



Maison : travaux extérieurs

Vérfié le 13 juillet 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous pouvez faire librement certains travaux à l'extérieur de votre maison. Selon leur nature et leur ampleur, il peut être nécessaire de demander une autorisation d'urbanisme (*déclaration préalable* ou *permis de construire*).

Réparer à l'identique

Généralement, les travaux d'entretien ou de réparation qui ne modifient pas l'aspect extérieur de votre maison ne sont soumis à aucune autorisation. Cela peut notamment être le cas pour les travaux suivants :

- Remise en l'état ou la réparation d'une toiture
- Remplacement des portes et fenêtres
- Remplacement d'une gouttière
- Réparation d'une cheminée

En revanche, si ces travaux ou réparations ont pour conséquence de modifier l'aspect extérieur de votre maison, une autorisation est nécessaire : ils sont soumis à une déclaration préalable (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>) ou à une demande de permis de construire (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>), selon leur ampleur et leurs caractéristiques. C'est également le cas pour les travaux d'agrandissement et les constructions nouvelles.

➡ **À savoir** : le ravalement de façade ne fait l'objet d'aucune formalité, sauf dans certains secteurs protégés (patrimoine, environnement) ou si la commune en a décidé autrement (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>).

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- Mairie (<https://lannuaire.service-public.fr/>)

Clôturer son terrain

Il est possible de clôturer son terrain pour notamment en empêcher l'accès. Toutefois, s'il existe une servitude de passage (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2040>) sur votre terrain, vous pouvez le clôturer à la condition de laisser un passage pour votre voisin (par exemple, par l'ajout d'une porte).

Où doit se situer votre clôture ?

Avant de clôturer votre terrain, il faut leborner (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3037>), si ce n'est pas déjà fait.

Le bornage permet de délimiter votre terrain, c'est-à-dire de situer la limite séparative entre votre terrain et sur celui de votre voisin.

Vous devez installer la clôture en retrait de la limite séparative située entre votre terrain et celui de votre voisin. Si vous installer votre clôture sur la limite séparative des terrains, votre clôture empiète sur le terrain de votre voisin. Dans ce cas, il peut en exiger la démolition en saisissant le tribunal.

Où s'adresser ?

- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Même si votre clôture est située sur votre terrain, elle ne doit pas constituer une gêne pour votre voisin. Celui-ci pourrait saisir le tribunal pour réclamer des dommages et intérêts ou la démolition de votre clôture, s'il estime que votre clôture porte notamment préjudice à l'ensoleillement de son terrain.

- Tribunal judiciaire ou de proximité ↗ (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

✍ **À noter** : 2 propriétaires voisins peuvent décider d'installer une clôture située sur la limite séparative de leurs terrains, en en partageant les frais. Avant de l'installer, il faut établir une convention de mitoyenneté chez le notaire. Les travaux d'entretien et de réparation d'une clôture mitoyenne sont soumis à des règles spécifiques (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415>).

- Notaire ↗ (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

Pouvez-vous choisir librement les caractéristiques de votre clôture ?

Les règles à respecter dépendent du type de votre clôture (mur, haie, grillage ou palissade) :

Mur

Quelles sont les règles à respecter ?

Vous devez contacter le service urbanisme de votre mairie pour savoir s'il existe des règles locales prévues par le plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale ou par les [usages locaux \(https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12915\)](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12915)

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

En l'absence de règles locales applicables :

- Si votre terrain est situé dans une commune de moins de 50 000 habitants, votre mur y compris le chaperon (haut du mur en forme de toit) doit respecter une **hauteur minimum de 2,60 mètres**
- Si votre terrain est situé dans une commune de 50 000 habitants ou plus, votre mur y compris le chaperon (haut du mur en forme de toit) doit respecter une **hauteur minimum de 3,20 mètres**

Devez-vous obtenir une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) ?

Avant de construire le mur, vous devrez faire une [déclaration préalable de travaux \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578) à la mairie si :

- le plan local d'urbanisme (PLU) l'impose
- ou si la hauteur du mur sera supérieure ou égale à 2 mètres
- ou si votre terrain est situé dans une zone où cela est obligatoire. Il peut s'agir des abords d'un *site patrimonial remarquable classé* ou d'un monument historique, d'un site inscrit (classé ou en attente de classement), d'un secteur délimité par le PLU, d'une zone définie par la commune ou l'EPCI.

Si votre terrain ne correspond à aucune de ces cas de figure, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme.

Clôture végétale (haie formée par des arbres ou arbustes)

Quelles sont les règles à respecter ?

Les plantations comme les arbres, arbustes et arbrisseaux peuvent être plantées près de la limite séparative de votre terrain et de celui de votre voisin, à la condition de respecter une distance minimum.

Cette distance minimum peut être fixée par les règles locales prévues par les règlements particuliers existants ou les usages locaux constants et reconnus. Pour vous informer sur l'existence de ces règles locales, il faut vous renseigner auprès de votre mairie.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu


- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

S'il n'existe aucune règle locale, la distance minimum à respecter par rapport au terrain voisin varie selon la hauteur de votre plantation :

- Lorsque la hauteur de la plantation est inférieure ou égale à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 0,5 mètre.
- Lorsque la hauteur de la plantation est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en limite de propriété voisine est de 2 mètres.

La distance se mesure à partir du milieu du tronc de l'arbre. La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Si vous ne respectez pas ces règles, votre voisin peut exiger que votre clôture végétale soit arrachée ou réduite à la hauteur légale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F614>).

 **À noter** : il existe des règles concernant l'[entretien des plantations \(haies et arbres\) et la cueillette des fruits\(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415) situées à proximité du terrain de votre voisin.

Devez-vous obtenir une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) ?

Avant de construire le mur, vous devrez faire une [déclaration préalable de travaux \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578) à la mairie si :

- le plan local d'urbanisme (PLU) l'impose
- ou si votre terrain est situé dans une zone où cela est obligatoire. Il peut s'agir des abords d'un *site patrimonial remarquable classé* ou d'un monument historique, d'un site inscrit (classé ou en attente de classement), d'un secteur délimité par le PLU, d'une zone définie par la commune ou l'EPCI.

Autre type de clôture (grillage, palissade, ...)

Quelles sont les règles à respecter ?

Vous devez contacter le service urbanisme de votre mairie pour savoir s'il existe des règles locales prévues par le plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale ou par les [usages locaux \(https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12915\)](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12915)

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

En l'absence de règles locales applicables :

- si votre terrain est situé dans une commune de moins de 50 000 habitants, votre mur y compris le chaperon (haut du mur en forme de toit) doit respecter une **hauteur minimum de 2,60 mètres**
- si votre terrain est situé dans une commune de 50 000 habitants ou plus, votre mur y compris le chaperon (haut du mur en forme de toit) doit respecter une **hauteur minimum de 3,20 mètres**

Devez-vous obtenir une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) ?

Avant de construire le mur, vous devrez faire une [déclaration préalable de travaux \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578) à la mairie si :

- le plan local d'urbanisme (PLU) l'impose
- ou si votre terrain est situé dans une zone où cela est obligatoire. Il peut s'agir des abords d'un *site patrimonial remarquable classé* ou d'un monument historique, d'un site inscrit (classé ou en attente de classement), d'un secteur délimité par le PLU, d'une zone définie par la commune ou l'EPCI.

➡ **À savoir :** il existe d'autres règles qui dépendent [des spécificités de votre terrain \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3131\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3131) (terrain en lotissement, à proximité d'une route, ...).

Réaliser une terrasse

Vous pouvez aménager une terrasse extérieure de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement surélevée, sans avoir à demander une autorisation.

En revanche, les terrasses nécessitant une surélévation sont soumises à une [déclaration préalable \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578) ou un [permis de construire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986), selon la surface créée.

En l'absence de précision légale et administrative sur le caractère significatif ou non d'une surélévation, il est préférable de consulter le service de l'urbanisme de votre commune avant de commencer les travaux.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

Construire une véranda

La construction d'une véranda a pour conséquence de modifier l'aspect extérieur de votre maison. Une [déclaration préalable \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578) ou une demande de [permis de construire \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986) est nécessaire, selon l'ampleur de la construction.

➔ **À savoir** : les règles de mitoyenneté (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76>) doivent également être respectées.

Autres travaux

- Installer des panneaux photovoltaïques (panneaux solaires) pour obtenir de l'électricité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31487>)
- Percer ou créer des ouvertures (fenêtre, balcons ...) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F76>)
- Faire des travaux sur un mur mitoyen (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415>)
- Installer ou construire d'une piscine privée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31404>)
- Installer un jacuzzi (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31475>)
- Installer une annexe extérieure dans son jardin (pergola, barbecue en brique ou en pierre, ...) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31471>)

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*421-2 à R*421-8-2 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188251&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188251&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
Constructions nouvelles dispensées de formalité
- Code de l'urbanisme : articles R*421-17 et R*421-17-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188286&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188286&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable
- Code de l'urbanisme : articles R421-9 à R*421-12 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188272&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188272&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable
- Code de l'urbanisme : article R421-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188285&cidTexte=LEGITEXT000006074075) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006188285&cidTexte=LEGITEXT000006074075>)
Constructions nouvelles soumises à permis de construire
- Réponse ministérielle du 19 juin 2014 relative au régime déclaratif d'un mur constituant une clôture [↗](https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ140311113.html) (<https://www.senat.fr/questions/base/2014/qSEQ140311113.html>)
- Code civil : articles 653 à 673 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150120&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150120&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Obligations relatives aux plantations : articles 668 à 673
- Code civil : article 663 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006430068&cidTexte=LEGITEXT000006070721) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006430068&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
En l'absence de règles locales