

Avant d'entreprendre la construction ou la rénovation d'une maison, il est important de procéder à un certain nombre de démarches et de se renseigner quant aux autorisations d'urbanisme indispensables à la réalisation de ces travaux. Renseignez-vous auprès de votre service instructeur des autorisations du droit des sols.



## Quelles démarches pour sa maison ?

1

### AVANT DE COMMENCER

Dès le choix du terrain, il est utile de demander un **Certificat d'Urbanisme** (CU) qui vous assurera de la faisabilité de votre projet. Soit :

- **Le Certificat d'Urbanisme d'information** indique le droit d'urbanisme et les servitudes publiques applicables au terrain, la liste des taxes et contributions d'urbanisme, l'existence ou non d'un droit de préemption communal ou communautaire.

Délai d'instruction : 1 mois ; validité : 18 mois

- **Le Certificat d'Urbanisme opérationnel**, en plus des renseignements du CU d'information, informe sur la faisabilité du projet présenté sur le terrain et renseigne sur les équipements existants (voies et réseaux).

Délai d'instruction : 2 mois ; validité : 18 mois. Le CU peut être prorogé pour une durée de 12 mois si demande effectuée 2 mois avant expiration du délai.

En aucun cas ce CU ne peut remplacer une autorisation d'urbanisme.

2

### LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Selon votre projet, construction nouvelle, extension ou travaux sur l'existant, une de ces deux **Autorisations d'Urbanisme** est à déposer en mairie :

- **D.P. Déclaration Préalable** pour les petites surfaces créées, certains types d'habitations légères de loisirs, les piscines... les travaux de ravalement ou/ et modifiant l'aspect extérieur du bâtiment, les travaux de changement de destination sans modification de structure porteuse ou de façade...

Délai d'instruction : 1 mois (2 mois si projet est en secteur ABF)

- **P.C. Permis de Construire** pour les constructions nouvelles, les modifications de l'existant, les changements de destination avec modification de structure porteuse ou de façade, les travaux sur les immeubles inscrits au titre des Monuments Historiques ou se situant en secteur sauvegardé.

Délai d'instruction : 2 mois (4 mois si projet est en secteur ABF)

À l'issue de ces délais, une absence de réponse de la part de l'administration entraîne un accord tacite. L'administration dispose d'un mois à partir de la date de dépôt pour vous notifier les pièces manquantes et prolonger le délai indiqué.

3

### LE CHANTIER

Dès le permis obtenu, il faut l'afficher sur le terrain. Sa légalité peut être contestée par un tiers dans un délai de deux mois qui démarre au jour de la date de **l'affichage**. L'autorité compétente peut elle aussi revenir sur sa décision dans un délai de trois mois. Vous pouvez commencer les travaux en toute sécurité une fois passés ces délais et après avoir déposé une **déclaration d'ouverture de chantier (DOC)** en mairie.

4

### LA FIN DES TRAVAUX

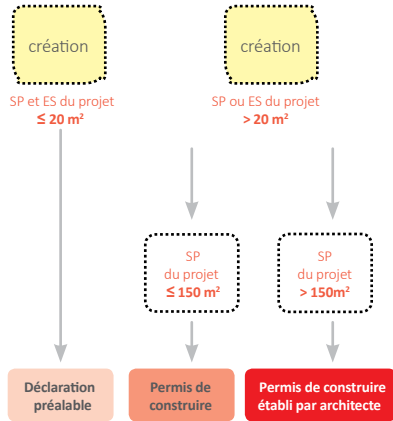
En tant que maître d'ouvrage, vous devez certifier que vous avez réalisé les travaux en respectant l'autorisation délivrée. Vous devez déposer une **déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT)** en mairie ou par envoi recommandé. Elle doit être accompagnée d'attestations spécifiques pour les bâtiments concernés par la RT 2012, pour l'accessibilité handicapés, ou situés en zone sismique.

# Déclaration Préalable ou Permis de Construire ?

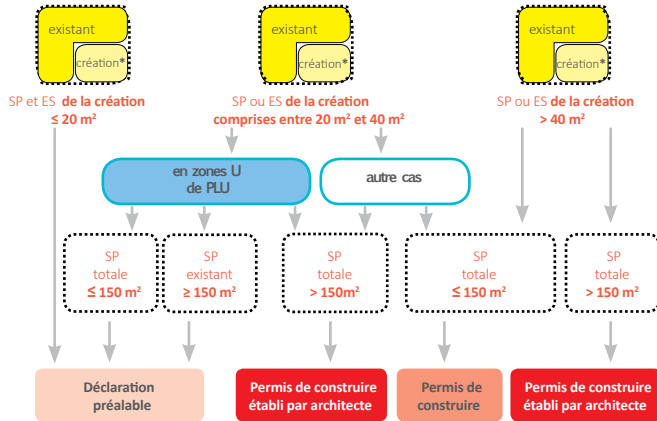
## Les principaux cas de figures

Préambule : pour tout projet de surface SP ou ES < à 5 m<sup>2</sup> : Pas de P.C. ni de D.P.

### Construction neuve



### Extension



### Existant



\*Création :

nouvelle construction ou changement de destination d'un volume, attenants à l'existant

Pour déterminer quelle autorisation d'urbanisme concerne votre projet, il est nécessaire de calculer :

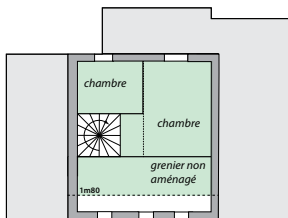
- sa surface de plancher : S.P.
- son emprise au sol : E.S.
- sa surface pour la réglementation thermique : S<sub>RT</sub>
- sa surface taxable : S.T.

Ces différentes surfaces vous seront demandées dans les autorisations d'urbanisme. **À vos caleulottes !**

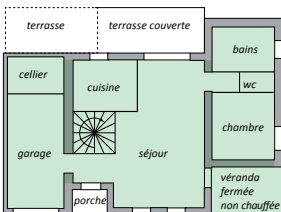
## Comment calculer les surfaces

**ST** Surface taxable \*

Calcul à partir du nu intérieur des façades



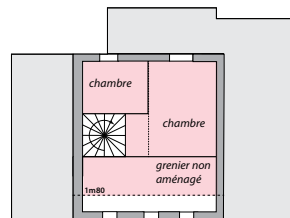
étage



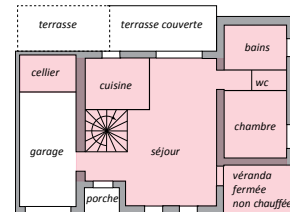
rez-de-chaussée

**SP** Surface de plancher

Calcul à partir du nu intérieur des façades



étage



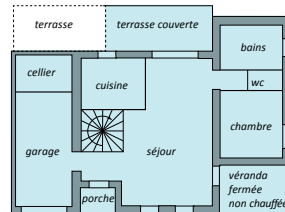
rez-de-chaussée

**ES** Emprise au sol

Calcul à partir du nu extérieur des façades



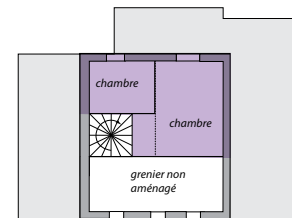
étage



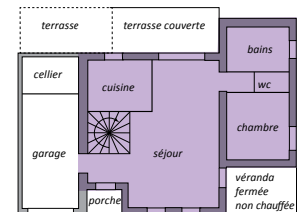
rez-de-chaussée

**S<sub>RT</sub>** Surface RT

Calcul à partir du nu extérieur des façades



étage



rez-de-chaussée

Mesurer et additionner la surface close et couverte de chaque niveau au nu intérieur des murs extérieurs, de hauteur sous plafond supérieure à 1m80, sans les vides et les trémies.

\* surface utilisée pour le calcul de la taxe d'aménagement

Pour obtenir la surface plancher il faut déduire de la surface taxable les surfaces :

- de stationnement des véhicules motorisés ou non
- de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou d'activités à caractère professionnel
- des embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Mesurer la «**projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus**»

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche... sont ainsi pris en compte.

Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, consoles...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Mesurer et additionner la surface close et couverte de chaque niveau de hauteur sous plafond supérieure à 1m80, à laquelle il faut déduire les surfaces :

- des combles et des sous-sols non aménageables ou non aménagés pour l'habitation
- des balcons, des loggias, des vérandas fermés et non chauffés
- de stationnement des véhicules.