



À consulter le plus tôt possible

Pour votre projet, vous aurez sans doute besoin de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme ; cette étape administrative est incontournable et doit être anticipée le mieux possible.

Les règlements d'urbanisme

La plupart des communes des Deux-Sèvres disposent de documents d'urbanisme ou en disposeront dans un proche avenir : Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ces documents servent à encadrer la construction en signalant les zones constructibles et comprennent des règles d'urbanisme dictant ce qu'il est permis de faire. Les règles d'urbanisme conditionnent ainsi votre projet : il est nécessaire de les connaître avant de le concevoir afin qu'il soit conforme à cette réglementation.

Les objectifs des règlements d'urbanisme

Il ne s'agit pas de complexifier vos démarches : pour la collectivité, il est important de s'assurer que tout projet respecte les règles communes en matière de construction. Ces règles ont été instaurées afin que chaque construction individuelle contribue, dans sa mesure, à la qualité du cadre de vie commun. Si la maison appartient bien à son propriétaire, elle est aussi un des éléments de la rue ou du paysage environnant : à la vue de tous, et constitue notre bien partagé.

Il est donc nécessaire de vérifier que les nouvelles constructions ou réhabilitations de l'existant respectent bien ces règles communes.

Un second objectif est de s'assurer des surfaces d'habitation et des dépendances, afin d'avoir une base fiable pour le calcul des taxes d'habitation et des taxes foncières.

La mairie, votre 1^{er} contact

Chaque commune est soumise à des réglementations qui lui sont propres. Il est impératif de se renseigner en mairie pour connaître les règles d'urbanisme établies ainsi que les différents enjeux environnementaux ou patrimoniaux à prendre en compte dans l'élaboration d'un projet.

De plus, un nouveau quartier ou un lotissement disposent souvent de règlements spécifiques, vous devez également les demander auprès de la mairie ou encore du promoteur.

Les différentes protections

Certaines zones sont plus protégées (Site Classé Marais Mouillé Poitevin, Abords de Monuments Historiques, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Site Patrimonial Remarquable, etc.). Selon les cas, l'Architecte des Bâtiments de France (chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP) devra valider votre projet.

Les différentes autorisations d'urbanisme

Pour votre projet, vous aurez à déposer soit une demande de Permis de Construire ou une demande de Déclaration Préalable de travaux. Elles constituent deux demandes d'autorisation d'urbanisme. Elles sont les plus fréquentes chez les particuliers qui ont un projet de construction, réhabilitation ou extension de leur maison.

Le service d'instruction des Autorisations du droit des Sols (ADS) aura pour charge de vérifier que votre projet respecte les règles communes d'urbanisme en vigueur. Ce service administratif est géré généralement par les Communautés de Communes ou d'Agglomération. Il prépare la décision pour les élus de votre collectivité. Ce sont eux qui ont ensuite la responsabilité de délivrer l'autorisation.

Les règles concernant votre projet

Elles vont concerner différents aspects de votre projet à savoir principalement :

- l'implantation par rapport aux limites de l'espace public ;
- l'implantation par rapport aux limites privées (vos voisins) ;
- l'implantation par rapport aux autres bâtiments de votre terrain ;
- les hauteurs et la volumétrie de votre projet ;
- les types de toitures autorisées
- les menuiseries ;
- les matériaux de façades ;
- les couleurs de façades.

Sur tous ces points, il faudra être conforme. En revanche, les règles d'urbanisme ne concernent ni l'aménagement intérieur de votre projet ni le jardin.

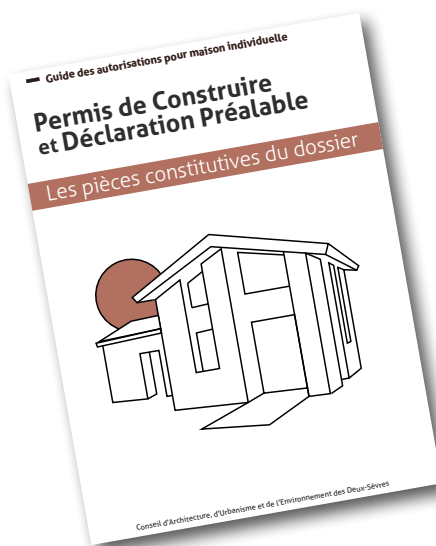
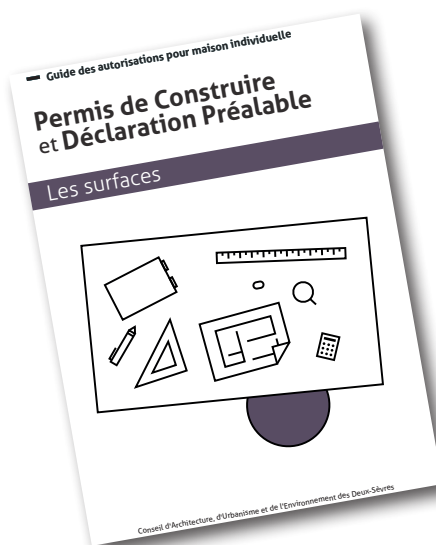
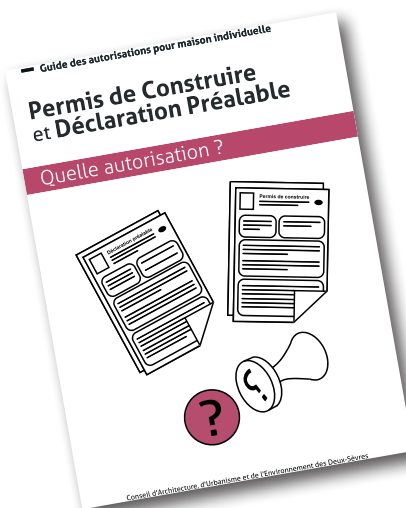
Les guides du CAUE 79



Le CAUE 79 a créé 3 guides afin de vous aider dans ces démarches :

- un guide afin de déterminer quelle type d'autorisation vous aurez à déposer ;
- un guide pour vous aider à calculer les différents types de surfaces ;
- un guide pour préciser et expliquer les différentes pièces de votre futur dossier.

Téléchargez les 3 guides du CAUE des Deux-Sèvres : www.caue79.fr



Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE 79)

- L'ensemble des fiches est téléchargeable sur le site caue79.fr.
- Les architectes du CAUE 79 sont aussi là pour vous conseiller. RDV par courriel à caue@caue79.fr ou par téléphone au 05 49 28 06 28

