

GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME

VOTRE PROJET EN QUELQUES QUESTIONS

- 1. VOTRE PROJET EST-IL REALISABLE**
- 2. QUELS TRAVAUX DECLARER**
- 3. COMMENT DECLARER VOTRE PROJET**
- 4. QUAND COMMENCER LES TRAVAUX**
- 5. QUE FAIRE A LA FIN DES TRAVAUX**
- 6. TAXES APPLICABLES**
- 7. INFRACTIONS A L'URBANISME**
- 8. QUELQUES DEFINITIONS**

1. VOTRE PROJET EST-IL REALISABLE ?

VOTRE PROJET DOIT ÊTRE CONFORME A :

1. Règlement d'urbanisme applicable à la zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans laquelle se situe votre projet
2. Servitudes d'Utilité Publique (annexées au PLU ou RNU) qui grèvent votre parcelle (canalisation de gaz, zone de bruit, canaux d'irrigation, ligne Haute Tension....)
3. Capacité de desserte en réseaux (électricité, eau, assainissement, défense incendie....)
4. Présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, séisme, mouvement de terrain, technologie)

*Tout projet doit respecter les dispositions d'urbanisme, même s'il ne nécessite pas d'autorisation.
En parallèle, il peut être soumis à d'autres procédures relevant de la législation (code de l'environnement, de la santé publique, de la construction et de l'habitation ...)*

2. QUELS TRAVAUX DECLARER ?

Construction nouvelle

Construction accolée

Construction non contigüe \geq à 5m²

Edification d'une clôture

Piscine

Travaux sur bâtiment existant

Aménagement d'un garage

Aménagement des combles

Modification de l'aspect extérieur
(Maison, annexes, clôture...)

Changement de destination d'un bâtiment

Division foncière en vue de bâtir

Démolition

Certificat d'Urbanisme

Opérationnel

4 procédures possibles

Délai d'instruction de droit commune

Permis de Construire

2 mois (maison individuelle)
3 mois (autre projet)

Déclaration Préalable

1 mois

Permis d'Aménager

3 mois

Permis de Démolir

2 mois

3. COMMENT DECLARER VOTRE PROJET ?

1. Information en mairie sur le **type d'autorisation à obtenir** selon votre projet. Demandez l'imprimé Cerfa à remplir ainsi que la liste complète des pièces à joindre à votre dossier (téléchargeable également depuis internet sur www.service-public.fr)
2. Déposez en mairie votre **dossier complet** avec le nombre de copies nécessaires, vous recevrez **un récépissé** indiquant :
 - Numéro de dossier
 - Délai d'instruction de droit commun
3. Au cours de l'instruction de votre dossier, dans le 1^{er} mois, vous pourrez recevoir par la mairie :
 - Courrier de **majoration de délai** (consultation des services spécifiques comme pour Accessibilité, Sécurité.....)
 - Courrier **dossier incomplet** (plans, documents ou informations manquants ou insuffisants, à fournir dans un délai de 3 mois). Tout au long de l'instruction, transmission éventuelle **d'avis de services extérieurs** (concessionnaires réseaux, SDIS....)
4. **Deux possibilités d'obtention d'une décision** :
 - avant le délai de fin d'instruction : accord ou refus express
 - pas de réponse de l'administration à la date de fin d'instruction : vous disposez d'une autorisation tacite (sauf exceptions)

4. QUAND COMMENCER LES TRAVAUX

Obtention d'une **décision favorable tacite ou expresse**



Vous devez **afficher les travaux autorisés sur panneau réglementaire** pendant toute la durée du chantier



Déposez en mairie le cerfa de « **déclaration d'ouverture de chantier** »

- Validité d'une autorisation : 2 ans pour commencer les travaux à compter de la date à laquelle l'autorisation est exécutoire (temporairement, 3 ans si l'autorisation est valide ou obtenue entre le 31/12/2014 et le 31/12/2015)

- Prorogation : sur demande écrite au Maire, 2 mois avant la fin de validité, possibilité de bénéficier d'un an supplémentaire pour commencer les travaux

- Une fois les travaux démarrés : la validité perdure tant que les travaux ne sont pas stoppés plus d'1 an, au-delà l'autorisation est caduque et il a infraction.

*Une **autorisation expresse** est exécutoire à compter de la date à laquelle vous en avez reçu notification et de sa transmission au Préfet. Vous pouvez demander cette date en Mairie.*

*Une **autorisation tacite** est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise. Une autorisation n'est définitive qu'après la purge des délais de retrait et de recours :*

- 3 mois de délai de retrait administratif*
- 2 mois de délai de recours des tiers à compter de l'affichage régulier sur votre terrain.*

5. QUE FAIRE A LA FIN DES TRAVAUX

La **totalité des travaux est achevé et conforme** à l'autorisation délivrée et ses prescriptions



Déposez en Mairie la **Déclaration des Travaux**



Sous 3 mois, la Mairie peut effectuer **un contrôle de travaux** :

- si non conforme, régularisation (si c'est possible) ou engagement d'une procédure contentieuse
- si conforme, au-delà des 3 mois, vous pouvez demander un Certificat de non Contestation de votre DACCT

6. LES TAXES APPLICABLES

Certains travaux sont soumis à la Taxe d'Aménagement

Création de surface close et couverte et supérieure à 5 m²

Emplacement de stationnement (sauf les abris de Jardin jusqu'à 20 m² qui sont exonérés)

Bassin de Piscine supérieur à 10 m²

5. INFRACTIONS A L'URBANISME

Vous êtes en infraction dans les cas suivants, pour des travaux ou aménagements soumis à autorisation ou à déclaration

Absence d'autorisation

Autorisation non respectée

Autorisation caduque

Autorisation obtenue par Fraude

SANCTIONS

(Article L.480-4 du Code de l'Urbanisme)

Cas d'une construction de surface : amende comprise entre 1 200 et 6 000 €uros par m² de surface de plancher construite, démolie ou rendu inutilisable

Autres cas : amende comprise entre 1 200 et 300 000 €uros

Récidive : amende et 6 mois d'emprisonnement

OBSTACLES AU DROIT DE VISITE

(Article L.480-12 du Code de l'Urbanisme)

3 750 €uros d'amende et 1 mois d'emprisonnement

6. LEXIQUE

Architecte (recours à) : le recours à l'architecte est obligatoire si le projet de travaux conduit, soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble, à dépasser 170 m² (800 m² pour les constructions à usage agricole). Le recours est cependant obligatoire si le permis de construire est déposé par une personne morale (SCI par exemple).

Affichage sur le terrain : le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage doit être fait dès la notification de l'autorisation ou dès la date à laquelle le permis tacite (non écrit) ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. La date d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de 2 mois accordé aux tiers pour contester l'autorisation, s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice.

CU ou Certificat d'Urbanisme : document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et permet de savoir si un projet est réalisable. Il existe deux catégories de certificat d'urbanisme (de simple information, dit de type « a » ou opérationnel dit de type « b »). Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation d'un projet. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>.

DP ou Déclaration Préalable : acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet de construction ou d'aménagement respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

DOC ou Déclaration d'Ouverture de Chantier : elle intervient après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. C'est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement des travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier pour les PC, PD et PA. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

DAACT ou Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux : document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux autorisés pour des PC, PA et DP sont terminés. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

Emprise au Sol : surface au sol résultant de la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias) à l'exception des simples débords de toiture.

Limite séparative : désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la côte des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Lotissement : constitue un lotissement, la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Seule la réalisation d'espaces et d'équipements communs détermine l'obligation de déposer un permis d'aménager. Une division de terrains à la construction, sans création d'espaces ou équipements communs, relève de la DP. Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures : la déclaration préalable et le permis d'aménager.

PLU ou Plan Local d'Urbanisme : document d'urbanisme établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement, fixant en conséquence **les règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Il remplace le POS depuis la « loi SRU ». <http://www.territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-plu>

Permis de Construire : acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances. Il prend la forme d'un formulaire accompagné de plans déposé par le demandeur du dossier. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

Permis d'aménager : acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Il prend la forme d'un formulaire accompagné de plans et déposé par le demandeur. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17665>

Permis de Démolir : utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans les communes l'ayant instauré sur tout leur territoire communal. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17669>

Surface de Plancher : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons, ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>
<https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaFormulaire=13411&cerfaNotice=13411-1>

Retrait Administratif : une autorisation d'urbanisme (Permis de construire, Déclaration préalable ou Permis d'aménager) octroyée, peut être retirée. En effet, le Code de l'Urbanisme donne la possibilité à l'administration de retirer une autorisation d'urbanisme accordée dans un premier temps, si elle s'avère être illégale (non conforme aux règles d'urbanisme, obtenue par fraude et déclaration insincère...). Le retrait est limité à un

délai maximum de 3 mois à partir de la date de la délivrance de l'autorisation de construire. Passé ce délai, une autorisation d'urbanisme peut être retirée uniquement sur demande de son bénéficiaire.

Recours du droit de tiers : un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions (justifier d'un intérêt à agir notamment).

Le délai pour effectuer le recours est de 2 mois à partir de l'affichage du panneau sur le terrain. Il peut prendre la forme d'un recours gracieux préalable, auprès de l'autorité qui a délivré l'autorisation (Mairie) et d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif, si le recours gracieux s'est avéré inefficace.

Attention : une autorisation d'urbanisme est toujours octroyée au regard du droit public, sous réserve des droits des tiers. La législation de l'urbanisme est indépendante de celle du droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété, ou d'autres dispositions de droit privé (privation de vues, d'ensoleillement, dépréciation du bien...) peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

Unité Foncière : se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».