Extension de 5m²

Par jeanLR

Bonjour à tous,

Je vais bientôt faire l'acquisition de ma première maison. J'ai pour objectif de rallonger une pièce (la cuisine). J'ai vu qu'il n'était pas nécessaire de déclarer les travaux lorsque l'extension ne dépassait pas les 5 m².

J'imagine qu'évidemment ce n'est pas cumulable : si on a déjà fait une extension de 5 m² auparavant, alors on ne peut pas refaire une extension de 5 m² sans déclarer cette fois les travaux (je me trompe ?).

Ma question est donc la suivante : comment s'assurer que l'ancien propriétaire n'a pas déjà réalisé les 5 m² d'extension sans déclaration et que par conséquent, je suis dans le droit de réaliser cette petite extension ? J'ai téléphoné au service de l'urbanisme de ma ville qui m'a dit de regarder sur le cadastre, mais je ne vois pas en quoi cela peut m'aider...

Par Al Bundy

Bonjour,

Seul le service ubanisme peut vous assurer de l'existence ou non d'une autorisation.

Le cadastre n'a pas de valeur juridique et n'est pas opposable.

Toute extension de l'existant, même de moins de 5m2, est soumise à autorisation d'urbanisme en vertu des articles R.421-14 et suivants du code de l'urbanisme. Il en va de même pour la modification de l'aspect extérieur d'une construction.

Par janus2

Bonjour Al Bundy,

Toute extension de l'existant, même de moins de 5m2, est soumise à autorisation d'urbanisme

Ce n'est pas ce que je lis sur ce dossier :
[url=https://www.bienici.com/article/agrandir-sa-maison-quelles-autorisations#:~:text=Les%20extensions%20de%20moins%20de,une%20déclaration%20à%20votre%20mairie.]https://www.bienici.com/article/agrandir-sa-maison-quelles-autorisations#:~:text=Les%20extensions%20de%20moins%20de,une%20déclaration%20à%20votre%20mairie.[/url]

Les extensions de moins de 5 m²
Les plus petits chantiers sont exempts de toute formalité administrative : pour tout chantier qui aboutit à la création d'une surface au sol inférieure ou égale à 5 m2, vous n'aurez besoin ni d'obtenir un permis de construire, ni même de soumettre une déclaration à votre mairie.

Dans le détail, plusieurs règles sont à retenir :

Seule la surface offrant une hauteur sous plafond d'au moins 1m80 est prise en compte. Pour procéder à l'aménagement des combles, ainsi, il convient de calculer la surface réellement utile et de retrancher celle occupée par les sous-pentes. Si le résultat fait moins de 5 m2, pas besoin d'autorisation.

Les 5 m2 sans autorisation peuvent être utilisés en plusieurs fois par le propriétaire, au cours de plusieurs chantiers successifs. Par exemple, en réalisant un premier chantier augmentant la surface au sol de 2 m2 et un autre chantier d'1 m2. En revanche il est interdit de contourner la loi en multipliant les petits chantiers au-delà d'une surface de 5 m2 au sol.

Cette règle vaut pour une extension communiquant directement avec la maison, mais également par exemple pour un abri de jardin ou une autre construction séparée.

Ou encore ici : [url=https://www.toutsurmesfinances.com/immobilier/agrandissement-de-maison-reglementation-et-permis-de-construire.html#Agrandissement_de_moins_de_5_metres_carres]https://www.toutsurmesfinances.com/immobilier/agrandissement-de-maison-reglementation-et-permis-de-construire.html#Agrandissement_de_moins_de_5_metres_carres[/url]

Agrandissement de moins de 5 mètres carrés
Tant que le chantier ne dépasse pas 5 mètres carrés (m²) de surface, le propriétaire n'est soumis à aucune autorisation préalable. En d'autres termes, il peut construire ou faire construire une salle de bains privative ou encore agrandir légèrement une pièce existante comme la cuisine sans aucune formalité administrative.

Attention toutefois, la loi n'autorise pas le propriétaire à multiplier les petits chantiers. S'il a déjà utilisé cette réserve de 5 m², son prochain chantier sera soumis à d'autres formalités administratives (voir ci-dessous). En revanche, elle peut être utilisée en plusieurs fois (2m² en 2019, puis 3m² en 2020 par exemple) sans qu'une autorisation particulière ne soit exigée.

Par Al Bundy

Bonjour,

Lisez les articles R.421-14 à 17-1 du code de l'urbanisme.

L'exemption d'autorisation ne vaut que pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher et l'emprise au sol ne dépassent pas 5m2 et la hauteur ne dépasse pas 12m (art. R.421-2)

Par janus2

L'exemption d'autorisation ne vaut que pour les nouvelles constructions

Ce n'est pas ce qui est écrit dans tous les dossiers que j'ai parcouru...

En d'autres termes, il peut construire ou faire construire une salle de bains privative ou encore agrandir légèrement une pièce existante comme la cuisine sans aucune formalité administrative.

Cette règle vaut pour une extension communiquant directement avec la maison, mais également par exemple pour un abri de jardin ou une autre construction séparée.

Ou encore sur [url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578[/url]

L'extension est un agrandissement de la construction existante. Il peut s'agir par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda.

Une déclaration préalable de travaux est exigée quand vous créez une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 5 m² et inférieures ou égales à 20 m².

Par Al Bundy

Vous estimez donc que le code de l'urbanisme se trompe ?

Votre lien renvoit vers un article qui s'intéresse au permis de construire, contient des erreurs mais il précise quand même qu'une extension de moins de 40m2 est soumise à déclaration préalable.

Plutôt qu'un article sur internet il vaut mieux se référer aux textes sources.

Par janus2

C'est bien pourquoi j'ai aussi cité dans mon dernier message le site service-public.fr qui dit la même chose, pas de déclaration pour une extension inférieure à 5m2 (ou plutôt, déclaration pour une extension supérieure à 5m2, ce qui signifie la même chose).

Citation :
L'extension est un agrandissement de la construction existante. Il peut s'agir par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda.

Une déclaration préalable de travaux est exigée quand vous créez une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 5 m² et inférieures ou égales à 20 m².

Par Al Bundy

C'est notamment pour cela que je ne cite que le code, car même le site service public peut se tromper, peu souvent heureusement mais ça arrive.