

6

BOUWEN IN FRANKRIJK

De aanvraag van een bouwvergunning / Demande de permis de construire.



Net terug van vakantie en vol met plannen voor het komende jaar. Een leuk stuk grond, bouwval of huis gezien in Frankrijk en wat nu te doen? Zelfs vanuit Nederland in Frankrijk iets organiseren is haast ondoenlijk. Even wat regelen met een aannemer loopt zeer waarschijnlijk uit op een eindeloze frustratie.

Als er al iets geregeld moet worden met betrekking tot een bouw of verbouwing moet u daarvoor net als in Nederland bij het gemeentehuis zijn, La Marie. En net als in Nederland moet men bij het bouwen en verbouwen in Frankrijk voldoen worden aan regels. Deze zijn ervoor om ons te

behoeden voor ongelukken. Vaak worden de regels als lastig ervaren en lijken ze een beperking van de vrijheden. Helemaal in Frankrijk, waar aan de ene kant alles lijkt te kunnen en door de taal de zaken en regels nog onduidelijker lijken. Gelukkig lijkt het vaak onduidelijker dan het is. Maar, voor een leek is zelfs de opsomming van benodigde documenten al een hele opgave. Dat is zelfs in Nederland al het geval. Begin bij de meeste aannemers niet over het bouwbesluit, want dan slaan ze in wanhoop de ogen ten hemel. De regels en beperkingen zijn voor een ontwerper een handvat om tot creatieve oplossingen te komen en die u waarschijnlijk niet voorzien had.

Er zijn heel veel parallellen met de Nederlandse regelgeving. Als het echt anders wordt dan in Nederland zal ik dat melden. Nu weer Frankrijk.

Het vooronderzoek:

Eigenlijk is dit de belangrijkste stap in het hele bouwproces. Hiermee inventariseert u uw mogelijkheden. Wanneer u dus plannen maakt of heeft, is het verstandig om even bij de gemeente langs te gaan en te informeren naar de kadastrale gegevens en de bestemming. U kunt dan meteen even vragen of er beperkingen zijn aangaande monumentale eisen die gesteld worden, landschappelijke eisen die er liggen of wat dan ook. Bij de aankoop van een terrein is het vast handig te weten of u er wel mag bouwen en wat u dan mag bouwen. Op een leuke vakantievarkensschuur zit u vast niet te wachten. En mag u wel uitbreiden of iets slopen? Is uw object monumentaal, staat het naast een kerk, ligt het in een nationaal park?

Het vragen en informeren naar de onmogelijk- en mogelijkheden wordt zeer op prijs gesteld en behoed u voor veel ellende. De gemeente ambtenaren helpt u in de meeste gevallen graag. Zij kunnen u zeggen wat voor soort vergunning er aangevraagd dient te worden. Uiteindelijk beoordeelt de gemeente mede de aanvraag en sturen zij de eventuele aanvraag door naar de DDE (Direction départementale de l'équipement), een controlerende overheidsinstelling. Op hun [site](#) kunt u meer informatie vinden.

Als u met uw plan al wat kunt inspelen op de eisen en u door uw open houding de betreffende ambtenaar op uw hand heeft, zal de aanvraag makkelijker verlopen.

U gaat naar huis met een mapje met zaken die voor een plannen maker van groot belang zijn. Het verhaal van het plannen maken laat ik nu voor wat het is. Ik kan u natuurlijk informeren. Het is een proces apart en daarom ga ik direct over naar het aanvragen en indienen van de aanvragen voor vergunningen.

Naast de vergunningsvrije zaken zijn er zijn drie soorten vergunningen:

1. **Sloopvergunning / Permis de démolir**
2. **Verklaring voor eenvoudige bouwwerkzaamheden / Simple déclaration préalable de travaux of déclaration de travaux.**
3. **Bouwvergunning / Permis de construire**

Welke gelden voor u?

De Vergunningsvrije zaken:

Zolang u de bestemming niet veranderd of de grootte van een gebouw, u niets veranderd aan de buitenkant van een gebouw, geen terrassen maakt hoger dan 60 cm boven het maaiveld, bouwwerken van minder dan 2m² en lager dan 1,5 m en muren, windschermen of steunmuren lager dan 2,0 m hoeft u geen vergunning aan te vragen. Wel is het uw eigen verantwoordelijkheid, om als u intern iets verbouwd, na te gaan of dat constructief mogelijk is. In Nederland is dit duidelijk in het bouwbesluit (bouwregelgeving) opgenomen.

1. Sloopvergunning / Permis de démolir



Bij de sloop van een gebouw, muur, dak of bouwdeel moet u dit bij de gemeente melden door middel van een sloopvergunning. Voor monumenten gelden strenge regels. Maar, weer niet anders dan in Nederland. U kunt bij de gemeente een formulier invullen en zo een vergunning aanvragen. Een eenvoudige tekening en een aantal foto's die uw verhaal illustreren kunnen van pas komen bij het verduidelijken van uw plannen. Afhankelijk van het werk kunt u op korte termijn uitsluitel verwachten.

2. Verklaring voor eenvoudige bouwwerkzaamheden /

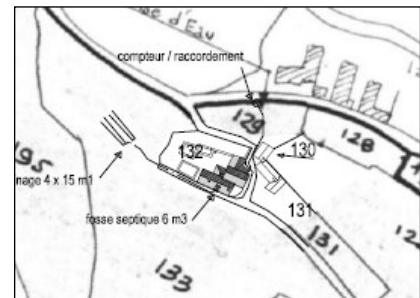
Simple déclaration préalable de travaux of déclaration de travaux

Op de site van [France Pratique](#) en [droit.pratique](#) staat informatie over uw rechten en plichten.

Kleine verbouwingen en kleine uitbreiding moeten worden aangevraagd bij de gemeente.

Het veranderen van een gevel met bijv. een bepleistering, het vervangen van een dak, het vergroten van het bruto vloeroppervlak tot 20m², een niet overdekt zwembad vallen onder deze regeling. Vaak verlangt de gemeente een schets of tekening voorzien van wat afmetingen en wat foto's van de situatie. Het is altijd verstandig informatie mee te nemen en de ambtenaren niet met een voldongen feit te confronteren.

De gemeente moet binnen één maand uitsluitel geven over de vergunning verlening. Gaat het om een werk dat monumentaal is of in een als bijzonder aangemerkt gebied ligt, dan moet de gemeente binnen twee maanden uitsluitel geven. Binnen een termijn van twee jaar moet het werk zijn aangenomen (dus begonnen zijn met de uitvoering van het werk) zonder een oponthoud langer dan een jaar.



3. Bouwvergunning / Permis de construire

In het volgende bouwen in Frankrijk (7) behandel ik de permis de construire. Dit heeft wat meer voeten in de aarde. Een overzichtelijk en bondig verhaal kunt u verwachten in de volgende uitgave van **NETImmo**. Intussen wacht ik de komst van de elektricien af.

À suivre...

WELKOM IN FRANKRIJK.

Henk Jan Spruijt

[La Source de Castagnols](#)

