



FABRICANTS INSTALLATEURS AGRÉÉS

LA REGLEMENTATION « VERANDA »



Permis de construire et RT2012

- ▣ Il est impossible de construire une véranda sans déposer une autorisation préalable en mairie.

- ▣ Depuis le 1/1/2012, décret 2011-1771, les communes sont soumises à un document d'urbanisme (PLU, POS, Plan de sauvegarde et de mise en valeur) organisé selon des zones géographiques :
 - Zone U : Zone Urbaine
 - Zone AU : Zone à Urbaniser
 - Zone N : Zone Naturelle
 - Zone A : Zone Agricole

Permis de construire et RT2012

▣ Construire une Véranda en Zone U :

- Construction d'une surface $> 40\text{m}^2$ → P.C.
- Construction $> 20\text{m}^2$ et SHON après travaux $> 170\text{ m}^2$ → P.C.
- Construction comprise entre 5 et 40 m^2 et SHON $< 170\text{ m}^2$ → Déclaration préalable

Permis de construire et RT2012

- ▣ Pour les autres zones (AU,N,A), les vérandas obéissent à la procédure de droit commun :
 - Construction d'une surface $> 20\text{m}^2 \rightarrow$ P.C.
 - Construction $> 20\text{m}^2$ et SHON après travaux $> 170 \text{ m}^2 \rightarrow$ P.C.
 - Construction comprise entre 5 et 20 m^2 et SHON $< 170 \text{ m}^2 \rightarrow$ Déclaration préalable

Permis de construire et RT2012

- Le recours à un architecte est obligatoire pour des travaux sur constructions existantes si deux conditions sont cumulées :
 1. Le projet d'extension fait plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
ET
 2. Le projet porte la surface totale du bâtiment à plus de 170 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Donc si le projet ne porte pas la surface après travaux au-delà de 170 m² ou si le projet est inférieur à 20 m², le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.
- L'intervention d'un architecte est facultative pour un projet soumis à déclaration préalable de travaux.

Permis de construire et RT2012

Réforme de la surface de plancher (ordonnance 2011-1539 du 16/11/11)

- Réforme entrée en vigueur le 01/03/12. La surface de plancher se substitue à la SHOB et au SHON.
- Elle est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond $>$ à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs

Permis de construire et RT2012

- Depuis le 01/01/2013, la RT2012 est applicable aux bâtiments neufs ou leurs parties nouvelles dès lors que le projet est soumis à un P.C.
 - ✓ Il impose notamment l'attestation de prise en compte de la RT2012 (P.C.) et l'attestation à l'achèvement des travaux.

Permis de construire et RT2012

- Etant donné la complexité de la RT2012, il est nécessaire de faire appel à un professionnel (cf Contrôleur Technique, Diagnostiqueur DPE, Architecte...).
- Idem pour l'attestation d'achèvement des travaux.

Permis de construire et RT2012

- Qui établit l'attestation à joindre au dépôt de permis de construire ?
 - ✓ La première attestation à joindre au dépôt de permis de construire est en principe réalisée à l'initiative du maître d'ouvrage (le bénéficiaire des travaux): c'est lui qui s'engage à respecter la réglementation thermique 2012.
- L'attestation RT 2012 à joindre au dépôt de permis de construire repose sur la réalisation d'une étude thermique prévisionnelle.



Permis de construire et RT2012

- L'attestation RT 2012 de fin de travaux repose sur une autre étude thermique du bâtiment, que seuls les professionnels cités par le code de la construction et de l'habitation sont habilités à faire.

Permis de construire et RT2012

- Cette étude obligatoire requiert notamment une visite du professionnel sur site:
 - ✓ Outre des tests d'infiltrométrie, le thermicien procède à un contrôle visuel afin de vérifier: Le nombre de générateurs de chaleur ou de froid utilisés pour le chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et/ou le refroidissement des locaux, et le type de chaque générateur
 - ✓ Le type de système de ventilation installé
 - ✓ La présence des protections solaires
 - ✓ La solution retenue comme recours à une source d'énergie

SHON RT en maison individuelle et logement collectif

- Repartir de la définition de la SHON et l'adapter en excluant les surfaces non soumises à la RT :

$SHON_{RT}$ = somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, après déduction des surfaces de locaux sans équipements de chauffage

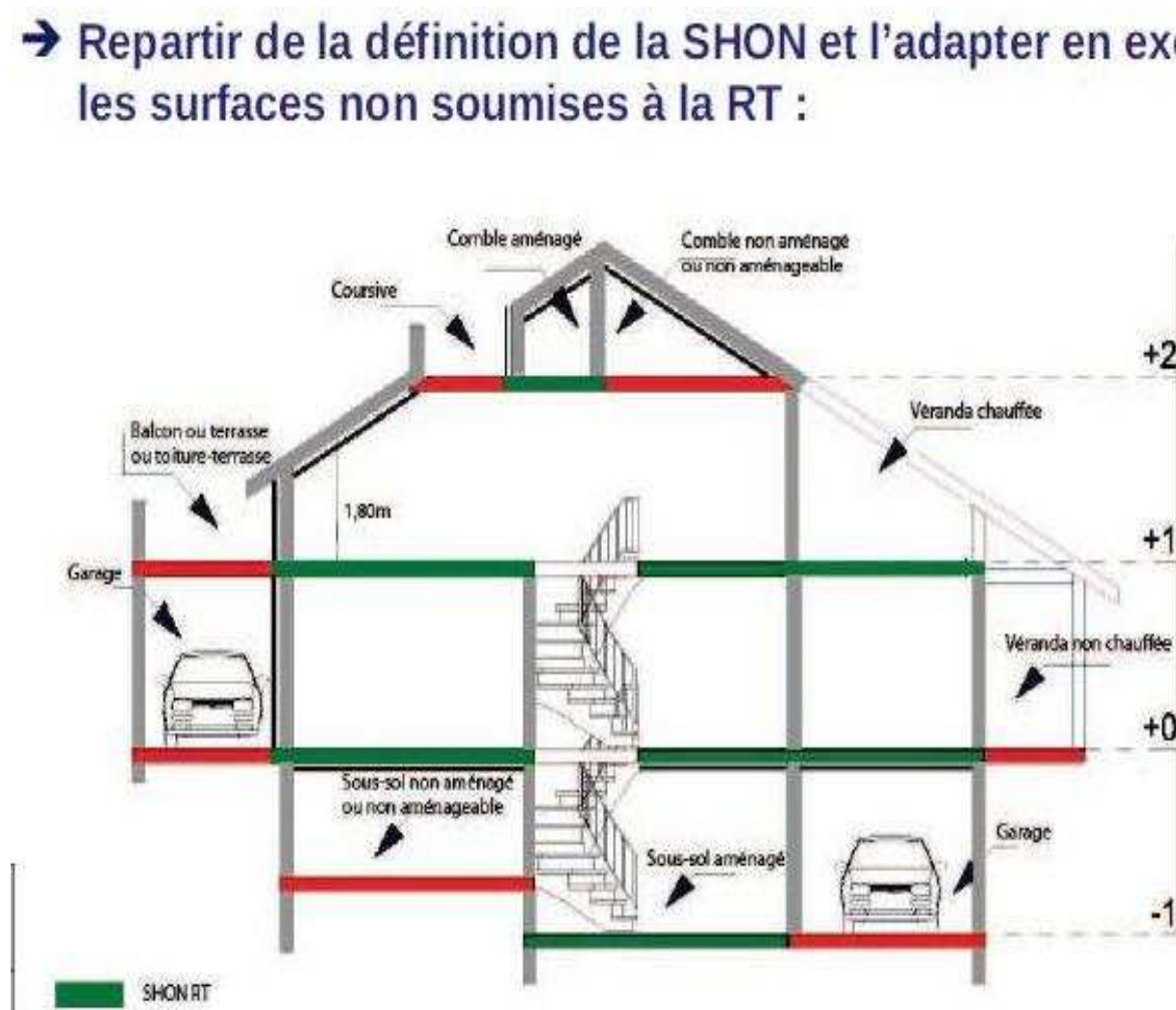
$$SHON_{RT} = SHOB -$$

- ✓ Combles et sous-sols non aménageables ou **aménageables et non aménagés** pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- ✓ Toitures-terrasses, balcons, loggias, **vérandas non chauffées**, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée **ou à des niveaux supérieurs**
- ✓ Surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules

Calcul de la SHON RT

SHON RT en maison individuelle et logement collectif

→ Repartir de la définition de la SHON et l'adapter en excluant les surfaces non soumises à la RT :



Taux de TVA applicable aux Vérandas

Le taux de 7 % est applicable dans les cas suivants

- En cas de remplacement partiel ou total d'une véranda existante.
- Création d'une véranda neuve sur une maison existante depuis plus de 2 ans, si la surface de la véranda ne dépasse pas 9m².

Dans les autres cas (neuf ou en rénovation), **le taux de 19,6 %** est en vigueur.