

Les autorisations d'urbanisme

Vous projetez de construire votre maison, rénover ou agrandir votre logement, réaliser un lotissement, il est nécessaire avant toute approche du projet de connaître les **réglementations** en vigueur et les **démarches administratives** à effectuer.

Cette notice générale explique la démarche à suivre pour les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Elle est complétée par :

- Une série de guides pratiques relatifs à chaque type d'autorisation, qui décrivent précisément les pièces à fournir pour :
 - le Certificat d'Urbanisme,
 - la Déclaration Préalable,
 - le Permis de Construire
 - le Permis d'Aménager (à venir)
- Ainsi que des recommandations pour la conception et la réalisation de projets de construction neuve, de travaux sur construction existante ou de travaux d'aménagements.

Tous ces documents sont téléchargeables sur le site www.les-caue-occitanie.fr.



Qu'est-ce que le CAUE ?

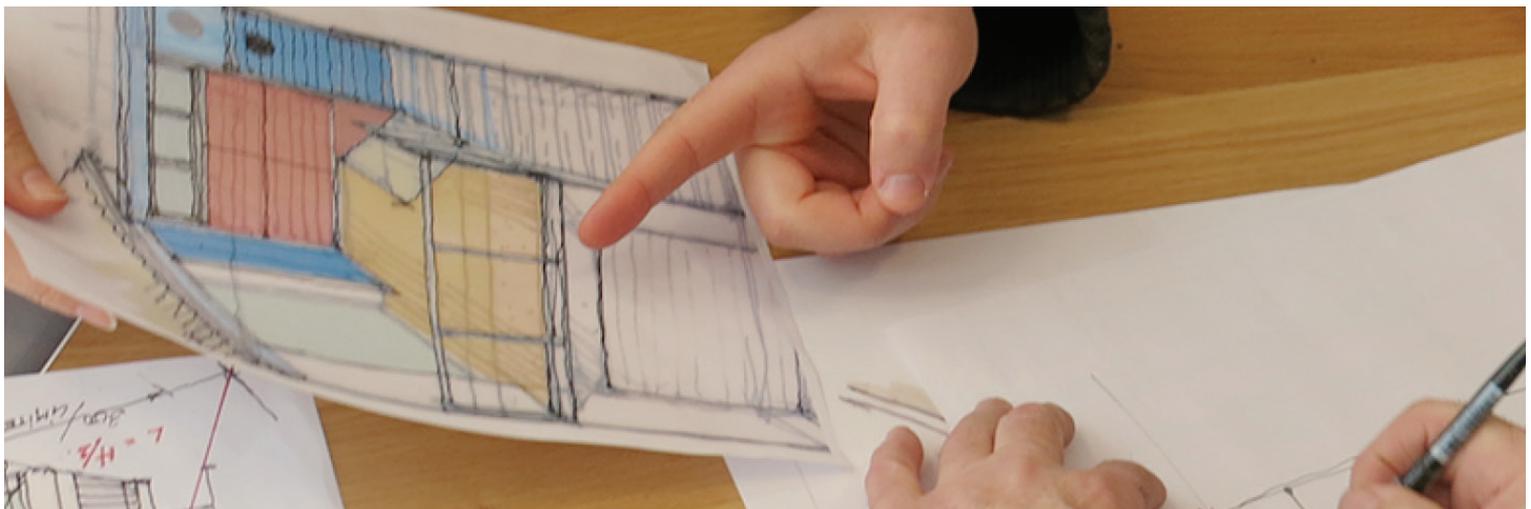
La Loi sur l'Architecture de 1977 a institué la création, dans chaque département, d'un organisme - **les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement** - chargé de poursuivre, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Dans le cadre d'un **service public de proximité** et d'une offre à la fois culturelle, pédagogique et technique, les équipes des CAUE ont, entre autres, pour mission de conseiller les particuliers dans leurs projets de construction ou de réhabilitation, pour une meilleure prise en compte de la qualité architecturale et environnementale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant. Leur financement est assuré par la Taxe d'Aménagement.

Vous pouvez vous donc faire aider **gratuitement** par le CAUE de votre département. Une équipe pluridisciplinaire de conseillers (architectes, urbanistes, paysagistes, juristes...) pourra vous apporter un **conseil neutre et personnalisé** en tenant compte de vos besoins, de la réglementation et du lieu d'implantation de votre projet.

LE CONSEIL DES CAUE

Avant de solliciter une autorisation d'urbanisme, il est essentiel d'établir avec précision un **programme** (qui précise les besoins à satisfaire, les intentions, formule les exigences, notamment en terme de confort ou d'accessibilité, établit le budget nécessaire...) à partir duquel pourra se formaliser votre **projet**.



1. Comment et avec qui mener ma réflexion ?

LE CONSEIL DES CAUE

Faites appel à un architecte

Même si le recours à l'architecte n'est pas obligatoire en toutes circonstances, son implication est une réelle plus-value pour votre projet.

A partir de vos besoins, de vos goûts, de votre mode de vie, de l'évolution possible de votre famille, l'architecte vous aide à définir votre projet, de sorte à trouver la meilleure réponse en adéquation avec vos moyens, les contraintes, les potentialités du site et la qualité architecturale que vous recherchez.

L'architecte peut vous assister, dès la sélection du terrain, sur la faisabilité, la connaissance et le respect des différentes réglementations, la conception du projet, les démarches administratives, le choix des entreprises, la surveillance et la coordination de chantier, la réception des travaux. Sa mission sera contractualisée de façon précise.

L'architecte peut d'autant mieux remplir ses missions qu'il prend en charge l'opération dans son ensemble. Son assurance professionnelle est une sécurité pour vous.

Le recours obligatoire à l'architecte

• Le Permis de Construire

Extrait de l'article 3 de la Loi sur l'Architecture de 1977 :

« **Quiconque** désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire **doit faire appel à un architecte** pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de **permis de construire** ».

En principe, la demande de permis de construire ne peut être instruite que si la personne désirant entreprendre des travaux a fait appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis.

Toutefois, le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour les **particuliers** ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- une **construction à usage autre qu'agricole** (ex. : maison individuelle) dont la surface de plancher n'excède pas **150 m²**,
- une **construction à usage agricole** dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas **800 m²**,
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m².

Recours à l'architecte pour une **personne physique** (pour une construction neuve ou une extension à usage autre qu'agricole) :

SURFACE PLANCHER CRÉÉ	DÉCLARATION PRÉALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE
< 5m ²	Aucune formalité
5m ² < SP projet ≤ 20m ²	DP sans architecte
20m ² < SP projet ≤ 150m ²	PC sans architecte
> 150m ²	PC avec architecte

EXTENSION OU SURÉLEVATION		EMPRISE AU SOL CRÉÉ	SURFACE PLANCHER CRÉÉ	SURFACE TOTALE		DÉCLARATION PRÉALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE
Emprise au sol	Surface plancher			Emprise au sol	Surface plancher	
En droit commun						
150m ²	150m ²	20m ²	20m ²	170m ²	170m ²	DP sans architecte
120m ²	120m ²	25m ²	25m ²	145m ²	145m ²	PC avec architecte*
135m ²	125m ²	25m ²	25m ²	160m ²	150m ²	PC avec architecte*
125m ²	135m ²	25m ²	25m ²	150m ²	160m ²	PC avec architecte*
En zone U du PLU						
130m ²	130m ²	25m ²	25m ²	155m ²	155m ²	PC avec architecte*
115m ²	115m ²	35m ²	35m ²	150m ²	150m ²	DP sans architecte
120m ²	120m ²	35m ²	35m ²	155m ²	155m ²	PC avec architecte*
105m ²	105m ²	45m ²	45m ²	150m ²	150m ²	PC avec architecte*

* recours à l'architecte obligatoire sauf cas exceptionnel.

Une **personne morale** doit toujours faire appel à un architecte pour tout projet soumis à Permis de Construire.

• Le Permis d'Aménager

Dans le cas d'aménagements soumis à permis d'aménager, le seuil applicable est de 2 500 m² :

« La demande de **permis d'aménager concernant un lotissement** ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État, celles d'un **architecte** au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou celles d'un **paysagiste concepteur** au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. »

EN SAVOIR PLUS

sur le rôle de l'architecte, ses missions, le coût de ses prestations, consulter le site de l'ordre des architectes : www.architectes.org/publications/construire-avec-l-architecte

2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

Le contexte réglementaire

Différents textes réglementent les droits d'occupation des sols (aménagement et construction). Ils peuvent être :

- au niveau national : Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- au niveau communal : Carte Communale (CC) et Plan Local d'Urbanisme (Intercommunaux) (PLU(i)) auxquels peuvent être annexés des Plans de Prévention des Risques (PPR)
- établis pour un secteur patrimonial : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- ou pour un secteur particulier : règlement et/ou cahier des charges de lotissement, charte architecturale et paysagère.

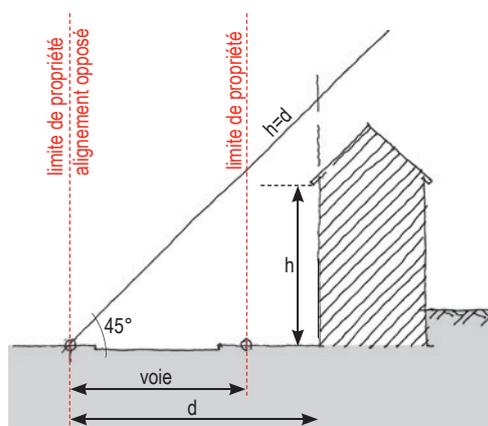
LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Principales mesures données par le RNU concernant l'implantation des constructions et les distances à respecter

(s'appliquant en l'absence d'un règlement particulier)

Si la commune est dotée d'un PLU, les règles sont prescrites par un règlement. Si la commune n'a pas de règlement particulier, les distances à respecter sont celles mentionnées par le RNU. Ainsi, on peut construire, uniquement, dans les parties urbanisées de la commune en respectant les règles suivantes :

1. Distance par rapport à la voie publique et hauteur de construction



« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble [d] au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude [h] entre ces deux points. »

$$h \leq d$$

Exemple : si la hauteur h du bâtiment à l'égout est de 5 m, alors le bâtiment doit être implanté à au moins 5 m de l'alignement opposé de la voie ($d \geq 5$ m).

Les voies routières classées à grande circulation imposent une distance de recul par rapport à l'axe de la voie :

- de 100 m dans le cas d'une autoroute,
- de 75 m pour toutes autres grandes voies routières.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut vous être imposée. Vous devez donc vous renseigner à la mairie pour connaître les règles qui s'appliquent à votre terrain : alignement dans le prolongement ou libre choix de retrait.

LE CONSEIL DES CAUE

Vous devez étudier attentivement l'ensemble de la réglementation qui s'applique à la zone où se situe votre projet.

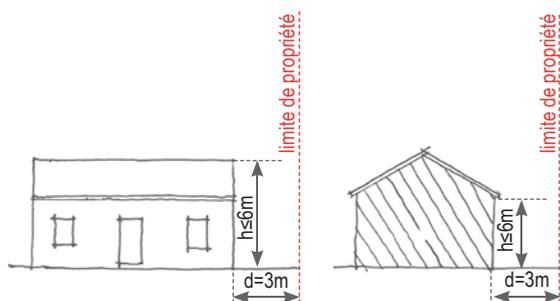
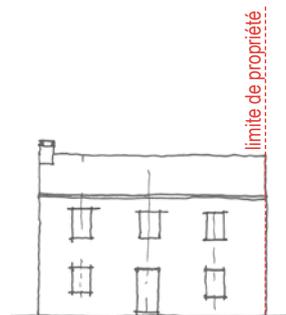
Toutefois, le respect seul des réglementations n'en garantit pas la qualité architecturale, ni l'insertion paysagère. Pour cela, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre **CAUE**.

Lorsque vous venez consulter un conseiller du CAUE, pensez à apporter la réglementation de la zone où se situe votre projet.

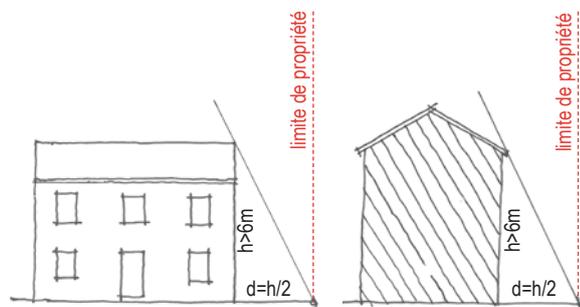
LE RNU (SUITE)

2. Distance par rapport aux limites séparatives

Vous pouvez construire en limite séparative à condition que la façade mitoyenne soit sans ouverture.



Dans le cas d'une construction en retrait, une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative est obligatoire.



Pour des constructions dont la hauteur est supérieure à 6 m, cette distance minimale passe alors à la moitié de la hauteur de la construction.

A NOTER

En cas de handicap, le Code de l'Urbanisme (article L152-4) prévoit une dérogation à certains articles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant.

LES DOCUMENTS COMMUNAUX

1. La Carte Communale

Ce document détermine les secteurs constructibles et inconstructibles de la commune mais n'édicte pas de règlement. On peut donc construire en dehors des parties urbanisées de la commune si la zone est constructible, toujours en respectant les règles du RNU.

2. Le Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal) (PLU(i))

Ce document fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols de la commune. Il **détermine les zones** à construire (zones urbaine U et à urbaniser UA), les zones agricoles (A), les zones à protéger (zone naturelle N) et **édicte un règlement pour chaque zone**. Il peut être complété d'annexes qui précisent des règles de protection ou de sauvegarde sur le territoire communal. **Pour construire ou aménager, il faudra consulter les règles applicables sur la zone concernée et les prendre en considération pour l'établissement du projet.**

Le règlement du PLU(i) décrit, pour chaque zone, les dispositions réglementaires applicables. Le Code de l'Urbanisme liste les règles pouvant être insérées dans le PLU(i).

LES DOCUMENTS COMMUNAUX (SUITE)

3. Les Plans de Préventions aux Risques (PPR)

Ils réglementent l'utilisation des sols en fonction des risques potentiels auxquels ils peuvent être soumis : inondations, incendies de forêts, avalanches, tempêtes,...

4. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Dans le cadre d'un Site Patrimoine Remarquable (SPR), ce sont des secteurs à sauvegarder ou zones remarquées pour son patrimoine sur lesquels sont imposées, pour les protéger, des règles de construction et d'aménagement plus exigeantes que sur le reste de la commune.

LES DOCUMENTS DE LOTISSEMENT

1. Le Règlement de lotissement

Il complète les règles du PLU par des règles d'urbanisme particulières. Il est valable 10 ans puis seules les règles du PLU s'appliqueront.

2. Le Cahier des charges

C'est un document contractuel de droit privé, qui expose les droits et obligations des propriétaires du lotissement vis-à-vis des colotis. Il est valable (depuis la nouvelle loi ALUR) comme le règlement de lotissement pendant 10 ans.

Comment connaître les règles d'urbanisme applicables à mon projet ?

Tous ces textes et règlements se trouvent en Mairie, vous pouvez les consulter sur place ou demander une photocopie de l'extrait du règlement qui vous intéresse.

Vous pouvez également accéder aux documents d'urbanisme de votre commune sur le Géoportail de l'Urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/
Ce site permet de localiser un terrain, de connaître les prescriptions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publiques qui s'y appliquent et de prendre connaissance des projets d'aménagement sur sa commune.

Vous pouvez aussi demander un **Certificat d'Urbanisme (CU)**, qui vous apportera une réponse écrite sur les règles d'urbanisme, les servitudes, les dessertes du terrain par les équipements existants ou prévus ainsi que les taxes exigibles, relatives à la parcelle concernée.

Il existe 2 types de Certificat d'Urbanisme (CU) :

- le **certificat de simple information (CUa)**, demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme ainsi que le régime des taxes applicables.
- le **certificat opérationnel (CUb)**, demandé pour savoir si une opération déterminée peut être réalisée ou non ; votre projet doit donc être, d'ores et déjà, précisé.

Ce certificat a une durée de validité de 18 mois, pouvant être prolongée. Il peut constituer une garantie contre un éventuel changement de réglementation durant cette période.

A NOTER

Article L152-5 du Code de l'Urbanisme

Sauf à porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et dans des périmètres protégés, pour les bâtiments existants, on ne peut s'opposer à la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou par surélévation des toitures, à la mise en œuvre de dispositifs de protections solaires et aux dispositifs de végétalisation des façades et des toitures.

Pour infos, voir articles R152-5 à R152-9 et L152-5-1 du Code de l'Urbanisme.

A NOTER

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme

Sauf dans des périmètres protégés, on ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ; ni à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

Pour infos, vous pouvez étudier **les détails des dispositifs, matériaux ou procédés** : liste à l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme.

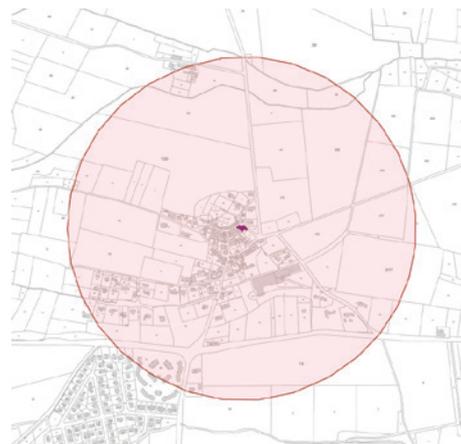
LE CONSEIL DES CAUE

Demandez un CU (Certificat d'Urbanisme) pour vous assurer de la constructibilité de votre terrain surtout si celui-ci se situe dans une commune non dotée d'un PLU.

Attention : le CU est simplement un document d'information ; il ne remplace pas l'autorisation de construire ou d'aménager qu'il faudra demander ultérieurement.

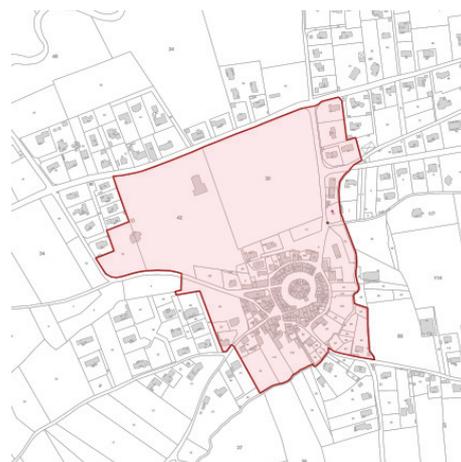
Périmètre Monument Historique et covisibilité

Depuis 1943, la loi a instauré l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un **périmètre de protection de 500m de rayon** autour des monuments historiques, classés ou inscrits.



Depuis 2000, ce périmètre peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire : **périmètre de protection adapté**. Pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, le périmètre de 500 m de rayon a pu être remplacé par un **périmètre de protection modifié (PPM)**, dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du PLU ou de la carte communale.

Avec la Loi LCAP, ces PPM sont transformés en **périmètre délimité des abords (PDA)** : les projets sont soumis à l'accord de l'ABF.



Ces périmètres sont consultables que les sites suivants :

<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

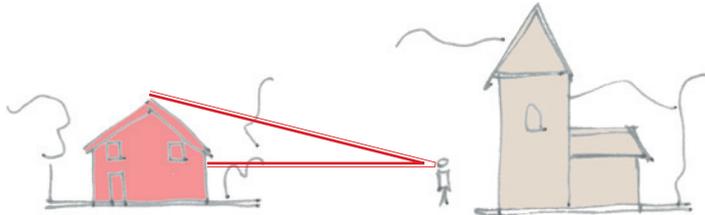
ou https://carto.picto-occitanie.fr/1/visualiseur_de_donnees_publicques.map

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

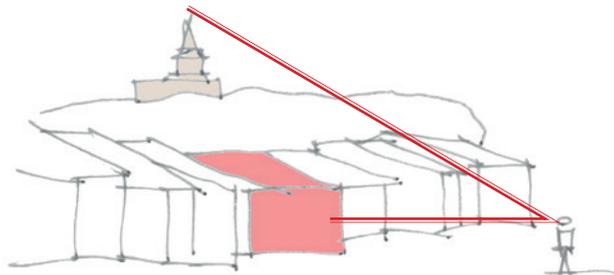
L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) formule un avis sur toutes les demandes de travaux situés dans un périmètre protégé.

Si le projet est situé dans un **périmètre protégé** autour d'un Monument Historique, **hors champs de covisibilité**, il sera soumis à l'**avis simple**.

L'autorité qui accorde l'autorisation n'est pas liée par cet avis : elle peut passer outre et engage en ce cas sa propre responsabilité.



¹ Les travaux sont visibles depuis le Monument Historique.



² Les travaux et le Monument Historique sont visibles ensemble d'un tiers point.

S'il y a **covisibilité**, c'est à dire si le projet est soit visible depuis le monument¹, soit projet et Monument Historique sont visibles ensemble d'un tiers point², le projet sera soumis à l'**accord de l'ABF**.

L'avis de l'ABF devra obligatoirement être suivi.

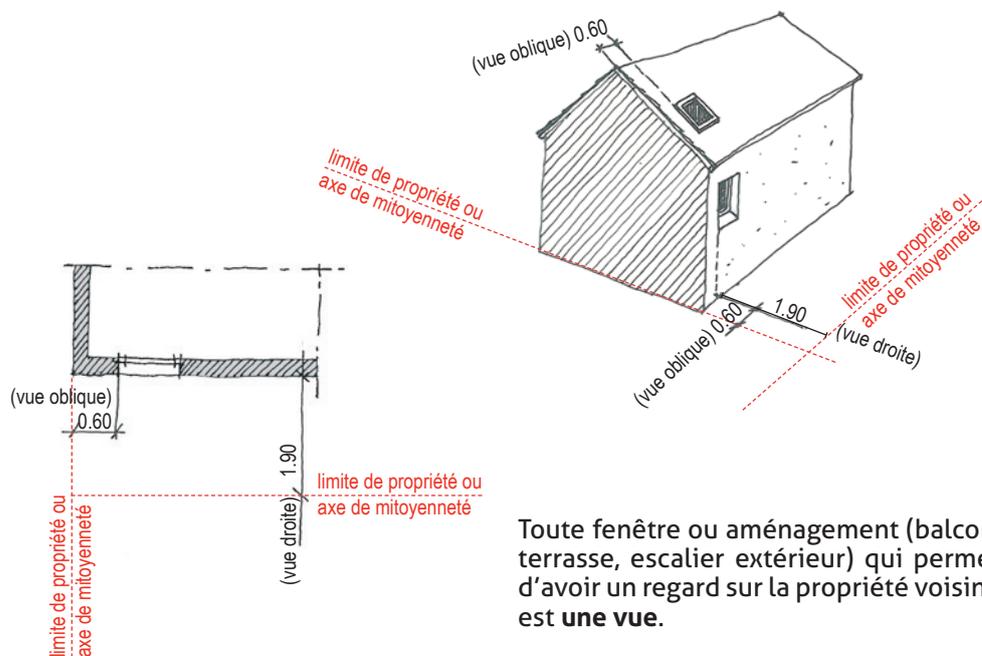
Dans le cas d'un PDA (périmètre délimité des abords), les notions d'avis simple et d'avis conforme disparaissent, l'avis de l'ABF doit obligatoirement être suivi.

Les autres règles à considérer

Des règles issues du Code Civil, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de l'Environnement peuvent impacter votre projet et doivent être prises en considération en amont.

LE CODE CIVIL

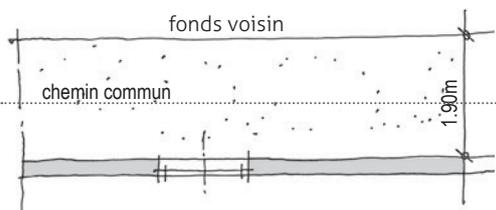
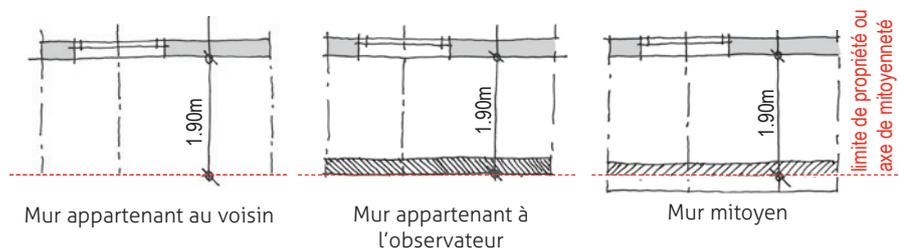
1. Les servitudes de vues et de jours en limite séparative



Afin de protéger la vie privée, il est interdit (sauf si vous avez l'autorisation écrite du voisin) de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil :

- **1,90 m pour les vues droites** (en regardant droit devant),
- **0,60 m pour les vues obliques** (en tournant la tête).

La distance est toujours appréciée depuis la limite séparative ou l'axe de mitoyenneté.



Lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun (ruelle, chemin, cour, rivière...), la distance légale de 1,90 m, ne se compte pas à partir du milieu de cet espace commun mais depuis la limite opposée.

EN SAVOIR PLUS

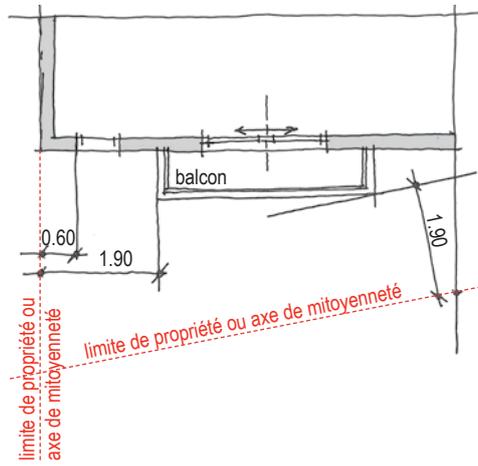
Le code civil régit les **servitudes de droit privé** rattachées à un terrain :

- Servitude d'écoulement et eaux pluviales
- Clôtures
- Mitoyenneté
- Distances des plantations
- Jours et vues
- Droit de passage en cas d'enclave
- Tour d'échelle

Pour plus de renseignements, contactez les **ADIL** (Agence Départementale d'Information sur le Logement) d'Occitanie : www.adiloccitanie.org

La liste de réglementations ci-contre n'est pas exhaustive. Elle est susceptible d'évoluer.

LE CODE CIVIL (SUITE)

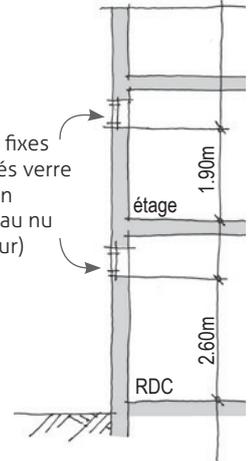


Lorsque l'ouverture est prolongée par un balcon ou une terrasse accessible, comme l'observateur peut se placer à tout endroit de cet espace avancé, il s'agit d'une vue droite et non d'une vue oblique : il faudra toujours au minimum 1.90m entre la partie la plus extérieure et la plus avancée du balcon ou de la terrasse et la limite séparative.

Si le mur n'est pas mitoyen et qu'il n'est pas possible de créer une vue, on peut installer un jour de souffrance.

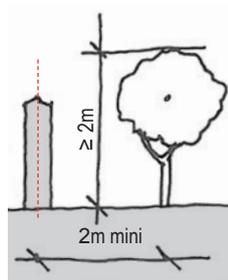
Un jour est une ouverture à verre dormant (fixe) qui laisse seulement passer la lumière. Il est destiné à éclairer une pièce et n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. Le jour ne peut être établi qu'à **2,60 m** au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à **1,90 m** si la pièce est à l'étage.

châssis fixes
ou pavés verre
(mise en
œuvre au nu
extérieur)

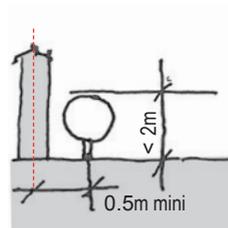


2. Les distances de plantations

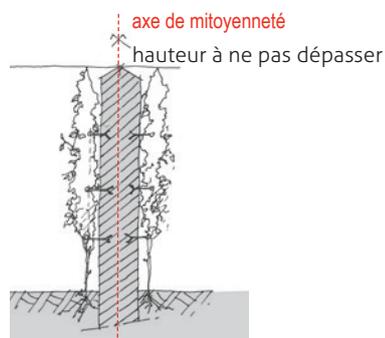
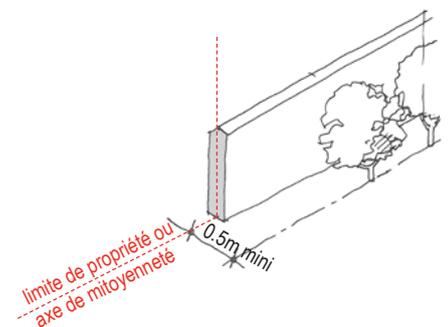
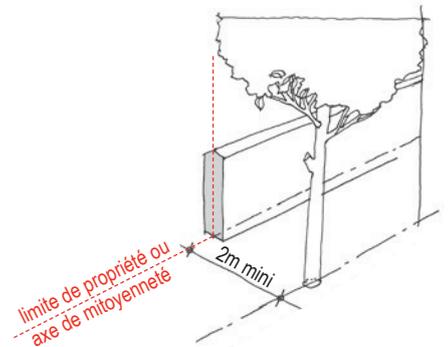
Des distances et des règles de plantations peuvent être imposées soit dans un règlement communal soit dans le règlement ou le cahier des charges du lotissement. A défaut, il faut se référer au Code Civil et aux règles suivantes :



Les arbres, dont la hauteur deviendra supérieure à 2 mètres, doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine.



Les arbres ou arbustes dont la hauteur restera inférieure à 2 mètres peuvent être plantés à une distance de 0,5 mètre de la propriété voisine.



« Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être [conduits] en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.»

LE CONSEIL DES CAUE

Prenez en compte la taille des végétaux à l'âge adulte lors de leur plantation afin d'éviter tout litige de voisinage.

Réglementations Thermique et Environnementale en vigueur

Elles s'appliquent à tous les projets de constructions neuves ou de réhabilitation.

• Constructions neuves

Les constructions neuves et les extensions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Les exigences de la RE2020 sont applicables uniquement à la partie nouvelle dans le cas d'une extension et s'applique partiellement ou complètement selon les surfaces.

La réglementation est entrée en vigueur au 1er janvier 2022 pour les logements et elle va remplacer progressivement la RT2012. Actuellement, coexistent les 2 familles d'attestations RT2012 et RE2020 suivant le projet.

La RE2020 complète les exigences globales sur les résultats par des exigences de moyens. Elles sont énoncées grâce à deux attestations, délivrées suite à une étude thermique réalisée par un professionnel :

- l'attestation de réalisation de l'étude de faisabilité énergétique et de prise en compte des exigences de performances énergétiques et environnementale de la RE2020, à joindre au dossier de demande de permis de construire. Il s'agit d'un document normalisé et complété par voie informatique, depuis le site : re-batiment2020.cstb.fr/attestations/login qui ne peut être obtenu qu'à partir des résultats de l'étude énergétique et environnementale de votre projet.

- l'attestation de prise en compte de la RE2020, à l'achèvement des travaux, réalisée par une tierce personne habilitée (architecte par exemple). Il s'agit d'un document normalisé et complété par voie informatique depuis le site : re-batiment2020.cstb.fr/attestations/login. Deux vérifications sont obligatoires à la fin du chantier : le test d'étanchéité à l'air et la vérification du système de ventilation de la maison.

Un projet de construction neuve ou d'une extension de maison individuelle dont la Srt (surface RT) est inférieur à 50m², sera soumis à la « RT2012 adaptée » (attestation simplifiée de prise en compte des exigences de la RT Existante).

• Rénovations : bâtis existants

Une réglementation thermique s'applique pour les bâtiments existants, résidentiels ou tertiaires, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage.

Les mesures réglementaires sont différentes selon les travaux entrepris :

- **RT existant globale** : Pour les rénovations de bâtiments de plus de 1000 m², achevés après 1948, la réglementation définit un objectif de performance globale.

- **RT existant élément par élément** : Pour tous les autres cas de rénovation, la réglementation définit une performance minimale pour chaque élément remplacé ou installé. Aucune attestation spécifique n'est à fournir. Le maître d'ouvrage doit être en possession des éléments justifiant de la prise en compte de la RT existant élément par élément.

Réglementation acoustique

Depuis le 1er janvier 2013, les bâtiments d'habitation neufs : bâtiments collectifs soumis à permis de construire et maisons individuelles accolées, contiguës ou superposées à un local d'activités doivent fournir une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique lors du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Protection contre les risques naturels

Les bâtiments doivent respecter les règles de construction fixées par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones. Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par le préfet est annexé, après enquête publique et approbation, au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que servitude d'utilité publique.

LE CONSEIL DES CAUE

L'étude **énergétique** est réalisée grâce à un calcul qui prend en compte des données conventionnelles (climat, scénarios d'occupation de la maison...) et des éléments techniques spécifiques à votre projet. Ce calcul est réalisé à l'aide de logiciels validés par les pouvoirs publics.

L'étude **environnementale** des produits de constructions (calcul en analyse de cycle de vie) est réalisée avant le début des travaux (ouverture de chantier) afin de pouvoir fournir son contenu en cas de demande des services administratifs compétents.

Il est fortement recommandé de **faire appel à un professionnel pour réaliser les études énergétique et environnementale** (bureau d'études thermiques), car elles nécessitent une bonne connaissance des outils de calcul.

Faites réaliser ces études le plus tôt possible et actualisez-les régulièrement en fonction des produits, matériaux et équipements techniques retenus pour vous assurer de la conformité du projet.

Dès le début, une collaboration étroite entre le maître d'ouvrage, le concepteur et le bureau d'études thermiques garantira la cohérence, la qualité et la performance énergétique du projet.

LE CONSEIL DES CAUE

Pour toutes les questions liées à la maîtrise de l'énergie et aux énergies renouvelables notamment dans l'habitat, vous pouvez demander des conseils indépendants et gratuits auprès des conseillers de l'**Espace Conseil France Rénov** le plus proche de chez vous (www.france-renov.gouv.fr).

Réglementation parasismique

Le risque sismique est présent partout à la surface du globe mais son intensité varie d'une région à une autre. Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré. Les exigences parasismiques sur le bâti dépendent de la zone de sismicité et de la catégorie d'importance du bâtiment. Les règles de construction parasismiques sont définies dans la norme Eurocode 8. Il existe des règles simplifiées de substitution pour certaines maisons individuelles (règles PS-MI). Le zonage sismique étant basé sur un découpage communal, vous devez vous renseigner auprès de la Mairie ou de la Préfecture pour connaître la zone de densité sismique où se situe votre terrain.

Accessibilité et sécurité aux personnes handicapées

Les dispositions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite s'appliquent :

- Aux opérations destinées à la vente ou à la location de :
 - construction de bâtiments d'habitation collectifs et de maisons individuelles,
 - travaux réalisés sur les bâtiments collectifs d'habitation ou de création de logements par changement de destination de bâtiments existants.
- Aux Établissements Recevant du Public neufs ou créés par changement de destination, à l'exception des établissements de 5ème catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales, définis par un arrêté du Ministre chargé de la construction et du Ministre chargé des professions libérales.

Sécurité incendie

Si la construction est destinée à la vente ou à la location, les dispositions concernant la protection contre l'incendie doivent être respectées. Depuis 2015, tous les lieux d'habitation doivent être équipés de détecteurs de fumées.

Réglementation concernant la ventilation

Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur ne constituent aucun danger pour la santé et que puisse être évitée la condensation.

Protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages

Chaque département d'Occitanie est couvert par un arrêté préfectoral délimitant les zones contaminées par les termites. A ce titre, il convient, lors de la construction de bâtiments neufs ou de travaux d'aménagement :

- de protéger les bois et matériaux à base de bois participant à la solidité des bâtiments,
- de protéger l'interface sol/bâtiment contre les termites souterrains.

Le constructeur est tenu de fournir au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique mentionnant les modalités et les caractéristiques des protections mises en œuvre contre les termites et les autres insectes xylophages.

Normes dimensionnelles

Toute construction neuve ou extension doit respecter les normes minimales de surface et d'habitabilité issues du Code de la Construction et de l'Habitation et du Règlement Sanitaire Départemental (14 m² et 33 m³ habitables par habitant pour les 4 premiers puis 10 m² et 23 m³ habitables au moins par habitant supplémentaire).

LE CONSEIL DES CAUE

Rapprochez-vous du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) dont vous dépendez si votre projet concerne un Établissement Recevant du Public (ERP).

EN SAVOIR PLUS

La RE 2020 :

rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/re2020-r336.html

La réglementation acoustique :

www.ecologie.gouv.fr/acoustique-et-batiment

La prévention des risques naturels :

www.ecologie.gouv.fr/prevention-des-risques-naturels

La réglementation parasismique :

www.ecologie.gouv.fr/batiment-et-risques-naturels

L'accessibilité des personnes handicapées :

www.accessibilite-batiment.fr/

www.ecologie.gouv.fr/accessibilite-du-bati

La sécurité incendie :

www.sitesecurite.com/index.php

Sur les détecteurs de fumée :

www.ecologie.gouv.fr/protection-contre-incendies

La prévention contre les termites :

www.ecologie.gouv.fr/termites-insectes-xylophages-et-champignons-lignivores

3. Quelle autorisation déposer ?

CONSTRUCTIONS NOUVELLES				
création ≤ 5 m ² (surface de plancher ou emprise au sol)	hauteur ≤ 12 m		aucune *	
	hauteur > 12 m		DP *	
création entre 5 m ² et 20 m ² (surface de plancher ou emprise au sol)	hauteur ≤ 12 m		DP *	
	hauteur > 12 m		PC	
création > 20 m ² (surface de plancher ou emprise au sol)	quelle que soit la hauteur		PC	
habitations légères de loisirs dans un terrain de camping...	surface de plancher ≤ 35 m ²		aucune *	
	surface de plancher > 35 m ²		DP *	
éoliennes	hauteur < 12 m (mât + nacelle)		aucune *	
	hauteur ≥ 12 m (mât + nacelle)		PC	
piscine ≤ 10 m ²	non couvertes ou dont la couverture < 1,80 m de hauteur		aucune *	
piscine ≤ 100 m ²			DP	
piscine quelle que soit la superficie	dont la couverture ≥ 1,80 m de hauteur		PC	
châssis et serres	hauteur < 1,80 m		aucune *	
	1,80 m ≤ hauteur < 4 m	surface au sol ≤ 2000 m ²	DP *	
		surface au sol > 2000 m ²	PC	
	hauteur ≥ 4 m		PC	
murs	de soutènement ou hauteur < 2 m		aucune *	
	hauteur ≥ 2 m		DP	
clôtures	nécessaire à l'activité agricole ou forestière		aucune *	
	autres clôtures		aucune *	
terrasses	si elles sont de plain-pied		aucune *	
plates-formes	si elles sont nécessaires à l'activité agricole		aucune *	
fosses agricoles	superficie du bassin ≤ 10 m ²		aucune *	
	10 m ² < superficie du bassin ≤ 100 m ²		DP	
	superficie du bassin > 100 m ²		PC	
canalisations, lignes, câbles s'ils sont souterrains			aucune	
ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol	puissance crête < 3 kW	hauteur < 1,80 m	aucune *	
		hauteur ≥ 1,80 m	DP	
	3 kW ≤ puissance crête ≤ 250 kW		quelle que soit la hauteur	DP *
	puissance crête ≥ 250 kW		quelle que soit la hauteur	PC

DP : déclaration Préalable / PC : Permis de Construire

* Selon la localisation du projet (périmètre d'un site patrimonial, abords d'un monument historique, site classé ou inscrit, réserve naturelle, cœur de parc national, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur...), l'autorisation à solliciter peut être différente.

Les travaux de très faible ampleur ou intérieurs ne nécessitent pas d'autorisation sauf si la réglementation applicable sur la commune l'exige ou s'ils sont en site classé ou dans un secteur sauvegardé. Dans ces périmètres protégés, une autorisation est toujours nécessaire. Consultez la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable (Cerfa n°51434) pour connaître l'autorisation d'urbanisme à déposer.

TRAVAUX ET CHANGEMENTS DE DESTINATION SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

création ≤ 5 m ² (surface de plancher ou emprise au sol), sans modification de l'aspect extérieur		aucune	
transformation ≥ 5 m ² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher		DP	
création entre 5 m ² et 20 m ² (surface de plancher ou emprise au sol)		DP	
création entre 20 m ² et 40 m ² (surface de plancher ou emprise au sol)	en dehors d'une zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un POS ou un PSMV	PC	
	en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un POS ou un PSMV	sans recours obligatoire à l'architecte	DP
		avec recours obligatoire à l'architecte	PC
création > 40 m ² (surface de plancher ou emprise au sol)		PC	
travaux de ravalement, sauf si travaux soumis à permis		aucune *	
	effectués sur un immeuble protégé	DP	
entretien ou réparation ordinaire		aucune	
travaux	ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment, à l'exception des travaux de ravalement	DP	
	nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière	PC	
	portant sur un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques	PC	
	ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt par le PLU ou comme présentant un intérêt par délibération du Conseil Municipal	DP	
changement de destination et de sous-destination	avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade	PC	
	sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	DP	

DP : déclaration Préalable / PC : Permis de Construire

Un **changement de destination**, avec ou sans travaux, indique que l'on passe d'une destination à une autre. Le Code de l'Urbanisme indique 5 catégories de destination :

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activités de service
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le changement de destination implique des formalités administratives différentes selon les travaux qui l'accompagnent.

Transformer son garage en pièce de vie (chambre...) ne modifie pas la destination (habitation dans les deux cas) **mais crée de la surface de plancher** : une DP, ou un PC selon la surface, devra être déposé.

Transformer ses combles en pièces de vie ne constitue pas un changement de destination (habitation dans les deux cas).

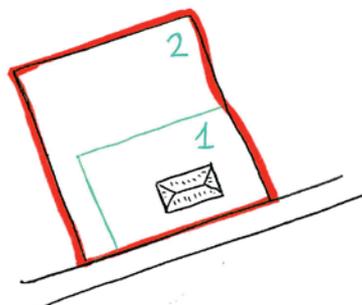
Cependant les combles peuvent être aménageables ou non aménageables, l'autorisation à demander ne sera pas la même :

- Pour l'aménagement de combles aménageables, sans modification de l'aspect extérieur du bâtiment, il n'y a pas de formalité d'urbanisme à prévoir. Par contre, en cas de création de fenêtre de toit notamment, une DP sera nécessaire.
- Pour la transformation de combles non aménageables en combles aménageables, il y a création de surface de plancher, les travaux doivent alors être précédés d'une autorisation de construire (règle des travaux sur construction existante).

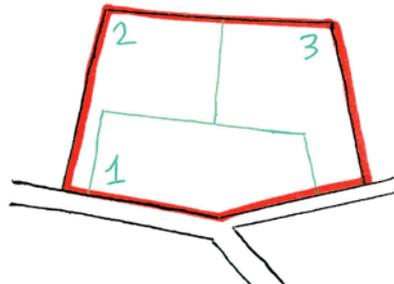
AMÉNAGEMENTS

lotissements	sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement	DP *
	avec création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement	PA

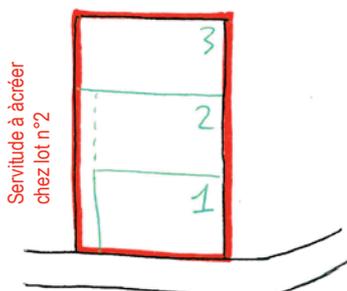
DP : déclaration Préalable / PA : Permis d'Aménager



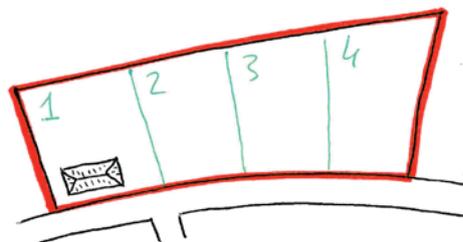
Pas d'aménagement commun
= Déclaration Préalable¹ (ou PCVD acheteur)



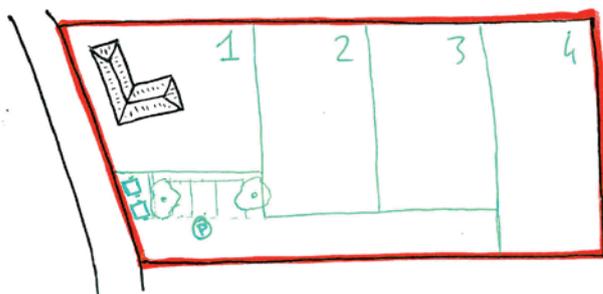
Pas d'aménagement commun
= Déclaration Préalable¹



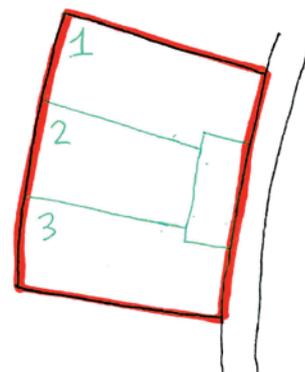
Aménagement commun (servitude)
= Permis d'Aménager



Pas d'aménagement commun
= Déclaration Préalable¹



Voirie, espace et équipements communs à aménager
= Permis d'Aménager + Association Syndicale (pour la gestion)



¹ En cas de périmètre protégé (ABF, site classé...) un PA (permis d'aménager) sera obligatoire.

DÉMOLITIONS

travaux démolissant ou rendant inutilisables tout ou partie de la construction	inscrite au titre des Monuments Historiques	PD
	identifiée comme devant être protégée par le PLU	PD
	située dans un périmètre délimité par le plan	PD
	dans une commune non dotée d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifié par délibération en Conseil Municipal comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur	PD
	située dans un périmètre de restauration immobilière	PD
	autres cas	aucune *

PD : Permis de Démolir

4. Quelles surfaces à prendre en compte ?

EN SAVOIR PLUS

Sur le calcul de la surface de plancher :

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions : www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/34719

Pour vous aider :

Calcul de la surface de plancher et de la surface taxable : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868

La surface de plancher, avec l'emprise au sol, permet de savoir si un projet de construction neuve ou des travaux sur un bâtiment existant doivent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

C'est, en effet, la surface d'une construction qui définit le type d'autorisation administrative à laquelle elle doit répondre. La surface de plancher, associée à l'emprise au sol, permet aussi de savoir si le projet est soumis à l'obligation de faire appel à un architecte ou non.

La surface habitable

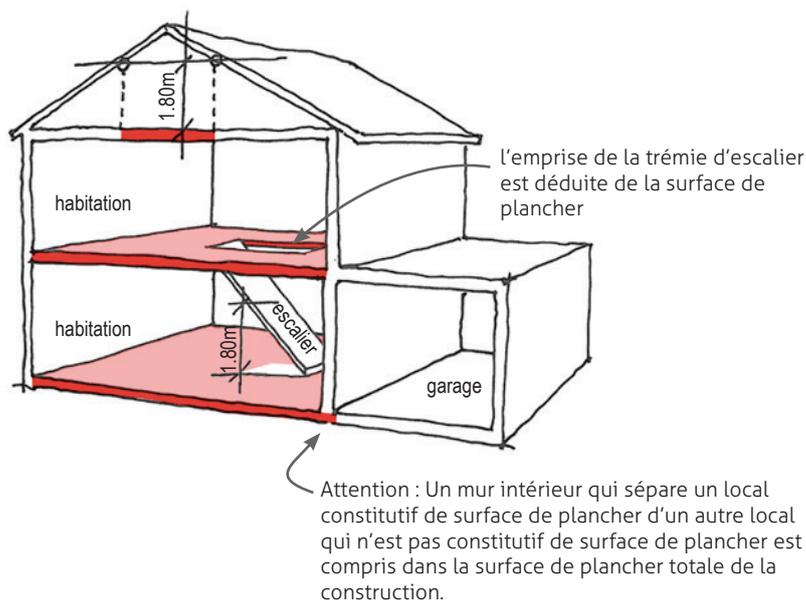
La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. La surface habitable (SHAB) est la surface de référence prise en compte pour les indicateurs de la RE2020.

La surface de plancher

La surface de plancher est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m, mesurée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

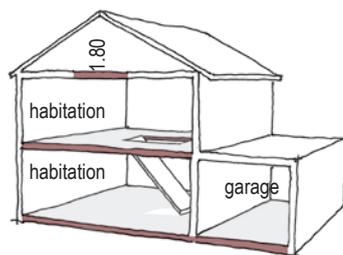
Diverses surfaces peuvent être déduites de ce calcul :

- les vides et trémies d'escaliers et d'ascenseurs,
- les surfaces des embrasures de portes et fenêtres,
- les surfaces des combles non aménageables,
- les surfaces de stationnement de véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre.



La surface de plancher est pondérée pour le calcul de la taxe d'aménagement :

La surface taxable (base de calcul de la taxe d'aménagement) est l'addition de la surface de plancher et des **surfaces affectées au stationnement, caves et celliers** (si leur hauteur est supérieure à 1,80 m).



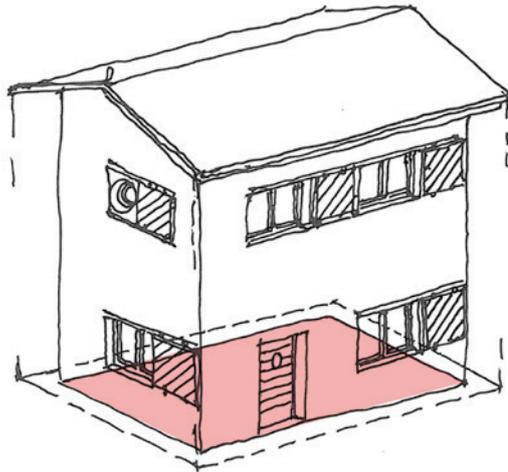
Cette surface est à renseigner dans le formulaire H1 lors de la déclaration au centre des impôts.

Dans le cas d'immeubles de logements collectifs, les surfaces suivantes peuvent également être déduites :

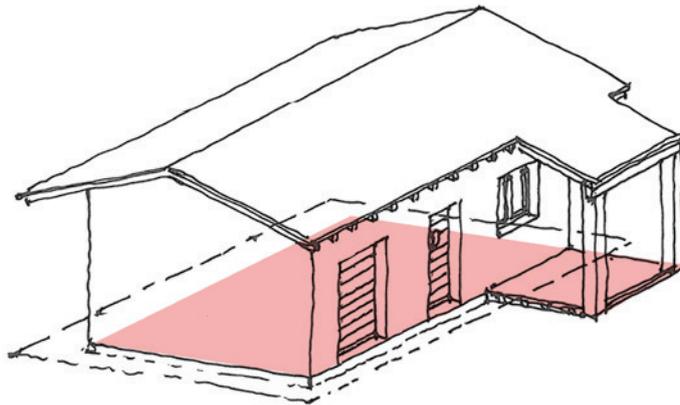
- les locaux techniques utiles au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble (y compris locaux de stockage des déchets),
- les celliers, les caves, les annexes à des logements, dans le cas où ils sont uniquement accessibles depuis les parties communes,
- 10% des surfaces de plancher destinées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'emprise au sol

C'est la projection verticale du volume de la construction.



Pour la mesurer, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemples, sont constitutifs d'emprise au sol :

- une rampe d'accès extérieure,
- un bassin de piscine (intérieure ou non, couverte ou non),
- un bassin de rétention.

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol :

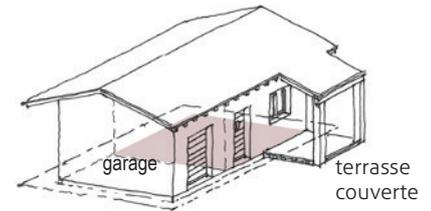
- une aire de stationnement extérieure non couverte,
- une terrasse de plain-pied, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol,
- une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes (elles-mêmes considérées comme non constitutives d'emprise au sol).

La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

La surface d'emprise au sol est pondérée pour le calcul du seuil de recours à l'architecte :

L'emprise au sol prise en compte pour le calcul du seuil de recours à l'architecte est la « projection verticale du volume de la construction des surfaces générant de la surface de plancher ».

Les surfaces de stationnement ainsi que les auvents ne sont pas comptabilisés.



5. Quelles sont les étapes administratives ?

A NOTER

Cerfa n° 13410 : Certificat d'urbanisme
Cerfa n° 13703 : Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes - DPMI

Cerfa n° 13404 : Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire)

Cerfa n° 13406 : Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

Cerfa n° 13409 : Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Cerfa n° 88065 / n° 13409 : Demande de permis d'aménager

LE CONSEIL DES CAUE

Selon la nature et/ou la situation de votre projet (par exemple, projet situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques, projet situé dans un cœur de parc naturel, projet situé en surplomb du domaine public, projet accompagné de la réalisation d'une installation d'assainissement non collectif, ...) **des pièces spécifiques doivent être jointes à votre demande d'autorisation.** Renseignez-vous auprès de votre Mairie ou consulter la notice explicative : **cerfa n°51434**.

A NOTER

La nouvelle loi « Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine » du 7 Juillet 2016 (loi LCAP) permet à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire de réduire les délais d'instruction des demandes de permis de construire établies par un architecte. Renseignez-vous auprès de votre Mairie.

1. Le retrait du formulaire

Le retrait des formulaires se fait en mairie ou sur internet (www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319). Les documents graphiques à joindre au dossier ainsi que le nombre d'exemplaires (généralement 4) vous seront indiqués dans la notice explicative de ce formulaire. N'omettez pas de fournir le dossier complet, volet fiscal compris (dernières pages du formulaire).

2. Le dépôt complet du dossier

Le dépôt de votre dossier de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable s'effectue en mairie de la commune où se situe le projet (contre décharge ou envoi en RAR avec remise d'un récépissé).

Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

L'instruction du dossier ne pourra pas commencer tant qu'il manquera des pièces. L'administration a un délai d'1 mois pour vous réclamer ces pièces (vous avez 3 mois pour les fournir sinon, rejet tacite), ce qui entraîne une prolongation du délai d'instruction et de réponse.

Il est à noter qu'une réalisation des travaux en plusieurs tranches peut être envisagée. Pour cela, il est nécessaire de l'indiquer dans le formulaire.

Lors du dépôt de votre dossier, un récépissé papier ou un accusé de réception électronique, selon votre mode de dépôt, vous est remis, mentionnant un numéro d'enregistrement ainsi que la date à partir de laquelle les travaux pourront démarrer.

3. L'instruction du dossier

Les services d'urbanisme communaux ou intercommunaux instruiront votre dossier. A défaut, l'instruction se fera par la DDT(M).

Dans le cadre d'une **déclaration préalable (DP)**, l'instruction du dossier est de **1 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet.

Dans le cadre d'un **permis de construire (PC)**, l'instruction du dossier est de **2 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet **pour les maisons individuelles** et/ou ses annexes (PCMI) et de **3 mois dans les autres cas**.

Dans le cadre d'un **permis d'aménager (PA)**, l'instruction du dossier est de **3 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet.

Ces délais peuvent être prolongés s'il est nécessaire de consulter des services extérieurs (UDAP, DREAL, DDASS) ou passage en commission (CDPENAF, Accessibilité...).

4. La décision

- **Autorisation** : lorsque vous recevrez un avis favorable de l'administration, il est nécessaire de respecter le délai de recours des tiers de 2 mois pour entreprendre les travaux. Ce délai débute dès l'affichage sur le terrain. Les travaux doivent être démarrés dans les 3 ans à compter de la date d'avis favorable.

- **Refus d'autorisation** : dans le cas d'une décision de refus d'autorisation, celle-ci comportera les raisons et les motivations de ce refus. Si vous contestez la décision, vous pouvez, en argumentant, demander à l'autorité compétente de revoir sa position, en formant un recours gracieux, dans un délai de 2 mois à compter de la date de refus.

- **Absence de réponse** : si vous n'avez aucun retour dans le délai d'instruction, cela signifie que l'autorité compétente ne s'oppose pas au projet tel que mentionné. Vous pouvez considérer que votre projet est accepté (permis tacite). Par précaution, demandez à votre mairie un certificat attestant son absence d'opposition concernant votre dossier.

5. La durée de validité

La validité de l'autorisation d'urbanisme est de 3 ans (pour commencer les travaux). Il est possible de proroger ce délai deux fois pour une durée d'un an à chaque fois, ce qui porte à 5 ans maximum la durée de validité de l'autorisation. Une fois les travaux commencés, ils ne doivent cependant pas être interrompus plus d'un an auquel cas l'autorisation devient caduque.

6. L'affichage

Votre autorisation de construire doit être affichée sur votre terrain par vos soins et en mairie par la commune. L'affichage sur le terrain doit être fait sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm, dès notification de la décision favorable. Le panneau doit être lisible depuis l'espace public pendant toute la durée des travaux.

7. Le recours des tiers

A partir du 1er jour d'affichage et ce, pendant un délai de 2 mois, un tiers peut s'opposer à votre projet et contester la validité d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir ou d'aménager) en exerçant un recours. Pour cela, il faut démontrer un intérêt à agir.

8. Les déclarations

• Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

Pour un PC (permis de construire) ou un PA (permis d'aménager), elle vous permet de justifier que vous avez commencé les travaux dans les 3 ans qui ont suivi l'autorisation de construire. Elle doit être déposée en mairie à la date de commencement des travaux.

• Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Elle doit être adressée à la mairie lorsque les travaux sont terminés dans un délai de 30 jours après la fin des travaux.

Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'administration, lorsqu'elles sont exigées :

* **L'attestation de prise en compte de la Réglementation Environnementale 2020.** Elle peut être délivrée par :

- un architecte, pour tout type de bâtiment,
- un contrôleur technique, pour tout type de bâtiment,
- un diagnostiqueur DPE lorsque le projet porte sur une maison individuelle ou accolée,
- un organisme ayant certifié la performance énergétique du bâtiment neuf ou de la partie nouvelle du bâtiment et ayant signé une convention avec le ministre chargé de la construction, pour tout type de bâtiment.

* **L'attestation de prise en compte des règles de construction parasismiques et paracycloniques,** délivrée par un contrôleur technique.

* **L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité,** établie par un contrôleur technique ou un architecte indépendant du projet.

* **L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique** rédigée par un professionnel désigné par le maître d'ouvrage et justifiant auprès de celui-ci des compétences nécessaires en acoustique du bâtiment : l'architecte du projet, un contrôleur technique, titulaire d'un agrément l'autorisant à intervenir sur les bâtiments, un bureau d'études ou un ingénieur conseil en acoustique ou encore le maître d'œuvre de l'opération.

• Déclaration au Centre des Impôts fonciers

Une déclaration fiscale doit être faite lorsque de nouvelles constructions sont réalisées ou que des constructions existantes sont transformées, restaurées ou aménagées. Cette déclaration sert au calcul de la taxe foncière et au calcul et à la liquidation de la taxe d'aménagement. Elle doit être adressée au centre des impôts dans les 90 jours à compter du moment où les travaux sont achevés (une construction est considérée comme achevée dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieurs à effectuer). Le formulaire de déclaration vous est, en principe, envoyé par le Centre des Impôts. Si vous ne le recevez pas, adressez vous à votre Centre des Impôts. Pour une maison individuelle, il faut utiliser le formulaire H1.

LE CONSEIL DES CAUE

Pensez à contracter une **assurance dommages-ouvrages (ADO)** avant le démarrage des travaux. Elle est obligatoire pour tout particulier qui fait construire sa maison ou fait exécuter de gros travaux.

Elle couvre les dommages touchant à la solidité du logement relevant de la garantie décennale pour laquelle chaque constructeur (architecte, entrepreneur, promoteur immobilier, lotisseur, maître d'œuvre, technicien, bureau d'études) a souscrit à une assurance. Elle permet une réparation plus rapide des désordres (sans attendre une décision de justice statuant sur les responsabilités de chacun).

L'assureur de votre choix a l'obligation de vous assurer contre ces dommages.

A NOTER

Tous travaux soumis à une autorisation d'urbanisme (PC, DP, PA) majore la base d'imposition à la **taxe foncière** qui est alors susceptible d'augmenter.

EN SAVOIR PLUS

Sur la **taxe foncière sur les propriétés bâties** : www.impots.gouv.fr/accueil

Les formulaires utiles :

Déclaration H1 - Maison d'habitation (6650)

Déclaration H2 - Appartement et dépendances (6652)

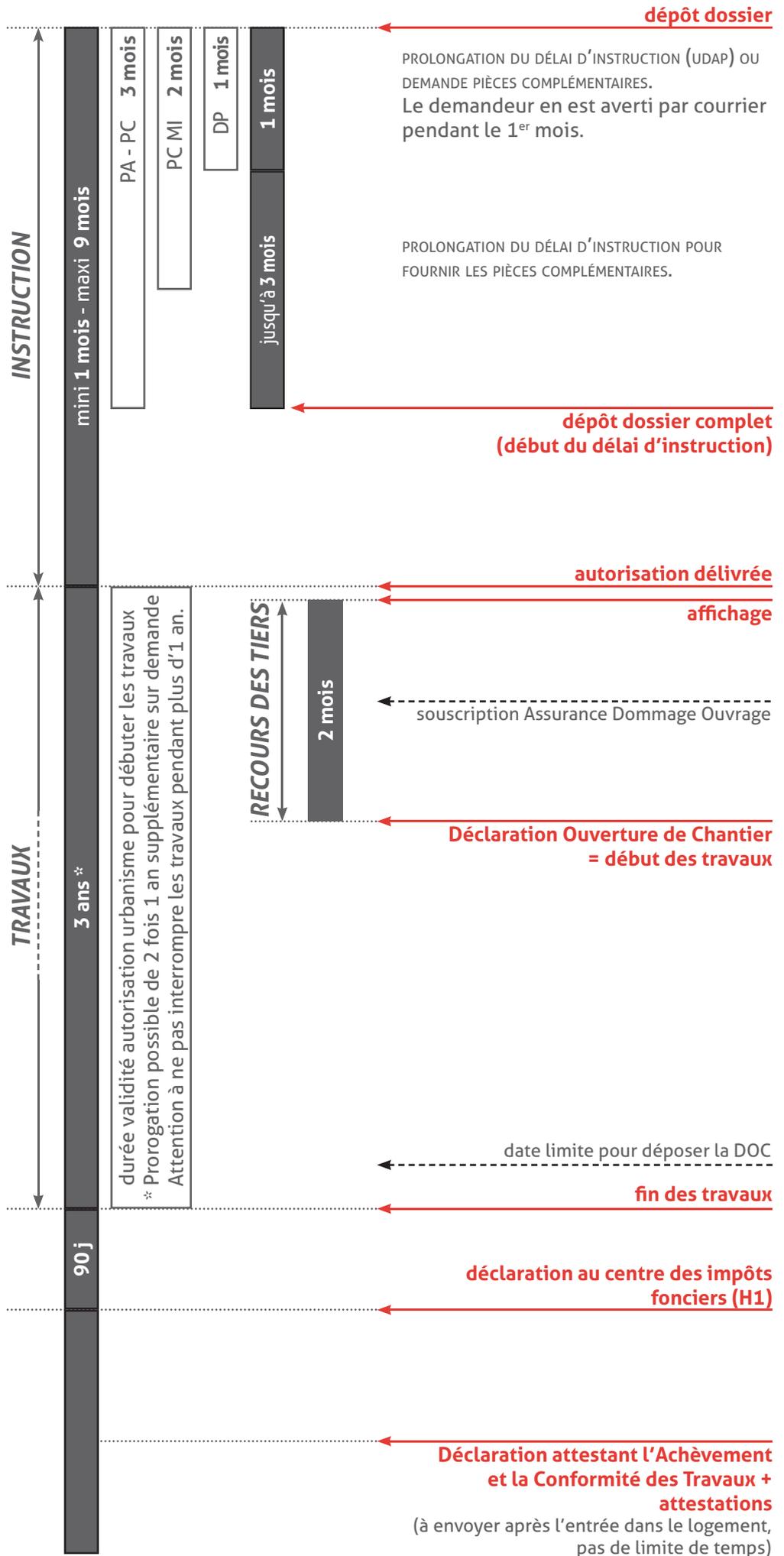
Impôts locaux - Établissements industriels - modèle U (méthode comptable) (6701)

Déclaration CBD - Locaux commerciaux et biens divers (6660-CBD)

Déclaration des changements de consistance ou d'affectation (6704)

Ne pas fournir cette déclaration peut entraîner la perte d'une éventuelle exonération de taxe foncière, si la commune l'a voté.

Récapitulatif de la procédure



6. Quelles taxes régler après l'obtention de l'autorisation ?

L'obtention d'un Permis de Construire ou la non-opposition à une Déclaration Préalable pour la création de surface entraîne en principe, c'est-à-dire si la commune les a instaurées, l'exigibilité de :

- la Taxe d'Aménagement (TA),
- la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),
- la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC),
- et le cas échéant, un Versement pour Sous Densité (VSD).

Le montant de ces taxes est calculé en fonction de la surface de plancher taxable.

Taxe d'Aménagement (TA)

Instaurée d'office dans les communes dotées d'un PLU(i), par délibération dans les autres communes, la Taxe d'Aménagement est exigible pour la construction de surface de plancher dans les 90 jours suivant la date d'achèvement effectif des travaux (déclaration H1). C'est-à-dire à la date de réalisation définitive de la construction. Elle est payable avec un 1er titre de recette 90 jours après la date d'achèvement et avec un 2nd titre 6 mois après le 1er titre.

Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

Depuis le 1er Mars 2013, tout bénéficiaire d'une autorisation de construire est soumis à la Redevance d'Archéologie Préventive. Elle doit être versée, qu'il y ait fouille ou non, **pour les travaux ou aménagements affectant le sous-sol** soumis à autorisation ou déclaration préalable, qui créent plus de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Elle est adossée à la Taxe d'Aménagement et est exigible selon les mêmes modalités.

NB. : il faut des travaux affectant le sous-sol (par exemple : un bâtiment reconstruit sur des fondations existantes ne sera pas taxé).

Participation pour Assainissement Collectif (PAC)

La Participation pour Assainissement Collectif se substitue à la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE). **Pour être due, elle doit avoir été instaurée par délibération du Conseil Municipal.** Elle est exigible au moment du raccordement au réseau d'assainissement collectif pour les constructions neuves ou au moment de la déclaration d'achèvement des travaux pour les constructions existantes.

Autres Taxes éventuelles

Le **Versement pour Sous Densité (VSD)** : taxe à payer sur la surface non construite si la commune a mis en place un seuil de surface minimale à construire. Par exemple si vous devez construire sur la commune un minimum de 200 m² et que vous construisez 120 m², vous devrez payer une taxe sur 80 m².

EN SAVOIR PLUS

Le calcul de ces taxes est fait à partir de :

(la surface de plancher taxable)

x

(une valeur forfaitaire)

x

(un taux voté par l'autorité concernée)

Renseignez vous auprès de votre mairie.

A NOTER

Des taxes spécifiques et locales peuvent être instaurées par la Mairie auprès de laquelle vous devez vous renseigner.

LE CONSEIL DES CAUE

Construire moins grand, sur un terrain plus petit, c'est réaliser une économie financière (taxes moins élevées) mais aussi limiter la consommation d'espaces fonciers et l'étalement urbain et participer ainsi à la protection de notre planète.

NOTES