DES PERMANENCES GRATUITES, SUR RENDEZ-VOUS

Le plus en amont possible de votre projet, prenez rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE.

Il sera en mesure de :

- S'assurer de la bonne implantation de votre projet et de son intégration dans le site environnant
- Vous conseiller dans le choix de la volumétrie, des percements, des matériaux et des couleurs
- Vous orienter sur les méthodes et techniques de restauration
- Vous informer sur les étapes du projet (quel professionnel ? Maître d'oeuvre, corps de métiers...)
- Vous guider dans les démarches administratives : règlement d'urbanisme, normes, économies d'énergie, autorisations de construire, assainissement...
- Vous conseiller dans l'aménagement de votre projet de lotissement, de camping, d'aire de loisirs...

Chaque architecte conseil du CAUE intervient dans un secteur géographique défini.

Lors de ses permanences, il vous reçoit sur rendez-vous au CAUE ou dans une mairie proche du lieu de votre projet. Ses conseils sont préalables à l'intervention du maître d'œuvre privé, qu'il soit architecte, constructeur ou professionnel de l'aménagement.

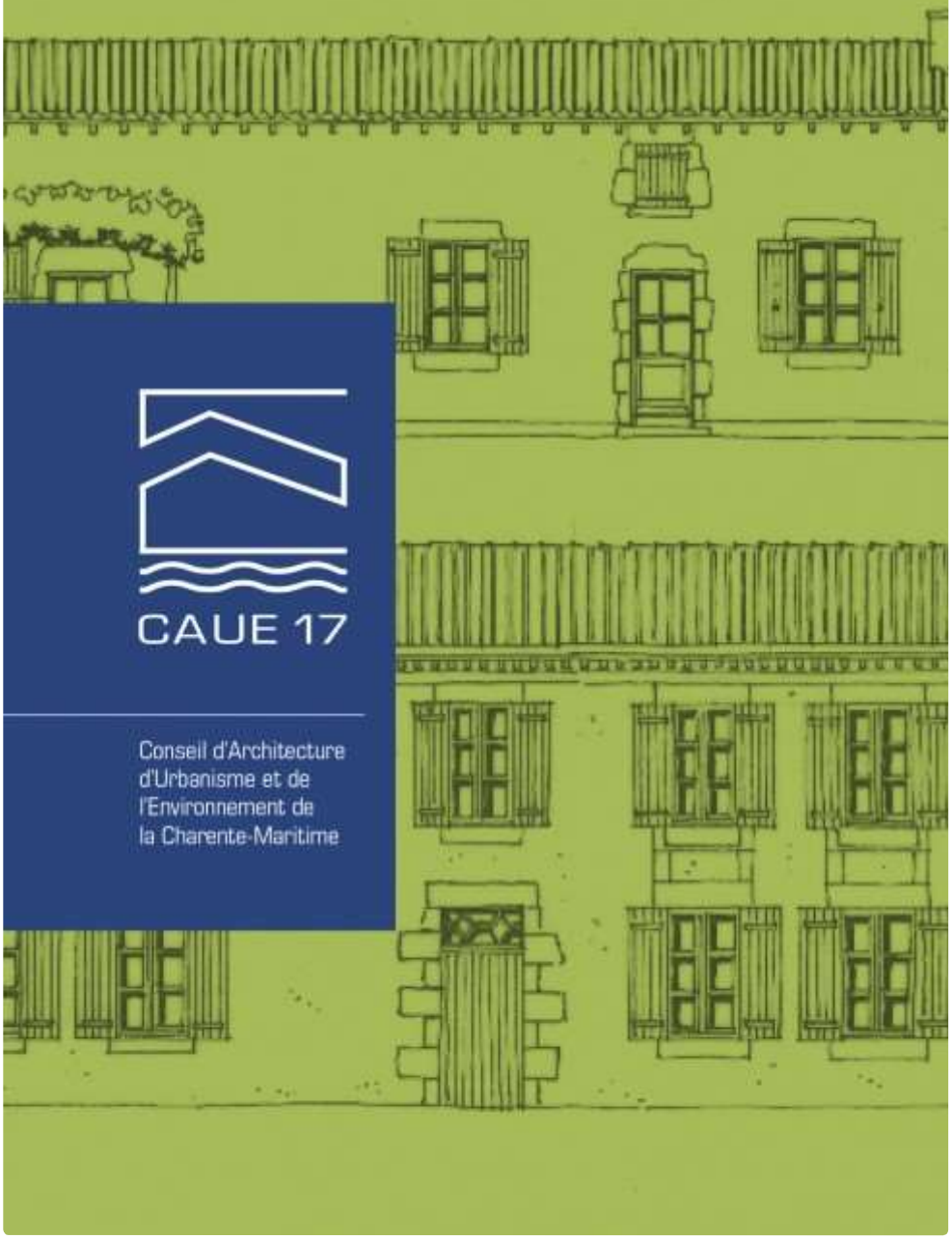
Le jour de votre rendez-vous, munissez-vous de tous les documents nécessaires à l'étude de votre projet :

- Extrait cadastral ou plan de géomètre
- Photos du terrain ou du bâtiment existant
- Plans ou esquisses du projet
- Règlement de PLU, règlement de lotissement, documents administratifs...

17 Charente-Maritime
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

CONSTRUCTION NEUVE
RENOVATION / EXTENSION
AMENAGEMENT

UN PROJET...
DES CONSEILS !



CAUE 17

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime

POUR CONNAITRE LES LIEUX DE PERMANENCES ET PRENDRE RENDEZ-VOUS

Sélectionner la commune de votre projet :

SURGERES Go

QUESTIONS / RÉPONSES

Dans quel cas est-ce nécessaire de déposer un permis de construire ou une déclaration préalable ?

Sans formalités

Sont dispensées de toute formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les « petites » constructions suivantes :

- constructions dont la surface et la hauteur sont respectivement inférieures ou égales à 5 m^2 et 12 m.
- habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m^2
- piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m^2
- chassis et serres dont la hauteur est inférieure à 1m80
- murs dont la hauteur est inférieure à 2 m, sauf s'il s'agit de murs de clôture soumis à déclaration préalable
- clôtures non soumises à déclaration préalable (Se reporter au document d'urbanisme (PLU) quand il existe)
- les murs de soutènement et infrastructures
- les constructions temporaires pour une durée inférieure à trois mois (15 jours dans les secteurs sauvegardés ou protégés), sous réserve que les lieux soient remis dans leur état initial.

Soumises à déclaration préalable

Sont soumises à la formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées **en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés**, les constructions suivantes :

s créant une surface de plancher supérieure à 5 m^2 mais
égale à 20 m^2

- Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher inférieure à 40 m^2 sans porter la surface totale de la construction au delà du seuil de 150 mètres carrés
- constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure à 5m^2
- habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est supérieure à 35 m^2
- murs dont la hauteur est supérieure à 2 m
- piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m^2 qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1m80
- chassis et serres dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4 m et dont la surface au sol ne dépasse pas 2000 m^2
- changements de destination d'un bâtiment existant
- travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur
- travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment

Sont également soumises à la formalité préalable les constructions suivantes dès lors qu'elles sont situées **dans des secteurs sauvegardés ou protégés**:

- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20 m^2, quelle que soit leur hauteur
- murs, quelle que soit leur hauteur
- clôtures
- travaux de ravalement dans les secteurs protégés (champ de visibilité d'un monument historique, etc.)
- travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés sans modification de la structure et du volume existants

Pour en savoir plus sur la déclaration préalable : http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F17578.xhtml

Soumis à permis de construire

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants effectués sur des constructions existantes (dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de réparations courants) :

- Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher

40 m^2

res zones quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m^2

- Entre ce seuil de 40 m^2 et 20 m^2, le permis de construire est exigé quand les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 150 m^2 et impliquent donc le recours à un architecte
- travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière
- travaux sur un immeuble ou une simple partie d'immeuble inscrit comme monument historique (sauf pour de simples travaux d'entretien et de réparations courants)
- travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination

Pour en savoir plus sur le permis de construire : http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1986.xhtml

Dans quel cas le recours à un architecte est-il obligatoire ?

Pour les constructions :

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 150 m^2 (décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 avec application au 1er mars 2017) pour une habitation, ou 800 m^2 pour un local agricole.

Cas particuliers nécessitant le recours à l'architecte :

- changement de destination avec ou sans extension : si le changement entraine un dépassement du seuil, le recours à l'architecte est obligatoire
- extension d'une habitation : si la surface globale de l'habitation dépasse 170 m^2, quelle que soit la taille de l'habitation initiale ou celle de l'extension
- bâtiment mixte : si le projet comprend un bâtiment ayant deux destinations (agricole et d'habitation), le recours à l'architecte dépend du seuil réservé à chaque destination

Pour en savoir plus sur le recours à l'architecte : http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F20568.xhtml

Pour les permis d'aménager :

Le décret relatif au permis d'aménager a été publié au JO du 28 février 2017 : à compter du 1er mai 2017, le recours à l'architecte sera obligatoire pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface est supérieure à 2500 m^2.

été refusé, le CAUE peut-il m'aider ?

Oui si le refus est motivé par un problème d'architecture.

Non si votre refus est motivé par :

- un dossier incomplet
- le non respect des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune
- un problème ne relevant pas de l'architecture proprement dite

Dans ces cas-là, il faut vous adresser à la mairie ou au service instructeur de votre collectivité.

Le CAUE peut-il s'opposer à l'obtention d'un permis de construire ?

Le CAUE ne formule pas d'avis sur les autorisations de construire. S'il est consulté dans l'instruction des dossiers, c'est à titre de conseil.

Quel est l'intérêt de faire appel à un architecte ?

En ayant une bonne connaissance des techniques constructives et des matériaux, l'architecte peut innover tout en respectant votre budget. Il est le seul à même de répondre à une commande pour un contexte spécifique comme un terrain en pente, un règlement contraignant, ou un secteur patrimonial par exemple. De plus, un projet particulier, telle une maison bioclimatique ou modulable, requiert aussi les connaissances spatiales et techniques d'un architecte. Le coût d'utilisation et d'entretien d'une maison dépend directement de la qualité de sa conception et de son exécution. L'architecte est capable de générer des économies à long terme grâce à l'organisation de la maison (chauffage passif, ventilation naturelle, gestion de l'énergie, etc.). Enfin, il simplifie les démarches administratives en traduisant dans le projet de maison les règles d'urbanisme et de construction.

Le CAUE peut-il recommander un entrepreneur, un constructeur ou un architecte pour réaliser son projet ?

Le CAUE n'est pas habilité à fournir ce type de renseignement. Seul l'ordre des architectes et les organismes professionnels peuvent fournir des listes exhaustives par département.

Qu'est ce que la RT 2012 ?

uvrage qui entreprend la construction d'un bâtiment
mis à permis de construire ou à déclaration préalable (maison individuelle ou accolée ou logements collectifs) doit, depuis le 1er Janvier 2013, s'assurer du respect de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) dès la conception de son projet afin de pouvoir attester du niveau requis de performance énergétique de son bâtiment. Et ce au moment du dépôt du permis de construire puis à la fin des travaux.

Ces attestations engagent le maître d'ouvrage. A l'achèvement des travaux, l'attestation RT 2012 devra confirmer celle déposée lors du PC.

La RT 2012 exige un niveau important de contrôle des besoins en énergie, de la production d'énergie et du niveau de confort d'été d'un bâtiment. Conception initiale, matériaux utilisés, leur mise en œuvre et équipements de production d'énergie sont complémentaires et doivent être pensés simultanément pour une optimisation des futurs besoins en énergie du bâtiment concerné.

Pour en savoir plus sur la rt 2012

http://www.developpement-durable.gouv.fr/Chapitre-I-La-reglementation.html

Ou trouver les extraits des documents d'urbanisme : PLU, POS, cadastre... ?

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui détermine les règles du droit à construire sur la commune.
Attention, seul le document papier est opposable. Il est consultable en Mairie. De plus en plus de Mairies permettent d'y accéder en ligne, sur leur site Internet.

Le cadastre peut être consulté sur le site https://www.cadastre.gouv.fr

Est-il nécessaire d'afficher son permis de construire ?

L'obligation d'affichage d'une autorisation d'urbanisme est la même qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager ou d'un permis de démolir.

Elle est également la même que l'autorisation soit explicite (c'est-à-dire que le dépositaire de la demande a reçu une notification positive) ou tacite (dans le cas d'un permis tacite c'est la date à laquelle le permis est acquis qui sert de référence à l'affichage).

L'affichage du permis de construire est défini par l'article R424-15 du code de l'urbanisme et répond à deux obligations :

- d'une part la mairie doit afficher la décision d'autorisation du permis de construire

le bénéficiaire du permis doit afficher l'autorisation sur le
erné par la décision.

L'affichage sur le terrain, quant à lui, **doit être réalisé au plus tôt dès la notification de l'arrêté d'autorisation**.

Pour rappel, c'est la date d'affichage sur le terrain qui sert de point de départ au recours des tiers.

Pour se faire, le moyen le plus sûr est de **faire constater par un huissier la pose du panneau et les informations obligatoires qu'il contient**. L'huissier dressera un procès-verbal qui fera foi en cas de recours à l'encontre de votre projet.

Quel est le délai de recours ?

On peut contester un Permis ou une Déclaration dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage obligatoire sur le terrain, auprès de l'autorité qui a délivré le permis de construire, Commune ou Préfecture.

Il existe trois sortes de recours :

- Le recours gracieux auprès du Maire
- Le recours hiérarchique auprès du Préfet
- Le recours contentieux auprès du Tribunal Administratif

Ces recours doivent être également notifiés au bénéficiaire du permis de construire.

Je fais des travaux de rénovation à l'identique (ravalement, changement de fenêtre), est-il nécessaire de les déclarer ?

Les travaux d'entretien ou de réparation consistant à **restaurer l'état initial du bâtiment et qui ne modifient pas l'aspect extérieur** de votre maison ne sont, en principe, soumis à aucune déclaration. Cela peut être notamment le cas pour :

- la remise en l'état ou la réparation d'une toiture
- le nettoyage des murs
- le remplacement des portes et fenêtres
- le remplacement d'une gouttière
- la réparation d'une cheminée

Les travaux et réparations ayant pour conséquence de **modifier l'aspect extérieur** de votre maison sont soumis, selon leur ampleur et leurs

, à Déclaration Préalable ou demande de Permis de travaux peuvent concerner :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle
- le percement d'une nouvelle fenêtre
- ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade

Attention : même s'il ne conduit pas à modifier l'aspect extérieur de votre maison, **le ravalement de façade** est soumis à déclaration préalable s'il se situe :

- dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique
- dans une commune ou périmètre d'une commune où ces travaux sont soumis à autorisation en raison du plan local d'urbanisme

Je fais des travaux visant à améliorer les performances énergétiques d'une construction existante, puis-je bénéficier d'aides financières ?

Les aides financières dépendent de trois critères principaux :

- Votre statut (propriétaire bailleur, propriétaire occupant, locataire)
- L'âge du logement
- La nature des travaux
- Les revenus (notamment pour les aides de l'ANAH)

Ces aides peuvent prendre des formes diverses (subventions, crédits d'impôts, prêts à taux préférentiels, exonérations, ...)

Les principaux organismes ressources :

- L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat http://www.anah.fr
- L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens
- Les Espaces info-énergie (EIE)
- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 17)
- Votre centre des impôts pour le crédit d'impôts développement durable et pour l'exonéra- tion temporaire de la taxe foncière (selon certains critères d'éligibilité) ou le site www.impots.gouv.fr
- Les banques pour l'éco-prêt à taux zéro (PTZ+)

N'hésitez pas à solliciter ces organismes qui pourront vous aider et vous informer sur d'autres dispositifs d'aides (caisses de retraite, 1% logement, prêt à l'accession sociale, prêt à l'amélioration de l'habitat, ...)

Localisation des permanences du CAUE 17

> Guide Construire avec un architecte
Conseil National de l'Ordre des Architectes
Edition 2019

> Plus d'informations sur le site de l'Ordre des architectes

iers : votre CAUE vous aide