

Particuliers

Quelles questions d'urbanisme se poser avant de construire une maison ?

Vous allez construire une maison. Avant de déposer votre demande de déclaration préalable de travaux (DP) ou de permis de construire (PC), vous pouvez vous renseigner sur la constructibilité de votre terrain et les règles d'urbanisme de votre commune. Vous pouvez également connaître les règles de construction de votre maison, les projets prévus dans l'environnement proche de votre terrain et s'il se trouve dans une zone à risque. Enfin, vous pouvez vous informer sur le financement de votre maison et les impôts à payer. Nous vous présentons les informations à connaître.

Le terrain est-il constructible ?

Pour savoir si votre terrain est constructible, vous pouvez consulter le PLU de votre commune. Vous pouvez aussi faire une demande de certificat d'urbanisme.

Consultation du plan local d'urbanisme

Pour savoir si un terrain est constructible, vous devez consulter le PLU de la commune où se situe votre terrain sur internet ou auprès de la mairie :

Où s'adresser ?

Mairie

Le PLU vous indique dans quelle zone se situe votre terrain :

- Zone U : zone urbaine constructible
- Zone AU : zone à urbaniser à plus ou moins long terme
- Zone A : zone agricole inconstructible
- Zone N : zone naturelle et forestière inconstructible.

Il vous précise aussi si votre terrain est situé dans un secteur protégé où les règles d'urbanisme sont plus contraignantes.

Demande de certificat d'urbanisme

Vous pouvez demander un certificat d'urbanisme à la mairie.

Le certificat vous informe sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain. Il vous renseigne sur les taxes et les participations exigibles, et sur les éventuelles limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique).

Le certificat d'urbanisme opérationnel vous indique si votre projet de construction est réalisable sur votre terrain. Le certificat d'urbanisme fige les règles d'urbanisme et le taux des taxes et participations d'urbanisme pendant 18 mois. Si vous déposez un permis de construire dans cette période, vous êtes assuré qu'il sera instruit selon les mêmes règles et que le taux des taxes sera identique.

Demande de certificat d'urbanisme

Quelles sont les règles d'urbanisme à respecter pour construire une maison ?

Le PLU vous renseigne sur les règles d'urbanisme en vigueur :

- Implantation de la construction sur le terrain
- Hauteur de la construction
- Surface constructible sur la parcelle
- Aspect extérieur du bâtiment.

Vous pouvez obtenir ces informations auprès de votre mairie :

Où s'adresser ?

Mairie

Quelle autorisation d'urbanisme demander pour construire une maison ?

Le type d'autorisation dépend de la surface de votre projet :

Si vous construisez une maison de moins de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, vous devez déposer en mairie une déclaration préalable de travaux (DP).

Selon que votre projet se situe à Paris ou dans une autre commune, le dossier doit être déposé :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune (consulter le site internet de la mairie ou se renseigner sur place)

Par lettre RAR

En main propre contre récépissé signé par la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous devez remplir et transmettre votre dossier de DP par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier.

Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir et transmettre votre dossier de demande de DP sur internet :

Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de DP au moyen d'un formulaire :

Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Si vous construisez une maison de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, vous devez déposer en mairie un permis de construire (PC).

Selon que votre projet se situe à Paris ou dans une autre commune, le dossier doit être déposé :

Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par la commune (consulter le site internet de la mairie ou se renseigner sur place)

Par lettre RAR

En main propre contre récépissé signé par la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous devez remplir et transmettre votre dossier de PC par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier.

Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir et transmettre votre dossier de PC sur internet :

Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de PC au moyen d'un formulaire :

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

Bureau accueil et service à l'utilisateur (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Faut-il prendre un architecte pour construire une maison ?

Quand la surface de plancher de votre construction dépasse 150 m², vous devez .

Comment savoir si le terrain est situé dans une zone à risque ?

Pour savoir si votre terrain est situé dans une zone à risque, vous pouvez consulter l'état des risques naturels et technologiques :

Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques

Selon la zone où se situe votre terrain, vous êtes informés sur les risques naturels suivants :

- Inondation
- Feux de forêt
- Séisme
- Risques littoraux
- Mouvement de terrain
- Cyclone
- Tempête
- Avalanche
- Éruption volcanique
- Radon
- Sécheresse
- Retrait – gonflement des argiles.

Vous serez également informés sur les risques technologiques suivants :

- Accident industriel
- Accident nucléaire
- Rupture de barrage
- Transports de marchandises dangereuses
- Canalisations de transport de matières dangereuses
- Risque minier
- Sites et sols pollués.

Doit-on respecter des règles de construction pour une maison ?

La construction d'un bâtiment à usage d'habitation doit respecter des règles dans les domaines suivants :

- Performance énergétique
- Réglementation acoustique
- Accessibilité aux personnes handicapées
- Règles de construction parasismiques et paracycloniques.

Performance énergétique

Les travaux de construction d'un bâtiment à usage d'habitation doivent être conformes à la réglementation environnementale 2020 (RE 2020).

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de cette réglementation avec votre permis de construire et au moment de l'achèvement des travaux. Vous pouvez l'obtenir en ligne :

[Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012](#)

L'attestation est établie par un contrôleur technique, par un architecte ou un diagnostiqueur agréé.

La réglementation acoustique

Pour des bâtiments d'habitation neufs ou des maisons individuelles accolées ou superposées à un autre local, vous devez fournir une attestation acoustique.

Elle atteste du respect de la réglementation acoustique.

Elle est établie par un architecte, le maître d'œuvre, un contrôleur technique ayant un agrément, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil en acoustique.

Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Les **maisons destinées à être louées, mises à disposition ou vendues** doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles quel que soit le handicap.

L'obligation d'accessibilité concerne le cheminement extérieur, le logement et le stationnement automobile.

À noter

Si vous construisez une **maison pour y habiter**, vous n'êtes pas obligé de respecter la réglementation sur l'accessibilité aux personnes en situation de handicap.

Règles de construction parasismiques et paracycloniques

Dans les zones exposées à un risque sismique ou cyclonique, un contrôleur technique atteste que les règles de construction parasismiques et paracycloniques sont respectées.

Pour savoir si vous êtes dans l'une de ces zones, une base de données est à votre disposition :

[Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques](#)

Peut-on connaître l'environnement et les projets de construction autour du terrain ?

Vous pouvez vérifier l'environnement actuel et futur de votre terrain. Sa proximité avec des infrastructures et bâtiments alentours pourrait vous gêner dans votre quotidien (aéroports, autoroutes, écoles...).

Vous pouvez obtenir ces informations auprès de votre mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Comment financer la construction d'une maison ?

Vous pouvez financer la construction de votre maison à l'aide d'un apport personnel et/ou, sous conditions, faire appel à différents crédits immobiliers.

Pour avoir la meilleure proposition, vous pouvez obtenir une offre de prêt auprès de plusieurs banques ou faire appel à un courtier en prêt immobilier.

Y a-t-il des impôts à payer pour construire une maison ?

Pour la construction d'une maison, vous pouvez connaître les taxes et redevances à payer ainsi que leur montant.

Taxe et redevance à payer

L'arrêté d'autorisation de construire vous informe du montant des contributions éventuelles que vous devez payer. Elles peuvent être les suivantes :

Taxe d'aménagement

Redevance d'archéologie préventive.

À noter

Le raccordement à l'égout de constructions nouvelles ou existantes génère le paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (Pfac ou Pac).

Connaître les montants et payer

Vous devez vous adresser à votre centre des impôts fonciers.

Où s'adresser ?

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Questions – Réponses

Dans quel cas doit-on recourir à un architecte ?

Quel contrat passer avec un professionnel pour construire sa maison ?

Quels sont les travaux à déclarer aux impôts ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

Certificat d'urbanisme (CU)

Déclaration préalable de travaux (DP)

Permis de construire (PC)

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

Taxe d'aménagement (TA)

Pour en savoir plus

Respecter la RE 2020 pour construire sa maison

Source : Agence de la transition écologique (Ademe)

L'accessibilité du logement

Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Réglementation acoustique des bâtiments d'habitation neufs

Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de DP ou de PC :

Mairie

Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de DP ou de PC à Paris :

Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)

Pour des renseignements sur les taxes et redevances :

Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Services en ligne

Téléservice : Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Téléservice : Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Formulaire : Cerfa n°13410*12 : Demande de certificat d'urbanisme

Formulaire : Cerfa n°13406*15 : Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

Formulaire : Cerfa n°16702*01 : Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Simulateur : Méthode de calcul de la surface de plancher

Téléservice : Attestations de prise en compte de la réglementation environnementale RE 2020 et thermique RT 2012

Outil de recherche : Rechercher les risques naturels et technologiques sur Géorisques

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

Code de l'urbanisme : articles L421-1 à L421-9
Travaux soumis à permis de construire
Code de l'urbanisme : articles R421-9 à R*421-12
Nouvelles constructions soumises à déclaration préalable
Code de l'urbanisme : articles A410-1 à A410-5
Contenu du certificat d'urbanisme
Code de l'urbanisme : articles L431-1 à L431-4
Cas de recours à l'architecte obligatoire
Code de l'urbanisme : article R*431-2
Recours obligatoire à l'architecte et dérogations
Code de la construction et de l'habitation : articles R162-5 à R162-7
Construction d'une maison individuelle et accessibilité
Code de l'urbanisme : article R431-16
Attestations parasismiques et de performance énergétique
Code de la construction et de l'habitation : article L122-10
Attestation acoustique
Code de l'urbanisme : article L332-6
Taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive
Code de l'environnement : articles R125-23 à R125-27
État des risques naturels et technologiques



MAIRIE DE SOLENZARA

Piazza di a Meria
20145 - SOLENZARA

Lun - Ven : 8h > 12h14h > 17h

04 95 57 40 05