

Ce document s'adresse aux porteurs de projets, aux agents de mairie et technicien.nes qui s'interrogent sur le parcours des projets de construction ou de rénovation d'un logement et de ses abords.

## 1 JE RÉFLÉCHIS À MON PROJET

### Je me renseigne sur le droit à construire, à aménager

- Urbanisme (PLU, PLUi, POS, RNU)
- Lotissement (code urbanisme)
- Servitudes diverses (code civil)

### Je me renseigne sur l'environnement (code de l'environnement)

- Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)
- Sites classés et protégés
- Performance thermique et énergétique
- Facteurs de santé (ondes, radon, bruit...)

### Je me renseigne sur les démarches qu'il faudra engager

- Quel type d'autorisation au regard du projet (type de demande CU / PC / DP / PA...)
- Quels diagnostics complémentaires (relevé topographique, audit énergétique, étude de sol...)

### FINALITÉ

«Connaître les obligations réglementaires et contractuelles ainsi que les démarches qui s'imposent pour concevoir mon projet»

### AVEC QUI

#### Généralités et droit à construire

- CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement

#### Droit à construire et Urbanisme

- Mairie (service urbanisme)
- Services instructeurs

#### Juridique et servitudes

- ADIL

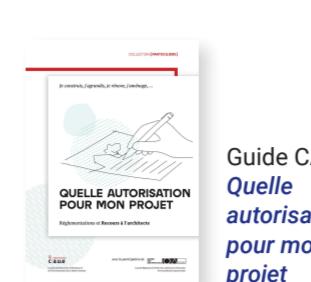
- Notaire

#### Experts techniques

- Accompagnateurs Rénov' (ANAH, MAR, AROC...)
- Bureaux d'études techniques (géotechnique, structure...)
- SPANC - Service Public d'Assainissement Non Collectif

### OUTILS

Guides et fiches pratiques CAUE [ressourcescaue31.fr/particuliers](http://ressourcescaue31.fr/particuliers)



Fiches pratiques  
Permis de construire (PC)  
Certificat d'urbanisme (CU)  
Déclaration préalable (DP)



Formulaires administratifs (CERA)  
[www.architectes.org/autorisations-durbanisme-formulaires-cera-et-dossiers-91452](http://www.architectes.org/autorisations-durbanisme-formulaires-cera-et-dossiers-91452)

Geoportail-urbanisme (ma parcelle/mon droit à construire)  
[www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Service.gouv.fr autorisation urbanisme  
[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319)

Site internet de la commune ou de l'intercommunalité

Ordre régional des Architectes [architectes-pour-tous.fr](http://architectes-pour-tous.fr)

Auto-contracteur [envirobat-oc.fr/ARESO](http://envirobat-oc.fr/ARESO)

Fédération Française des Constructeurs de Maison Individuelle [ffcmi.com](http://ffcmi.com)

## 2 JE CONÇOIS MON PROJET

### Je définis mon projet

- Besoins
- Contraintes
- Budget
- Possibilité d'aide à la rénovation énergétique

### Je formalise mon projet

- Conception
- Recours à l'Architecte
- Constructeur de maison individuelle
- Auto-construction

### Je monte mon dossier (DP / PC / CU ...)

### Je fais réaliser les études complémentaires

- Étude énergétique (RE 2020)
- Étude d'assainissement (SPANC)
- Étude de sol (BE Géotechnique)

### AVEC QUI

#### Définir et affiner mon projet

- CAUE, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et Environnement
- Mairie (service urbanisme) / Services instructeurs
- ABF, si votre projet se trouve en secteur protégé (co-visibilité)

#### Formaliser mon projet de conception

- Rappel: l'architecte est obligatoire si la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup> ou si le permis de construire est déposé par une personne morale

#### Réaliser les études complémentaires

- Géomètre (bordage / relevé topographique)
- SPANC
- Bureaux d'études thermique / énergétique / structure...
- Service de gestion des eaux pluviales

## 3 JE DÉPOSE MA DEMANDE

### Je m'assure de la complétude de mon dossier d'autorisation d'urbanisme puis dépose ma demande en mairie

Attention à déposer le nombre d'exemplaires exigé

### AVEC QUI

#### Ma demande est réceptionnée par

- Mairie de ma commune

### POINT D'ATTENTION

Je dois conserver les documents suivants  
- Récépissé de dépôt remis par la mairie  
- Copie de mon dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

## 4 MA DEMANDE EST INSTRUISTE

J'attends pendant que mon dossier est instruit par les services instructeurs.

### PAR QUI

#### Le Service Instructeur instruit mon dossier:

- EPCI / PETR / DDT / Communes

#### Les autres services pouvant être sollicités pour avis sont:

- SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)
- Service voiries et réseaux (DDT/SDIS...)
- ABF (Architecte des Bâtiments de France) en secteur protégé
- DRAC (archéologie)
- Chambre d'Agriculture
- Préfecture

### POINT D'ATTENTION

Dans le 1<sup>er</sup> mois de l'instruction, je peux recevoir une demande de pièces complémentaires.  
Je dois conserver la demande et les pièces transmises.

### FINALITÉ

«M'assurer de la complétude de mon dossier administratif et connaître les interlocuteurs auxquels m'adresser»

Je peux engager un recours en cas de refus?  
Attention aux délais!

Recours gracieux adressé au maire de votre commune.

 [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2474](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2474)

En cas de refus du recours gracieux, vous pouvez déposer un recours contentieux au tribunal administratif.

Si votre dossier est concerné par l'avis de l'ABF / UDAP, vous pouvez faire un recours administratif auprès du Préfet de Région. Lors de ce recours, un médiateur pourra vous accompagner.

### AVEC QUI

#### J'ai besoin de conseils juridiques pour mon recours

- ADIL [www.adil31.org/](http://www.adil31.org/)
- Juristes libéraux spécialisés en droit de l'urbanisme (cf. Liste des experts du tribunal administratif de Toulouse) [www.cours-appel.justice.fr/toulouse/experts-judiciaires](http://www.cours-appel.justice.fr/toulouse/experts-judiciaires)

# CONSTRUIRE RÉNOVER AMÉNAGER MON PARCOURS EN 9 ÉTAPES



## FINALITÉ

« Mesurer le chemin à parcourir pour assurer la conformité de l'ouvrage et ménager les relations avec le voisinage durant le chantier »



## 6

### J'AFFICHE MON AUTORISATION

#### J'informe les riverains

– Mes autorisations doivent être visibles depuis la voie publique durant toute la durée du chantier.

#### Je fais constater la date d'affichage par une personne assermentée

Je m'abstiens de commencer les travaux durant les deux mois de délais de recours des tiers

#### PAR QUI

##### Certification de mon affichage

– Huisier ou commissaire de justice

#### OUTILS

Panneau d'affichage réglementé  
[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988)

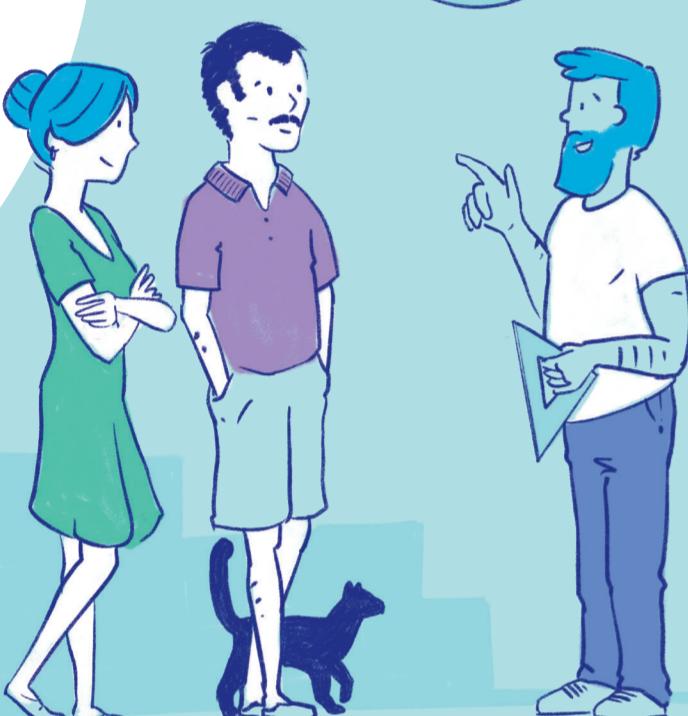
## 8

### JE TERMINE MON CHANTIER

#### Une fois la totalité des travaux réalisés, j'ai l'obligation de déclarer l'achèvement de mon chantier et sa conformité

Dans le cas où des travaux par tranches étaient prévus dans l'autorisation d'urbanisme, je déclare l'achèvement partiel des travaux (en lien avec les tranches).

Je peux obtenir la DAACT, sans avoir finalisé certains travaux dits mineurs (pergola, carport, piscine ou terrasses, clôtures et portails d'accès), si cela a été constaté et validé, après engagement du porteur de projet. L'achèvement de ces travaux mineurs devra être déclaré une fois qu'ils auront été réalisés.



## 7

### JE RÉALISE MES TRAVAUX

#### Je respecte les règles de voisinages et de sécurité

##### Prévention des troubles du voisinage

– Horaires de travaux  
– Nuisances anormales (sonores, sensorielles)

##### Respect des mesures de sécurité

– Usage approprié des engins  
– Accessibilité des espaces publics

##### Respect des obligations d'information

– Affichage des autorisations annexes (fermeture de voies, banalisation de places stationnement...)

##### Modification du projet

– Dépôt d'un permis de construire modifiant ou d'une déclaration préalable en cas d'adaptations mineures

#### AVEC QUI

Pour m'accompagner sur mon permis de construire modifiant (ou déclaration préalable modifiative)

– Le concepteur du projet déposé (architecte, maître d'œuvre, constructeur, ...) voir étape 3

Dans le cas où vous n'avez pas fait appel à un professionnel, vous pouvez obtenir des conseils et informations auprès de :

– Services instructeurs  
– CAUE

#### POINT D'ATTENTION

##### Quels documents dois-je afficher

– Panneau d'affichage réglementé  
– Autorisations diverses liées au chantier (stationnement, occupation voirie, échafaudage/benne...)



## LEXIQUE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ADIL	Agence Départementale d'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
AROC	Architectes de la Rénovation en Occitanie
BE	Bureau d'Études
CAUE	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CU	Certificat d'Urbanisme
DAACT	Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
DDT	Direction Départementale des Territoires
DP	Déclaration Préalable de travaux
MAR	Mon Accompagnateur Rénov'
PC	Permis de Construire
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPRN	Plan de Prévention des Risques Naturels
RE	Réglementation Environnementale
RNU	Réglement National d'Urbanisme
RT	Réglementation Thermique
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine



## FINALITÉ

« Garantir le bon veillissement de son bien et conserver de bons rapports de voisinage »



### AU CAUE 31, DES CONSEILS GRATUITS D'ARCHITECTES ET DE PAYSAGISTES

Construire, agrandir ou rénover son habitation, aménager son jardin, nos architectes et paysagistes conseillers du CAUE 31 vous reçoivent gratuitement sur rendez-vous, dans leurs locaux et lors de permanences délocalisées.

Rendez-vous en ligne  
[www.les-caue-occitanie.fr/haute-garonne/](http://www.les-caue-occitanie.fr/haute-garonne/)

Prendre rendez-vous par téléphone  
05 62 73 73 62  
lundi, mardi, jeudi et vendredi  
9h-12h / 14h-17h  
mercredi 9h-12h

## 9

### J'ENTRETIENS ET PÉRENNE MON PROJET

#### Je préserve mon projet

– Inventaire et reconnaissance du caractère remarquable et/ou patrimonial de certaines composantes du projet (bâtisse, arbres...)

#### Je gère le développement de mon jardin et de mes plantations

– Élagage et taille des végétaux débordants sur fond voisin ou public; l'emprise constatée portant atteinte à la qualité d'usage de ces différents domaines.  
(Végétalisation des pieds de façades – via dispositifs communaux spécifiques / permis de végétaliser – en Phase 1)

#### Je réalise des travaux d'entretien de mon bâtiment

– Remaniement de toiture, reprise ponctuelle d'enduit, remise en peinture (droit au tour d'échelle)

#### Je fais respecter mon droit de propriété

– Appui ou ancrage du projet voisin sur ma bâisse, ma clôture  
– Elagage ou taille des végétaux débordants sur fond voisin, par mon voisin

#### VERS QUI SE TOURNER

– Mairie  
– CAUE  
– Concepteurs et artisans  
– ADIL  
– Notaire  
– Associations locales :  
Arbres et Paysages d'Autan,  
Maisons Paysannes de France...  
– UDAP

#### OUTILS

Espace ressources en ligne du CAUE 31  
[www.ressourcescaue31.fr/particuliers](http://www.ressourcescaue31.fr/particuliers)

### AU CAUE 31, UN CENTRE DE RESSOURCES ET UN ESPACE DE RESSOURCES EN LIGNE



Le Centre de Ressources du CAUE 31 vous accueille à Toulouse,  
24 rue Croix Baragnon,  
du mardi au vendredi  
9h-12h15 / 13h30-17h

Rendez-vous en ligne  
[www.les-caue-occitanie.fr/haute-garonne/](http://www.les-caue-occitanie.fr/haute-garonne/)

Prendre rendez-vous par téléphone  
05 62 73 73 62  
lundi, mardi, jeudi et vendredi  
9h-12h / 14h-17h  
mercredi 9h-12h

## 31 Haute-Garonne

## caue

### LE CAUE DE LA HAUTE-GARONNE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est une association investie d'une mission d'intérêt public créée à l'initiative du Conseil Départemental dans le cadre de la Loi sur l'architecture de 1984.

#### Ses missions

Le CAUE a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Dans ce cadre, il assure diverses missions :  
– Informer tous les publics et diffuser la culture architecturale, urbaine et paysagère ;  
– Favoriser les échanges et la concertation ;  
– Conseiller les particuliers sur leur projet de construction, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment ;  
– Conseiller les collectivités locales sur leurs choix d'urbanisation, de construction et d'amélioration du cadre de vie.