

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...)

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

Expertises 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



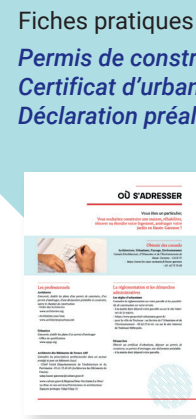
Guide CAUE *Quelle autorisation pour mon projet*



Observatoire des réalisations ressourcescaue31.fr/observatoire



Fiches CAUE *Bâti existant*



Guide CAUE *Où s'adresser*



Fiches CAUE *Maisons du mois*



Formulaires administratifs (CERFA) www.architectes.org/autorisations-durbanisme-formulaires-cerfa-et-dossiers-91452



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



Service.gouv.fr autorisation urbanisme www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Site internet de la commune ou de l'intercommunalité

Ordre régional des Architectes architectes-pour-tous.fr

Auto-construteur envirobat-oc.fr/ARESO

Fédération Française des Constructeurs de Maison Individuelle ffcmi.com

FINALITÉ

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

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 m² ou si le permis de construire est déposé par une personne morale

Réaliser les études complémentaires

- Géomètre (bornage / 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 INSTRUITE

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^{er} 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 »



CONSTRUIRE RÉNOVER AMÉNAGER MON PARCOURS EN 9 ÉTAPES

5

MA DEMANDE EST ACCORDÉE OU PAS

Je reçois la réponse de la mairie. J'analyse la décision :

- **Accord sans réserves** : je passe à l'étape suivante.
- **Accord avec réserves** : je comprends les prescriptions et en tiens compte pour réaliser les travaux, contester les réserves ou préparer les pièces complémentaires nécessaires.
- **Refus** : Je comprends les raisons et suis informé.e sur les procédures et les délais pour contester le refus ou déposer une nouvelle demande.

PAR QUI

Mon autorisation est délivrée par

- Maire après consultation des différents avis (cf. étape 4)

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

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

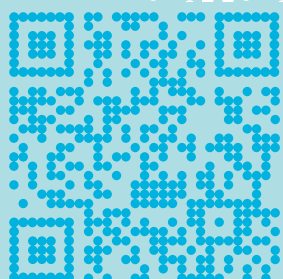
Si votre dossier est concerné par l'avis de l'ABF / UDAP, vous pouvez faire un recours administratif auprès du Préfet de Région. Lors de ce recours, un médiateur pourra vous accompagner.

AVEC QUI

J'ai besoin de conseils juridiques pour mon recours

- ADIL www.adil31.org/
- 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

WWW.
RESSOURCES
CAUE31.FR



WWW.
RESSOURCES
CAUE31.FR



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

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 modificatif ou d'une déclaration préalable en cas d'adaptations mineures

AVEC QUI

Pour m'accompagner sur mon permis de construire modificatif (ou déclaration préalable modificative)

- 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...)

AVEC QUI

Déclaration de l'achèvement des travaux et de leur conformité

- Mairie
- Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) : service Impôts

OUTILS



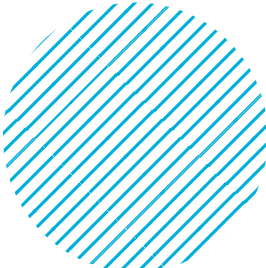
Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997



Attestation de respect de la réglementation environnementale et thermique
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46960



Impôts Déclaration H1 (Formulaire Cerfa 6650)
www.impots.gouv.fr/formulaire/6650/impots-locaux-locaux-dhabitation



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	Règlement 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 vieillissement de son bien et conserver de bons rapports de voisinage »



9

J'ENTRETIENS ET PÉRENNISE 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

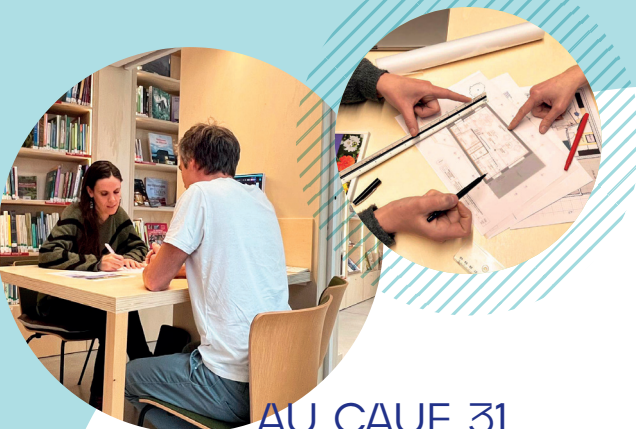
- Appui ou ancrage du projet voisin sur ma bâtisse, ma clôture
- Elagage ou taille des végétaux débordants sur fond voisin, par mon voisin

VERS QUI SE TOURNER

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

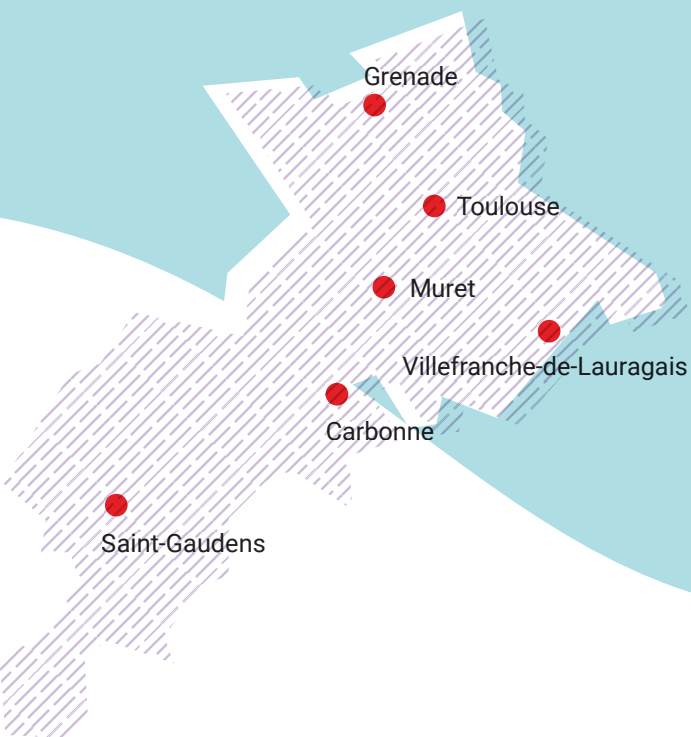
OUTILS

Espace ressources en ligne du CAUE 31
www.ressourcescaue31.fr/particuliers



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/

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

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



L'Espace Ressources en ligne du CAUE 31
www.ressourcescaue31.fr/

31 Haute-Garonne c.a.u.e

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 1977.

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.