

# Autorisation d'urbanisme

## Le Certificat d'Urbanisme

Il indique, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain et l'état des équipements publics existants ou prévus. Il permet de dire si un terrain est constructible ou non. Lorsque la demande précise l'opération projetée, le certificat d'urbanisme indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

### Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme :

#### Certificat d'urbanisme d'information :

Il renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

En 2 exemplaires :

- imprimé de demande
- plan de situation.

#### Certificat d'urbanisme opérationnel :

Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

En 4 exemplaires :

- imprimé de demande
- plan de situation
- note descriptive du projet
- plan cadastral s'il existe des constructions.

## La Déclaration Préalable

La déclaration préalable est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance sur une construction existante. Retrouvez sur cette page toute les informations utiles pour les déclarations préalables.

<b>Demande</b>	<b>déclaration</b>
Pose de muret, mur, grillage, haie de clôture, auvent, pergola, piscine, pose de panneaux solaires	Déclaration préalable divers
Détachement, division de plus de 2 lots, camping moins de 20 pers. ou 6 tentes, stationnement moins de 50 unités, coupes et abattages d'arbres dans les EBC	Déclaration préalable aménagement

<b>Demande</b>	<b>déclaration</b>
Changement d'un local d'activité en habitation et inversement ou autre changement	Déclaration préalable changement destination
Transformation garage en pièce habitable, aménagement de combles	Déclaration préalable transformation
Création modification d'ouverture, fenêtre de toit, ravalement de façade	Déclaration préalable modification
Extension de la construction (entre 5m <sup>2</sup> et 40 m <sup>2</sup> ), installation d'abri bois, jardin, piscine	Déclaration préalable construction installation

### **Attention !**

Pour tout projet de construction compris entre 5m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup>, pouvant aller, dans certains cas jusqu'à 40m<sup>2</sup>, et d'une hauteur supérieure à 1 m 80, vous devez préalablement vérifier la compatibilité avec les règles d'urbanisme de la commune.

Une fois votre demande prête, il vous suffit de la déposer en mairie contre décharge. Elle fera l'objet d'un enregistrement et il vous sera remis un récépissé de dépôt. Si le dossier est incomplet, des pièces vous seront réclamées dans le premier mois. Le dossier complet est transmis aux services extérieurs pour consultation. A la fin du délai d'instruction, un arrêté ou un certificat de non opposition vous est délivré. Ou une opposition peut vous interdire la réalisation du projet.

En 2 exemplaires :

- imprimé de demande
- plan de situation
- un plan de masse côté en 3 dimensions
- une coupe côté
- un plan des façades côté (si possible un avant et un après le projet)

En fonction de la nature du projet, il peut vous être réclamé des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction, notamment en nombre d'exemplaire suffisant.

### **Instruction de la demande et notifications**

**Le délai d'instruction de la déclaration préalable est de un mois à compter de la réception d'un dossier complet en mairie.** Un dossier incomplet fait l'objet d'une notification de pièces manquantes dans le 1er mois. Sans réponse obtenue dans le délai de trois mois suivant réception de la notification, le dossier est considéré comme tacitement rejeté. Dans le premier mois, une majoration de délai peut également vous être notifiée lorsque votre projet doit faire l'objet d'une consultation obligatoire ou qu'il est soumis par un régime d'autorisation prévu par une autre législation. Une notification peut aussi vous parvenir pour vous indiquer que votre déclaration ne peut faire l'objet d'une décision d'accord tacite en l'absence de réponse de l'administration.

### **Décision et validité**

A défaut de notification de décision expresse dans le délai d'instruction, la demande est considérée comme tacitement acquise, sauf dans certains cas particulier, notamment lorsque la décision requière l'avis conforme de l'ABF. Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'une décision tacite, l'autorité compétente peut fixer par arrêté les participations d'urbanisme exigibles du bénéficiaire de

la décision implicite. La décision expire dans un délai de trois ans selon les nouvelles dispositions de la loi » à compter de la décision obtenue, si dans ce délai, les opérations n'ont pas eu lieu (cas des DP sans travaux) ou si les travaux n'ont toujours pas commencé et s'ils sont interrompus durant plus d'une année (cas des DP avec travaux).

Attention, vous devez afficher l'autorisation sur le terrain, respecter le délai de recours des tiers qui est de deux mois et déposer en mairie une DOC (déclaration d'ouverture de chantier) avant tout commencement de travaux. Si le projet impact la voie publique, vous devez également effectuer une DICT (déclaration d'intention de commencement de travaux).

## Le Permis de Construire

Il est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou non, avec ou sans fondations. Il est exigé également pour 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.

nature du projet	type de permis
Construction ou extension de bâtiments autre que maisons individuelles de plus de 20m <sup>2</sup> ou 40m <sup>2</sup>	Permis de construire
Construction ou agrandissement d'une maison individuelle de plus de 20m <sup>2</sup> ou 40m <sup>2</sup>	Permis de construire pour maison individuelle
Division de l'assiette foncière, division d'un terrain	Permis de construire valant division
Autorisation temporaire	Permis à titre précaire
Construction périodiquement installée et démontée	Permis saisonnier
Modification ou transfert d'un permis initialement déposé fait l'objet d'une demande	Demande de transfert de permis

En 4 exemplaires :

- le formulaire de la demande accompagné du bordereau des pièces ;
- un plan de situation du terrain permettant de situer le projet dans la commune.
- plan de masse
- plan en coupe
- notice descriptive du terrain et du projet
- plans des façades et des toitures
- document d'insertion du projet
- vues de près et de loin

En fonction de la nature du projet, de la multiplicité des objets, de la spécificité de votre projet et de manière à faciliter la compréhension de la demande, il peut vous être réclamé toute pièce jugée utile dans le cadre de l'instruction, réclamé des exemplaires supplémentaires, ou exigé un permis.

### Instruction de la demande et notifications

**Le délai d'instruction du permis de construire est de trois mois (deux mois pour les autres permis) à compter de la réception d'un dossier complet en mairie.**

Un dossier incomplet fait l'objet d'une notification de pièces manquantes dans le 1er mois. Sans réponse obtenue dans le délai de trois mois suivant réception de la notification, le dossier est considéré comme tacitement rejeté. Dans le premier mois, une majoration de délai peut également vous être notifiée lorsque votre projet doit faire l'objet d'une consultation obligatoire ou qu'il est soumis par un régime d'autorisation prévu par une autre législation. Une notification peut aussi vous parvenir pour vous indiquer que votre déclaration ne peut faire l'objet d'une décision d'accord tacite en l'absence de réponse de l'administration.

### **Décision et validité**

A défaut de notification de décision expresse dans le délai d'instruction, la demande est considérée comme tacitement acquise, sauf dans certains cas particulier, notamment lorsque la décision requière l'avis conforme de l'ABF. Dans le délai de deux mois à compter de l'intervention d'une décision tacite, l'autorité compétente peut fixer par arrêté les participations d'urbanisme exigibles du bénéficiaire de la décision implicite. La décision expire dans un délai de trois ans selon les nouvelles dispositions de la loi, à compter de la décision obtenue, si dans ce délai, les opérations n'ont pas eu lieu (cas des DP sans travaux) ou si les travaux n'ont toujours pas commencé et s'ils sont interrompus durant plus d'une année (cas des DP avec travaux).

Attention, vous devez afficher l'autorisation sur le terrain, respecter le délai de recours des tiers qui est de deux mois et déposer en mairie une DOC (déclaration d'ouverture de chantier) avant tout commencement de travaux. Si le projet impact la voie publique, vous devez également effectuer une DICT (déclaration d'intention de commencement de travaux).

### **Le Permis de Démolir**

Pour tout projet de démolition, vous devez préalablement vérifier la compatibilité avec les règles d'urbanisme de la commune. Une fois votre demande prête, il vous suffit de la déposer en mairie contre décharge. Elle fera l'objet d'un enregistrement et il vous sera remis un récépissé de dépôt.

En 4 exemplaires :

- Le formulaire de la demande accompagné du bordereau des pièces
- un plan de situation du terrain permettant de situer le projet dans la commune
- un plan de masse des constructions à démolir
- une photographie du ou des bâtiments à démolir

En fonction de la nature du projet, de la multiplicité des objets, de la spécificité de votre projet et de manière à faciliter la compréhension de la demande, il peut vous être réclamé toute pièce jugée utile dans le cadre de l'instruction, réclamé des exemplaires supplémentaires, ou exigé un permis.