

La réglementation

Introduction

✓ Définitions et précisions

Dans le domaine du bâtiment, on parle de servitudes pour exprimer des contraintes environnementales.

Il y a 2 types de servitudes :

- servitudes de droit privé : mitoyenneté, zone limitrophe, clôtures, distances de plantations, vues et percements d'ouvertures et droit de passage en cas d'enclave;
- servitudes de droit public : d'urbanisme, de voirie et par rapport à un cimetière.

✓ Plans et échelles

Plan de situation, établi d'après un document cartographique, il précise la situation territoriale d'un bâtiment : orientation, voies de communication..., échelle de 1/2 000 (1 mm pour 2 m) à 1/10 000 (1 mm pour 10 m).

Plan de masse : il montre l'ensemble des volumes bâtis implantés sur le terrain. Orientation, accès au terrain et entrée des bâtiments, mouvement de terrain et plantations, constructions voisines et clôtures ; échelle de 1/200 à 1/1 000.

PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION DE TRAVAUX

✓ Principe

Ce sont des autorisations administratives qui constatent qu'un projet est conforme :

- aux règles d'urbanisme locales (plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, plan de sauvegarde et de mise en valeur, règlement de lotissement approuvé, etc.),
- aux règles d'urbanisme nationales,
- aux règles relatives à la sécurité, la salubrité, l'alignement, la protection des monuments historiques et des sites naturels...

Cas où le permis de construire est obligatoire

Le permis de construire est exigé, sur l'ensemble du territoire :

- pour tous les travaux de construction à usage d'habitation ou non, y compris les constructions ne comportant pas de fondations,
- pour les travaux portant sur des constructions existantes qui ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Exceptions

Ne sont soumis à aucune autorisation d'urbanisme des ouvrages de faible importance, notamment :

- les ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et d'une hauteur inférieure à 1,5 m,
- les murs d'une hauteur inférieure à 2 m (non assimilables à une clôture),
- les terrasses de moins de 0,60 m de haut,
- les installations temporaires de chantier,
- les statues, monuments et œuvres d'art de moins de 12 m de haut et 40 m³ de volume.

✓ Déclaration préalable

Ne sont soumis à aucune autorisation d'urbanisme des ouvrages de faible importance, notamment :

- les travaux qui ne changent pas la destination d'une construction et ne créent pas de surface nouvelle,
- les piscines non couvertes,
- les châssis et serres jusqu'à 2000 m² hauteur comprise entre 1,50 m et 4 m,
- les travaux concernant les bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

✓ Recours à un architecte

Des architectes conseillers ou consultants peuvent aider le propriétaire dans son projet et son implantation sur le terrain.

- soit des services de la commune ou de l'Etat,
- soit du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement).

✓ Recours non obligatoire à un architecte

Le propriétaire n'est pas tenu de recourir à un architecte :

- s'il est une personne physique souhaitant édifier ou modifier une construction à usage non agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette ne dépasse pas 170 m², ou une construction à usage agricole ne dépassant pas 800 m²,
- pour des aménagements intérieurs : vitrine commerciale ou travaux n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur,
- s'il fait des travaux soumis à déclaration préalable.

✓ Début des travaux

Si le propriétaire n'est pas en mesure de débiter les travaux dans le délai de validité de son permis, il peut en demander la prorogation sous conditions.