

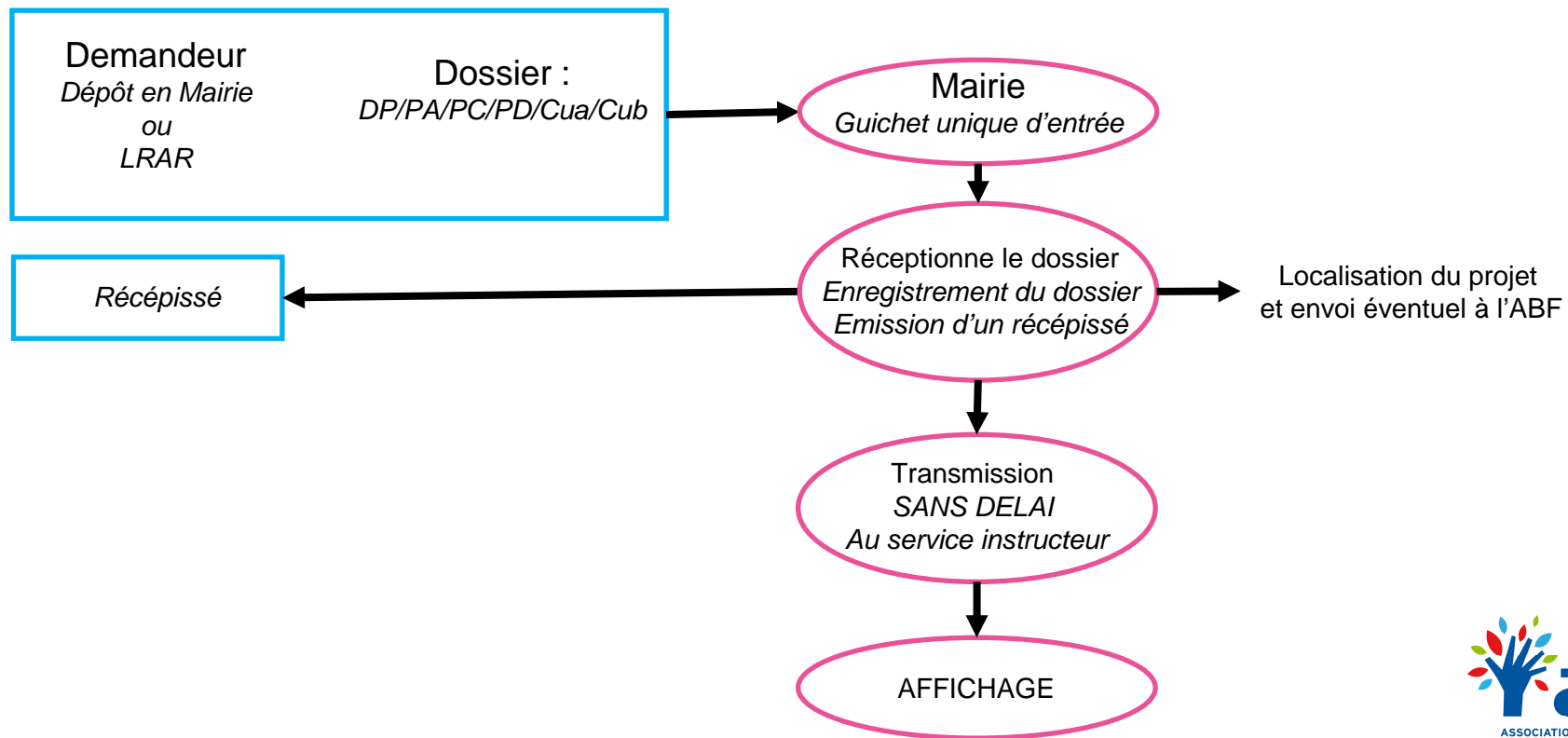
Marie-Cécile BARBIER

Sensibilisation au droit de l'urbanisme

octobre 2021



Processus de réception en mairie



Enregistrement des demandes

DEPARTEMENT	N°INSEE COMMUNE	ANNEE DEPOT	N°DOSSIER
090			

Attention : Cocher la case Architecte des Bâtiments de France si le projet est en périmètre MH

Remettre les compteurs à zéro en début de chaque année

Attribuer un nouveau numéro pour chaque demande d'autorisation

Délivrance du récépissé au demandeur

1- Délivrer le bon récépissé (celui qui correspond au formulaire déposé !)

2- Le **délai d'instruction** débute à compter de la date de réception en mairie du dossier.

3- Délivrance du récépissé avec : date + cachet de la mairie

La législation n'a pas prévu de récépissé lors du dépôt de pièces complémentaires donc :

-> dater + signer + cachet de la mairie sur les pièces complémentaires avant transmission au service instructeur

Attention aux fermetures des Mairies !

Remarque : pas de récépissé pour les Certificats d'urbanisme



Transmission des dossiers au Service Instructeur (SI) et ABF (transmission séparée)

Pour tous les cas : 1 dossier complet conservé en mairie

PC : 3 dossiers complets pour le SI

DP : 1 dossier complet pour le SI

Si projet en périmètre monuments historiques :

1 dossier complet pour l'ABF (**à lui transmettre séparément**)

Rappel : transmettre un Avis Maire

Pour les communes compétences Etat = avis obligatoire

Pour les autres communes (POS/PLU/CC compétentes) = avis fortement recommandé. *Il contiendra tout ce que la collectivité souhaite porter à la connaissance du service instructeur pour l'aider à bien instruire la demande.*



Délais de droit commun (rappel)

DP	PCMI/PD	Autres constructions et aménagements
1 mois	2 mois	3 mois
+ 1 mois si ABF	+ 1 mois si ABF	+ 1 mois si ABF 5 mois si PC vaut AT (= ERP)

Nota : le délai d'instruction = date de dépôt du dossier complet en mairie
date de réception par le demandeur

La décision

Remise de l'arrêté signé par le maire au demandeur :

- avant la fin du délai d'instruction
- soit par courrier en A/R
- soit en main propre avec signature d'un reçu

En cas de refus ou d'accord avec prescriptions :

- Envoi en courrier en A/R est obligatoire sous peine
- d'obtention d'une autorisation tacite favorable

L'affichage en mairie

Affichage de la demande

Avis du dépôt de la demande dans les 15 jours et pendant toute la durée d'instruction

Cet avis précise les caractéristiques essentielles du projet

Nota : obligation d'affichage pour les DP et les Permis

L'affichage en mairie

Dans les 8 jours suivant la date de délivrance explicite ou tacite de l'autorisation pendant 2 mois

Particularités en cas de décision tacite :

- soit le **certificat attestant d'une décision tacite** si demandé par le bénéficiaire (rien d'obligatoire)
- soit l'imprimé de la demande
- soit le récépissé de dépôt

L'affichage par le demandeur

Panneau installé sur le terrain et visible de la voie publique

- Pendant toute la durée du chantier

Le panneau mentionne : **les éléments de l'autorisation**

Dans le délai de 2 mois, à compter de l'affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers.

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours d'un tiers.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

Ne concerne pas les Déclarations Préalables

A déposer, en 3 exemplaires, en mairie

La mairie complète le cadre réservé à la date de réception du document

Attention : doit comporter la date d'ouverture du chantier et la signature du demandeur

-> modèle téléchargeable sur www.service-public.fr



La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

DAACT généralités

A déposer, en 3 exemplaires, une fois la construction achevée par la personne ayant conduit les travaux,

Atteste sous la responsabilité du demandeur la conformité des travaux par rapport à l'autorisation délivrée,

Ne concerne pas les Permis de Démolir

Doit être accompagnée des attestations nécessaires pour être **recevable** :

- thermique, parasismique, accessibilité, acoustique

Fait partir le délai de recours contentieux de la conformité de la construction ou des travaux,

NB : le pétitionnaire doit déclarer sa construction aux services des impôts en utilisant le bon formulaire



La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

DAACT recevable

Remplir le cadre réservé à la date de réception des documents + cachet + signature

Transmission des exemplaires :

- 1 remis au demandeur
- 1 conservé en mairie
- 1 transmis au service instructeur

Le maire dispose d'un délai pour vérifier et contester la régularité des travaux :

- 3 mois pour récolement facultatif
- 5 mois pour récolement obligatoire



Contrôle de légalité

Pas de contrôle de légalité pour les communes à compétence Etat (RNU et carte communale sans reprise de compétence)

Pour les communes compétentes, obligation :

- au dépôt du dossier, copie du formulaire en préfecture
- copie de la décision et jeu de plans complet

Consultation du dossier par les tiers en mairie

Pendant l'instruction aucune consultation des pièces,

Dès la délivrance de l'autorisation, les dossiers sont consultables en mairie,

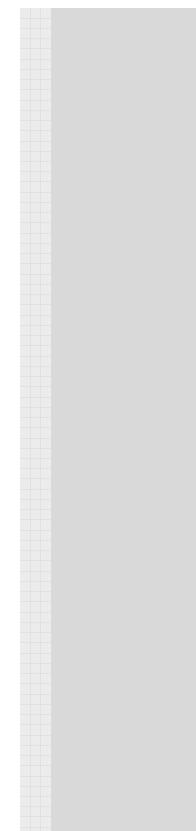
Les pièces consultables :

- dossier complet (demande et plans)
- avis recueillis
- décision

Copie des pièces possibles dès que la décision est notifiée au demandeur,



Rappel sur quelques notions...



EMPRISE AU SOL

– **L'Emprise au Sol (ES)**. Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ex : création d'une pergola, carport, garage, changement de fenêtre(s), de porte, pose d'une clôture, division d'un terrain, ravalement de façade, changement de destination (exemple : garage en habitation), création d'un balcon, d'une terrasse...

SURFACE DE PLANCHER

– **La Surface De Plancher (SDP)**. Elle est désormais l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme (permis de construire, etc.). La SDP remplace les anciennes surfaces SHON ET SHOB depuis le 1^{er} mars 2012.

RECOURS A L'ARCHITECTE

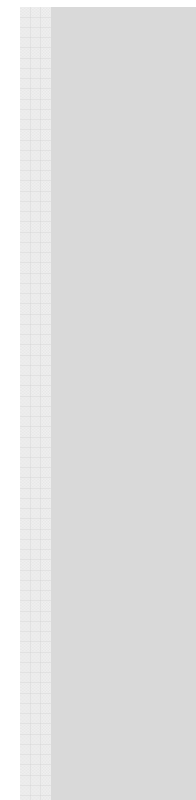


TABLEAU RÉCAPITULATIF DU RECOURS A L'ARCHITECTE POUR LES PERSONNES CONSTRUISANT POUR ELLES-MÊMES OU MODIFIANT POUR ELLES-MÊMES DEPUIS LE 1^{ER} MARS 2017

		En droit commun	En zone U des POS/ PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²		PC avec architecte	
Extension			
sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m ²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC sans architecte	
Si surface de plancher future, après extension, est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte *	
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC avec architecte *	
Extension			
sur une construction existante supérieure 150 m² de surface de plancher			
Extension d'une surface de plancher au-dessus de 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher		PC avec architecte	

* : en application du dernier alinéa de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme

— Avant tout dépôt... un rappel

DEFINITION : UNITE FONCIERE

Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une indivision.

Nécessité d'une **déclaration préalable** pour les travaux suivants :



1) Aménagement de combles

2) Modifications d'aspect extérieur des constructions : changement de fenêtre, création d'une fenêtre de toit, balcon, création d'une terrasse, ravalement de façade (si la commune a délibéré), etc.

3) Constructions attenantes comme une extension d'habitation

4) Clôtures (si la commune a délibéré)

5) Constructions égales ou supérieures à 5m² de surface de plancher non attenantes (ex: installation d'un abri de jardin, construction d'un garage...), démolitions, changements de destination ex: commerce transformé en habitation

6) Division d'une ou plusieurs parcelles en vue de construire

Pour plus de 20m² porté à 40m² d'ES ou de SP en zone U des PLU (ou document en tenant lieu) ou si le projet dépasse les seuils fixés à l'article R431-2 du code de l'urbanisme pour le recours à l'architecte : un dossier de permis de construire doit être déposé.



Recours à l'architecte seuil abaissé à 150m² au lieu de 170m² :
Décret officiel n° 2016-1738 du 14/12/2016, suite à la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 dite « Loi Patrimoine » applicable au 1er mars 2017.

Le permis de construire permet de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Il suppose donc la vérification de critères précis de conformité.

Permis de construire pour les travaux suivants :

- 20m² hors zone U PLU ou document en tenant lieu
- 40m² en zone U si accolé à l'existant

- Si les travaux portent la surface de l'habitation à plus de 150 m² [article 431-2 du code de l'urbanisme]
- Les piscines dont la surface est supérieure à 100m² ou dont la couverture a une hauteur supérieure à 1.80m, quelle que soit sa superficie

- Les éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12m (mât + nacelle)

- Les serres et châssis dont la hauteur est supérieure à 4m, et dès 1.80m pour une superficie supérieure à 2 000m².

Dans le cadre de la protection du patrimoine :

- Travaux extérieurs et intérieurs portant sur des immeubles identifiés, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, dans les secteurs sauvegardés,
- Travaux dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière,
- Travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques.



Dois-je recourir à un architecte ?

Pour certaines demandes de permis de construire, le recours à un architecte est obligatoire :

1. Si le demandeur ne construit pas pour lui-même (ex : SCI, SARL,...)

2. Ou si après réalisation du projet, l'emprise au sol ou la surface de plancher dépasse au total les $150m^2$ (existant + projet) (*décret n° 2016-1738 du 14/12/2016*) : **applicable depuis le 1er mars 2017.**

➤ **Sont soumis à permis d'aménager, les lotissements :**

- ↪ qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ↪ ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement

➤ **Les lotissements non soumis à permis d'aménager sont soumis à déclaration préalable**

Cette catégorie regroupe principalement les divisions foncières et, parmi elles, les lotissements, l'hébergement léger de loisir, les coupes et abattages d'arbres ainsi que les travaux ou aménagements variés.

Pour ce qui concerne leur champ d'application le principe à retenir est qu'ils ne nécessitent aucune formalité au titre du code de l'urbanisme **sauf** ceux qui nécessitent un permis d'aménager et ceux qui nécessitent une déclaration préalable (listes exhaustives ci après)

Ce principe est applicable à l'ensemble du territoire national.

Le contrôle assuré par le permis d'aménager est plus étendu dans certains secteurs protégés, à savoir :

- dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité – dans les sites classés et en instance de classement
- les réserves naturelles
- et dans les espaces remarquables ou milieux du littoral identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés

Enfin il convient de retenir, hormis les constructions temporaires, que les travaux ne nécessitant ni permis ni déclaration préalable doivent néanmoins respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols (articles L 421.6 et L 421.8 du CU).

~



**Délai d’instruction : 2
mois**

Le délai de validité est de 18 mois. Ce délai peut être prolongé pour une durée d’une année tant que les prescriptions d’urbanisme, les servitudes administratives et les taxes et participations applicables au terrain n’ont pas évoluées. Cette demande de prolongation doit être faite **au moins deux mois** avant expiration du délai de validité.

**Déroulement du
projet :**

1 – Dépôt du dossier en Mairie (Article 423-1 du code de l’urbanisme : la Mairie est le guichet unique)
2 – Consultation des services extérieurs, par la commune, si nécessaire
3 – Délivrance de l’autorisation
NB : Le CUB ne prévoit pas la possibilité de faire un incomplet. S’il manque des pièces à votre dossier, celui-ci sera reclassé en Cua, **une nouvelle demande complète.**

Nombre de dossiers :

Selon les services à consulter se renseigner en Mairie qui se chargera de l’envoi des dossiers (1 pour la Mairie, 1 pour la préfecture, 2 pour le service instructeur, 1 en ABF, 1 exemplaire pour chaque service à consulter).
N.B : A défaut de réponse dans les 2 mois, le CUB est considéré comme négatif.

Le Certificat d'Urbanisme est un outil **opérationnel**.

Il est à bien différencier du CUa.

Il informe sur la faisabilité d'un projet (**constructibilité**), les droits et les obligations attachés à un terrain (règles d'urbanisme, servitudes, dessertes du terrain, fiscalité, participation financière ...).

Bénéficiaires :

Porteurs de projets publics ou privés

Portée juridique ou morale :

Aucune nouvelle servitude d'utilité publique (sauf dispositions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, article R111-2 du code de l'urbanisme), ni aucune nouvelle participation financière ne pourra survenir pendant la validité du certificat d'urbanisme opérationnel (18 mois).

Objet ou périmètre :

La ou les parcelle(s) qui doivent être construites ou aménagées.



Objectifs :

- Informer le/les demandeur(s) des règles d'urbanisme en vigueur et des limitations administratives apportées au droit de propriété applicable à un terrain et informer sur la faisabilité d'un projet de construction / d'aménagement.
- Apporter une information sur la constructibilité et les droits et obligations attachés à un terrain.

Le CUb n'est pas créateur de droit, ce n'est pas une autorisation d'urbanisme, il ne dispense aucunement d'un dépôt de Déclaration Préalable (DP) ou de Permis de Construire (PC).



Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- **le certificat de simple information (CUa)**, demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables, les servitudes, la liste des taxes et participations d'urbanisme, si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration ou permis, si le terrain est situé dans un périmètre de préemption.
- **le certificat opérationnel (CUb)**, sert à renseigner si une opération déterminée est réalisable ou non. Aussi, il indique l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus. Le certificat peut être réalisable (constructibilité du terrain) ou irréalisable (impossibilité de construire). Il donne donc, les dispositions à respecter lors de la construction ou les raisons de la non constructibilité.

RAPPEL

Les délais de droit commun :

DP = 1 mois

PCMI = 2 mois (maxi 2 maisons)

PC = 3 mois

PD = 2 mois (si DCM)

PA = 3 mois

CUa = 1 mois – CUb = 2 mois