

# Aménagez votre jardin dans les règles

Vous avez des projets de construction de piscine, de pergola ou d'abri ? Avant d'engager les travaux, renseignez-vous sur toutes les obligations légales, les contraintes et autres demandes d'autorisation. © PAR CAROLINE MAZODIER

**L**es beaux jours arrivent et, avec eux, l'envie de piscine et de terrasse ombragée. Vous aimeriez bien aussi construire une serre pour vos tomates, au fond du jardin, avec un abri, pas loin, pour y ranger vos bêches et vos transats. Alors un conseil : armez-vous de patience. Car derrière vos rêves d'aménagements, se cachent de très nombreuses règles pas toujours faciles à connaître, ni à respecter.

## Une multitude de normes à observer

Votre projet devra en premier lieu se conformer au plan local d'urbanisme (PLU), à la carte communale ou, si ces derniers n'existent pas dans votre commune, au règlement national d'urbanisme (RNU). Chacun de ces documents indique à quelles conditions votre projet peut voir le jour :

quelle hauteur maximale doit avoir votre abri, à quelle distance des limites de propriété votre piscine peut être implantée, quel pourcentage d'espaces verts vous devez veiller à conserver sur votre parcelle, etc. Pour consulter le PLU de votre commune, vous pouvez interroger le Géoportail de l'urbanisme ([geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr)). Mais l'ampleur du document, qui fait souvent plusieurs centaines de pages, et son jargon technico-juridique risquent d'avoir raison de votre bonne volonté. Le plus simple est encore de prendre rendez-vous avec les agents du service de l'urbanisme de votre commune. Exposez-leur votre projet, ils étudieront avec vous sa faisabilité.

Par ailleurs, si vous êtes en lotissement ou en copropriété, n'oubliez pas d'éplucher le cahier des charges ou le règlement, car ces documents peuvent prévoir des règles plus contraignantes que le PLU. En copropriété, le feu

vert de l'assemblée générale des copropriétaires risque également d'être nécessaire.

## Une autorisation parfois requise

Dans certains cas, vous devrez demander à la mairie une autorisation d'urbanisme. Celle-ci peut prendre la forme d'un permis de construire, pour bâtir une dépendance ou même un abri de jardin de plus de 20 m<sup>2</sup>, par exemple. Mais la plupart du temps, vous pourrez vous contenter de déposer une déclaration préalable, pour installer une piscine ou une pergola de 15 m<sup>2</sup>. Le dossier est alors plus simple à constituer que pour une demande de permis.

Sans réaction de la part de la mairie, au bout d'un mois pour une déclaration préalable et de 2 mois pour un permis de construire, vous pouvez considérer que votre demande a été tacitement accep-



tée (ce délai peut toutefois être plus long, par exemple si votre projet est situé dans une zone protégée). Certains aménagements ne nécessitent même aucune autorisation, comme une piscine de 10 m<sup>2</sup>, une terrasse de plain-pied (c'est-à-dire au niveau du sol) ou un abri de jardin ne dépassant pas 5 m<sup>2</sup> (voir le tableau p. 47). « Attention, même dans les cas où vous êtes dispensé d'autorisation, vous êtes tenu de respecter le PLU ou tout autre document d'urbanisme », met en garde Benjamin Hachem, avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et de la construction, à Marseille.

ISTOCK Par ailleurs, ce n'est pas parce que vous avez obtenu le précieux

## 10 ANS

C'est le délai pendant lequel la mairie peut faire démolir un aménagement que vous avez construit sans autorisation, ou en méconnaissance de l'autorisation délivrée.

Source : art. L 480-14 du code de l'urbanisme

sésame de la mairie que vous êtes tiré d'affaire. Votre voisin peut, en effet, contester la validité de l'autorisation d'urbanisme qui vous a éventuellement été délivrée, en formant un recours gra-

cieux auprès de la mairie ou en saisissant le tribunal administratif, pendant 2 mois à compter du premier jour d'affichage de l'autorisation sur le terrain. D'ailleurs, n'oubliez pas d'exposer ce document, sinon, ce délai ne court pas (et donc ne s'épuise pas!).

## Respectez vos voisins

Même si votre projet s'avère conforme au droit de l'urbanisme, il vous faut également suivre les nombreuses règles de bon voisinage posées par le code civil. Concernant les distances de plantation, les arbres et arbustes doivent, en principe, être plantés à plus de 2 m de la limite séparative s'ils dépassent 2 m de haut (mais les usages locaux sont parfois plus souples). Autre exemple : les servitudes de vue. Si la fenêtre ou la porte de votre futur abri de jardin permet de voir chez le voisin, vous devez l'implanter au moins à 1,90 m de la limite séparative (60 cm si vous n'avez qu'une vue oblique, c'est-à-dire qui nécessite de se pencher ou de tourner la tête). Vous devrez aussi respecter les règles de la mitoyenneté (l'accord de votre voisin sera nécessaire si vous voulez adosser votre abri à un mur commun, par exemple). Enfin, votre projet ne doit pas occasionner de trouble anormal de voisinage : nuisances sonores (piscine, poulailler...), perte d'ensoleillement sur le terrain voisin à cause de votre pergola ou de votre abri, etc. Si vous ne respectez pas ces règles, votre voisin peut vous assigner devant le tribunal judiciaire afin de récla- ●●●

... mer des indemnités, voire la démolition du bien (même si celle-ci est rarement accordée).

## Les sanctions peuvent être lourdes

Votre voisin n'est pas le seul à pouvoir vous mener la vie dure. Si vous ne respectez pas les règles d'urbanisme, vous risquez aussi des sanctions pénales. Que cela soit volontaire ou non, aménager son jardin sans se conformer au PLU, faire des travaux sans autorisation alors qu'il en fallait une, ou effectuer des aménagements non conformes à l'autorisation délivrée est un délit. Vous risquez une amende minimale de 1 200 €, pouvant aller jusqu'à 6 000 € par mètre carré si vous avez créé de la surface de plancher, et jusqu'à 300 000 € dans les autres cas (piscine, pergola...). En cas de récidive, la loi prévoit même une peine de prison ne pouvant toutefois pas dépasser 6 mois (*art. L 480-4 du code de l'urbanisme*). Le procureur, généralement averti par la mairie (voir l'encadré ci-dessous) a 6 ans pour engager des poursuites. « *Ce délai*

## Le délit de non-respect du droit de l'urbanisme est prescrit 6 ans après la fin des travaux

*de prescription court à compter de l'achèvement des travaux. Donc, gardez bien toutes les factures qui vous permettront, le cas échéant, de justifier de leur date de réalisation*», conseille Benjamin Hachem. Reste à savoir si le procureur classera sans suite ou poursuivra l'auteur de l'infraction devant le tribunal correctionnel. « *Tout dépend de la politique pénale, du ressort du procureur. Si le tribunal est déjà très encombré, le parquet peut classer sans suite les infractions mineures ou régularisables, mais il peut aussi négocier votre peine. Le délégué du procureur peut ainsi vous proposer l'arrêt des poursuites contre le paiement d'une amende de 2 000 €, par exemple, en cas de construction sans autorisation d'urbanisme,*

*mais qui a été par la suite régularisée* », indique l'avocat. En parallèle, le service de l'urbanisme peut vous ordonner, sous astreinte, de mettre votre projet en conformité ou de déposer une demande de régularisation. Le montant de l'astreinte peut aller jusqu'à 500 € par jour de retard, dans la limite de 25 000 € (*art. L 481-1 du code de l'urbanisme*). Vous risquez, enfin, d'être condamné sur le plan civil. L'administration peut, en effet, engager votre responsabilité dans un délai de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Le juge civil pourra ordonner la mise en conformité ou la remise en état des lieux, ce qui peut impliquer la destruction partielle ou totale de l'installation litigieuse.

## Pensez à la taxe d'aménagement

Si vous avez fait des travaux soumis à autorisation d'urbanisme, vous allez peut-être devoir vous acquitter de la taxe d'aménagement (surnommée « *taxe abri de jardin* »). Cet impôt n'est pas annuel, vous ne le payez qu'une fois, après l'achèvement des travaux. Il concerne

## LES VOISINS SONT LES MEILLEURS INFORMATEURS DES COMMUNES

Certaines collectivités ne s'en cachent pas : nul besoin de s'équiper en drones et de surveiller les travaux en cours sur le territoire pour savoir si les règles d'urbanisme sont respectées. « *Le meilleur outil de contrôle, c'est le voisin. Nous recevons quotidiennement*

*des appels ou des courriers de délation. Toutefois, nous ne nous déplaçons pour faire des vérifications que si cette délation n'est pas anonyme* », explique ainsi l'employée d'un service instructeur des dossiers d'urbanisme d'une petite ville. Un agent assermenté (généralement de la police municipale) se rend alors

sur place et constate, s'il y en a, les travaux illicites. « *Dans ce cas, il est tenu de dresser un procès-verbal et d'en transmettre sans délai une copie au ministère public. L'article L 480-1 du code de l'urbanisme ne lui laisse pas le choix* », précise Benjamin Hachem, avocat à Marseille.

## Quelles formalités pour quelles installations ? \*

	Aucune formalité <sup>(1)</sup>	Déclaration de travaux <sup>(2)</sup>	Permis de construire <sup>(3)</sup>
<b>ABRI DE JARDIN</b>	Jusqu'à 5 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol	Surfaces de plancher ou d'emprise au sol supérieures à 5 m <sup>2</sup> , sans que l'une et l'autre ne dépassent 20 m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	Au-delà de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol <sup>(4)</sup>
<b>CLÔTURE</b>	Dans la plupart des cas	Dans les communes en ayant décidé ainsi, et dans certains espaces définis par le PLU <sup>(5)</sup>	Jamais demandé
<b>PERGOLA</b>	Jusqu'à 5 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol	Surfaces de plancher ou d'emprise au sol supérieures à 5 m <sup>2</sup> , sans que l'une et l'autre ne dépassent 20 m <sup>2</sup> <sup>(4)</sup>	Au-delà de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol <sup>(4)</sup>
<b>PISCINE</b>	Jusqu'à 10 m <sup>2</sup> de bassin ou implantée pour moins de 3 mois <sup>(6)</sup>	Bassin au-delà de 10 m <sup>2</sup> et jusqu'à 100 m <sup>2</sup> , découvert ou dont la couverture fixe ou mobile n'excède pas 1,80 m de hauteur	Bassin découvert au-delà de 100 m <sup>2</sup> et bassin dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur supérieure ou égale à 1,80 m
<b>SERRE</b>	Jusqu'à 1,80 m de hauteur	Entre 1,80 m et 4 m de hauteur, et jusqu'à 2 000 m <sup>2</sup> de surface au sol	Au-delà de 4 m de hauteur ou de 2 000 m <sup>2</sup> de surface au sol
<b>TERRASSE</b>	De plain-pied, quelle que soit sa surface	Surélevée, jusqu'à 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol <sup>(4)</sup>	Surélevée, au-delà de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol <sup>(4)</sup>

\* **Formalités en vigueur hors secteurs protégés.** (1) Article R 421-2 du code de l'urbanisme (CU). (2) Art. R 421-9 du CU. (3) Art. R 421-1 du CU.

(4) Ce seuil passe à 40 m<sup>2</sup> en cas de travaux effectués sur des constructions existantes et dans les zones urbaines dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou document similaire, art. R 421-14 et R 421-17 du CU. (5) Art. R 421-12 du CU. (6) Art. R 421-5 du CU.

toute création de surface de plancher close et couverte supérieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur sous plafond au moins égale à 1,80 m (un abri de jardin, par exemple, mais pas une pergola ni une terrasse). Il s'applique aussi à certains éléments précisés par l'article 1635 quater J du code général des impôts (comme une piscine, une place de parking, etc.).

La taxe d'aménagement se calcule à partir d'une base forfaitaire. Elle est fixée par arrêté chaque année, son montant étant revalorisé au 1<sup>er</sup> janvier à partir du dernier indice du coût de la construction (ICC) connu. Pour 2024, la valeur forfaitaire devrait être de 1 038 €/m<sup>2</sup> en Ile-de-France et de 916 €/m<sup>2</sup> ailleurs, contre 1 004 € et 886 € en 2023 (arrêté du 27.12.22), et de 258 €/m<sup>2</sup>, contre 250 € en 2023 pour une piscine (le nouvel arrêté est en attente de parution).

À partir de cette valeur forfaitaire, la taxe est composée de 2 parts, l'une communale et l'autre départementale (ou régionale, en Ile-de-France), chaque collectivité fixant son propre taux d'imposition. Le taux de la part communale est généralement compris entre 1 et 5 %, mais peut aller jusqu'à 20 %. Pour les départements, en revanche, il est plafonné à 2,5 %. Pour savoir combien vous devrez payer, les 2 parts se calculent selon la formule : surface taxable x valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> x taux local.

Pour un abri de jardin de 9 m<sup>2</sup> dans une ville pratiquant un taux de 5 %, située dans les Bouches-du-Rhône (au taux départemental de 1,5 %), la taxe sera de 412 € pour la part communale (9 m<sup>2</sup> x 916 € x 5 %) et de 123 € pour la part départementale (9 m<sup>2</sup> x 916 € x 1,5 %), soit un total de 535 € (les valeurs sont arrondies à l'euro inférieur). Pour une piscine de 12 m<sup>2</sup> dans la

même commune, elle sera de 200 € (12 m<sup>2</sup> x 258 € x 5 %) + (12 m<sup>2</sup> x 258 € x 1,5 %), soit 154 € + 46 €. Au-delà de 1 500 €, le règlement de la taxe s'effectue en 2 versements égaux espacés de 6 mois. Renseignez-vous sur d'éventuels abattements et exonérations auprès de vos commune et département.

Il peut arriver que le fisc vous réclame le paiement de la taxe d'aménagement alors que vos travaux ont été retardés, par exemple parce que vous avez eu des difficultés à obtenir un crédit ou que votre autorisation d'urbanisme est contestée (par un voisin ou la copropriété, notamment). « Dans ce cas, il ne faut pas hésiter à prendre rendez-vous avec les agents du service concerné, expliquer la situation, justificatifs à l'appui, et demander de ne pas procéder au recouvrement de la taxe. Ils sont généralement compréhensifs », rassure maître Hachem. ■