



point-justice
Finistère

RELATIONS DE VOISINAGE

VIE PRATIQUE EN LOGEMENT INDIVIDUEL

SOMMAIRE

- 3 Mitoyenneté (droits des voisins)**
- 4 Bornage de terrains
- 7 Ouvertures (fenêtres, balcons)
- 10 Droit de passage (servitude de passage)
- 13 Murs
- 17 Plantations

- 21 Aménagements extérieurs (loisirs et travaux)**
- 22 Piscine privative
- 24 Annexes extérieures
- 27 Travaux extérieurs

- 31 Aménagements spéciaux (énergies renouvelables)**
- 32 Récupération de l'eau de pluie
- 36 Toiture photovoltaïque
- 41 Chauffage solaire

Bornage de terrains	4
Ouvertures (fenêtres, balcons)	7
Droit de passage (servitude de passage)	10
Murs	13
Plantations	17

MITOYENNETÉ

DROITS DES VOISINS

BORNAGE DE TERRAIN



Le bornage permet de fixer la limite exacte entre votre terrain et celui de votre voisin. L'opération est réalisée grâce à des repères matériels appelés bornes (piquets, pierres...).

Le bornage est obligatoire uniquement sur votre demande ou celle de votre voisin. Dans ce cas, le bornage peut être convenu à l'amiable ou, en l'absence d'accord, fixé par une décision de justice.

Les objectifs du bornage

Le bornage permet de fixer la limite exacte entre votre terrain et celui de votre voisin.

L'opération est réalisée grâce à des repères matériels appelés bornes (piquets, pierres...).

Le bornage permet de faire respecter les limites de propriété, notamment en cas de plantations ou de constructions (piscine, abri de jardin, mur, ...).

Le bornage ne s'applique pas si votre terrain est voisin d'un terrain public. Dans ce cas, des procédures spécifiques s'appliquent (notamment l'alignement individuel).

Si personne n'en fait la demande, le bornage n'est pas obligatoire.

Par contre, si vous en faites la demande ou si c'est une demande de votre voisin, alors le bornage devient obligatoire.

La procédure de bornage

Il faut obligatoirement commencer par un bornage à l'amiable avec votre voisin.

Il est recommandé de faire la demande à votre voisin par lettre recommandée avec avis de réception.

»»» En cas d'accord avec le voisin

Vous devez faire appel à un géomètre-expert pour qu'il fixe la ligne exacte séparant votre terrain et celui de votre voisin.

Le géomètre-expert rédige un procès-verbal de bornage et pose des bornes.

Ce procès-verbal fixe définitivement le contenu des parcelles et leurs limites.

Votre voisin et vous-même devez signer ce procès-verbal. Une fois signé, vous ne pouvez plus le contester. Vous ne pouvez pas non plus faire réaliser un nouveau bornage par un juge.

Le procès-verbal peut être enregistré au service de publicité foncière du centre des impôts, mais cela n'est pas obligatoire. Dans ce cas, c'est le notaire qui s'occupe de faire cet enregistrement.

Lorsque le procès-verbal est enregistré, il permet de rendre le bornage opposable: Qui ne peut être méconnu par les tiers, lesquels doivent en subir les effets et les respecter aux tiers (notamment les futurs héritiers ou acheteurs des terrains).

➤➤➤ En cas de désaccord ou de refus du voisin

En cas de désaccord ou refus de votre voisin de réaliser le bornage, vous devez faire appel à un conciliateur de justice.

La procédure est gratuite.

Si vous ne parvenez toujours pas à un accord malgré le recours à un conciliateur de justice vous pouvez obliger votre voisin à faire un bornage fixé par un juge.

Pour cela, vous devez faire un recours auprès du tribunal du lieu de votre terrain.

Ce recours est possible à tout moment, sans aucun délai de prescription.

Le tribunal nomme un géomètre-expert chargé de fixer l'exacte ligne séparant votre terrain et celui de votre voisin.

Une fois les limites fixées, le tribunal rédige un jugement.

Ce document est remis à votre voisin et à vous-même.

Vous devez impérativement conserver ce document.

Les frais de bornage

Les frais de bornage amiable ou judiciaire sont partagés entre le propriétaire du terrain voisin et vous-même.

Le montant de ses frais dépend notamment des tarifs pratiqués par le géomètre-expert.

OUVERTURES

FENÊTRES, BALCONS



Vous avez le droit de créer des ouvertures dans votre maison (fenêtres, portes, balcons...). Toutefois, vous devez respecter certaines règles de distance vis-à-vis des propriétés voisines si vos travaux permettent de voir dans leur jardin ou dans certaines pièces de leurs maisons.

Ouverture avec vue

Certaines règles de distance doivent être respectées lorsque vous créez une ouverture (porte, fenêtre, balcon...) qui vous permet de voir chez votre voisin.

Vous pouvez décider, avec l'accord écrit de votre voisin, de ne pas respecter ces règles. Mais vous restez tenu d'obtenir les autorisations d'urbanisme éventuellement nécessaires dans le cadre de vos travaux.

»»» Vue droite (ou directe)

Si l'ouverture vous permet de voir directement chez votre voisin depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle d'une vue droite.

Dans ce cas, une distance de 1,9 mètres doit être respectée entre :

- l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse),
- et la limite du terrain voisin.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune peut prévoir une distance encore plus grande, dans certains cas.

»»» Vue oblique (ou indirecte)

Si l'ouverture vous permet de voir chez votre voisin, non pas directement, mais en vous penchant à l'extérieur (accès visuel indirect), on parle de vue oblique.

Dans ce cas, une distance de 0,6 mètre doit être respectée entre :

- l'extérieur de l'ouverture créée (ou son extrémité s'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse),
- et la limite du terrain voisin.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune peut prévoir une distance encore plus grande, dans certains cas.

»»» Recours en cas de conflit

Pour contester la création d'une ouverture et en demander la suppression, il faut saisir le tribunal.

Le juge qualifie au cas par cas les caractéristiques de l'ouverture (vue droite, vue oblique, ouverture sans vue).

Il tient compte principalement de la possibilité ou non de regarder sur le terrain voisin :

- avec ou sans effort particulier,
- et de manière constante et normale.

Ouverture sans vue

Lorsqu'elle ne permet pas de porter de regard chez votre voisin, la création d'une ouverture est soumise au respect de certaines règles de hauteur si l'ouverture donne du côté de la propriété voisine. Dans le cas contraire, aucune règle spécifique de hauteur ou de distance ne s'applique.

»»» Ouverture sur voisinage pour éclairage

Vous pouvez aménager des jours de souffrance, c'est-à-dire des fenêtres laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez un voisin.

Pour cela, ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et opaque, garni d'un treillis de fer.

De plus, ils doivent être placés à au moins :

- 2,6 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée,
- 1,9 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Leur dimension n'est pas réglementée.

»»» Ouverture hors voisinage

Si aucune vue n'est possible sur le terrain voisin, les règles de distance ne s'appliquent pas.

C'est le cas par exemple lorsque la fenêtre donne :

- sur un mur,
- sur un toit fermé,
- ou sur le ciel.

DROIT DE PASSAGE

SERVITUDE DE PASSAGE



La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé un droit de passage sur un terrain voisin.

Si votre propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain.

Terrain enclavé

Le droit de passage est automatique lorsqu'une propriété est enclavée. Cela peut être le cas par exemple si vous êtes obligé de passer par le terrain du voisin pour accéder à votre maison qui n'est pas desservie par la voie publique.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant).

Vous et votre voisin pouvez décider ensemble du lieu de passage. Il est recommandé de convenir des éléments suivants :

- Prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique
- Passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant
- Verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice).

Ces éléments peuvent figurer sur un acte sous seing privé ou par acte authentique signé chez un notaire.

Si vous ne parvenez pas à un accord avec votre voisin sur ces éléments, vous pouvez faire un recours auprès du tribunal.

Si l'enclavement du terrain résulte de la division d'une propriété (suite à une vente, partage, ...), le passage doit se situer sur cette propriété (sauf impossibilité), même s'il s'agit du trajet le plus long pour accéder à la voie publique.

»»» La fin du droit de passage

Le droit de passage cesse si le terrain n'est plus enclavé du fait, par exemple, de la création d'une route ou d'un chemin public desservant ce terrain.

L'acte de cessation doit être signé chez un notaire si vous avez signé un acte authentique.

»»» En cas de litige

En cas de litige sur l'utilisation du passage, il faut faire un recours auprès du tribunal.

Le juge décide alors de l'emplacement du passage, son mode d'exercice (accès à pied, en voiture...) et le montant de l'indemnité à verser au propriétaire du fonds servant.

En cas de désaccord sur l'indemnité à verser, c'est au propriétaire du fonds servant d'apporter la preuve du dommage causé.

Difficultés d'accès

Si votre propriété n'est pas enclavée, mais juste difficile d'accès, l'accord du voisin est indispensable pour obtenir un droit de passage sur son terrain. On parle de servitude conventionnelle. En l'absence d'accord amiable ou en cas de conflit sur l'utilisation du passage, il faut faire un recours auprès du tribunal.

Il faut obtenir l'accord du propriétaire pour obtenir un droit de passage sur son terrain. Cet accord doit être matérialisé par un document écrit. Ce document doit préciser les éléments suivants :

- Emplacement du droit de passage
- Mode d'exercice (accès à pieds, en voiture...)
- Montant de l'indemnité que le propriétaire du fonds dominant doit verser au propriétaire du fonds servant

Cette indemnité, dont le montant doit être proportionnel au dommage causé (bruit ou toute autre gêne), est librement fixée par les 2 propriétaires.

En cas de litige lié à l'utilisation du passage, il faut faire un recours auprès du tribunal.

Lorsqu'il est reconnu par un accord amiable, le droit de passage peut être modifié uniquement d'un commun accord.

Le tribunal peut être saisi pour faire constater la fin d'un droit de passage. C'est le cas lorsqu'un droit de passage né d'un accord amiable n'a pas été utilisé pendant 30 ans. Tous les moyens de preuve sont admis, notamment les suivants :

- Constat du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)
- Témoignages
- Photos laissant apparaître l'abandon du terrain ou au contraire l'usage qui en est fait

Sans accord amiable entre les propriétaires, il faut faire un recours auprès du tribunal pour constater la fin du droit de passage.

MUR MITOYEN



Un mur est mitoyen lorsqu'il appartient à 2 propriétaires différents et qu'il remplit certaines conditions. La mitoyenneté entraîne des droits et obligations pour les propriétaires du mur en matière de travaux. La preuve de la mitoyenneté d'un mur peut être apportée par un titre de propriété (un acte de vente par exemple) ou par prescription. Il est possible de supprimer la mitoyenneté d'un mur en l'achetant ou en abandonnant son droit de mitoyenneté.

L'existence de la mitoyenneté

Un mur est mitoyen lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

- Il sépare 2 bâtiments appartenant à 2 propriétaires différents
- Il sépare une cour et un jardin appartenant à 2 propriétaires différents
- Il sépare 2 champs appartenant à 2 propriétaires différents

Toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il a une seule pente au sommet ou si les tuiles ou bordures sont situées d'un seul côté du mur. Dans ce cas, le mur appartient exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve la pente, les tuiles ou les bordures.

Un mur peut être mitoyen en totalité, ou seulement sur une partie.

La preuve de la mitoyenneté

La preuve de la mitoyenneté d'un mur peut être apportée par un titre de propriété (un acte de vente par exemple).

Cette preuve peut aussi être apportée par prescription. C'est le cas si un seul des voisins entretient ou répare le mur pendant 30 ans, sans protestation de l'autre voisin.

Dégradations & responsabilités

Chaque propriétaire est responsable des dégradations qu'il cause au mur.

En cas de litige, le propriétaire responsable peut être condamné par le tribunal à assumer seul les frais de remise en l'état.

Réparations

Sauf urgence (si le mur menace de s'écrouler par exemple), la réparation d'un mur mitoyen se fait d'un commun accord entre les 2 propriétaires. Les frais sont partagés entre les 2 propriétaires.

Si le propriétaire d'un mur mitoyen fait des travaux sur le mur sans l'accord du voisin (hors urgence), les frais restent à sa charge.

La reconstruction d'un mur mitoyen se fait également d'un commun accord entre les 2 propriétaires. Les frais sont partagés entre les 2 propriétaires.

Rehausser ou augmenter un mur mitoyen ?

Le propriétaire d'un mur mitoyen peut décider de rehausser le mur mitoyen ou d'augmenter son épaisseur à la condition de respecter des règles de hauteur.

Dans ce cas, la partie supérieure du mur rehaussé ou augmenté appartient exclusivement au voisin qui a fait les travaux.

Les frais d'entretien de cette partie sont alors à sa charge exclusive.

Suppression de la mitoyenneté

Il est possible de supprimer la mitoyenneté d'un mur en achetant la totalité de la mitoyenneté d'un mur ou en abandonnant son droit de mitoyenneté.

>>> Achat de la mitoyenneté

L'achat de la mitoyenneté est possible pour un mur qui se situe en limite de propriété. Cet achat peut être réalisé à tout moment.

Pour acheter la mitoyenneté, il faut d'abord en faire la demande au voisin par courrier recommandé. Le voisin peut refuser de vendre sa mitoyenneté.

Si le voisin est d'accord, l'acte de mitoyenneté doit alors être réalisé chez un notaire.

En cas de difficultés avec son voisin, il est recommandé de faire appel à un conciliateur de justice.

L'achat de la mitoyenneté implique le paiement d'une somme d'argent. Cette somme correspond à 50 % du coût du mur et de la valeur du sol sur lequel est construit le mur.

➤➤➤ Abandon du droit de mitoyenneté

Il est possible d'abandonner son droit de mitoyenneté. Pour cela, il faut respecter 2 conditions:

- Il ne faut pas posséder de construction s'appuyant sur le mur
- Il ne faut pas que le mur retienne ses terres ou celles du voisin (mur de soutènement)

Pour abandonner sa mitoyenneté, il faut adresser un courrier recommandé à son voisin pour l'informer de son intention de renoncer à la mitoyenneté du mur et, ainsi, de lui céder. L'abandon de la mitoyenneté peut être réalisé par acte sous seing privé ou chez le notaire.

Si un voisin envisage d'abandonner son droit de mitoyenneté, mais que des travaux sont rendus nécessaires par sa faute pour manque d'entretien, il devra d'abord réparer le mur avant d'abandonner la mitoyenneté.

En cas de difficultés avec son voisin, il est recommandé de faire appel à un conciliateur de justice.

Le voisin qui a abandonné son droit de mitoyenneté n'a plus à participer aux travaux d'entretien du mur.

En revanche, il perd les avantages procurés par la mitoyenneté, notamment la possibilité de créer une construction s'appuyant sur le mur. Les limites de son terrain se trouvent reculées, car il perd la possession du sol sous la moitié du mur.

Le voisin restant devient seul propriétaire du mur et du sol sur lequel il repose.

Après avoir abandonné son droit de mitoyenneté, il reste possible de le racheter.

PLANTATIONS

HAIES, ARBRES, ARBUSTES



Vous pouvez faire pousser des arbres et plantations librement dans votre terrain. Toutefois, certaines règles de distance sont à respecter à proximité de la propriété de votre voisin. L'entretien des plantations mitoyennes ou situées en limite de propriété ainsi que la cueillette des fruits de vos plantations répondent également à une réglementation précise.

Distance par rapport au terrain voisin

»»» Distance minimum

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.

Si vous ne connaissez pas les limites exactes qui séparent votre terrain de celui de votre voisin, il peut être utile de faire réaliser un bornage de terrain.

Cette distance minimum peut être fixée par les règles locales prévues par les règlements particuliers existants ou les usages locaux constants et reconnus.

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.

Un arbre respectant ces règles peut néanmoins occasionner un trouble de voisinage (en raison par exemple de l'ombre qu'il procure à votre terrain). Il est alors possible de demander à votre voisin d'élaguer ou d'abattre l'arbre, à condition de prouver que vous subissez un trouble réel, excessif et anormal dans votre environnement. Si vous n'obtenez pas gain de cause, vous devez faire appel à un conciliateur de justice puis faire un recours auprès du tribunal judiciaire.

»»» Mode de calcul

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.

»»» Non respect de la distance

Si les plantations ne respectent pas les distances légales, le voisin gêné peut exiger qu'elles soient arrachées ou réduites à la hauteur légale.

Il doit adresser au voisin dont les plantations ne respectent pas les distances légales un courrier en recommandé avec accusé de réception.

En cas de refus du voisin, il faut avoir recours à une démarche amiable à l'aide :

- d'un conciliateur de justice (procédure est gratuite)
- ou d'une médiation (démarche payante)
- ou d'une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat)

Entreprendre cette démarche est une étape préalable incontournable pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge.

Si les plantations ne respectent pas les distances légales, mais qu'elles sont situées :

- à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété,
- ou sont situées entre 0,5 mètre et 2 mètres de la limite de propriété et dépassent 2 mètres de hauteur depuis au moins 30 ans,

alors seule une démarche amiable (recherche d'un accord) peut être envisagée auprès du voisin dont les plantations ne respectent pas les distances légales.

Entretien

>>> Branches

La coupe des branches des arbres, arbustes et arbrisseaux appartenant au voisin et qui avancent sur votre propriété relève de sa responsabilité.

Vous pouvez contraindre votre voisin à couper les branches de son arbre si elles avancent sur votre propriété, mais vous n'avez pas le droit de les couper vous-même. Pour obtenir gain de cause, il faut saisir le tribunal du lieu où se situe le terrain.

>>> Racines, ronces

Si des racines ou des ronces empiètent sur votre propriété, vous pouvez librement les couper. La taille doit se faire à la limite de votre propriété.

>>> Plantations mitoyennes

L'entretien est à la charge des 2 parties : chacun doit tailler son côté de la haie.

Il est conseillé de tailler les 2 côtés de la haie au même moment.

Vous pouvez détruire la plantation mitoyenne jusqu'à la limite de votre propriété, à la condition de construire un mur sur cette limite.

Cueillette

➤➤➤ Plantation appartenant au voisin

Vous n'avez pas le droit de cueillir les fruits et les fleurs d'un arbre du voisin qui débordent sur votre propriété.

En revanche, vous pouvez ramasser librement ceux qui tombent naturellement sur votre propriété.

➤➤➤ Plantation mitoyenne

Les produits des plantations mitoyenne (fruits, fleurs...) appartiennent pour moitié à chacun des propriétaires.

Leur cueillette doit être faite à frais communs quelle que soit sa cause :

- naturelle (les fruits tombent tout seuls),
- chute provoquée (par secousse par exemple),
- ou cueillette directe.

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

LOISIRS & TRAVAUX

- 22 Piscine privée
- 24 Annexes extérieures
- 27 Travaux extérieurs

PISCINE PRIVATIVE



Vous pouvez installer ou construire une piscine dans votre jardin à condition de respecter certaines règles. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, construction d'une piscine avec son abri, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations en mairie peuvent être nécessaires.

Construction d'une piscine enterrée (avec ou sans abri) ---

Si la taille de la piscine est inférieure à 10 m², vous devez faire une déclaration préalable de travaux en mairie uniquement si votre terrain sur lequel va se trouver votre piscine est situé dans l'une des zones suivantes :

- Périmètre d'un site patrimonial
- Abords d'un monument historique
- Secteur sauvegardé
- Site classé ou en instance de classement

Les règles locales d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou carte communale) peuvent imposer des règles spécifiques.

Si la taille du bassin est comprise entre 10 et 100 m², vous devez faire une déclaration préalable de travaux en mairie.

Si la taille du bassin excède 100 m², vous devez demander un permis de construire en mairie.

Installation d'une piscine hors sol ---

➤➤➤ Installée 3 mois maximum par an (15 jours en zone protégée)

Vous devez faire une déclaration préalable de travaux en mairie uniquement si votre terrain sur lequel va se trouver votre piscine est situé dans l'une des zones suivantes :

- Périmètre d'un site patrimonial
- Abords d'un monument historique,
- Secteur sauvegardé
- Site classé ou en instance de classement

➤➤➤ Installée plus de 3 mois par an (plus de 15 jours en zone protégée)

Vous êtes en zone protégée (par exemple, périmètre d'un site patrimonial), vous devez faire une déclaration préalable de travaux en mairie si le terrain sur lequel va se trouver votre piscine est situé en zone protégée (périmètre d'un site patrimonial, abords d'un monument historique).

ANNEXES EXTÉRIEURES



Pour intégrer une annexe dans votre jardin, il est parfois nécessaire de demander une autorisation. Cela dépend tout d'abord du type de l'annexe. S'agit-il d'une installation permanente (abri de jardin, pergola, ...) ou d'une installation provisoire (piscine hors sol, tonnelle, serre de jardin, ...) ? Les caractéristiques et la surface de l'annexe doivent ensuite être prises en compte.

Installation permanente

Il s'agit notamment des annexes suivantes :

- Cabane de jardin (ou abri de jardin)
- Kiosque
- Pergola
- Structure légère d'aire de jeux (portique, toboggan, balançoire, trampoline, ...)
- Barbecue fixe (en pierre, en brique)
- Cabinet de toilette ou douche en extérieur

Aucune démarche n'est nécessaire si les dimensions de votre annexe ne dépassent pas :

- 12 m de hauteur
- et 5 m² de superficie (surface de plancher et emprise au sol)

Vous pouvez installer des châssis et serres de production sans formalité si leur hauteur n'excède pas 1,80 mètre.

Si les dimensions de votre annexe dépassent au moins l'un de ces seuils, vous devez demander une autorisation d'urbanisme. Il s'agit, selon les dimensions de votre annexe, d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.

Dans une zone protégée (abords d'un site patrimonial ou d'un monument historique, dans un site classé ou en instance de classement, vous devez demander une autorisation d'urbanisme. Il s'agit, selon les dimensions de votre annexe, d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.

Installation provisoire

Il s'agit notamment des annexes suivantes :

- Piscine hors-sol
- Tonnelle
- Serre de jardin
- Trampoline

Vous pouvez installer temporairement une structure démontable sans avoir à demander d'autorisation, si elle est implantée 3 mois maximum dans l'année.

Si la durée d'installation de votre annexe doit dépasser ce délai, vous devez demander une autorisation d'urbanisme (selon les dimensions de votre installation, déclaration préalable de travaux ou permis de construire).

Dans une zone protégée (abords d'un site patrimonial ou d'un monument historique, dans un site classé ou en instance de classement, vous pouvez installer une annexe démontable sans autorisation, à condition que ce soit 15 jours maximum par an.

Si la durée d'installation de votre annexe doit dépasser ce délai, vous devez demander une autorisation d'urbanisme. Il s'agit, selon les dimensions de votre installation, d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire.

TRAVAUX EXTÉRIEURS



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 ou à une demande de permis de construire, selon leur ampleur et leurs caractéristiques. C'est également le cas pour les travaux d'agrandissement et les constructions nouvelles.

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.

Clôturer son terrain

Il est possible de clôturer son terrain pour notamment en empêcher l'accès. Toutefois, s'il existe une servitude de passage 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 situer la clôture ?

Avant de clôturer votre terrain, il faut le borner, 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 installez 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.

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.

Deux 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.

»»» Le type de clôture

»» Mur

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

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

Avant de construire le mur, vous devrez faire une déclaration préalable de travaux 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 des arbustes)

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.

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.

Il existe des règles concernant l'entretien des plantations (haies et arbres) et la cueillette des fruits situées à proximité du terrain de votre voisin.

Réaliser une terrasse

Vous n'avez pas de déclaration à faire en mairie si vous aménagez une terrasse extérieure de plain-pied, c'est-à-dire non surélevée ou très faiblement surélevée.

En revanche, les terrasses nécessitant une surélévation sont soumises à permis de construire.

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.

Construire une véranda

La construction d'une véranda a pour conséquence de modifier l'aspect extérieur de votre maison. Une déclaration préalable ou une demande de permis de construire est nécessaire, selon l'ampleur de la construction.

Les règles de mitoyenneté doivent également être respectées.

Travaux de terrassement

En général, seule une déclaration préalable en mairie est exigée. Il est recommandé de contacter le service urbanisme de votre mairie pour obtenir des informations quant à l'ampleur de votre projet de travaux de terrassement.



Récupération de l'eau de pluie	32
Toiture photovoltaïque	36
Chauffage solaire	41

AMÉNAGEMENTS SPÉCIAUX

ÉNERGIES RENOUVELABLES

RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE



Vous pouvez récupérer et stocker l'eau de pluie pour votre usage personnel dans certains cas seulement, et sous certaines conditions.

Usage de l'eau de pluie

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage domestique, hors consommation alimentaire.

»»» Usage intérieur

À l'intérieur de chez vous, vous pouvez utiliser l'eau de pluie uniquement pour :

- Remplir la chasse d'eau des WC
- Laver les sols
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau adapté

Il est interdit d'utiliser à l'intérieur de votre habitation l'eau de pluie qui a ruisselé sur un toit contenant de l'amiante-ciment ou du plomb.

»»» Usage extérieur

Vous pouvez utiliser l'eau de pluie librement à l'extérieur de votre habitation, notamment pour arroser votre jardin ou nettoyer votre voiture.

Installation et déclaration de l'équipement

La récupération et le stockage des eaux de pluie nécessitent une installation spécifique.

»»» Installation

L'eau de pluie que vous récupérez doit avoir uniquement ruisselé sur une toiture qui n'est pas accessible (sauf pour assurer son entretien et sa maintenance).

Le stockage de l'eau doit être fait dans une cuve hors-sol ou enterrée.

Aucun produit anti-gel ne doit être appliqué dans la cuve de stockage.

»»» Déclaration

Si votre installation est raccordée au réseau d'assainissement collectif (rejet des eaux usées dans les égouts), il est obligatoire de faire une déclaration d'usage. C'est le cas si vous utilisez l'eau de pluie récupérée à l'intérieur de votre domicile.

Cette déclaration doit être effectuée en mairie, sur papier libre, auprès du service en charge de l'assainissement.

Sécurité de l'installation

En cas d'utilisation de l'eau de pluie à l'intérieur de votre habitation, les robinets d'accès doivent être clairement identifiés.

>>> Signalétique

Une plaque de signalisation comportant la mention Eau non potable avec un pictogramme explicite doit être affichée à côté de chaque point de soutirage d'eau de pluie et WC alimenté par l'eau de pluie.

Cette plaque de signalisation est disponible sur internet ou dans les magasins de bricolage

>>> Verrouillage

Les robinets d'eau de pluie doivent pouvoir être verrouillés (bloqués). Leur ouverture doit être prévue avec un outil spécifique, qui n'est pas attaché en permanence au robinet.

Il est interdit d'installer un robinet distribuant l'eau de pluie dans une pièce où se trouvent des robinets distribuant de l'eau potable (sauf caves, sous-sol et autres pièces annexes comme un garage par exemple).

Entretien et suivi

Si vous utilisez l'eau de pluie à l'intérieur de votre habitation, vous devez :

- Entretien vos équipements de récupération à échéances régulières
- Et assurer un suivi de ces entretiens en les notant sur un carnet d'entretien sanitaire

>>> Entretien

Tous les 6 mois, vous devez vérifier la propreté de vos équipements et la présence d'une plaque signalétique eau non potable. Vous devez également vérifier l'absence de connexion entre le réseau destiné à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie.

Tous les ans, vous devez faire (vous-même ou une entreprise de votre choix) le nettoyage des filtres et la vidange, le nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage. Il faut également vérifier (ou faire vérifier) les vannes et les robinets de soutirage.

>>> Suivi

Vous avez l'obligation de tenir à jour un carnet d'entretien sanitaire de votre installation. Ce document doit contenir les informations suivantes :

- Nom et adresse de l'entreprise chargée de l'entretien si vous n'effectuez pas vous-même cet entretien
- Plan détaillé des équipements de récupération de l'eau de pluie
- Fiche de mise en service
- Dates des vérifications et opérations d'entretiens réalisées
- Relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées

En tant que propriétaire, vous devez informer votre locataire du fonctionnement du système de récupération des eaux de pluie.

Si vous vendez votre habitation, vous devez informer l'acheteur de l'existence de cette installation.

Contrôle et sanctions

>>> Contrôle

Le contrôle de votre système de collecte des eaux de pluie peut être effectué par un agent technique du réseau d'eau potable de votre mairie.

Les frais de ce contrôle sont à votre charge.

>>> Sanctions

En cas de risque de contamination du réseau public de distribution, vous devez réaliser les mesures de protection prescrites par l'agent technique.

Si vous refusez de réaliser ces mesures de protection, le maire peut demander la fermeture de votre branchement, éventuellement avec le recours de la force publique.

TOITURE PHOTOVOLTAÏQUE



Il est possible d'obtenir de l'électricité à partir de panneaux solaires (ou panneaux photovoltaïques) installés sur la toiture de votre maison. L'électricité obtenue peut être utilisée pour votre usage personnel ou vendue, en totalité ou en partie, à un fournisseur d'électricité. De ce choix dépendront notamment les obligations techniques et administratives à respecter.

Production et consommation personnelle

Vous pouvez produire de l'électricité et la consommer entièrement en installant les dispositifs suivants :

- Plusieurs panneaux solaires (photovoltaïques)
- Ces panneaux captent l'énergie solaire pour la transformer en électricité. Ils peuvent être fixés sur votre toiture d'origine (équipement non intégré) ou intégrés en remplacement de la toiture d'origine (équipement intégré au bâti). Dans certaines régions géographiques, ils peuvent aussi être installés sur une façade ou dans un jardin.
- Un ou plusieurs onduleurs
- L'onduleur est un petit boîtier fixé sur un mur au plus près des panneaux photovoltaïques. Il permet de convertir le courant continu obtenu en courant alternatif identique à celui du réseau public d'électricité et utilisable chez soi.
- Batteries , si vous voulez pouvoir stocker l'électricité obtenue
- Dispositif de bridage éventuellement, car votre équipement doit être dimensionné de sorte que l'électricité obtenue ne dépasse jamais vos besoins

>>> Autorisation préalable

Avant d'installer vos panneaux solaires, vous devez faire une déclaration préalable de travaux auprès de votre mairie.

Si vous construisez une maison, l'installation de vos panneaux solaires doit figurer sur la demande de permis de construire.

>>> Coûts à prévoir

>> Coûts d'installation

Le prix des équipements (panneaux solaires, onduleur, ...) et de leur pose est variable. Il dépend des éléments suivants :

- Matériaux utilisés
- Méthode d'installation (panneaux intégrés ou simplement posés)
- Installateur auquel vous faites appel

» Coûts de fonctionnement

Une fois les panneaux solaires installés, vous avez l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour cet équipement. Pour cela, vous pouvez demander la modification de votre contrat d'assurance habitation. Le montant de votre cotisation sera réévalué.

Consommation et vente du surplus

Vous pouvez produire de l'électricité pour votre usage personnel et vendre ce que vous ne consommez pas en installant les dispositifs suivants :

- Plusieurs panneaux solaires (photovoltaïques) captant l'énergie solaire pour la transformer en électricité. Ils peuvent être fixés sur votre toiture d'origine (équipement non intégré) ou intégrés en remplacement de la toiture d'origine (équipement intégré au bâti).
- Un ou plusieurs onduleurs qui sont des petits boîtiers fixés sur un mur au plus près des panneaux photovoltaïques. Ils permettent de convertir le courant continu obtenu en courant alternatif identique à celui du réseau public d'électricité.

»» Coûts à prévoir

» Coûts de fonctionnement

Une fois les panneaux solaires installés, vous avez l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour cet équipement. Pour cela, vous pouvez demander la modification de votre contrat d'assurance habitation. Le montant de votre cotisation sera réévalué.

Pour la vente de l'électricité restante, vous devez payer chaque année une taxe , appelée Turpe.

» Revenus issus de la vente d'électricité

Vous ne payez pas d'impôt sur les revenus pour la vente d'électricité si votre équipement répond aux 3 conditions suivantes :

- L'électricité n'a pas une puissance supérieure à 3 kilowatts crête (kWc)
- L'électricité est raccordée au réseau public en 2 points au plus
- L'électricité n'est pas utilisée pour l'exercice d'une activité professionnelle

Si l'une des 3 conditions n'est pas remplie, vous devez payer l'impôt sur les revenus. Ces revenus doivent figurer dans votre déclaration de revenus en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Pour un équipement d'une puissance inférieure à 3 kWc, l'électricité obtenue peut être donnée gratuitement.

» Prime à l'investissement

En décidant de vendre le surplus de votre électricité, vous pouvez bénéficier de la prime à l'investissement. Pour cela, vos panneaux solaires doivent avoir été installés par un installateur RGE.

Le montant de la prime dépend de la puissance de votre équipement.

Puissance de l'équipement en kilowatts crête (kWc)	Montant de la prime d'investissement
Inférieure ou égale à 3 kWc	380 €/kWc
Entre 3 et 9 kWc	280 €/kWc
Entre 9 et 36 kWc	160 €/kWc
Entre 36 et 100 kWc	80 €/kWc

Le versement de la prime est effectué sur les 5 premières années de fonctionnement de votre équipement.

»» Mise en service de l'installation

Vous devez faire une demande de raccordement au gestionnaire de réseau d'électricité sur votre commune (en général, Enedis) pour être raccordé au réseau public et pouvoir injecter le surplus de votre production d'électricité et la vendre.

Ces services sont payants. Les coûts varient selon les caractéristiques de votre équipement.

Cette demande peut être faite par vous-même ou par l'installateur de vos panneaux solaires.

Le gestionnaire de réseau vous adresse une proposition de raccordement (PDR) et un numéro de contrat d'accès au réseau et d'exploitation (CAE).

Le gestionnaire de réseau effectue le raccordement et la mise en service de votre équipement une fois que vous avez accepté la PDR et signé le CAE.

Lorsque vous faites votre demande de raccordement, vous signez un contrat d'obligation d'achat avec le gestionnaire de réseau. Ce contrat oblige le gestionnaire de réseau à acheter votre électricité.

La durée du contrat est de 20 ans. Elle s'applique à partir de la date de mise en service de votre équipement (raccordement effectif au réseau).

Le tarif d'achat de l'électricité produite est fixé par la loi.

Le tarif qui s'applique à votre contrat est celui en vigueur à la date de demande de raccordement de votre équipement.

Vous devez adresser chaque année votre facture à votre gestionnaire de réseau à la date anniversaire du contrat.

Production et vente en totalité

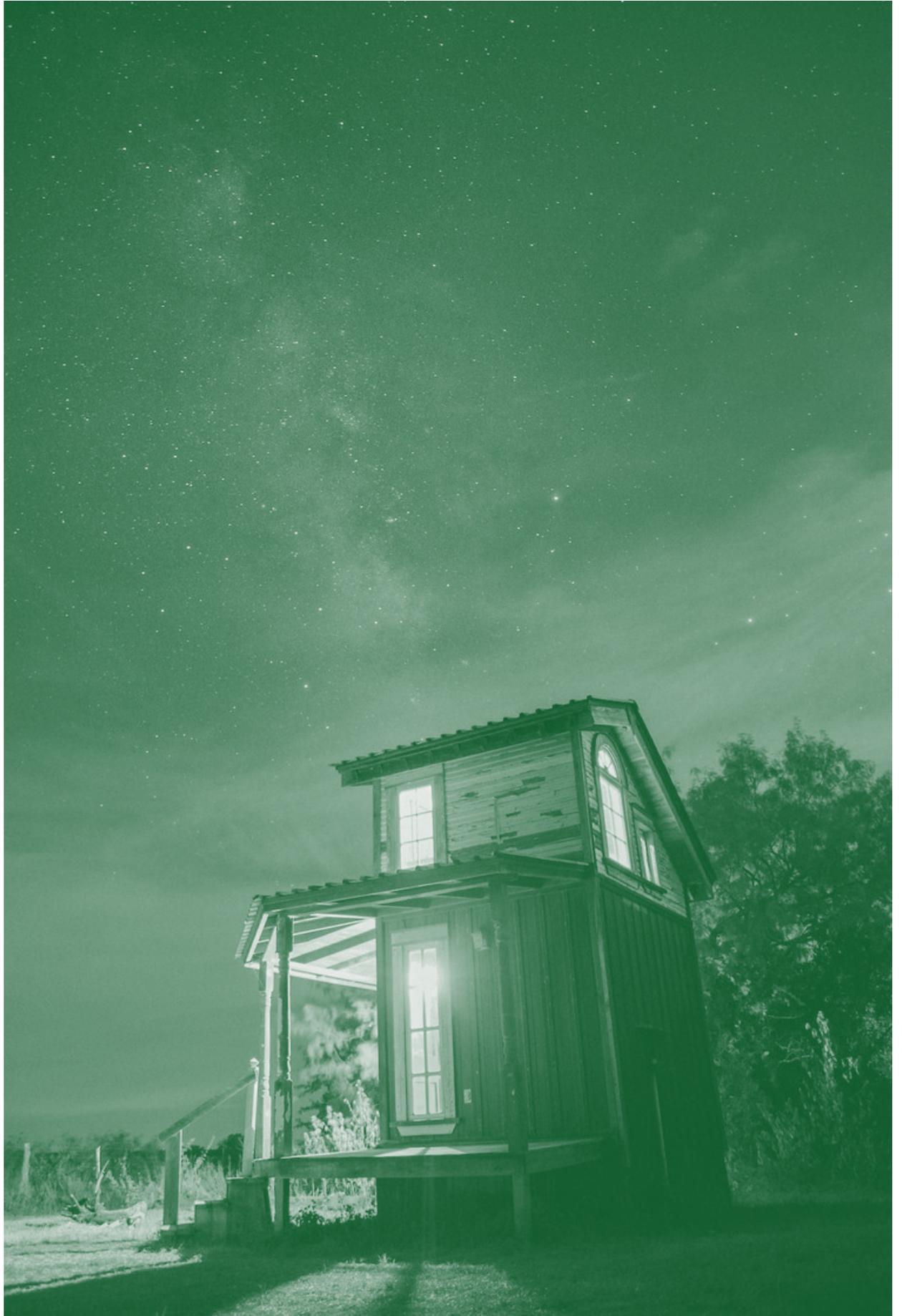
Vous ne payez pas d'impôt sur les revenus pour la vente d'électricité si votre équipement répond aux 3 conditions suivantes :

- L'électricité n'a pas une puissance supérieure à 3 kilowatts crête (kWc)
- L'électricité est raccordée au réseau public en 2 points au plus
- L'électricité n'est pas utilisée pour l'exercice d'une activité professionnelle

Si l'une des 3 conditions n'est pas remplie, vous devez payer l'impôt sur les revenus. Ces revenus doivent figurer dans votre déclaration de revenus en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

CHAUFFAGE SOLAIRE

INSTALLATION SOLAIRE THERMIQUE



Vous pouvez produire vous-même de la chaleur en utilisant l'énergie du soleil grâce à une installation solaire thermique. Sous certaines conditions, vous bénéficiez d'aides pour financer votre projet.

Avant d'installer des modules solaires thermique sur votre toiture, il faut déposer une déclaration préalable de travaux en mairie, car l'installation modifie l'aspect extérieur de la maison.

Le prix d'une installation solaire thermique n'est pas encadré : il dépend du professionnel choisi et des matériaux utilisés.

Pour être aidé dans le choix des travaux et/ou dépenses, il est possible de faire appel gratuitement à un conseiller spécialisé en rénovation de l'habitat;

Sous certaines conditions (notamment recourir à un professionnel certifié RGE), il est possible de bénéficier d'une aide au financement des travaux : la prime de transition énergétique Ma Prime Rénov.

