

# Le projet architectural

Vous souhaitez construire une maison, réaliser des travaux sur une construction existante, démolir une habitation, réaliser un lotissement, ... vous devez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette demande est constituée d'un certain nombre de pièces écrites et de pièces graphiques dont la qualité et l'exhaustivité doivent traduire le plus efficacement possible votre projet.

Afin que la demande puisse être instruite dans les meilleures conditions, les documents qui la constituent, indispensables à la bonne compréhension du projet, sont normalisés depuis octobre 2007 par le Code de l'urbanisme (articles R.431-7 à R.431-12 - pour les pièces de base - et articles suivants selon la nature ou la situation du projet). Ils sont réclamés pour la constitution des quatre principales demandes d'autorisation :

- **Le permis de construire**, pour une maison individuelle et ses annexes (P.C.M.I. - articles R.431-7 du CU<sup>(1)</sup>) :
  - plan de situation + projet architectural
- **La déclaration préalable** (D.P. portant sur un projet de construction, sur des travaux liés à une construction existante ou un changement de destination d'une construction - articles R.431-35 à 37 du CU et D.P. portant sur un projet d'aménagement - articles R.441-9 à 10 du CU) :
  - plan de situation + projet architectural.

- **Le permis d'aménager** (P.A. "simple" pour toutes les demandes d'aménager - articles R.441-1 à 4 et P.A. "valant permis de construire" si le projet porte sur des constructions - article R.431-7) :
  - plan de situation + projet architectural ou projet d'aménagement.
- **Le permis de démolir** (P.D. - article R.451-2) :
  - plan de situation + plan de masse + photo(s) du (des) bâtiment(s) à démolir.

Afin de déterminer quelle démarche vous devez entreprendre, renseignez-vous auprès de la Mairie du lieu de votre projet, ou de la Direction Départementale des Territoires des Hautes-Alpes (ex. DDE) ou encore sur le site du ministère chargé de l'urbanisme :

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/>

En fonction de votre projet, vous trouverez également dans les bordereaux annexés aux formulaires de demande d'autorisation une liste complète des pièces à joindre au dossier (pièces de base + pièces complémentaires).

<sup>1</sup> CU : Code de l'Urbanisme

# Le projet architectural

Ce guide pratique propose une illustration graphique et des explications générales pour chaque pièce de base du projet architectural dans le but de vous aider à identifier et à réaliser correctement ces pièces.

Une référence systématique au Code de l'urbanisme rappelle le contexte réglementaire dans lequel ces documents s'inscrivent.

Cette réglementation a d'ailleurs déjà fait l'objet en 2007 de deux précédentes publications par le CAUE des Hautes-Alpes<sup>1</sup>.

A rappeler toutefois que des pièces complémentaires peuvent vous être demandées en fonction de la nature de votre projet ou de sa situation.

Une fois la procédure d'autorisation déterminée, vous devrez accorder votre projet de construction, de réhabilitation ou d'aménagement aux règles d'urbanisme qui s'appliquent sur votre commune :

- le **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** et notamment l'article R.111-21 concernant la conformité du projet avec le caractère architectural et paysager des lieux.

- les **règles locales d'urbanisme : Carte Communale ou Plan Local d'Urbanisme (PLU ou POS)**. Le projet architectural est principalement concerné par les articles 6,7,8 (implantation), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur), 11 (aspect extérieur), 12 (stationnement), 13 (espaces libres) et 14 (COS) des PLU.

Votre terrain peut également être soumis à des règles plus strictes en fonction de sa situation:

- le **règlement du lotissement** (qui se substitue à celui du PLU).
- le **règlement de la ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) qui complète éventuellement celui du PLU.
- le **règlement du PSMV** (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) qui se substitue à celui du PLU.

Vous pourrez obtenir ce type de renseignements auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Afin de bénéficier d'une information complète, il peut être intéressant de demander un certificat d'urbanisme<sup>2</sup> qui vous dressera l'ensemble des servitudes publiques s'appliquant à votre terrain.