

## CONNAITRE LES CONTRAINTES ET REALISER SON PROJET

### Les étapes à retenir...

Différentes contraintes peuvent s'appliquer à votre terrain ou à la construction que vous souhaitez modifier. Il peut s'agir de contraintes techniques (par exemple la localisation et les types de réseaux nécessitant des installations spécifiques sur la parcelle) ou de règles ou servitudes urbanistiques et architecturales, publiques ou privées (les zones inondables, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, les abords d'un monument historique).

### LA VISITE INDISPENSABLE EN MAIRIE

Pour prendre connaissance des règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain, la visite en mairie est indispensable.

Le PLU, Plan Local d'urbanisme, ou le POS, Plan d'Occupation des Sols est établi par les communes. Consultable en mairie, à la Direction Départementale de l'Équipement ou à la Préfecture, il vous indique le secteur dans lequel se situe votre terrain, et les règles qui y correspondent : implantation, hauteur, aspect... Le PLU (ou le POS) mentionne également les servitudes d'utilité publique à prendre en compte : site classé ou inscrit, abord de monument historique, protection d'un captage d'eau potable, etc. Document d'urbanisme communal incontournable, il vous permet de savoir ce qu'il est possible de faire ou non sur votre terrain.

**Pensez à retirer en mairie un extrait du règlement du PLU (ou du POS) concernant votre terrain.**

**Vous pouvez également demander à votre mairie un certificat d'urbanisme qui vous confirmera les règles et contraintes applicables à votre propriété (formulaire spécifique).**

**Ce certificat a une durée de validité d'un an.**

**Constituez soigneusement votre dossier de demande d'autorisation. N'oubliez pas les pièces à joindre citées dans les formulaires : notices explicatives du projet, plans, photos...**

### LE RECOURS A UN ARCHITECTE

Dans le cas de travaux concernant le bâti ancien, nous vous recommandons vivement de faire appel à des architectes, ingénieurs ou entrepreneurs qui ont des compétences spécifiques dans ce domaine.

**Le recours à un architecte est rendu obligatoire pour tout projet dont la surface hors d'œuvre nette est supérieure à 170 m<sup>2</sup> et pour tout projet supérieur à 100 000 € HT.**

Pour une extension, les parties existantes sont comptabilisées dans ce calcul.

Pour concevoir vos aménagements extérieurs, vous pouvez faire appel à un paysagiste.

**L'élaboration d'un projet architectural** est une affaire de longue haleine qu'il est risqué d'improviser ou de suivre superficiellement : c'est un métier. L'architecte, véritable chef d'orchestre du projet, pourra vous accompagner dans cette aventure. Vous le choisirez au vu de ses références, du montant des honoraires et du sentiment de confiance qui s'établit entre vous et lui.

Dans un premier temps, sa mission consiste à vous aider à :

- Définir vos besoins,
- Faire un relevé,
- Etablir un diagnostic.

Ensuite, en tenant compte des contraintes, il traduit les idées avec des esquisses qui sont proposées et discutées jusqu'à l'établissement du projet de votre maison. C'est la véritable phase de création architecturale qui est accompagnée d'une estimation financière globale.

**Ce projet sert de base aux autorisations administratives.**

**Puis le projet détaillé** est élaboré avec des plans et un descriptif précis des travaux nécessaire à sa réalisation.

**C'est sur cette base que les entreprises sont contactées pour établir leurs devis qui sont vérifiés par l'architecte.**

**Le chantier** peut commencer. Son déroulement est organisé par l'architecte qui va dès lors suivre régulièrement l'avancée technique et économique des travaux.

**La réception** clôt le chantier.

**L'architecte a également pour rôle d'assister ou de représenter son client dans toutes les démarches administratives ou techniques nécessaires tout au long du projet de construction.**

**Consulter les entreprises** : il est conseillé de demander plusieurs devis. Si vous avez eu recours à un architecte, c'est lui qui se chargera d'obtenir les devis et vous aidera à faire le meilleur choix. Attention aux délais d'attente.

**Etablir un diagnostic** : il est réalisé par un architecte, par une entreprise du corps d'état concerné ou par un bureau d'étude spécialisé. Il permet de vérifier la qualité des ouvrages et éventuellement de déterminer la nature et la cause de certaines dégradations :

- Conformité de la collecte des eaux pluviales et du réseau d'assainissement (eaux usées et WC),
- Humidité dans les maçonneries,
- Insectes ou champignons dans les charpentes,
- Composition d'un mortier ou d'un enduit...

**Le budget** : définissez votre budget sur la base de l'estimation de l'architecte ou de l'entrepreneur. Il est prudent de prévoir une réserve financière supplémentaire d'environ 10 % pour les aléas et travaux supplémentaires.

**La recherche de financements** : les animateurs de l'équipe de suivi-animation du Pays peuvent étudier avec vous le meilleur plan de financement possible de vos travaux de rénovation. Ils pourront vous informer des modes de financement possibles.

## L'équipe d'animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et d'Opérations "façades" du Pays "Forêt d'Orléans - Val de Loire" :

L'équipe conseille et guide gratuitement les habitants sur leur projet de travaux de réhabilitation de logement en indiquant les personnes ressources pour concevoir leur projet. De plus, elle expose les recommandations architecturales et environnementales du territoire du Pays "Forêt d'Orléans - Val de Loire" dans le cadre de sa charte. Elle explique les contraintes administratives et financières pour prétendre à d'éventuelles subventions d'organismes partenaires de l'OPAH et monte avec l'habitant le dossier de demande de subvention.

Cette opération permet de mobiliser des financements de plusieurs partenaires : ANAH, Département, Région, Agence de l'eau et Syndicat de Pays. Ces subventions concernent les propriétaires bailleurs privés et dans certains cas les locataires, les logements situés dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans, des travaux qui doivent correspondre à une nomenclature précise, ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre et les coûts techniques liés à ces travaux. Ces subventions ont un plafond variable selon la surface du logement, sa localisation et les revenus du demandeur.

### Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement :

Organisme de conseil à vocation publique intervenant sur l'ensemble du département, le CAUE compte parmi ses missions le conseil aux particuliers.

Les architectes et paysagistes conseillent gratuitement sur rendez-vous au siège du CAUE.

### Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine :

Le SDAP met en œuvre au niveau du département les politiques ministérielles en matière de protection des sites, des abords de monuments historiques, de secteurs sauvegardés, de Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Il intervient en amont, dans la mise en place des mesures de protection, l'élaboration des documents d'urbanisme et vérifie la conformité des projets aux dispositions d'intérêt général prônées par les mesures de protection.

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour toute demande d'autorisation de travaux dans les espaces protégés.

## En quelques mots

### Le certificat d'urbanisme :

Il vous confirme les règles et contraintes applicables à votre propriété (formulaire spécifique). Il a une durée d'un an.

### Le permis de démolir :

Il s'impose pour toute démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à l'exception de quelques cas. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

### Le permis de construire :

L'obtention d'un permis de construire est obligatoire pour :

- toute construction à usage d'habitation ou non, même sans fondation,
- les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Un permis de construire est signé par le Maire de la commune concernée. Il est valable deux ans.

### La déclaration de travaux exemptés de permis de construire

#### Déclaration de clôture :

Des constructions ou travaux de faible importance peuvent être exemptés du permis de construire mais sont néanmoins soumis au régime de la déclaration préalable :

- Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante,
- Construction créant une surface de plancher hors d'œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> sur un terrain supportant déjà un bâtiment,
- Clôture

#### Le permis de construire modificatif :

Il peut être demandé pour des modifications mineures concernant un permis en cours d'instruction ou de validité

*Constituez soigneusement votre dossier de demande d'autorisation. N'oubliez pas les pièces à joindre citées dans les formulaires : notice explicative du projet, plans, photos...*

*Dès réception de cette autorisation, procédez à l'affichage sur le lieu du chantier et pour toute la durée des travaux.*