



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 fiches pédagogiques relatives à chaque type d'autorisation (Permis de Construire pour une maison Individuelle, Déclaration Préalable, Permis d'Aménager et/ou de Construire) qui décrivent précisément les pièces à fournir et donnent les recommandations de base pour déposer un dossier complet et adapté.

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

Etablissez 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, le budget dont vous disposez et son plan de financement.

Vous pouvez vous faire aider gratuitement par le **CAUE** de votre département (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, financé par la Taxe d'Aménagement). Une équipe pluridisciplinaire de conseillers (architectes, thermiciens, urbanistes, paysagistes, juristes, ...) pourra vous apporter un conseil gratuit et personnalisé en tenant compte de vos besoins, de la réglementation et du lieu d'implantation de votre projet.

**Le recours à l'architecte est obligatoire** pour les travaux soumis à permis de construire, sauf dérogation admise par le Code de l'Urbanisme dans l'article R\*431-2 : «Conformément à l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas 170m<sup>2</sup> ;
- b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 800m<sup>2</sup> ;
- c) Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 2000m<sup>2</sup> [...] »

NB. : Une extension qui ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup> de plancher ou d'emprise au sol mais qui porte la totalité de la surface (existant + extension) à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol est soumise au recours à l'architecte.

en  
savoir  
+

sur le rôle de l'architecte, ses missions, le coût de ses prestations, consulter le site de l'ordre des architectes : <http://bit.ly/1f98LT3>

### le conseil des CAUE en LR

#### 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.

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

### le conseil des CAUE en LR

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 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)**, **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 Règlement National d'Urbanisme (RNU)

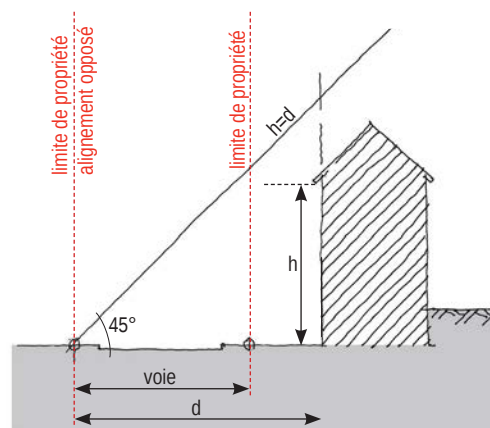
#### Principales mesures données par le RNU concernant l'implantation des constructions et les distances à respecter

(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 R111-17 et R111-22 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 5m, alors le bâtiment doit être implanté à au moins 5m de l'alignement opposé de la voie ( $d \geq 5m$ ).

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.

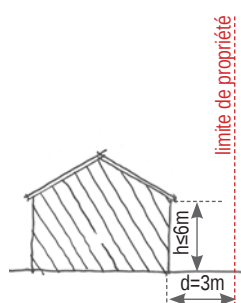
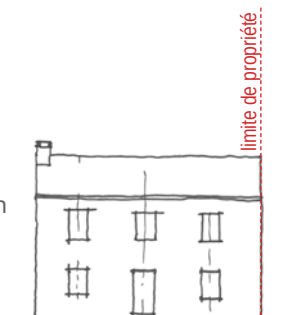
## 2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?

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

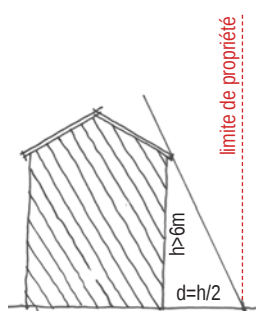
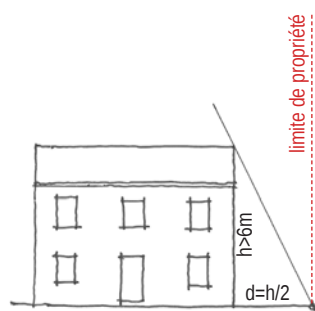
#### 2. Distance par rapport aux limites séparatives

(Article R111-18 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 3m par rapport à la limite séparative est obligatoire.



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

### Les documents communaux

#### 1. La Carte Communale

(Article L124-1 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 L 123-1 - 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 ?

### le conseil des CAUE en LR

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.



**La loi ALUR du 24 Mars 2014 supprime la superficie minimale des terrains constructibles et le Coefficient d'Occupation du Sol.**

Ces nouvelles dispositions sont en cours de traduction dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

Ainsi les articles 5° et 14°, cités ci-contre, ne peuvent plus être utilisés et il n'en est pas tenu compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation.

### Les documents communaux

Le règlement du POS ou PLU décrit, pour chaque zone, les dispositions réglementaires applicables. Le Code de l'Urbanisme (art. R\*123-9) liste les règles pouvant être insérées dans le PLU, elles concernent :

- « 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au §h de l'article R.\* 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.\* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

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

### Les documents communaux

#### 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 l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

(Article L.642-1 du Code du Patrimoine)

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.

### 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, sauf si la majorité qualifiée des colotis décide son maintien, en Assemblée Générale.

#### 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 en LR

**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 ?

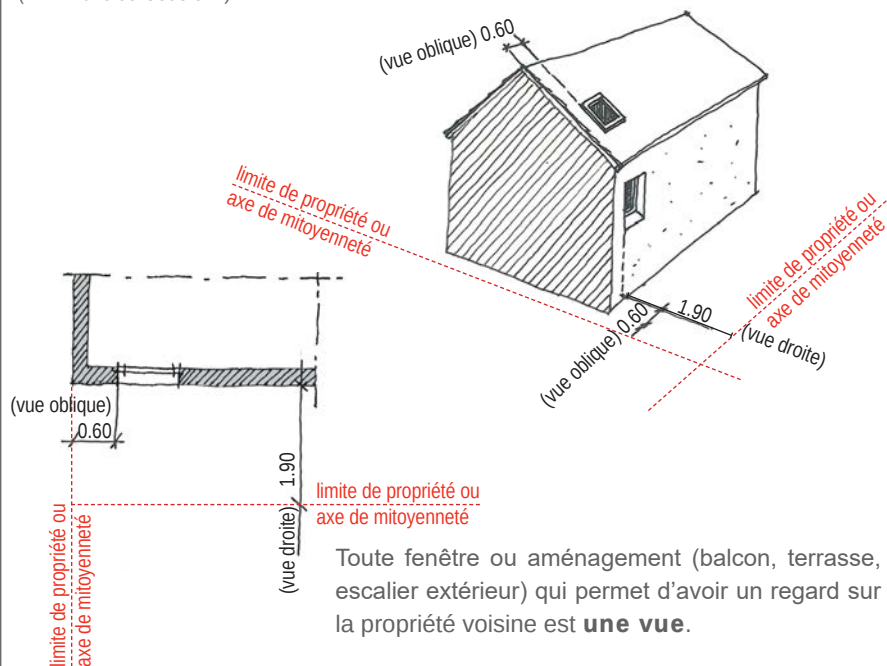
### Les autres règles à considérer

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)

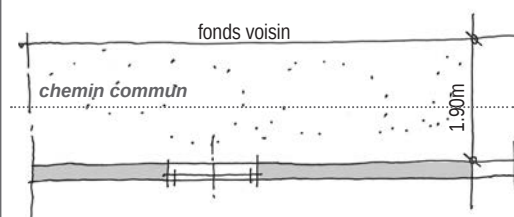
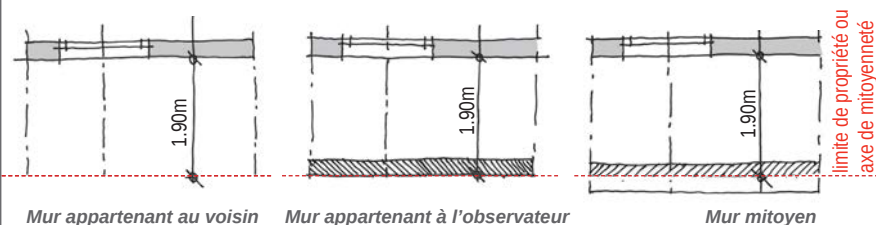


Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est **une vue**.

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).

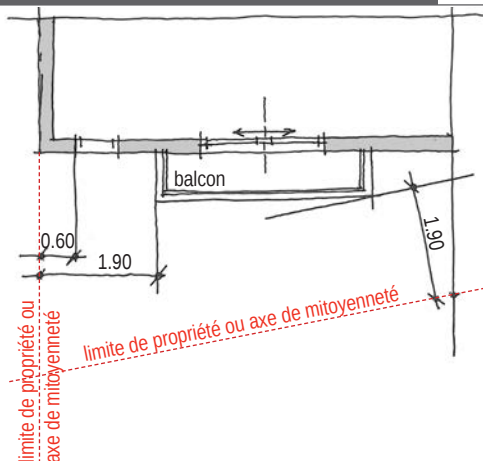
La distance est toujours appréciée depuis la limite séparative ou l'axe de mitoyenneté.



Lorsque deux propriétés sont séparées par un espace commun (rue, chemin, cour, rivière...) la distance légale de 1.90m, ne se compte pas à partir du milieu de cet espace commun mais depuis la limite opposée.

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

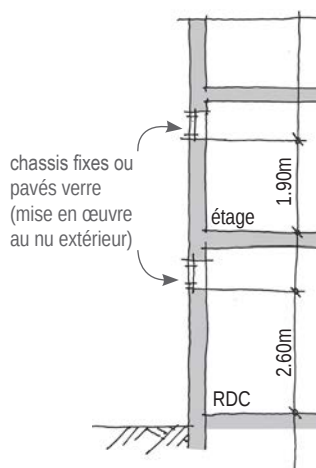
### Le Code Civil



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.

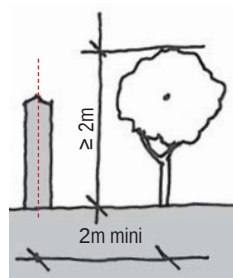
**Un jour** est une ouverture à verre dormant (fixe) qui laisse seulement passer la lumière. Il est destiné à éclairer une pièce et n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. Le jour ne peut être établi qu'à **2,60 m** au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à **1,90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



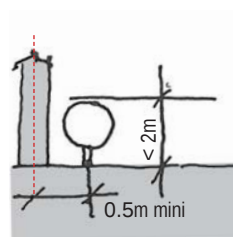
### 2. Les distances de plantations

(Article 671 du Code civil)

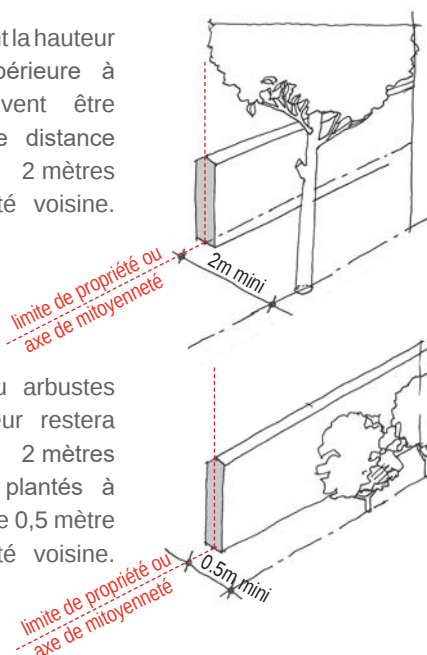
Des distances et des règles de plantations peuvent être imposées soit dans un règlement communal soit dans le règlement ou le cahier des charges du lotissement. A défaut, il faut se référer au Code Civil et aux règles suivantes :



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.

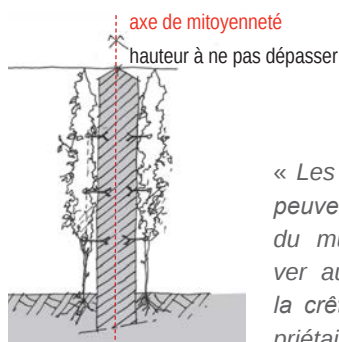


#### le conseil des CAUE en LR

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 ?

### 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. »



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

### le conseil des CAUE en LR

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 Energie le plus proche de chez vous.  
[www.infoenergie-lr.org/](http://www.infoenergie-lr.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.

### 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 habitable est supérieure à 20m<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 : [www.rt-batiment.fr](http://www.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 : [www.rt-batiment.fr](http://www.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 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 Etablissements 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.

Le 8 mars 2015, tous les lieux d'habitation devront 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 en LR

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

en  
savoir  
+

sur :

- **la RT2012 :**  
[www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr)
- **la réglementation acoustique :**  
<http://bit.ly/1f98LT3>
- **la réglementation parasismique :**  
<http://bit.ly/1nqQkMh>
- **l'accessibilité des personnes handicapées :**  
<http://www.accessibilite-batiment.fr/>  
<http://bit.ly/1rnZaK2>  
fiches pratiques, éditées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie :  
<http://bit.ly/RNT3CP>
- **la sécurité incendie :**  
<http://www.sitesecurite.com/portail/index.asp>  
sur les détecteurs de fumée :  
«Détecteurs de fumée, mode d'emploi» : <http://bit.ly/1laBJd>
- **la prévention contre les termites :**  
<http://bit.ly/1k8rxZW>

### 3. Quelle autorisation déposer ?

#### lexique

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 travaux qui l'accompagnent (voir tableau ci-contre).



**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 :

- 20m<sup>2</sup> hors zone U du PLU
- ou 40m<sup>2</sup> en zone U du PLU,

une déclaration préalable devra être déposée.

Au-delà de ces surfaces, un permis sera demandé.

#### construction neuve

**pour toute construction nouvelle de plus de 20m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol

**autorisation à déposer**

permis de construire

construction **entre 5 et 20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol, hauteur **inférieure ou égale à 12m**

construction **inférieure à 5 m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol, hauteur **supérieure à 12m**

déclaration préalable

construction temporaire d'une surface de plancher ou emprise au sol **supérieure à 35 m<sup>2</sup>** et implantée dans un terrain de camping

#### travaux sur une construction existante

**autorisation à déposer**

**extension supérieure à 20m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol

**dans les zones urbaines** (zone U) de communes bénéficiant d'un **PLU** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (POS ou PSMV),

- **extension supérieure à 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol
- **extension** de surface de plancher ou d'emprise au sol comprise **entre 20 et 40m<sup>2</sup>**, portant la **surface totale du bâtiment (existant + projet) à plus de 170m<sup>2</sup>** (seuil au-delà duquel il est obligatoire d'avoir recours à un architecte pour déposer un permis de construire)

permis de construire

**changement de destination avec modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment**

**extension entre 5 et 20m<sup>2</sup>** de surface de plancher ou d'emprise au sol

**dans les zones urbaines** (zone U) de communes bénéficiant d'un **PLU** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (POS ou PSMV), **extension inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol ne portant pas la surface totale du bâtiment (existant + projet) à plus de 170m<sup>2</sup>** (seuil au-delà duquel il est obligatoire d'avoir recours à un architecte pour déposer un permis de construire)

déclaration préalable

**travaux de ravalement modifiant l'aspect extérieur**

**changement de destination sans modification de la structure porteuse ou de la façade**

### 3. Quelle autorisation déposer ?

| aménagements extérieurs                                                                                                                                                                                                                                                                 | autorisation à déposer |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| lotissement <ul style="list-style-type: none"> <li>avec <b>création</b> ou aménagement <b>de voies, d'espaces ou d'équipements communs</b> à plusieurs lots et internes au lotissement</li> <li>situé <b>dans</b> un <b>site classé</b> ou dans un <b>secteur sauvegardé</b></li> </ul> | permis d'aménager      |
| lotissement <ul style="list-style-type: none"> <li><b>sans création</b> ou aménagement <b>de voies, d'espaces ou d'équipements communs</b> à plusieurs lots et internes au lotissement</li> <li><b>situé hors</b> d'un <b>site classé</b> ou d'un <b>secteur sauvegardé</b></li> </ul>  | déclaration préalable  |

en  
savoir  
+

Votre projet ne figure pas dans le tableau ci-contre, il concerne par exemple une piscine, une éolienne, des serres, des travaux sur un monument inscrit au titre des monuments historiques, l'aménagement d'un camping, d'un terrain de loisirs ...

Consultez la « **notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable** » (cefa n°51434#03), p.5-11, pour connaître l'autorisation d'urbanisme à déposer.

<http://bit.ly/1mHm5AD>

Vous pouvez également consulter le dossier réalisé par l'Ordre des Architectes : « **Réforme des autorisations d'urbanisme et du PC** », qui présente de manière exhaustive le type d'autorisation d'urbanisme à déposer selon la nature de votre projet et du lieu où il se situe (secteur sauvegardé, périmètre de protection d'un monument historique ...)

<http://bit.ly/1lleKNi>

| démolition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | autorisation à déposer |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| la construction qui doit être démolie se situe : <ul style="list-style-type: none"> <li>dans une <b>commune</b> qui, par délibération du Conseil Municipal, a <b>instauré le permis de démolir</b></li> <li>dans un <b>secteur sauvegardé</b> avec périmètre délimité ou dans un <b>périmètre de restauration immobilière</b></li> <li>dans un <b>site classé</b> ou inscrit</li> <li>dans le <b>champ de visibilité d'un monument historique</b></li> <li>dans une <b>AVAP</b> (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)</li> <li>dans une <b>ZPPAUP</b> (Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager)</li> </ul> | permis de démolir      |
| la construction qui doit être démolie est <b>inscrite au titre des monuments historiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |
| la construction qui doit être démolie est <b>adossée à un bâtiment classé au titre des monuments historiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| la construction qui doit être démolie est : <ul style="list-style-type: none"> <li>recensée comme <b>devant être protégée dans le PLU</b></li> <li>identifiée comme constituant un <b>élément du patrimoine</b> ou du paysage à protéger ou à mettre en valeur <b>dans le PLU ou le document d'urbanisme</b> en tenant lieu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |

## 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.

en  
savoir  
+

### sur le calcul de la surface de plancher :

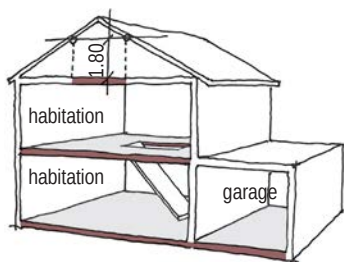
Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions.

[http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir\\_34719.pdf](http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2012/02/cir_34719.pdf)

!

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**.



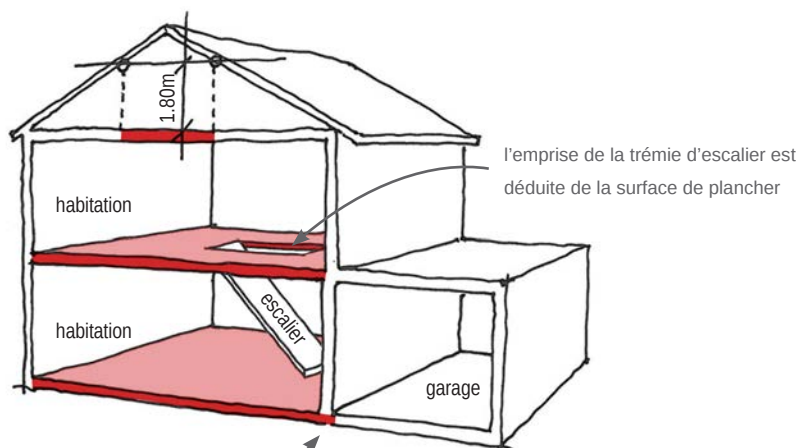
## La surface de plancher

(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.



Attention : Un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local qui n'est pas constitutif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction.

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

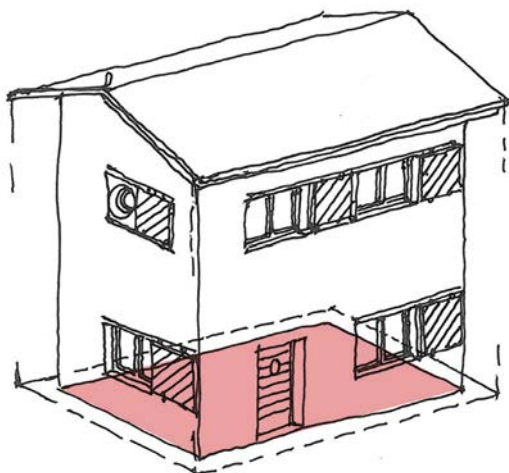
- les locaux techniques utiles au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble (y compris locaux de stockage des déchets),
- les celliers, les caves, les annexes à des logements, dans le cas où ils sont uniquement accessibles depuis les parties communes,
- 10% des surfaces de plancher destinées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

## 4. Quelles surfaces à prendre en compte ?

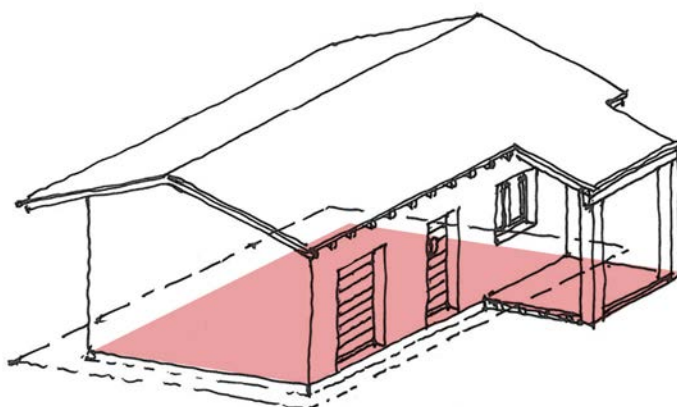
### L'emprise au sol

(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).

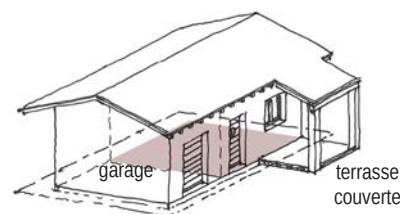
La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

!

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

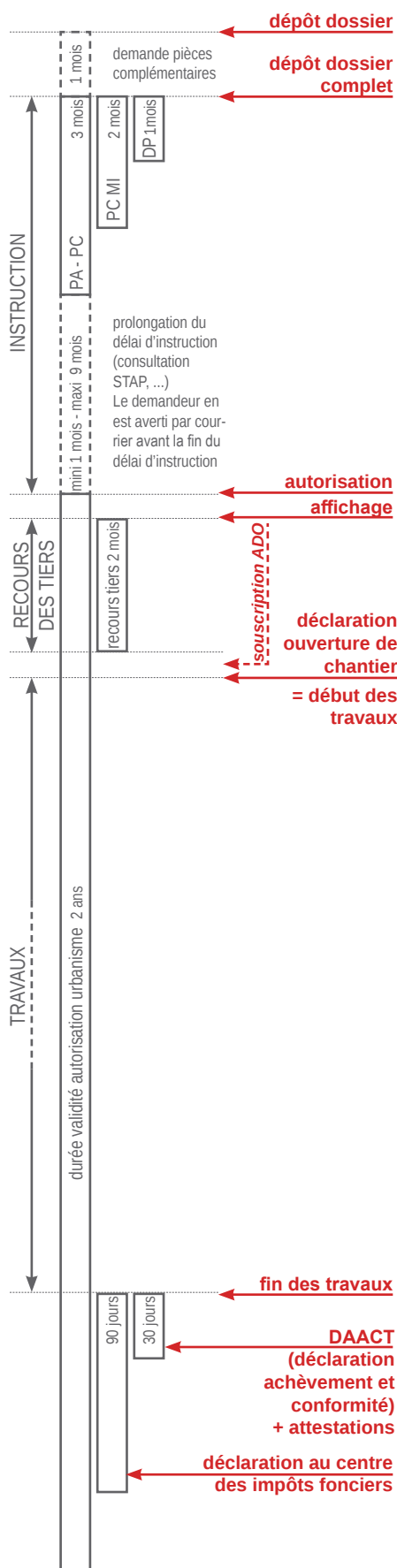
**L'emprise au sol prise en compte pour le calcul du seuil de recours à l'architecte** est la « projection verticale du volume de la construction des surfaces générant de la surface de plancher ».

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



## 5. Quelles sont les étapes administratives ?

(Articles R.421-14, R.423-1 et suivants et R.431-7 du Code de l'Urbanisme)



### 1. Le 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 de ce formulaire. N'omettez pas de fournir le dossier complet, volet fiscal compris (dernières pages du formulaire).

### 2. Le dépôt 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. L'instruction du dossier ne pourra pas commencer tant qu'il manquera des pièces. L'administration a un délai d'un mois pour vous réclamer ces pièces, 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'un **permis d'aménager (PA)**, 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 (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'une **déclaration préalable (DP)**, 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 (STAP, DREAL, DDASS).

### 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. Ces derniers doivent être démarrés dans les 2 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. L'affichage

Votre autorisation de construire doit être affichée sur votre terrain par vos soins et en mairie par la commune. 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

## 5. Quelles sont les étapes administratives ?

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.

## 6. La 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. Elle doit être déposée en mairie à la date de commencement des travaux.

## 7. La 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 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.

## 8. La 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.

### le conseil des CAUE en LR

Pensez à contracter une **assurance dommages-ouvrages (ADO)** avant le démarrage des travaux.

Cette assurance 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.

### en savoir +

#### sur la taxe foncière sur les propriétés bâties

<http://www.impots.gouv.fr/>

Les formulaires utiles :

Déclaration H1 - Maison d'habitation (6650)

Déclaration H2 - Appartement et dépendances (6652)

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

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

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

## 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 04 66 70 98 45.

!

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

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'Egout (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>.

**Le Dépassement Légal du Plafond de Densité (DLPD) sera définitivement supprimé en 2015** ; il s'agit d'une taxe pouvant être exigée pour une construction dont la surface dépasse la surface de construction autorisée sur la zone.

#### le conseil des CAUE en LR

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.



Rédaction : Aspasia Kambérou (CAUE 34), Aude Le Goff (CAUE 11), Jean-Claude Pansier (CAUE 34), Françoise Triaire (CAUE 30) et Aurore Winzenrieth (CAUE 66)

Date : décembre 2014

Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon  
tél. 04.68.11.56.27 - [urcauelr@gmail.com](mailto:urcauelr@gmail.com) <http://www.caue-lr.fr/>