

# 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](#)
- et 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 (à venir).

Tous ces documents sont téléchargeables sur le site [caue-occitanie.fr](http://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 - **Conseil 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, thermiciens, 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.

## 1. Comment et avec qui mener ma réflexion ?

Établissez clairement votre **programme** avant de solliciter une autorisation d'urbanisme. Il est important d'avoir défini avec précision votre projet et l'ensemble de vos besoins, ainsi que le budget dont vous disposez et son plan de financement.

# 1. Comment et avec qui mener ma réflexion ?

## le conseil des CAUE

### Faites appel à un architecte

Même si l'architecte n'est pas toujours imposé par la réglementation, 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. Il 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.

en  
savoir  
+

sur le rôle de l'architecte, ses missions, le coût de ses prestations, consulter le [site de l'ordre des architectes](#)

## 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 elles-mêmes :

- une **construction à usage autre qu'agricole** (ex. : maison individuelle) dont la surface de plancher n'excède pas **150 m<sup>2</sup>**,
- une **construction à usage agricole** dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas **800 m<sup>2</sup>**,
- 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 m<sup>2</sup>.

Références : Code de l'Urbanisme dans l'article R\*431-2

Un particulier peut donc déposer lui-même la demande de Permis de Construire de son projet de construction neuve, si la surface de projet n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Les demandeurs d'un Permis de Construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de **travaux sur construction existante** conduisant **soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble** à dépasser l'un de ces plafonds : une extension qui porte la totalité de la surface (existant + extension) à au moins 150 m<sup>2</sup> (**surface de plancher ou emprise au sol**) est soumise au recours à l'architecte.

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'**aménagement soumis à permis d'aménager**, le seuil applicable est de 2 500 m<sup>2</sup> :

(Art. L. 441-4 de Loi LCAP de 2016 complété par la Loi ELAN de 2018) : « *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.* »

## 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)**, **Plan d'Occupation des Sols (POS)** ou **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** auxquels peuvent être annexés des **Plans de Prévention des Risques (PPR)**
- ou établis pour un secteur particulier : **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**, **Sites Patrimoniaux Remarquables -secteurs sauvegardés** et **Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** qui remplace l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)-, **règlement et/ou cahier des charges de lotissement, charte architecturale et paysagère.**

#### le conseil des CAUE

**Contactez le service urbanisme de votre commune** pour connaître l'ensemble des textes réglementaires qui s'appliquent à votre parcelle.

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

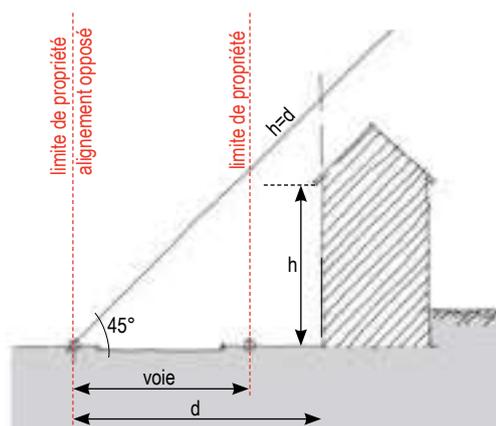
### le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

#### 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 POS ou 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

(Article R111-16 et R111-18 du Code de l'Urbanisme)



« 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.

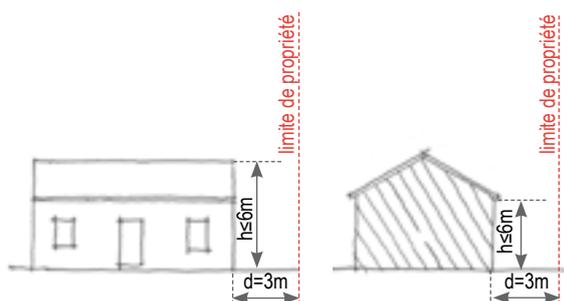
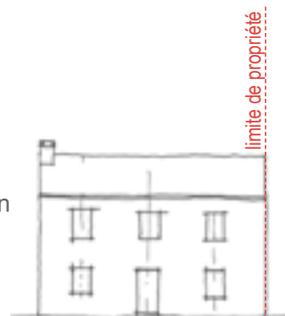
## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

### le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

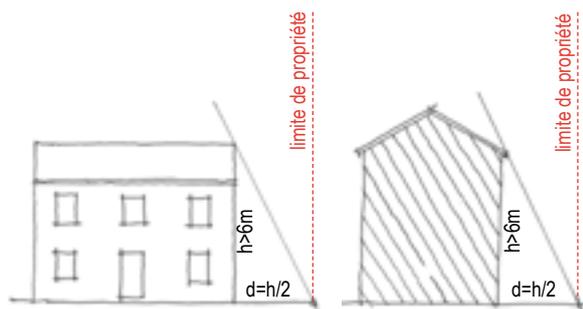
#### 2. Distance par rapport aux limites séparatives

(Article R111-17 du Code de l'Urbanisme)

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.

### Les documents communaux

#### 1. La Carte Communale

(Article L161-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

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 d'Occupation des Sols (POS) ou le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

(Article L151-1 et suivants - Article L123-19 du Code de l'Urbanisme)

Ce document fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols de la commune. Il détermine les zones à construire, les zones agricoles, les zones à protéger 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.**

## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

### Les documents communaux

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

*Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

- *Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;*
- *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;*
- *Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*
- *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
- *Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*
- *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.*

### 3. Les Plans de Préventions aux Risques (PPR)

(Article R\*123-1 du Code de l'Urbanisme)

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 Sites

**Patrimoniaux Remarquables** -secteurs sauvegardés et Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui remplace l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)-

(Article L.642-1 du Code du Patrimoine et Loi LCAP de 2016)

Secteur à sauvegarder ou zone remarquable 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.

### 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.

En cas de handicap, le Code de l'Urbanisme (article L123-5) prévoit une dérogation à certains articles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité au bâtiment des personnes à mobilité réduite au bâtiment.



### Article L111-6-2 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.**

## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

en  
savoir  
+

### 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.

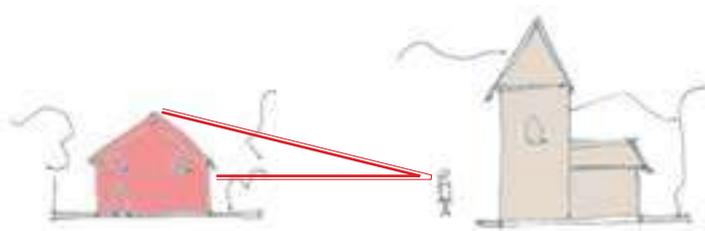
Avec la Loi LCAP, ces PPM sont transformés en **périmètre délimité des abords** : les **projets sont soumis à l'accord de l'ABF**.

Ces périmètres sont consultables que les sites suivants :

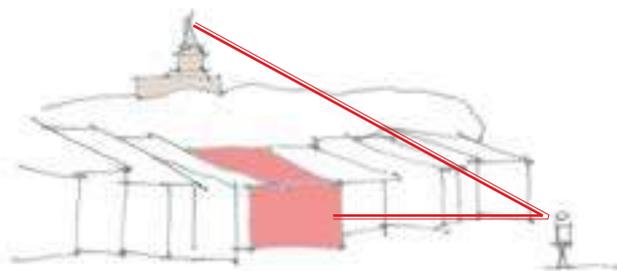
[atlas.patrimoines.culture.fr](http://atlas.patrimoines.culture.fr) ou [carto.picto-occitanie.fr](http://carto.picto-occitanie.fr)

### 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.



<sup>1</sup> Les travaux sont visibles depuis le Monument Historique.



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

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.*

S'il y a **covisibilité**, c'est à dire si le projet est soit visible depuis le monument<sup>1</sup>, soit projet et Monument Historique sont visibles ensemble d'un tiers point<sup>2</sup>, le projet sera soumis à l'**accord de l'ABF. Celui-ci devra obligatoirement être suivi.**

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

## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

### Les documents de lotissement

#### 1. Le Règlement de lotissement

(Articles R\*315-46 du Code de l'Urbanisme)

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 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 et constitue une garantie contre un éventuel changement de réglementation durant cette période.

### 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 POS ou 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.

## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

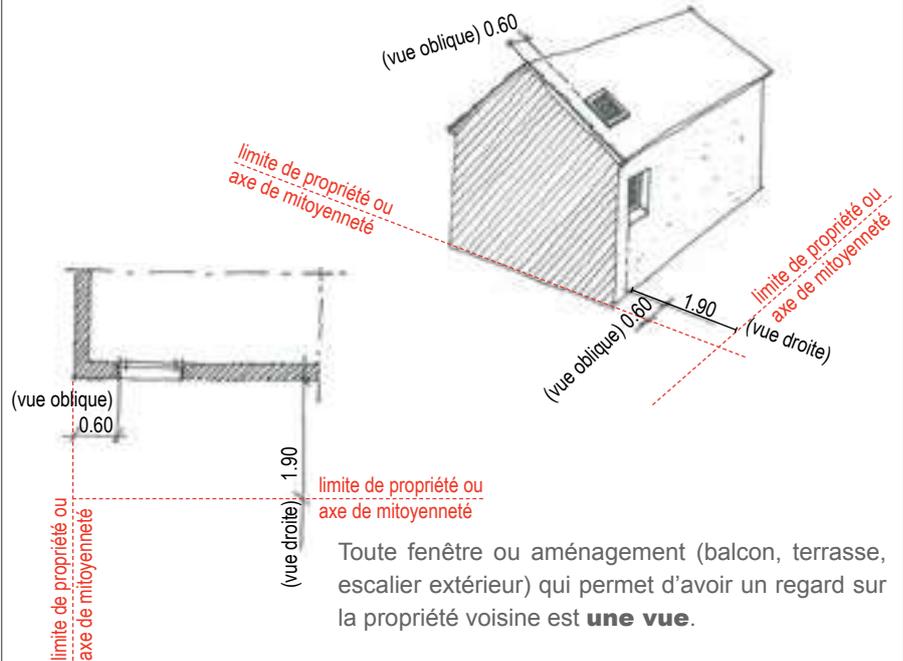
### Les autres règles à considérer

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

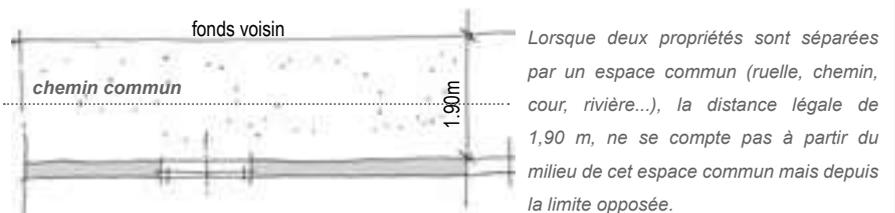
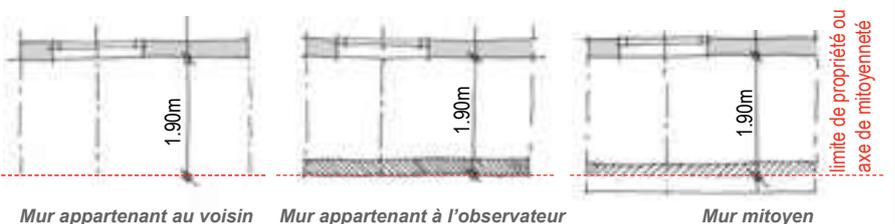
(Article 675 du Code Civil)



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 :

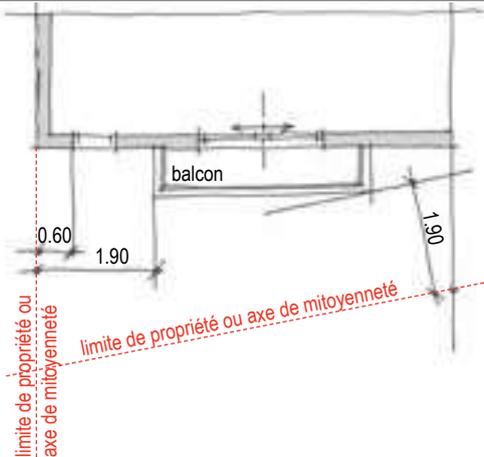
- **1,90 m pour les vues droites** (en regardant droit devant),
- **0,60 m pour les vues obliques** (en tournant la tête).

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



## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

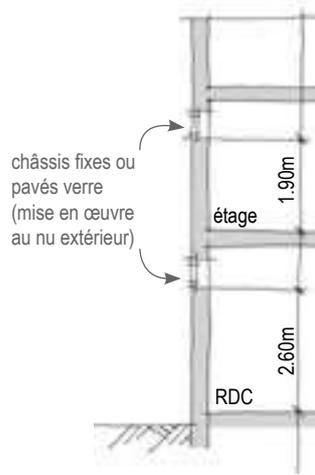
### Le Code Civil



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.

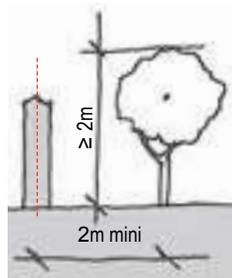
**Un jour** est une ouverture à verre dormant (fixe) qui laisse seulement passer la lumière. Il est destiné à éclairer une pièce et n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. Le jour ne peut être établi qu'à **2,60 m** au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à **1,90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



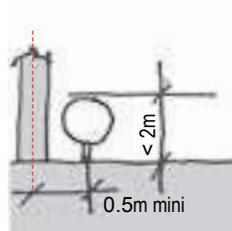
### 2. Les distances de plantations

(Article 671 du Code Civil)

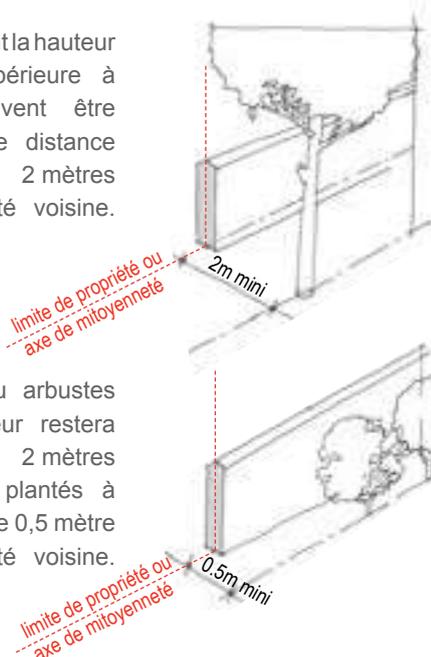
Des distances et des règles de plantations peuvent être imposées soit dans un règlement communal soit dans le règlement ou le cahier des charges du lotissement. A défaut, il faut se référer au Code Civil et aux règles suivantes :



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.



#### 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.

## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?



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

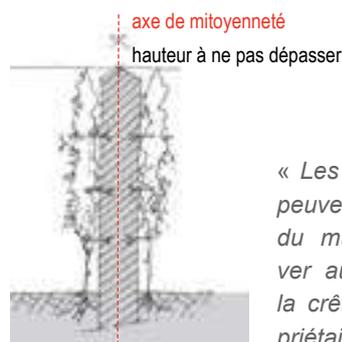
### le conseil des CAUE

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 Info Énergie le plus proche de chez vous ([infoenergie-occitanie.org](http://infoenergie-occitanie.org))

Il est fortement conseillé de faire appel à un bureau d'études thermiques qui s'assurera que les matériaux et les équipements mis en œuvre soient conformes aux calculs établis pour l'édition de la première attestation, de sorte à éviter les déconvenues pour l'obtention de la seconde attestation, qui sera réalisée à l'achèvement des travaux, par un professionnel agréé par le Ministère du Développement Durable, indépendant 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 Code Civil



« 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.»

### D'autres réglementations

#### • Réglementation Thermique en vigueur

(RT 2012 : Article R.111-20 du Code de la Construction et de l'Habitation)

(RT Existant : Articles L. 111-10 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Elle s'applique à tous les projets de constructions neuves ou de réhabilitation.

#### • Constructions neuves

**Les constructions neuves et les extensions**, dont la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup> ou à 30 % de celle du bâtiment existant, sont soumises à la réglementation thermique 2012 (RT2012).

Des exigences de résultats et de moyens sont attendus. Elles sont énoncées grâce à deux attestations, délivrées suite à une étude thermique réalisée par un professionnel :

- l'attestation de prise en compte de la RT2012, 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 : [rt-batiment.fr](http://rt-batiment.fr), qui ne peut être obtenu qu'à partir des résultats de l'étude thermique de votre projet.
- l'attestation de respect de la RT2012, à l'achèvement des travaux. Il s'agit d'un document normalisé et complété par voie informatique depuis le site : [rt-batiment.fr](http://rt-batiment.fr). Les résultats d'un test d'étanchéité à l'air sont obligatoires afin de l'éditer.

#### • 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 m<sup>2</sup>, achevés après 1948, la réglementation définit un objectif de performance globale. Ces bâtiments doivent aussi faire l'objet d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.
- **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

(Article R\*111-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)

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 devront 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.

## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

### D'autres réglementations

#### • Réglementation parasismique

(décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010)

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

(circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30/11/2007)

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

(Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation)

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

(Article R\*111-9 du Code de la Construction et de l'Habitation)

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

(Articles R. 112-2 à R. 112-4 du Code de la Construction et de l'Habitation + Arrêté du 16 février 2010)

Chaque département du Languedoc-Roussillon 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

(Article R\*111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation)

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 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> habitables par habitant pour les 4 premiers puis 10 m<sup>2</sup> et 23 m<sup>3</sup> 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 +

- la RT2012 :  
[rt-batiment.fr](http://rt-batiment.fr)
- la réglementation acoustique :  
[ecologique-solidaire.gouv.fr](http://ecologique-solidaire.gouv.fr)
- la réglementation parasismique :  
[ecologique-solidaire.gouv.fr](http://ecologique-solidaire.gouv.fr)
- l'accessibilité des personnes handicapées :  
[accessibilite-batiment.fr](http://accessibilite-batiment.fr)  
[fnath.org](http://fnath.org)  
Fiches pratiques, éditées par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie :  
[ecologique-solidaire.gouv.fr](http://ecologique-solidaire.gouv.fr)
- la sécurité incendie :  
[sitesecurite.com](http://sitesecurite.com)  
Sur les détecteurs de fumée :  
[ecologique-solidaire.gouv.fr](http://ecologique-solidaire.gouv.fr)
- la prévention contre les termites :  
[ecologique-solidaire.gouv.fr](http://ecologique-solidaire.gouv.fr)

### 3. Quelle autorisation déposer ?

#### Constructions nouvelles

création $\leq 5 \text{ m}^2$ (surface de plancher ou emprise au sol)	hauteur $\leq 12 \text{ m}$		aucune *	
	hauteur $> 12 \text{ m}$		DP *	
création entre $5 \text{ m}^2$ et $20 \text{ m}^2$ (surface de plancher ou emprise au sol)	hauteur $\leq 12 \text{ m}$		DP *	
	hauteur $> 12 \text{ m}$		PC	
création $> 20 \text{ m}^2$ (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 $\leq 35 \text{ m}^2$		aucune *	
	surface de plancher $> 35 \text{ m}^2$		DP *	
éoliennes	hauteur $< 12 \text{ m}$ (mât + nacelle)		aucune *	
	hauteur $\geq 12 \text{ m}$ (mât + nacelle)		PC	
piscine $\leq 10 \text{ m}^2$	non couvertes ou dont la couverture $< 1,80 \text{ m}$ de hauteur		aucune *	
piscine $\leq 100 \text{ m}^2$			DP	
piscine quelle que soit la superficie	dont la couverture $\geq 1,80 \text{ m}$ de hauteur		PC	
châssis et serres	hauteur $< 1,80 \text{ m}$		aucune *	
	$1,80 \text{ m} \leq$ hauteur $< 4 \text{ m}$	surface au sol $\leq 2000 \text{ m}^2$	DP *	
		surface au sol $> 2000 \text{ m}^2$	PC	
	hauteur $\geq 4 \text{ m}$		PC	
murs	de soutènement ou hauteur $< 2 \text{ m}$		aucune *	
	hauteur $\geq 2 \text{ m}$		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 $\leq 10 \text{ m}^2$		aucune *	
	$10 \text{ m}^2 <$ superficie du bassin $\leq 100 \text{ m}^2$		DP	
	superficie du bassin $> 100 \text{ m}^2$		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 $< 3 \text{ kW}$	hauteur $< 1,80 \text{ m}$	aucune *	
		hauteur $\geq 1,80 \text{ m}$	DP	
	$3 \text{ kW} \leq$ puissance crête $\leq 250 \text{ kW}$	quelle que soit la hauteur		DP *
	puissance crête $\geq 250 \text{ kW}$	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, coeur de parc national, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur...), **l'autorisation à solliciter peut être différente**. Consultez la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable (cerfa n°51434#08), p.5-11, pour connaître l'autorisation d'urbanisme à déposer.

### 3. Quelle autorisation déposer ?

#### Travaux et changements de destination sur construction existante

création ≤ 5 m <sup>2</sup> (surface de plancher ou emprise au sol), sans modification de l'aspect extérieur		aucune	
transformation ≥ 5 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> et 20 m <sup>2</sup> (surface de plancher ou emprise au sol)		DP	
création entre 20 m <sup>2</sup> et 40 m <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (surface de plancher ou emprise au sol)		PC	
travaux de ravalement, sauf si travaux soumis à permis		aucune *	
	effectués sur un <b>immeuble protégé</b>	DP	
entretien ou réparation ordinaire		aucune	
travaux	ayant pour effet de <b>modifier l'aspect extérieur du bâtiment</b> , à l'exception des travaux de ravalement	DP	
	nécessaires à la réalisation d'une <b>opération de restauration immobilière</b>	PC	
	portant sur un <b>immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques</b>	PC	
	ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un <b>intérêt par le PLU</b> ou comme présentant un intérêt par <b>délibération du Conseil Municipal</b>	DP	
changement de destination et de sous-destination	<b>avec travaux modifiant</b> les structures porteuses ou la façade	PC	
	<b>sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas</b> 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 2 cas), mais modifie le calcul de la surface de plancher.**

Si cette surface est inférieure à 20 m<sup>2</sup> hors zone U du PLU ou 40 m<sup>2</sup> en zone U du PLU, une Déclaration Préalable devra être déposée. Au-delà de ces surfaces, un Permis de Construire sera demandé.

### 3. Quelle autorisation déposer ?

#### 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	
terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs	installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une <b>caravane</b> autre qu'une résidence mobile pour une <b>durée &gt; 3 mois/an</b>	DP	
	aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, d'un <b>terrain</b> permettant l'accueil <b>≤ 20 personnes ou ≤ 6 tentes ou caravanes</b>	DP	
	création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil <b>&gt; 20 personnes ou &gt; 6 tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou HLL</b>	PA	
aménagement d'un terrain en vue d'installer au moins 2 résidences démontables	surface de plancher totale <b>≤ 40 m<sup>2</sup></b>	DP	
	surface de plancher totale <b>&gt; 40 m<sup>2</sup></b>	PA	
parcs ou terrains de sports ou de loisirs	aménagement d'un <b>terrain</b> pour la <b>pratique des sports ou des loisirs motorisés</b>	PA	
	aménagement d'un <b>parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports</b>	≤ 2 ha	aucune *
		> 2 ha	PA
	aménagement d'un <b>golf</b>	≤ 25 ha	aucune *
> 25 ha		PA	
aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	≤ 10 unités	aucune *	
	de 10 à 49 unités, sauf résidences mobiles de loisirs	DP *	
	≥ 50 unités	PA	
affouillements et exhaussements de sol	hauteur/profondeur ≤ 2 m et dont la superficie < 100 m <sup>2</sup>		
	hauteur/profondeur > 2 m	superficie ≥ 100 m <sup>2</sup>	DP *
		superficie ≥ 2 ha	PA
coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés		DP	

DP : déclaration Préalable / PA : Permis d'Aménager

#### Démolitions

travaux démolissant ou rendant inutilisables tout ou partie de la construction	inscrite au titre des <b>Monuments Historiques</b>	PD
	identifiée comme devant être <b>protégée par le PLU</b>	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 <b>délibération en Conseil Municipal</b> comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur	PD
	située dans un <b>périmètre de restauration immobilière</b>	PD
	autres cas	aucune *

PD : Permis de Démolir

## 4. Quelles surfaces à prendre en compte ?

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.

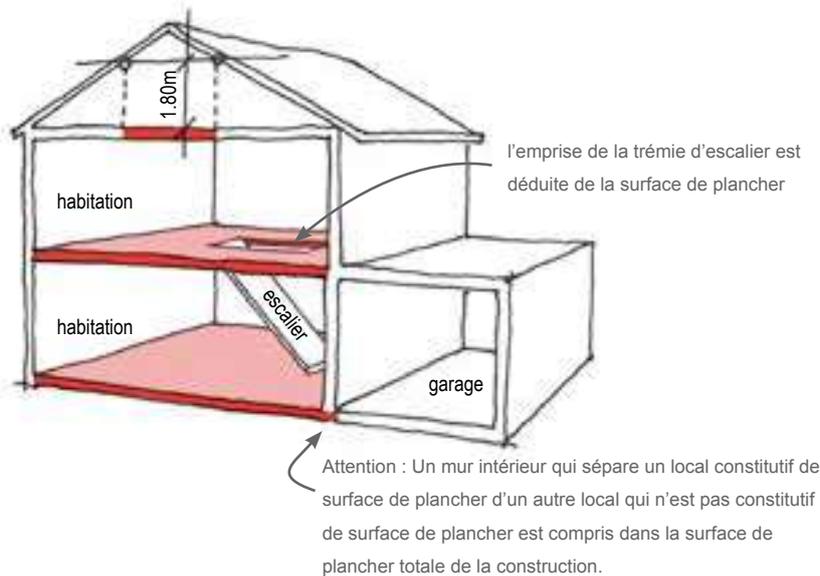
### La surface de plancher

(Article R\*112-2 du Code de l'Urbanisme)

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.



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.

en  
savoir  
+

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](#)

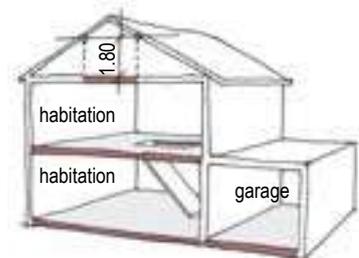
Pour vous aider :

[Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable](#)



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

La **surface de plancher taxable** est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, à laquelle on déduit les vides et trémies. Par contre, **les surfaces de stationnement, les caves et celliers** (si leur hauteur est supérieure à 1,80 m) **ne sont pas déduites**.



## 4. Quelles surfaces à prendre en compte ?



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 ».

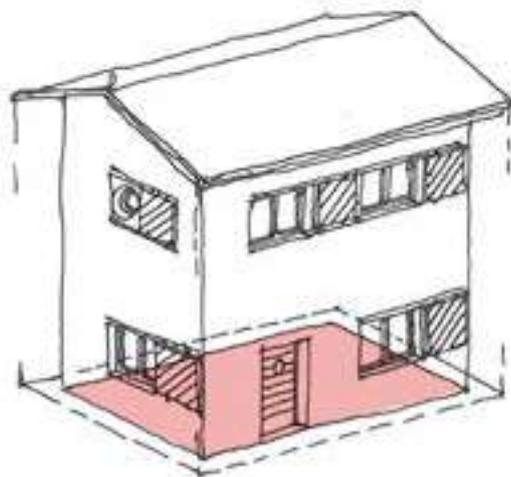
**Les surfaces de stationnement ainsi que les auvents ne sont pas comptabilisés.**



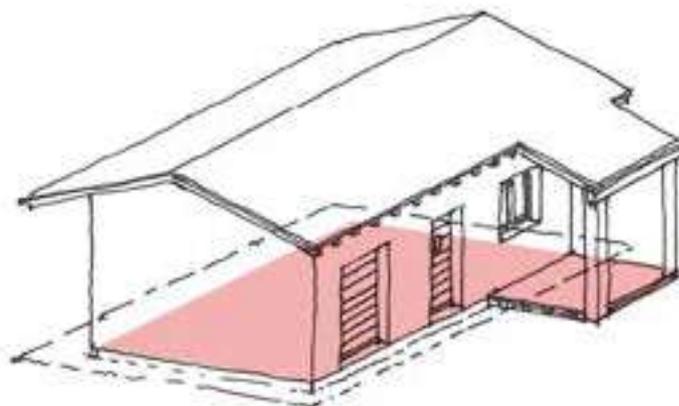
### L'emprise au sol

(Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

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.

# 5. Quelles sont les étapes administratives ?

(Articles R.421-14, R423-1 et suivants et R431-7 du Code de l'Urbanisme)

## 1. Le retrait du formulaire

Le retrait des formulaires se fait en mairie ou sur internet ([service-public.fr](http://service-public.fr)). 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). 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 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

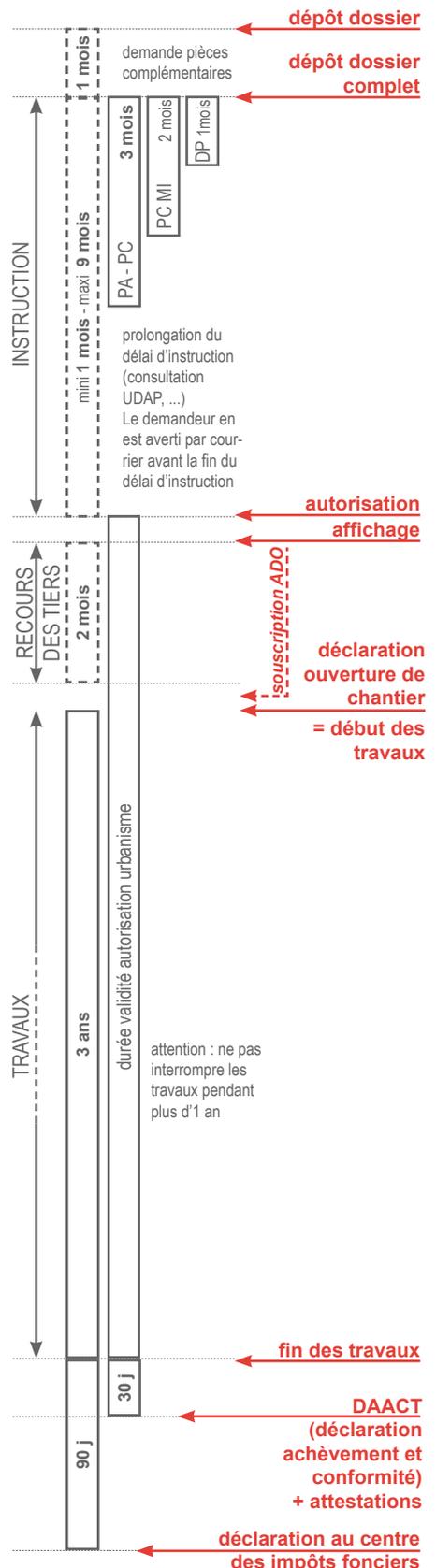
Les services d'urbanisme communaux ou intercommunaux instruiront votre dossier. A défaut, l'instruction se fera par la DDT(M).

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).



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.**

## 5. Quelles sont les étapes administratives ?

### 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.

## 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. 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 1<sup>er</sup> 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)**

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 (DACT)**

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

## 5. Quelles sont les étapes administratives ?

fournir à l'administration, **lorsqu'elles sont exigées** :

- **l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012.**  
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 certificateur dans le cadre de la délivrance d'un label «Haute Performance Énergétique (HPE)», 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. 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 défaut de fourniture de cette déclaration peut entraîner la perte d'une éventuelle exonération de taxe foncière, si votre commune a voté cette disposition.

en  
savoir  
+

### sur la taxe foncière sur les propriétés bâties [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)

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.

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

en  
savoir  
+

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.

Le CAUE du Gard a réalisé une fiche pédagogique sur le sujet.

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)

La Taxe d'Aménagement se substitue à la taxe locale d'équipement (TLE), à la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS) et à la taxe départementale destinée au financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE). **Instaurée d'office dans les communes dotées d'un PLU, par délibération dans les autres communes**, elle est exigible pour la construction de surface de plancher ; elle est payable 12 mois après l'obtention du permis pour la moitié et 12 mois après pour le solde. Des exonérations partielles, en fonction de la situation (prêt à taux zéro, notamment) et totales (achat dans une ZAC par exemple) sont à vérifier.

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Elle est adossée à la Taxe d'Aménagement mais est exigible 12 mois après l'autorisation.

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 m<sup>2</sup> et que vous construisez 120 m<sup>2</sup>, vous devrez payer une taxe sur 80 m<sup>2</sup>.

!

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.

## NOTICE GÉNÉRALE

### Les autorisations d'urbanisme

<b>1 Comment et avec qui mener ma réflexion?</b>	<b>1</b>
Recours obligatoire à l'architecte .....	1
<b>2 Que puis-je réaliser sur ma parcelle?</b>	<b>2</b>
Le contexte réglementaire .....	2
Comment connaître les règles d'urbanisme applicables à mon projet? .....	5
Les autres règles à considérer .....	6
<b>3 Quelle autorisation déposer?</b>	<b>10</b>
Constructions nouvelles .....	10
Autres travaux et changements de destinations et sous-destinations sur construction existante .....	11
Aménagements .....	12
Démolitions .....	12
<b>4 Quelles surfaces à prendre en compte?</b>	<b>13</b>
La surface de plancher .....	13
L'emprise au sol .....	14
<b>5 Quelles sont les étapes administratives?</b>	<b>15</b>
1 Le retrait du formulaire .....	15
2 Le dépôt du dossier .....	15
3 L'instruction du dossier .....	15
4 La décision .....	15
5 L'affichage .....	16
6 La Déclaration d'Ouverture de Chantier .....	16
7 La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux .....	16
8 La déclaration au Centre des Impôts fonciers .....	16
<b>6 Quelles taxes régler après l'obtention de l'autorisation?</b>	<b>17</b>
Taxe d'aménagement .....	17
Redevance d'Archéologie Préventive .....	17
Participation pour Assainissement Collectif .....	17
Autres taxes éventuelles .....	17
<b>Notes</b>	<b>19</b>

Empty rectangular box for notes.

Empty rectangular box for notes.

