

# Vous êtes un particulier

## NOTICE EXPLICATIVE

Autorisations d'urbanisme

### INTRODUCTION

Vous souhaitez construire une maison, réaliser un lotissement, réhabiliter, rénover ou étendre votre habitation : il est impératif avant tout projet de construction de s'enquêter des démarches administratives à effectuer au préalable.

Si votre projet comprend des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis (permis de construire avec permis de démolir).

### DOCUMENTS ASSOCIÉS

Fiches téléchargeables  
 Permis d'aménager §  
 Permis de construire §  
 Déclaration préalable §

### [ PROGRAMME ]

Se lancer dans un projet de construction est l'occasion de concrétiser ses aspirations en terme de mode de vie. Il convient toutefois d'intégrer les différentes contraintes techniques, budgétaires ou réglementaires. Il est important de dresser la liste de ses critères et priorités pour connaître ses propres impondérables.

Une fois votre programme établi, vous pouvez déterminer un budget prévisionnel.

-> N'oubliez pas les différentes taxes qui pourront vous être demandées suite à vos démarches d'autorisation d'urbanisme :

- Taxe d'Aménagement composée d'une part communale et d'une part départementale. Concernant la part communale, se renseigner auprès de votre commune.
- Versement sous-densité : susceptible d'être perçu dans le cas de projets situés dans des zones urbaines ou à urbaniser.
- Participation pour assainissement collectif (PAC).

-> N'oubliez pas les coûts d'aménagements extérieurs (clôtures de jardins, ...) et les concessionnaires (assainissement, eau potable, électricité,...).

Différents professionnels peuvent intervenir lors de la réalisation de votre projet : architectes, artisans, entreprises générales du bâtiment, constructeurs de maisons individuelles, paysagistes... Renseignez-vous au préalable sur les missions que chacun de ces professionnels peut réaliser pour vous. N'hésitez pas à en rencontrer plusieurs pour trouver, avec eux, la solution la plus adaptée à votre projet.

### À NOTER

Pensez à vérifier la viabilisation de votre terrain, la possibilité d'accès à la parcelle, les différentes servitudes attachées...

Observez les alentours de votre parcelle pour mieux apprécier l'architecture du bâti existant, son mode d'implantation, ses volumétries, son organisation sur la parcelle, ses matériaux et couleurs.

Ces observations vous permettront de créer un bâtiment en harmonie avec son environnement et d'argumenter vos choix architecturaux lors de la rédaction de la notice architecturale et paysagère, document obligatoire aux demandes de permis de construire ou d'aménager.

ABF : Architectes des Bâtiments de France

AVAP ou AMVAP : Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

CU : Certificat d'Urbanisme

DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

DDT : Direction Départementale des Territoires

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPR : Plan de Prévention des Risques

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SHOB : Surface Hors Oeuvre Brute

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SRT : Surface Thermique au sens de la Réglementation Thermique

Le CAUE de votre département peut vous aider gratuitement tout au long du parcours de conception de votre projet.



## [ RÉGLEMENTATION ]

Il existe 4 règlements concernant la construction :

- RNU, POS, PLU ou carte communale
- Code civil
- Code de la construction et de l'habitation
- Règlement sanitaire départemental.

### » Quelques règles d'urbanisme à prendre en compte

Si la commune est dotée d'un POS ou d'un PLU avec règlement, les règles sont prescrites par ce règlement. Ce document d'urbanisme est consultable à la mairie. Pour certaines communes, ces documents sont accessibles depuis Internet.

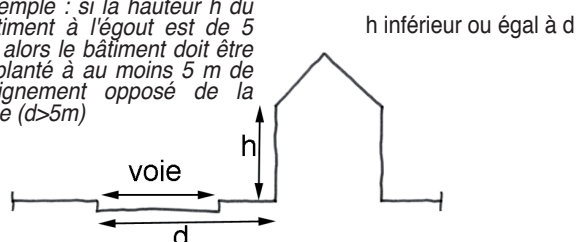
Si la commune n'a pas de règlement particulier, les distances à respecter sont celles mentionnées par le RNU.

### Principales mesures données par le RNU (mesures s'appliquant en l'absence d'un règlement particulier)

#### • Implantation constructions - Respect distances

1. Distance par rapport à la voie publique en dehors des espaces déjà urbanisés.

*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>5m)*



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.

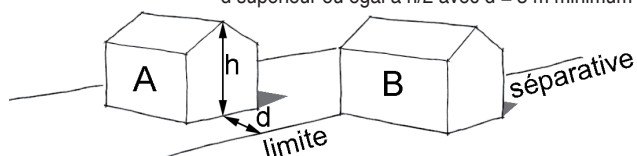
L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut vous être imposée. Vous devez donc vous renseigner à la mairie pour connaître les règles qui s'appliquent à votre terrain : alignement dans le prolongement ou libre choix de retrait.

2. 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.

$d$  supérieur ou égal à  $h/2$  avec  $d = 3$  m minimum



*La règle est que toute construction peut s'implanter en limite ou à une distance d supérieure ou égal à h/2 (ou h inférieur ou égal à 2) avec d = 3 m minimum.*

*Exemple : A est implanté tel que  $d = 4$  m, donc h inférieur ou égal à 8 m et B est implanté en limite séparative.*

### 3. Hauteur de la construction

La hauteur de la construction doit être inférieure ou égale à la plus petite distance qui sépare votre construction de l'alignement opposé (de l'autre côté de la rue).

#### • Emprise au sol (code de l'urbanisme)

Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est définie comme "la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus" à l'exception des simples avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, des bandeaux, des corniches et des éléments de modénatures.

### » Quelques règles de construction à prendre en compte

#### • Calcul des surfaces

Depuis le 1er mars 2012, la SHON et la SHOB ont disparu au profit de la surface de plancher et de l'emprise au sol.

- **Surface de plancher** (calcul du seuil de recours obligatoire à l'architecte)

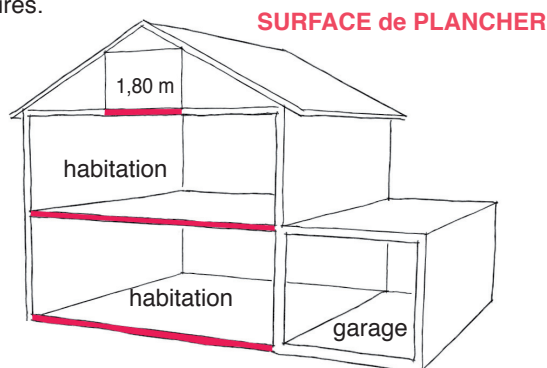
La surface de plancher est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m, mesurée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

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 :

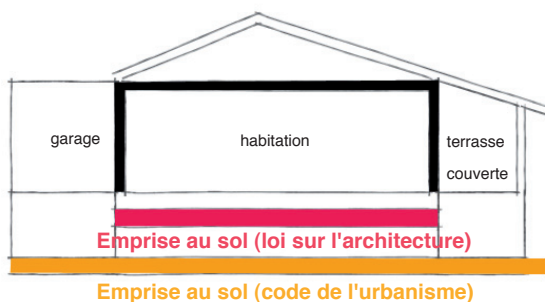
- les locaux techniques utiles au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble (y compris locaux de stockage des déchets),
- les celliers, les caves, les annexes à des logements, dans le cas où ils sont uniquement accessibles depuis les parties communes,
- 10% des surfaces de plancher destinés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



- **Emprise au sol** (Loi sur l'architecture - calcul du seuil de recours obligatoire 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.

Attention, la définition de l'emprise au sol relative au code de l'urbanisme diffère (cf. précédemment.)



D'autres définitions de surfaces existent :

- **Surface taxable** pour le calcul de la Taxe d'Aménagement. La surface 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.

- **SRT surface thermique au sens de la réglementation thermique** : pour le calcul du respect de la réglementation thermique. Cette surface sera calculée par le bureau d'études réalisant votre étude thermique.

#### • Réglementation Thermique en vigueur dans le neuf

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, la **RT 2012** s'applique à tous les projets de construction et d'extension. En tant que maître d'ouvrage, vous devez fournir, au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux, des pièces attestant de la prise en compte et de la conformité du projet avec la RT 2012. Pour cela, une étude thermique réalisée par un professionnel est nécessaire.

#### • Réglementation Thermique en vigueur dans l'existant

La **RT existant** s'applique à tous les bâtiments nécessitant des travaux de rénovation, d'amélioration, d'installation ou de remplacement à l'exception de quelques cas spécifiques. Deux types d'interventions permettent d'obtenir la conformité avec la RT existant : la méthode élément par élément ou la méthode globale.

#### • Réglementation concernant la ventilation

L'habitation doit être ventilée constamment. Des débits d'air réglementaires sont exigés.

Une mauvaise aération entraîne des dommages pour les occupants (pollution de l'air intérieur) et pour la construction.

#### • Réglementation acoustique

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'activité 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.

#### • Réglementation supplémentaire s'appliquant aux projets destinés à la vente ou à la location

##### Accessibilité aux personnes handicapées

Ces dispositions concernent les 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.

Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir au Maire une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, dans un délai de trente jours à compter de la date de l'achèvement des travaux. Cette attestation peut être établie par un contrôleur technique ou un architecte (autre que celui ayant réalisé le permis de construire).

#### • Normes dimensionnelles

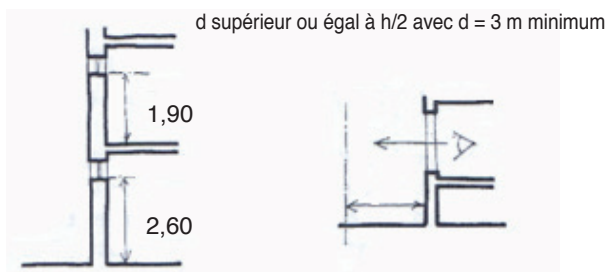
Toute construction neuve ou extension doit respecter les normes minimales de surface et d'habitabilité issues du Code de la Construction et de l'Habitation et du Règlement Sanitaire Départemental.

#### » Servitudes : Vues et percements d'ouvertures (Code Civil)

##### En limite séparative

- Si le mur est mitoyen, on ne peut percer aucune ouverture sans l'accord du voisin.

- Si le mur n'est pas mitoyen, on peut ouvrir des fenêtres fixes, translucides à une certaine distance du sol de la pièce : 2,60 m au rez-de-chaussée et 1,90 m à l'étage de façon à ce qu'il n'y ait pas de vue sur la propriété du voisin.

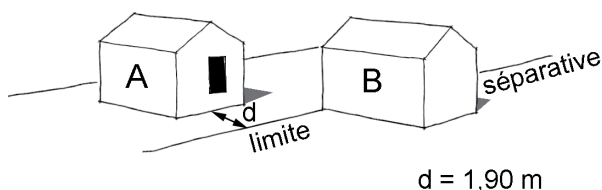


### À distance de la limite séparative

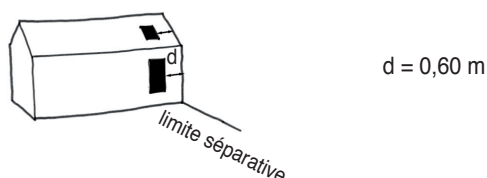
Les vues se considèrent depuis une fenêtre, une terrasse accessible ou un balcon,

- elles peuvent être droites ou obliques
- les modifications en façade sont toujours soumises à une déclaration préalable de travaux.

Dans le cas de vue droite, vous pouvez créer une ouverture si votre façade se situe au minimum à 1,90 m de la limite séparative.



Dans le cas d'une vue oblique, la distance minimale imposée par le Code Civil est de 0,60 m.



### » Quelques règles attachées à un secteur en particulier

Il peut également exister des règles attachées à un secteur en particulier :

#### • Plan de Prévention des Risques

Il réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques potentiels auxquels ils peuvent être soumis : inondations, mouvements de terrains, gonflements ou retraits des sols argileux, incendies de forêts, avalanches, tempêtes, séismes, éruptions volcaniques, cyclones ...

Dans le cadre d'un dépôt de permis d'aménager, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, le projet devra être conforme aux prescriptions établies par le PPR. Dans certains cas, une attestation portant sur la réalisation d'une étude géotechnique et de sa prise en compte dans la conception du projet sera exigée.

#### • Cahier des charges de lotissement

Le cahier des charges de lotissement est un document contractuel de droit privé (droits et obligations vis à vis des autres propriétaires et du lotisseur).

Le règlement du lotissement est un document réglementaire qui peut imposer des règles d'urbanisme.

#### • Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Il s'agit d'un document d'urbanisme qui impose des règles de construction et d'aménagement plus exigeantes sur un ou plusieurs secteurs déterminés de la commune pour les protéger et ne pas les dénaturer. Renseignez-vous auprès de votre mairie pour connaître les formalités particulières s'appliquant à votre projet.

Dans tous les cas, assurez-vous de la constructibilité de votre terrain ou de la possibilité de réalisation de votre projet en vous renseignant auprès de votre mairie.

Vous pouvez demander un **Certificat d'Urbanisme CU**, regroupant les renseignements concernant la parcelle pour laquelle le certificat a été demandé (règles d'urbanisme, servitudes, dessertes du terrain par les équipements existants ou prévus, ...). Il existe 2 types de certificats :

- le certificat de simple information (certificat a) est demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables ainsi que le régime des taxes applicables.
- le certificat opérationnel (certificat b) est demandé pour savoir si une opération déterminée peut être réalisée ou non.

Le certificat donne donc les dispositions à respecter lors de la construction ou les raisons de la non constructibilité. Toutefois, ce n'est pas une autorisation et le CU ne remplace pas le permis de construire ou d'aménager.

### [ DANS QUEL CAS DEMANDER UN PERMIS D'AMÉNAGER, UN PERMIS DE CONSTRUIRE, UN PERMIS DE DÉMOLIR OU FAIRE UNE DÉCLARATION PRÉALABLE ? ]

#### » Recours à l'architecte

Le recours à l'architecte est obligatoire pour toute construction. Toutefois, lorsque le demandeur est une personne physique et que la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 150 m<sup>2</sup>, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

Si vous créez une extension ou une surélévation, c'est le cumul avec l'existant qui est pris en compte pour le calcul de la surface. Dans le cas où vous construisez une annexe non contiguë à votre habitation, les surfaces de plancher ne sont pas additionnées. Si l'annexe est contiguë à la maison, les surfaces sont cumulées.

Pour davantage de précisions, prenez contact avec le service d'urbanisme de votre commune ou avec la DDT.

#### » Construction nouvelle

- L'édification d'une construction nouvelle est par principe soumise à un permis de construire.
- Toutefois, les constructions de petites tailles sont soumises à une simple déclaration préalable (création d'une surface de plancher ou emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, clôture pour les communes ayant voté cette disposition en conseil municipal...).
- Les constructions très petites (inférieures à 5 m<sup>2</sup>) ou temporaires (surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 35 m<sup>2</sup> et implantées dans un terrain de camping) sont dispensées de toute formalité.

#### » Travaux exécutés sur une construction existante

- Toute extension\* supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol est soumise à un permis de construire.

Dans les zones urbaines (zone U) de communes bénéficiant d'un PLU ou de documents d'urbanisme, le permis de construire est obligatoire pour :

- toute extension au delà de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol créée,
- toute extension comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, portant la surface totale du bâtiment (existant + projet) à plus de 150 m<sup>2</sup> (seuil au delà duquel il est obligatoire d'avoir recours à un architecte pour déposer un permis de construire),
- dans le cas d'un changement de destination avec modification de la structure porteuse ou des façades du bâtiment.

Une déclaration de travaux est nécessaire pour :

- toute extension\* inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, répondant à la condition de non recours à un architecte ; si celle-ci est accolée au bâtiment existant,
- les travaux de moindre importance, tels que des modifications d'aspect sans création de surface de plancher, sont soumis à simple déclaration préalable.

\* Pour être considéré comme une extension, le projet doit répondre à 3 conditions :

- être le prolongement des structures du bâtiment existant,
- bénéficier d'une ouverture située entre la construction existante et la construction neuve,
- être implanté sur un sol dont l'occupation est irréversible ou quasi irréversible.

#### Cas d'un changement de destination.

Un changement de destination, avec ou sans travaux, indique que l'on passe d'une destination à une autre (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt,

service public ou d'intérêt collectif).

Le changement de destination implique des formalités administratives différentes selon les cas : déclaration préalable ou permis de construire.

!!! 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. Une autorisation est donc nécessaire.

#### » Aménagements extérieurs

Vous êtes soumis à déclaration préalable dans le cadre de lotissement, dès lors qu'il n'y a pas de création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes et que l'on ne se trouve pas dans un site classé ou sauvegardé, et ceci quel que soit le nombre de lots. Dans les autres cas, les lotissements sont soumis au permis d'aménager.

Seuls les aménagements de parking de moins de 10 unités et les terrassements de moins de 2 m de hauteur et inférieurs à 100 m<sup>2</sup> sont dispensés de formalités.

#### » Démolition

Un permis de démolir est exigé :

- si la construction qui doit être démolie se situe :
  - dans une commune qui, par délibération du Conseil municipal, a instauré le permis de démolir,
  - dans un secteur avec périmètre délimité ou de restauration immobilière,
  - dans un site classé ou inscrit,
- si la construction qui doit être démolie est inscrite au titre des monuments historiques ou qu'elle est adossée à un bâtiment classé.

## [ LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DES PERMIS D'AMÉNAGER, PERMIS DE CONSTRUIRE ET DÉCLARATION PRÉALABLE ]

#### » Retrait du formulaire

Le retrait des formulaires se fait en mairie ou sur Internet <http://vosdroits.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 du formulaire. N'omettez pas de fournir le dossier complet, volet fiscal compris (dernières pages du formulaire).

#### » Dépôt du dossier

Le dépôt de votre dossier de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable se fait à la mairie de la commune où se situe le projet. L'instruction du dossier ne pourra pas commencer tant qu'il manquera des pièces (un mois pour la demande de pièces absentes). 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 (si toutefois vous ne recevez pas, dans le mois du dépôt de la demande, une lettre vous notifiant une prolongation du délai d'instruction de droit commun et/ou une demande de pièces complémentaires).

#### » Instruction du dossier

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

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

Dans le cadre d'un permis de construire, 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 et de 3 mois dans les autres cas.

Dans le cadre d'une déclaration préalable, l'instruction du dossier est de 1 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 (ABF). Le CAUE peut être sollicité par les services de l'Etat ou le maire afin de formuler un avis.

#### » Décision

- **Autorisation** : lorsque vous recevrez un avis favorable de l'administration, il est nécessaire de respecter certains délais pour entreprendre les travaux. Ces derniers doivent être démarrés dans les 3 ans à compter de la date d'avis favorable. Vous avez la possibilité de proroger d'une année, sur demande écrite. Une fois commencés, les travaux ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an.
- **Refus d'autorisation** : dans le cas d'une décision de refus d'autorisation, celle-ci comportera les raisons et les motivations de ce refus. Vous pouvez alors redéposer un dossier prenant en compte les diverses remarques ayant conduit à cette opposition. Si vous contestez la décision, vous pouvez, en argumentant, lui demander 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. Par précaution, demandez à votre mairie un certificat attestant son absence d'opposition concernant votre dossier.

#### » Affichage

Votre autorisation de construire doit être affichée sur votre terrain par vos soins et en mairie par la commune. Il est obligatoire d'afficher le nom de l'architecte auteur du projet, en même temps que l'affichage sur le terrain de l'autorisation d'urbanisme. A partir du premier jour d'affichage et ce pendant un délai de 2 mois, un tiers peut s'opposer à votre projet. L'affichage sur le terrain doit être fait à partir d'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.

#### » Déclaration d'ouverture de chantier

Cette déclaration vous permet de justifier que vous avez commencé les travaux dans les 2 ans qui ont suivi l'autorisation de construire.

#### » 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. Cette déclaration atteste de l'achèvement et de la conformité des travaux. Dans le cas de non-conformité à l'autorisation, l'autorité dispose d'un délai de 3 mois pour mettre en demeure le maître d'ouvrage qui devra déposer un dossier modificatif ou mettre en conformité les travaux. Ce délai est porté à 5 mois dans le cas où un récolement est obligatoire pour contester la conformité des travaux.

#### » Déclaration de locaux utilisables

Elle doit être adressée au centre des impôts dans les 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables. 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. Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir au Maire une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables, dans un délai de 30 jours à compter de la date de l'achèvement des travaux. Cette attestation peut être établie par un contrôleur technique ou un architecte (autre que celui ayant réalisé le permis de construire).

#### NOTA BENE

CAUE de Haute-Garonne - [www.caue31.org](http://www.caue31.org)  
 ORDRE des ARCHITECTES - [www.architectes.org](http://www.architectes.org)  
 ARCHITECTES pour TOUS - [www.architectespourtous.net](http://www.architectespourtous.net)  
 ADIL de Haute-Garonne - [www.adil31.org](http://www.adil31.org)  
 EIE - [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)  
 SERVICE PUBLIC - [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)