

Construire une maison individuelle

L'ensemble des règles concernant la construction d'une maison individuelle sont répertoriées aux articles L.231-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Une "**maison individuelle**" est définie comme étant « [...] *un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage* [...] » (extrait art. L.231-1 Code de la Construction et de l'Habitation). En pratique sont concernées :

- les constructions nouvelles et de surface de plancher¹ et/ou d'emprise au sol¹ supérieure à 20m²,
- les extensions rattachées à une construction de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieure à 20m².
- Cas particuliers en zone U du PLU :
 - Les extensions de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supérieures à 40m²,
 - les extensions entraînant une augmentation de la surface de plancher et/ou d'emprise au sol de plus de 20 m² au sol, portant la surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale à plus de 170m² (extension + construction). Dans ce cas précis, il sera nécessaire de recourir aux services d'un architecte.

Le projet peut également inclure des démolitions qui nécessiteront l'ajout de pièces complémentaires.

Cette typologie de constructions nécessitera alors le dépôt d'un **PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)** à remplir suivant le formulaire **Cerfa n°13406*05**.

N.B. : Les travaux nécessitant un permis de construire, ne portant pas sur une maison individuelle ou ses annexes, devront faire l'objet du dépôt d'un permis de construire spécifique, établi suivant le formulaire **Cerfa n°13409*05**.

A) Délais d'instruction

Avant de pouvoir entamer ces démarches, il est recommandé au pétitionnaire de prendre en considération les délais d'instruction du dossier, avant de pouvoir passer à la phase travaux.

Le délai d'instruction est de **DEUX mois**. Si aucune information complémentaire n'est intervenue dans ce délai, le permis de construire est considéré comme tacite. Le pétitionnaire pourra alors recevoir un certificat de PC tacite, remis par la Mairie sur

¹ Voir fiche d'information « **Les notions importantes à connaître** »

Etape 2 : Je veux effectuer une demande de travaux – Construire une maison individuelle

demande, lui permettant de poursuivre ses démarches en effectuant une déclaration d'ouverture de chantier².

Toutefois, durant le premier mois suivant le dépôt du dossier, l'administration peut lui envoyer un courrier :

- demandant une ou plusieurs pièces actuellement manquantes dans le dossier,
- indiquant que le projet proposé ne peut bénéficier d'un permis tacite. Ce dernier devra alors être motivé et indiqué dans le courrier,
- informant de la prolongation des délais d'instruction pour des consultations complémentaires (ex : Architecte des Bâtiments de France), prévues par le Code de l'Urbanisme :
 - en Site Inscrit et Monument Historique : + 1 mois,
 - en Site Classé : + 6 mois,
 - en zone Natura 2000 : Dans certains cas, une notice d'incidence pourra être demandée et sera à transmettre avec la demande de permis de construire. Dans ce cas, il sera conseillé de se rapprocher au préalable du Service Urbanisme.

Dans le cas de la réception d'un courrier, le pétitionnaire dispose d'un délai de 3 mois pour compléter son dossier. Ce délai prendra effet à la date de la **PREMIERE présentation** du recommandé par les services postaux au pétitionnaire. Le départ du délai légal d'instruction ne pourra être effectif qu'à la date de réception du **dossier complet**.

B) Dossier à remettre en mairie

- 1- La feuille de récépissé notifiant le dépôt du permis de construire,
- 2- Le formulaire à remplir. Ce dernier comprend également :
 - Le bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire une maison individuelle et / ou ses annexes,
 - La déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour un permis de construire une maison individuelle,
 - Le bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions,
 - Le dossier fiscal annexé à l'imprimé de demande de PC,
- 3- Plans et pièces figurant sur le bordereau des pièces jointes.

QUATRE exemplaires du dossier complet seront à transmettre au Service Urbanisme.

N.B. : Pour les projets implantés sur ou à proximité de périmètres de protection, des exemplaires complémentaires seront également demandés au pétitionnaire et transmis par le Service Urbanisme aux Services déconcentrés de l'Etat consultés :

² Voir fiche d'information « **Etape 4 : Je déclare l'ouverture du chantier** »

Etape 2 : Je veux effectuer une demande de travaux – Construire une maison individuelle

- en Site Inscrit et Monument Historique : + 1 dossier papier,
- en Site Classé : + 10 dossiers papier + 1 CD,
- en site Natura 2000 : + 1 dossier papier.

C) Principales causes de refus d'un permis de construire

- Non-respect des règles édictées dans le PLU (implantation ou/et hauteur de la construction, surface d'emprise au sol, etc.)
- Non-respect de l'aspect architectural prescrit par le zonage du PLU (article 11) et par l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme,
- Atteinte à la qualité d'un site naturel ou patrimonial protégé,
- L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable,
- Etc...

N.B. : Lorsque la demande de permis de construire a fait l'objet d'un refus, le pétitionnaire doit redéposer une nouvelle demande de permis de construire. Le dépôt d'un recours peut également être effectué. Dans tous les cas, il sera conseillé de se rapprocher du service Urbanisme.

D) Réglementation Thermique (RT 2012)³

Pour les constructions neuves et les extensions rattachées à une construction préexistante (ces dernières totalisant une surface supérieure à 150m² ou 30% de la surface totale des locaux) :

A dater du dépôt de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra récupérer auprès de son maître d'œuvre l'étude thermique réalisée, puis de se connecter au site internet dédié, pour générer l'attestation (AT3) :

<http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/formulaires-dattestation.html>

N.B. : Une seconde attestation de prise en compte de la réglementation thermique devra être établie par un professionnel suite à l'achèvement des travaux.

E) Taxe et frais de raccordement⁴

a. Taxe d'Aménagement (TA)

Toute demande d'aménagement effectuée, engendrera le paiement de la Taxe d'Aménagement. Cette taxe comprend une part départementale, fixée à un taux d'1,4%, et une part communale, fixée à un taux de 5%. Cette dernière est calculée en fonction des travaux et/ou aménagements réalisés et de la surface impactée.

³ Suivant les dispositions de l'article R.111-20-1 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation

⁴ Les modalités de calcul de la Taxe d'Aménagement, de la Redevance Archéologie préventive et de la Participation à l'Assainissement Collectif, sont explicitées dans la fiche d'information « **Les notions importantes à connaître** »

Etape 2 : Je veux effectuer une demande de travaux – Construire une maison individuelle

b. Redevance Archéologie Préventive (RAP)

La Redevance Archéologie Préventive (RAP) est une taxe générée sur les constructions et aménagements dont les travaux **affectent le SOUS-SOL**, correspondant à une profondeur supérieure à 0,50m). Le taux de la RAP est fixé à 0,4%.

c. Participation à l'Assainissement Collectif (PAC)

Une participation financière sera demandée au pétitionnaire réalisant :

- une construction neuve,
- une extension totalisant une surface supérieure ou égale à 200m².

Les montants de la PAC sont les suivants :

- jusqu'à 200 m² de surface de plancher : 2209 euros
- de 201 m² à 1000 m² de surface de plancher : 9,60 euros par m² de surface de plancher
- à partir de 1001 m² de surface de plancher : 8,50 euros par m² de surface de plancher

d. Participation pour équipements propres (PEP)

Dans certains cas, le permis de construire pourra être complété par une participation complémentaire aux frais d'extension en vue d'un raccordement au réseau collectif.