patrimoine, art. L. 650-1. Pour plus de précisions sur les modalités d'attribution de ce label, v. Code du patrimoine, art. R. 650-1 et suivants. À noter : si l'avis du propriétaire est recueilli avant l'attribution de ce label, il n'est pas nécessairement suivi.

¹⁴ Code du patrimoine, art. R. 650-6. Le contenu de cette notice doit encore être précisé.

¹⁵ Code du patrimoine, art. L. 650-3.