

# Commission urbanisme

La commission se rencontre environ toutes les trois semaines. Parfois plus souvent en fonction des dossiers déposés.

## 1° Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

### **Travaux concernés**

#### **Travaux sur une petite surface**

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison) ou créer une nouvelle construction isolée (par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 150 m<sup>2</sup>, alors un permis de construire doit être déposé.

#### **Changement de destination**

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

#### **Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment**

Une déclaration est obligatoire si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner :

le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre, ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs. Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique, dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre

d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

## **Démarche**

### **Constitution du dossier**

Vous devez déclarer votre projet au moyen de l'un des formulaires suivants :

cerfa n°13702\*05 pour une démarche tenant à la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager,

cerfa n°13703\*06 pour une démarche tenant à la réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes,

cerfa n°13404\*06 pour une démarche tenant à la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions.

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de déclaration préalable de travaux.

### **Dépôt du dossier**

Vous devez envoyer votre dossier en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou le déposer à la mairie de la commune où se situe le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, réserve naturelle, parc national...).

La mairie vous délivre alors un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux peuvent débuter en l'absence d'opposition du service instructeur.

### **Instruction de la demande**

Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à partir de la date du dépôt de la demande. Un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt. Cet affichage dure pendant toute la durée de l'instruction.

### **Décision de la mairie**

#### **En cas d'acceptation**

Lorsque la déclaration préalable a été acceptée, vous disposez d'un délai de 3 ans (nouveau décret juin 2016) à partir de la date d'obtention pour commencer les travaux. Passé ce délai, votre déclaration préalable n'est plus valable.

Une fois que vos travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. Toutefois, ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an, et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants et significatifs.

Si vos travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 3 ans ou si vous prévoyez d'interrompre le chantier pendant plus de 1 an, vous pouvez demander de prolonger votre déclaration préalable d'1 an, renouvelable une fois. Cette demande doit être effectuée à la mairie et doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de votre déclaration préalable initiale.

#### **En cas de refus**

Lorsqu'une la déclaration préalable a été refusée, vous pouvez demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception. Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la nouvelle notification du refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à

l'obtention d'une déclaration préalable.

### **En l'absence de réponse**

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'un document écrit au terme du délai d'instruction d'un mois.

L'absence d'opposition au terme de ce délai vaut décision tacite de non-opposition à la réalisation de votre projet.

## **2° Permis de construire**

Le permis de construire est un 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.

### **Travaux concernés**

#### **Travaux créant une nouvelle construction**

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :  
des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines  
de moins de 10 m<sup>2</sup> ou les abris de jardin de moins de 5 m<sup>2</sup>,  
et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### **Travaux sur une construction existante**

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>
  - ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

### **Autres formalités**

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est parfois exigé.

### **Démarche**

#### **Constitution du dossier**

Votre demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants :

- cerfa n°13406\*06 lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et/ou ses annexes,
- cerfa n°13409\*06 pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

#### **Dépôt du dossier**

Votre dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

La mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

### **Délais d'instruction**

Le délai d'instruction est généralement de :

2 mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes, ou 3 mois dans les autres cas.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie.

### **Décisions de la mairie**

#### **En cas d'acceptation**

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

#### **En cas de refus**

Lorsqu'un permis de construire a été refusé, vous pouvez demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception. Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'un permis de construire.

#### **En l'absence de réponse**

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans la demande de permis de construire. Vous avez tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

## **3° Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

### **Travaux concernés**

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),  
la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction  
ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,  
ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

### **Constitution du dossier**

Une demande de permis modificatif peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée.

La demande de permis modificatif doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°13411\*06.

### **Dépôt du dossier**

Le dossier complet doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé

par lettre recommandée avec avis de réception.

À cette occasion, la mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

### **Délai d'instruction**

L'instruction porte uniquement sur les points faisant l'objet du permis modificatif, elle ne revient pas sur les droits acquis conféré par le permis en cours de validité.

Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction qui est en général de 2 mois.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis modificatif précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie.

### **Décisions de la mairie**

#### **En cas d'acceptation**

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception.

#### **En cas de refus**

Lorsqu'un permis modificatif a été refusé, le demandeur a la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, le demandeur dispose de 2 mois à compter de la date de la notification de la décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

Le demandeur doit exposer clairement les raisons qui lui permettent de justifier son droit à l'obtention d'un permis modificatif.

#### **En cas l'absence de réponse**

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance à une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas aux modifications telles qu'elles sont décrites dans le permis modificatif. L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation de ces modifications.

## **4° Certificat d'urbanisme**

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

### **Catégories de certificat**

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme d'information,
- et le certificat d'urbanisme opérationnel.

### **Certificat d'urbanisme d'information**

Il renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à votre terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

### **Certificat d'urbanisme opérationnel**

En plus des informations données par le certificat d'information, il indique :

si votre terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet, et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront votre terrain.

### **Constitution du dossier**

Quel que soit le type de certificat demandé, la démarche doit être effectuée au moyen du formulaire **cerfa n°13410\*04**.

Le formulaire doit être complété par un dossier dont la liste des pièces à fournir est énumérée sur la notice jointe.

### **Dépôt du dossier**

Le dossier (formulaire et pièces à fournir) doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où se situe votre terrain :

- en 2 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
- en 4 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

La mairie vous affecte un numéro d'enregistrement à la demande.

### **Délais d'instruction**

Pour traiter la demande, la mairie dispose d'un délai de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information,
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

### **Réponse de la mairie**

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction.

L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction de 1 ou 2 mois vaut délivrance d'un certificat tacite.

Toutefois, comme c'est un acte d'information et qu'il est impossible de donner tacitement une information, ce certificat ne peut que figer les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa demande. Par conséquent, il peut uniquement garantir que les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et taxes exigibles ne seront pas remises en cause.

La mairie reste toutefois tenue de délivrer même tardivement une réponse écrite, correspondant au type de certificat d'urbanisme demandé.

### **Durée de validité du certificat**

La durée du certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois.

La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changées.

La demande s'effectue par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite. Dans ce cas, l'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivant la réception de la demande vaut prorogation du certificat d'urbanisme.

***L'urbanisme est un secteur en pleine évolution quelques modifications sont apportées tous les ans.***