

De l'immeuble à la rue

2 CONNAÎTRE :

RÈGLEMENTS ET OBLIGATIONS

- > Règles d'urbanisme
- > Obligation liée à l'assainissement
- > Servitudes d'utilité publique
- > Servitudes établies pour l'utilité des particuliers
- > Règlements de lotissement
- > Clôtures et murs mitoyens
- > Autorisations de travaux

5 ENTRETENIR :

RESPONSABILITÉ DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

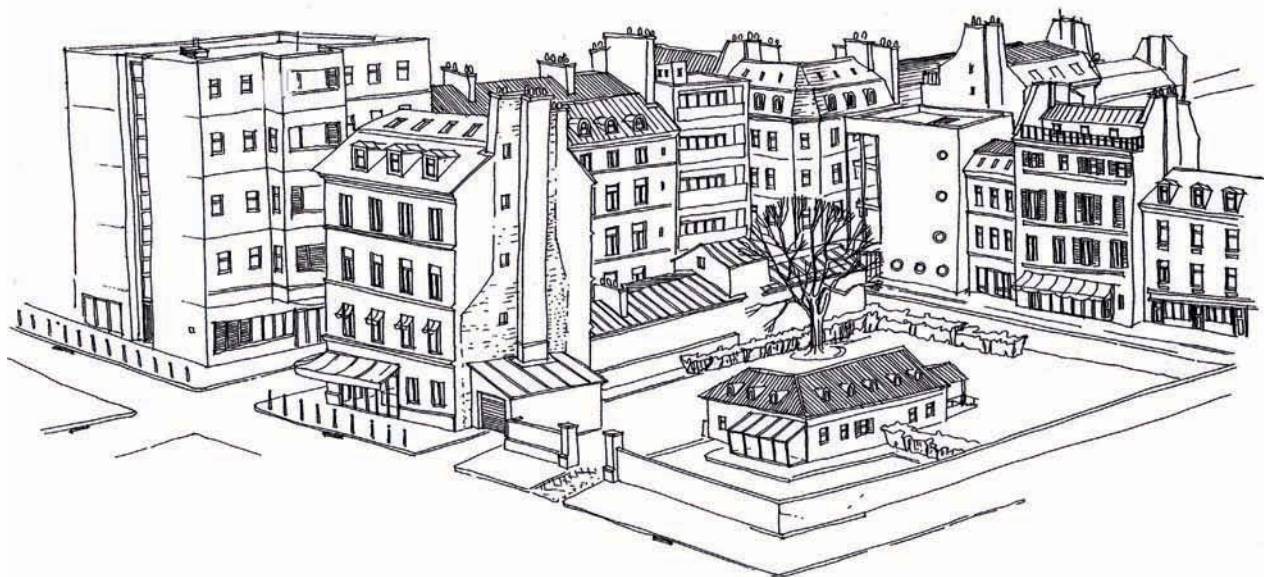
- > Bâtiment en péril
- > Chutes d'objets
- > Entretien des trottoirs et des espaces extérieurs
- > Entretien des portes de garage
- > Ravalement des façades

6 AMÉLIORER :

L'ENVIRONNEMENT DE L'IMMEUBLE

- > Réfection des raccordements aux réseaux
- > Accès des personnes à mobilité réduite
- > Améliorer la porte d'entrée
- > Confort et sécurité de l'accès à l'immeuble
- > Poser des boîtes à lettres

Les travaux sur une façade de bâtiment sont soumis à des règles. Celles-ci peuvent être d'intérêt général comme l'obligation de respecter un alignement le long d'une voie ou de ravalier régulièrement les façades. Ces règles peuvent gérer les rapports entre les personnes comme, par exemple, les rapports de voisinage. Elles peuvent aussi venir de dispositions particulières liées au terrain ou à la construction telles que les servitudes, les règlements de copropriété ou de lotissement. Par ailleurs, différents services sont apportés aux habitants par les communes ou par des sociétés concessionnaires : fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, assainissement collectif, enlèvement des ordures, entretien des voies, des chemins, des trottoirs. Ils sont accompagnés d'obligations, de droits et de règles techniques et administratives. Pour ces raisons, il est important de bien se renseigner, notamment auprès de la mairie ou des concessionnaires, sur les règles qui peuvent s'appliquer aux parties du bâtiment concernées par des projets de travaux.



RÈGLES D'URBANISME

Le tracé et l'aspect des agglomérations résultent de la combinaison des droits de propriété (forme des parcelles et servitudes, notamment) et de règles imposées par les pouvoirs publics. Ces règles ont un cadre national : les lois et règlements, notamment regroupés dans le Code de l'urbanisme, qui imposent un certain nombre d'obligations identiques sur tout le territoire national et surtout qui donnent un cadre identique à tous les règlements d'urbanisme locaux. Au niveau des communes, la loi d'orientation foncière de 1967 avait défini le Plan d'occupation des sols (POS) que chaque commune devait rédiger en tenant compte des spécificités locales, de ses perspectives d'évolution, des secteurs ou bâtiments sensibles à protéger. Le POS définissait notamment des zones de densité de construction différentes et fixait, pour chacune, des règles au cadre bâti et paysager. Un règlement type proposé dans le Code de l'urbanisme s'appliquait aux communes qui n'avaient pas de POS. Il a été remplacé en 2000 par le Plan local d'urbanisme (PLU) qui intègre aux règles précédentes, la recherche de l'équilibre social de la ville. Les règles locales peuvent renforcer les exigences concernant les bâtiments :

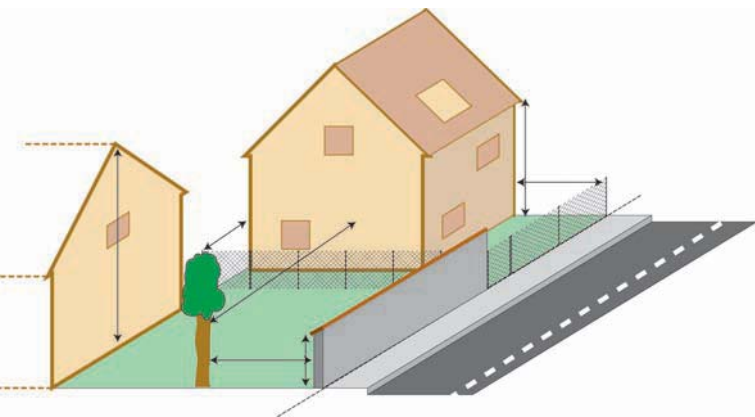
- distances entre eux ou à la limite de propriété,
- destination (habitat ou autre),
- gabarit et notamment hauteur,
- matériaux et couleurs employés,
- taille et forme des fenêtres.

Elles peuvent aussi définir des exigences concernant les clôtures, les arbres et la végétation, le raccordement aux réseaux d'assainissement... Des règles d'alignement résultent souvent de l'élargissement d'une voie : certains bâtiments anciens peuvent déborder la nouvelle limite de la voie. Elles ne s'appliquent généralement que lorsqu'on veut vendre ou modifier le bâtiment : ceci peut conduire à ne pas réaliser les travaux envisagés. Dans certains secteurs,



Couleur des façades

De l'immeuble à la rue



Implantations des bâtiments



Jours de souffrance

les règles d'urbanisme sont liées à la présence d'un monument historique, d'un secteur sauvegardé, d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Par ailleurs, le Code de l'urbanisme réglemente l'implantation des logements aux abords des voies de circulation et des lieux bruyants en l'absence de plan local d'urbanisme.

OBLIGATION LIÉE À L'ASSAINISSEMENT

Le traitement des eaux usées avant rejet dans l'environnement est une obligation. Les communes

sont responsables de l'assainissement. Elles doivent organiser la collecte et le traitement des eaux usées, délimiter les zones où l'assainissement est collectif (réseau d'égouts), celles où les particuliers doivent s'équiper d'un système d'assainissement autonome et les zones où le traitement des eaux de pluie est nécessaire. Ces obligations et leur échéance d'application diffèrent d'une commune à l'autre, notamment du fait de la taille et de l'étendue de celles-ci. Lorsque la commune ou la communauté d'agglomération s'équipe d'une installation d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

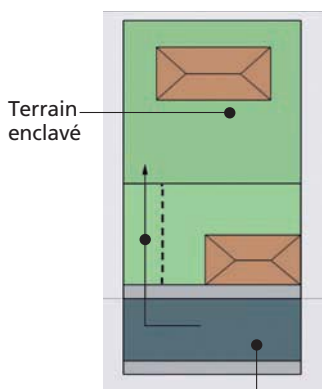
Dès lors que la commune installe un collecteur public des eaux usées (elle prend en charge la partie réalisée sous la voie publique), les usagers ont deux ans pour s'y raccorder, à leurs frais. S'ils ne respectent pas cette obligation, la commune est en droit de faire réaliser les travaux et de les faire payer par le propriétaire concerné. Dans les communes ne disposant pas de réseau collectif, les bâtiments doivent être raccordés à des installations d'assainissement autonomes réalisées sur les parcelles. Des solutions diverses existent. Elles sont choisies notamment en fonction de la place disponible sur le terrain et de la nature du sol.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont nombreuses. Avant d'engager des travaux, il convient de s'assurer que l'on n'enfreint pas une de ces contraintes ou obligations. L'accès aux parties communes doit être possible pour les différents concessionnaires qui ont à intervenir sur les réseaux desservant un immeuble : eau, gaz, électricité, ... Des servitudes de visibilité sur les voies publiques peuvent interdire la construction de murs ou la plantation d'arbres en alignement d'une propriété, ... De même, des servitudes de passage de personnes, de réseaux dans le sol ou dans les airs peuvent interdire des constructions de clôtures ou de locaux.

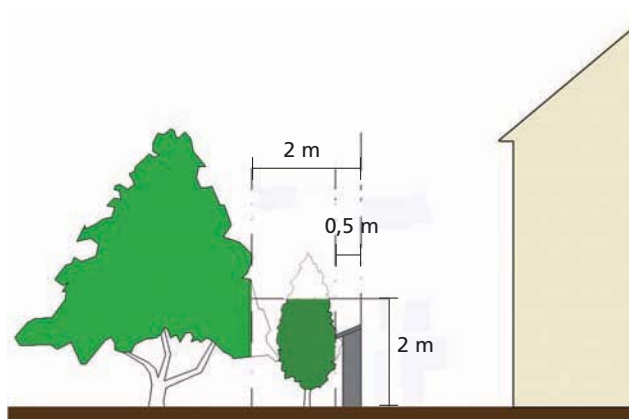
SERVITUDES ÉTABLIES POUR L'UTILITÉ DES PARTICULIERS

Les servitudes établies pour l'utilité des particuliers doivent également être respectées lors de travaux. Ainsi, l'ouverture de fenêtres doit respecter des distances minimales vis-à-vis des propriétés privées voisines. En-dessous de ces distances, la création de « jours de souffrance » (fenêtre fixe, translucide, mais ne permettant pas la vue) est un moyen d'apporter quand même un



Servitude d'accès à un terrain enclavé

De l'immeuble à la rue



Règles concernant les plantations

peu de lumière. De même, la réalisation d'une clôture ne doit pas empêcher la desserte de parcelles enclavées qui jouissent d'un droit de passage sur le terrain à enclorre. Le règlement concernant les servitudes établies pour l'utilité des particuliers relève du droit commun, c'est-à-dire du Code civil.

RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENT

Dans un lotissement, il n'est pas toujours possible de changer l'aspect de la maison, de l'agrandir, de créer une terrasse, ... même si les règlements d'urbanisme de la commune le permettent. En effet, le lotissement a ses propres règles, qui peuvent être plus contraignantes.

CLÔTURES ET MURS MITOYENS

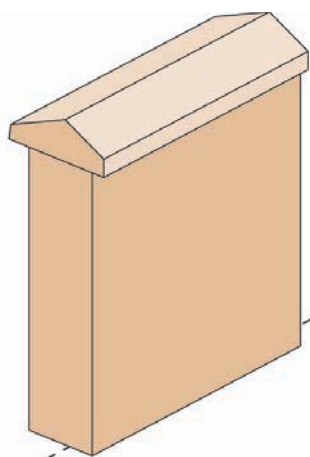
Tout propriétaire a le droit de clore son terrain, à condition de respecter les servitudes liées à cette parcelle. Dans de nombreuses communes, les clôtures donnant sur la voie publique doivent respecter les règlements d'urbanisme. Il convient de se renseigner auprès de la mairie. Une clôture (mur, haie, fossé, ...) entre deux propriétés privées répond à des règles spéciales. Placée « à cheval » sur les deux terrains, elle peut appartenir aux deux propriétaires. Avant de réaliser des travaux le long d'un mur en limite de propriété, notamment s'il doit servir d'appui à des constructions, il convient de savoir à qui il appartient. S'il est l'entière propriété du voisin, on ne peut y appuyer une construction. En revanche, il est possible de bâtir contre un mur mitoyen puisqu'il appartient aux deux voisins.

AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Tout projet d'agrandissement ou d'intervention sur la façade ou la toiture qui modifie l'aspect du bâtiment peut faire l'objet d'une autorisation pour laquelle il faut se renseigner à la mairie. Le règlement d'urbanisme précise les règles d'implantation des constructions par rapport à la route ou à la rue, aux propriétés voisines. Il peut exiger l'alignement des constructions en bordure de voirie ou au contraire imposer un retrait. Il définit, également, des exigences précises pour l'aspect des façades (couleurs, présence de pierres autour des fenêtres, ...), les matériaux à utiliser, les hauteurs de construction autorisées. Les travaux réalisés dans un appartement et qui concernent la façade de l'immeuble sont soumis à la fois au respect du règlement de copropriété et aux règles d'urbanisme. Ainsi, avant d'envisager la fermeture d'une loggia par une baie vitrée, il convient de se renseigner auprès de la copropriété mais aussi de la mairie.



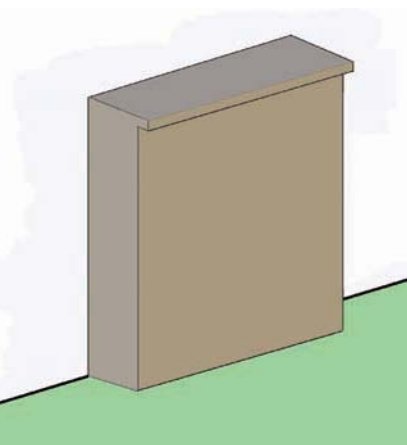
Clôtures et passages



Mur de clôture mitoyen

ENTREtenir

RESPONSABILITÉ DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS



Mur de clôture non mitoyen



Mur de clôture et espaces extérieurs

BÂTIMENT EN PÉRIL

L'entretien régulier de l'immeuble est aussi une obligation pour le propriétaire, il évite des dégradations et des risques pour la sécurité des personnes. Lorsqu'un bâtiment, dans sa totalité ou partiellement présente une menace pour la sécurité des personnes, le maire peut prendre un arrêté de péril qui oblige le propriétaire à faire immédiatement des travaux pour rétablir la sécurité soit en consolidant la construction, soit en la démolissant. Le propriétaire a généralement un délai très court pour réagir. Pendant cette période, le maire prend des mesures d'éviction des lieux présentant des risques. Passé le délai fixé, le maire fait réaliser d'office ces travaux aux frais du propriétaire.

CHUTES D'OBJETS

Les occupants sont responsables des objets qui peuvent tomber des logements qu'ils occupent. En revanche, ce sont les seuls propriétaires qui sont responsables des dégâts dus aux chutes de parties du bâtiment, comme des éléments de couvertures (tuiles, ardoises, ...) ou des souches de cheminées.

ENTRETIEN DES TROTTOIRS ET DES ESPACES EXTÉRIEURS

En règle générale, les trottoirs d'une voie publique sont nettoyés par les propriétaires des parcelles qui les bordent, mais entretenus par la commune. Toutefois, dans certains cas, la commune peut se charger du nettoyage pour lequel elle prélève une « taxe de balayage ». En cas de gel, les propriétaires sont responsables des conséquences des chutes dues aux glissades sur les parties de trottoir dont ils ont la charge et doivent prendre les mesures nécessaires. En cas de lotissement ou de servitudes, les obligations et frais sont généralement partagés. Les ordures ménagères et les objets encombrants peuvent être collectés en bordure des voies publiques par les services municipaux ou de l'agglomération. Ces services fixent des règles précises et indiquent les points et les périodes de collecte.

ENTRETIEN DES PORTES DE GARAGE

Les portes automatiques de garages ont causé des accidents graves, notamment lors de leur fermeture. C'est pourquoi la loi n° 89-421 impose que les portes existantes soient mises en conformité avec la norme NF P 25-362 imposant des dispositifs de sécurité tels qu'une signalisation préalable des manœuvres et une interruption du mouvement en cas de choc. La loi prévoit des sanctions en cas de non respect de cette obligation par les propriétaires. En outre, l'entretien des portes est réglementé par l'arrêté du 12 novembre 1990 qui fixe au moins deux visites par an.

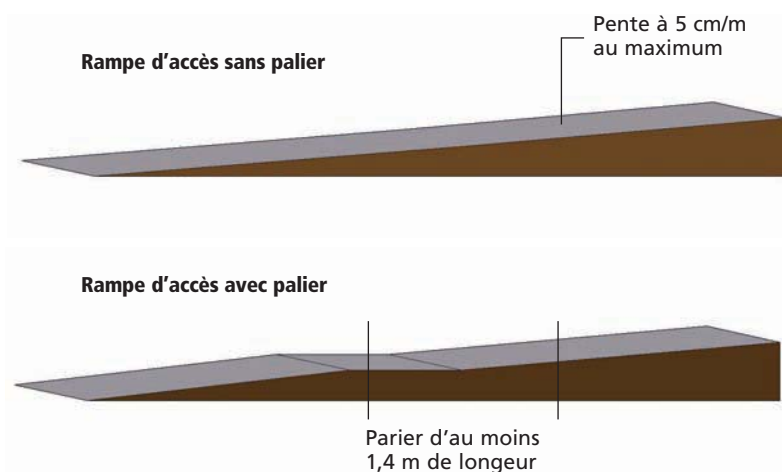
RAVALEMENT DES FAÇADES

Certaines grandes villes prennent des arrêtés de ravalement. La remise en propreté des façades, à la charge des propriétaires, est alors rendue obligatoire par la commune. Elle doit être effectuée dans un délai qui est précisé par l'arrêté.

RÉFECTION DES RACCORDEMENTS AUX RÉSEAUX

Lorsqu'on intervient sur un immeuble ancien, les raccordements aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone sont parfois obsolètes, difficiles d'accès ou sous-dimensionnés. Il est préférable de les remplacer par des équipements neufs mieux adaptés.

Les interventions sur ces réseaux doivent être réalisées en concertation étroite avec l'administration ou le concessionnaire concerné : elles sont souvent effectuées par leurs services ou des entreprises auxquelles ces travaux sont sous-traités. Il faut consulter ces sociétés lors de l'élaboration du projet de transformation pour éviter des difficultés ultérieures au moment des travaux ou de leur réception.



La longueur maximale des plans inclinés entre deux paliers horizontaux est de dix mètres dès que la pente est supérieure à 4 cm/m.

ACCÈS DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

L'entrée d'un immeuble n'est pas toujours de plain-pied. La protection des logements contre l'humidité du sol, l'éclairage et la ventilation du sous-sol, la pente du terrain sont autant de raisons pour un immeuble d'avoir un plancher de rez-de-chaussée surélevé. L'accès à ce niveau nécessite un escalier ou une rampe à l'entrée. Les marches présentent un obstacle pour toute personne ayant des difficultés à se déplacer.

Chaque fois que cela est possible, une rampe d'accès d'au moins 1,20 m de large leur facilitera l'accès : rampe de pente d'au plus 4 % (soit 4 cm par m). En cas d'impossibilité, une rampe de pente supérieure sans toutefois dépasser 5 % pourra être envisagée en ménageant un palier de 1,40 m tous les dix mètres.

AMÉLIORER LA PORTE D'ENTRÉE

Un sas d'entrée permet de créer un espace tampon qui améliore le confort thermique et acoustique de l'entrée de l'immeuble. L'ouverture de la porte d'entrée amène du froid en hiver : un sas peut limiter cet inconvénient. Il est très efficace lorsqu'il a plus de 1,8 m de profondeur, soit l'équivalent d'au moins trois pas. Cette dimension facilite la manœuvre des fauteuils roulants. Le sas renforce aussi la protection de l'entrée contre le bruit extérieur. Dans la mesure où cette création modifie l'aspect de l'immeuble, un permis de

De l'immeuble à la rue

construire doit être demandé.

Lorsqu'il n'est pas possible d'aménager un sas efficace, la porte d'entrée peut être remplacée par une porte neuve présentant de bonnes performances d'étanchéité à l'air, à l'eau et de résistance aux effets du vent. Les dispositifs automatiques d'ouverture des portes renforcent le confort et la sécurité.

CONFORT ET SÉCURITÉ DE L'ACCÈS À L'IMMEUBLE

A l'extérieur, les chemins d'accès et l'abord de la porte d'entrée doivent être correctement éclairés, surtout lorsqu'un seuil est à franchir.

L'éclairage mis en route automatiquement dès qu'une personne s'approche est un facteur de sécurité face aux risques de chutes ou d'intrusions. Lorsqu'il y a beaucoup de passages, il est souhaitable que cet éclairage soit permanent. La réalisation et l'entretien des réseaux et des installations d'éclairage sont à la charge des propriétaires.

Les portes d'accès au sous-sol ne peuvent être munies de dispositifs de condamnation que si elles sont ouvrables sans clé depuis l'intérieur afin de faciliter l'évacuation en cas d'incendie. Le digicode est un moyen courant de contrôle d'accès d'une porte d'immeuble. Un audiophone ou un vidéophone peut compéter le digicode. La serrure est alors commandée sur décision de l'occupant qui entend ou voit la personne qui demande à entrer.

QUELQUES ADRESSES UTILES

- > La mairie de votre commune
- > Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), www.fncaue.org
- > Agence EDF locale, www.edf.fr
- > Agence GDF locale, www.gazdefrance.fr
- > Agence du distributeur d'eau
- > Syndic de votre copropriété

LA RÉGLEMENTATION

- > Les travaux sans formalité : Code de l'urbanisme
- > Les travaux nécessitant un permis de construire : Code de l'urbanisme
- > Les travaux nécessitant une déclaration : Code de l'urbanisme
- > Les droits de vos voisins : Code civil
- > Les règles de décision en copropriété loi du 10/07/1965
- > Le règlement de lotissement
- > Le règlement de copropriété
- > L'acte de propriété indiquant les servitudes liées au terrain

LES OBLIGATIONS LÉGALES

Règles d'urbanisme consultables en mairie

TERMES TECHNIQUES

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme