

Démarrer son projet : La réglementation

Avant de vous lancer dans un projet de construction neuve, d'extension, de réhabilitation ou de modification, il est important de connaître la réglementation en vigueur. Il faudra ensuite déposer un dossier d'autorisation de construire auprès de la commune concernée.

OÙ S'INFORMER ?

- Se renseigner auprès de la mairie où le projet se situe
- Rencontrer le service instructeur des autorisations de construire dont dépend la commune
- Se rapprocher de l'architecte conseil du CAUE en charge du secteur ou de l'architecte conseil de la commune (obtenir le contact auprès de la mairie)

Autres contacts :

- Pour une question liée à la réglementation thermique et les économies d'énergie, contactez l'Espace info énergie de votre territoire (informations auprès de votre Communauté de Communes ou de votre Communauté d'Agglomération)
- Pour une question juridique, contactez l'ADIL, Agence Départementale d'Information sur le Logement, www.adil17.org
- Si votre projet est en secteur protégé et soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, contactez l'UDAP, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine



LES DIFFÉRENTS RÈGLEMENTS

// LE DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE SUR LA COMMUNE

• Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme, que vous pouvez consulter en mairie ou sur Internet, est composé d'un plan de zonage, d'un règlement et de divers plans de servitudes.

Selon la zone où se situe votre parcelle (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle), les règles applicables peuvent différer.

• Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Le RNU s'applique intégralement dans les communes qui ne disposent pas de document d'urbanisme ou qui disposent d'une carte communale.

• La carte communale

La carte communale est un document d'urbanisme simple qui permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, les secteurs urbanisables où implanter les constructions et les secteurs non constructibles.

Ces règlements peuvent être localement complétés de règles d'urbanisme spécifiques, notamment en cas de lotissement (règlement de copropriété, cahier des charges...). Vous devez vérifier auprès de la mairie ou auprès de votre notaire si des règles particulières sont attachées à votre parcelle.



// SI VOTRE PROJET EST SITUÉ DANS UNE ZONE CLASSÉE OU PROTÉGÉE

Votre projet sera alors soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine).

// SI VOTRE PROJET EST SITUÉ DANS UNE ZONE DE PROTECTION NATURELLE PAYSAGÈRE PARTICULIÈRE

Votre projet sera soumis à une autorisation spécifique délivrée par les services de l'État.

- Parc Naturel Régional
- Site classé

// SI VOTRE PROJET EST SITUÉ DANS UNE ZONE À RISQUE

- **Zone inondable** : vous pouvez vous référer au PPRI (Plan de prévention du risque d'inondations) qui définit les règles d'implantation, de hauteur et de destination.
- **Zone littorale et submersion marine** : pour protéger la zone littorale et éviter les risques de submersion, les constructions situées à proximité de la côte sont soumises à certaines règles.
- **Zone incendies de forêt** : si votre projet se situe en lisière de forêt, vous devez respecter une certaine distance d'implantation.
- **Zone avec mouvement de terrain** : certains argiles gonflent lorsque la teneur en eau augmente et, inversement, se rétractent lorsque le sol s'assèche. Ce phénomène crée des mouvements de terrain dont les impacts sur les fondations peuvent être très néfastes. Il faut alors adapter les fondations des constructions à cette contrainte.
- **Zone sismique** : si votre projet se situe en zone sismique, vous devez vous référer aux règles de constructions qui en découlent.



// LES AUTRES RÈGLEMENTS

- **Le Code Civil** : c'est le recueil des textes qui décrit les droits et les devoirs de tout citoyen. Il concerne notamment les règles de servitudes de vues, de mitoyenneté ...
- **Le Code de la construction et de l'habitation** : il rassemble les textes législatifs et réglementaires relatifs au droit de la construction et de l'habitation.

Si votre projet est un établissement recevant du public (ERP), vous pouvez être soumis aux règlements suivants :

- Le Règlement Sanitaire Départemental : il précise les prescriptions en matière d'hygiène et de protection de la santé
- Les règles de sécurité incendie
- Les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

QUELLE AUTORISATION POUR MON PROJET ?

La nature, l'importance et la localisation de votre projet déterminera le formulaire à remplir.

Il existe plusieurs cas de figure :

- Le dépôt d'une demande d'autorisation (Il existe trois permis : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir)
- Le dépôt d'une déclaration préalable
- Le projet n'est soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec, cependant, l'obligation de respecter les règles d'urbanisme.

Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet. Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de ne demander qu'un seul permis et de n'utiliser qu'un seul formulaire. Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>).



• Le Permis de construire

Il doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages,...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante. Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce même formulaire.

ATTENTION, si la surface de plancher finale est supérieure à 150 m², le dossier devra être élaboré par un architecte.

• Le Permis d'aménager et de construire

Il peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements, notamment de lotissements. Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire. Cependant, les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

ATTENTION, il faut faire appel à un architecte pour établir un projet de lotissement de plus de 2 500 m² de surface de terrain à aménager.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable.

• Permis de démolir

Il doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé. Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

• La Déclaration préalable

Elle doit être utilisée pour déclarer des aménagements, des constructions dont la surface est de 20 m² de surface plancher maximum (sauf en zone dite urbaine (PLU) où le seuil est de 40 m² en extension) ou des travaux non soumis à permis (terrasse, clôture...). Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

• Sans formalités

Si votre projet n'est soumis à aucune formalité, vous devez néanmoins respecter les règles d'urbanisme de votre commune.



LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un document d'information, ce n'est pas une autorisation. La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier (terrain à bâtir ou immeuble) ou d'une opération de construction.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- **Un certificat d'urbanisme d'information**

Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- Les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme)
- Les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de Monuments Historiques)
- La liste des taxes et des participations d'urbanisme

- **Un certificat d'urbanisme opérationnel**

Il renseigne sur la faisabilité d'un projet : il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.



Crédits photo : CAUE 17, Olivier Boé, Adobe Stock



Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Tél. : 05 46 31 71 90
contact@caue17.fr

85, boulevard de la République CS 81076
17076 La Rochelle cedex 09

www.caue17.fr

En savoir +

Consulter les fiches conseil du CAUE sur le site internet
www.caue17.fr (rubrique publications)

- Démarrer son projet : la réglementation
- Agrandir sa maison
- Clôtures et limites parcellaires
- Construire dans la pente
- L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles