

# Urbanisme : vos démarches



Vous désirez construire une maison, l'agrandir, rénover une façade, installer une piscine, poser un velux, une clôture ou des panneaux solaires, construire une terrasse, ...

Petits ou grands chantiers, quels que soient vos travaux, vous devez d'abord obtenir une autorisation de la part du service aménagement et urbanisme pour pouvoir réaliser vos travaux en toute tranquillité.

En effet, toutes les constructions nouvelles, tous les aménagements extérieurs, extensions, ravalements doivent respecter les règles d'urbanisme de notre commune, définies par le Plan local d'urbanisme (PLU), adopté en juillet 2007. Le PLU s'applique à tous et à toutes les demandes concernant les autorisations d'occupations des sols, comme par exemple les permis de construire ou les certificats d'urbanisme. La rigueur dans ce domaine n'a pas pour finalité de décourager les initiatives individuelles ou collectives mais il s'agit, avant tout, de respecter la loi. On ne peut pas faire n'importe quoi, n'importe où, au regard de la loi, par respect de l'environnement et dans le cadre des relations de bon voisinage. Déclarer ses travaux, c'est un acte citoyen, c'est du civisme.

Ce dossier a pour objectif de vous aider à effectuer vos travaux en toute légalité...

## Construire ou effectuer des travaux Les démarches utiles

### A qui s'adresser ?

Avant de réaliser des travaux, vous devez impérativement accomplir un certain nombre de démarches administratives. **N'hésitez pas, consultez le service aménagement et urbanisme à l'hôtel de ville**, chargé d'élaborer et de mettre en œuvre les actions communales relevant des différents secteurs de l'aménagement urbain : urbanisme opérationnel (Plan local d'urbanisme, projets urbains) et réglementaire (instruction des dossiers relevant du droit des sols), affaires foncières (suivi des déclarations d'intention d'aliéner, préemption, acquisition et cession de biens), déplacements, habitat, économie, environnement, banque de données urbaines. Il a notamment pour vocation de répondre et de renseigner les particuliers et les professionnels sur la constructibilité des terrains et les projets d'urbanisme de la commune. L'accueil du service pourra vous donner les premiers éléments de réponse aux questions que vous vous posez.

### Horaire d'ouverture du service

- |            |          |                 |
|------------|----------|-----------------|
| • Lundi    | 8h30-12h | 13h30-17h30     |
| • Mardi    | 8h30-12h | sur rendez-vous |
| • Mercredi | 8h30-12h | sur rendez-vous |
| • Jeudi    | 8h30-12h | sur rendez-vous |
| • Vendredi | 8h30-12h | 13h30-16h30     |

**Pour approfondir un projet ou pour des renseignements concernant les travaux pouvant être réalisés, il est préférable de prendre rendez-vous afin que le service puisse préparer les éléments d'analyse.**

## Les règles d'urbanisme, mode d'emploi...

Une réforme des autorisations d'urbanisme est entrée en vigueur en 2007. Les 11 régimes d'autorisation et les 5 déclarations ont été fusionnés en 3 permis (de construire, d'aménager, de démolir) et une déclaration préalable.

Le certificat d'urbanisme est une procédure d'information, non obligatoire, à la disposition des usagers désireux de connaître les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain. Il est vivement conseillé d'en faire la demande, avant tout achat de bien immobilier.

**Les constructions nouvelles sont, par principe, soumises à permis de construire.**

*Mais sont soumises à déclaration préalable :*

- Les constructions dont la SHOB\* est comprise entre 2 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup>, dont la hauteur est supérieure à 12 m ;
- Les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture) dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m de haut ;
- Les clôtures (en application d'une délibération du Conseil municipal)

*Sont dispensés de toutes formalités :*

- Les constructions dont la SHOB\* est inférieure à 2 m<sup>2</sup>
- Les habitations légères de loisirs dont la SHON\* est inférieure à 35 m<sup>2</sup>
- Les murs de soutènement

**Les travaux sur construction existante sont, en principe, dispensés de formalités.**

*Sont néanmoins soumis à permis de construire :*

- Les travaux qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment soit sa façade,
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur, ...

*Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :*

- Les changements de destination (exemple : bureaux en habitation)
- Les travaux de ravalement
- Toutes modifications de l'aspect extérieur d'un bâtiment
- La transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB\* en SHON\*, ...

**Les aménagements doivent faire l'objet d'un permis d'aménager :**

- Les divisions foncières créant plus de 2 lots à construire et prévoyant la réalisation de voies ou d'espaces communs.

*En revanche, sont soumis à déclaration préalable :*

- Les lotissements de plusieurs lots sans voies ou espaces communs
- L'installation d'une caravane en dehors d'un terrain de camping plus de trois mois par an, consécutifs ou non, ...

### Les démolitions

Sur Seyssinet-Pariset, le permis de démolir n'est pas nécessaire (sauf en secteur protégé).

**Attention, les travaux dispensés de formalités d'urbanisme doivent cependant être conformes au PLU et respecter les règles relatives au stationnement, aux espaces verts,...** (Art L.421-8 du code de l'urbanisme). Ex : les travaux concernant la division d'un appartement en plusieurs studios ne nécessitent pas, dans certains cas, le dépôt d'un dossier d'autorisation. Il n'en demeure pas moins que le projet doit respecter les règles du PLU et créer autant de places de stationnement que de logements.

### Des délais d'instruction garantis

- 1 mois pour les déclarations préalables
- 2 mois pour les permis de construire de maisons individuelles
- 3 mois pour les autres permis

Ces délais pourront être majorés en fonction des consultations nécessaires (architecte des bâtiments de France, commission départementale ou régionale ou lorsque les projets concernent des Établissements Recevant du Public).

Si aucune réponse n'est parvenue à l'expiration du délai réglementaire précisé dans le récépissé, celui-ci est assimilé à un permis de construire tacite. Le demandeur peut aussi exiger un certificat de non-opposition.

**Les nouveaux formulaires téléchargeables sur le site internet de la ville précisent la liste des pièces à joindre aux demandes**

Le permis de construire ne constitue nullement une obligation d'entreprendre l'ouvrage dont la réalisation est autorisée.

### Le permis doit être affiché

- à la mairie dans les huit jours qui suivent la décision ou la non-opposition, pour une durée de deux mois.
- sur le lieu du chantier, visible de la voie publique, pendant la durée des travaux et au minimum pendant deux mois, de façon continue.

\*SHOB, surface hors d'œuvre brute \*SHON, surface hors d'œuvre nette

#### Je construis une maison

- permis de construire
- >170 m<sup>2</sup> ➤ architecte obligatoire

#### Je construis des annexes

- (garage, abris de jardin, pool house, local technique,...)
- si la SHOB est < 20 m<sup>2</sup> ➤ déclaration préalable
  - si la SHOB est > 20 m<sup>2</sup>, ➤ permis de construire

#### Je transforme le garage en pièce d'habitation

- pièce <10 m<sup>2</sup> et n'entraîne aucune modification extérieure ➤ pas de formalité
- Pièce >10 m<sup>2</sup> ➤ déclaration préalable

#### Je bâtis des murs et clôtures

- Mur de soutènement ➤ pas de formalité
- Clôtures (mur ou grillage) ➤ déclaration préalable

#### Je stationne une caravane dans mon jardin

- en attendant les vacances ➤ pas de formalité
- elle devient une installation fixe, les roues sont retirées, durée >3 mois ➤ permis de construire

#### J'agrandis ma maison

- - 2 m<sup>2</sup> ➤ pas de formalité
- De 2 à 20 m<sup>2</sup> ➤ déclaration préalable
- +20 m<sup>2</sup> ➤ permis de construire

#### J'installe une antenne parabolique ou un climatiseur

- déclaration préalable

#### Je crée une ouverture (fenêtre, porte, lucarne)

- sans changer le volume du bâtiment ➤ déclaration préalable
- en modifiant le volume du bâtiment ➤ permis de construire

#### Je mets en place des panneaux solaires ou photovoltaïques

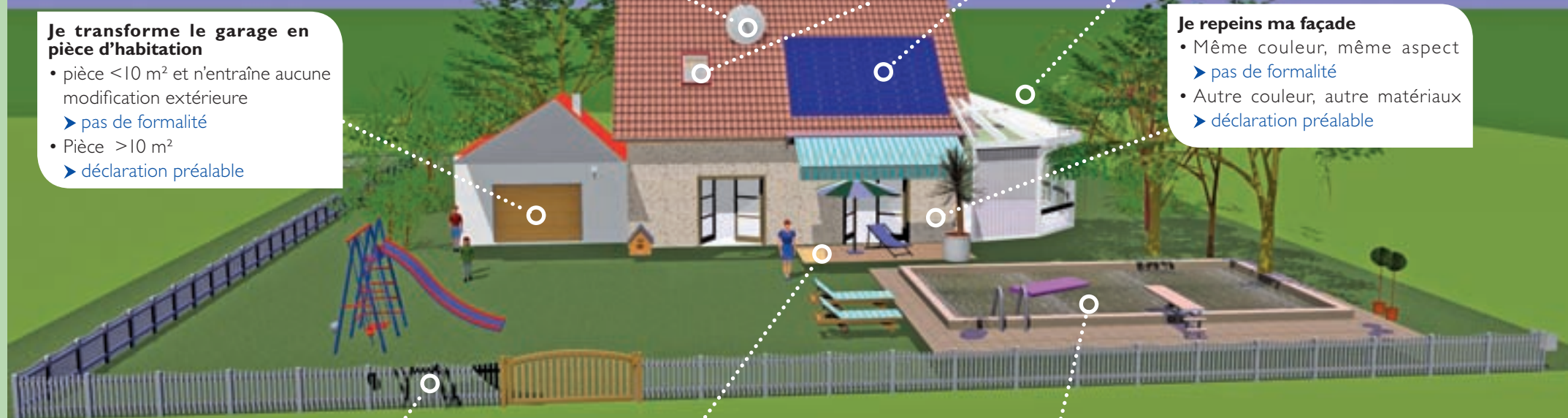
- Installés sur un bâtiment existant ➤ déclaration préalable
- Au sol et plus de 12 mètres de haut ➤ déclaration préalable
- Au sol, sans création de surface de plancher et moins de 12 mètres de haut ➤ pas de formalité

#### Je construis une véranda

- < 20 m<sup>2</sup> ➤ déclaration préalable
- > 20 m<sup>2</sup> ➤ permis de construire

#### Je repeins ma façade

- Même couleur, même aspect ➤ pas de formalité
- Autre couleur, autre matériaux ➤ déclaration préalable



#### Je crée une terrasse devant ma maison

- de plain pied avec le rez-de-chaussée et non couverte ➤ pas de formalité
- couverte et surélevée
  - -20 m<sup>2</sup> ➤ déclaration préalable
  - +20 m<sup>2</sup> ➤ permis de construire

#### J'installe une piscine

- fixe de + de 10 m<sup>2</sup> et de - de 100 m<sup>2</sup> ➤ déclaration préalable
- piscine gonflable >10 m<sup>2</sup> et installée pour moins de 3 mois ➤ pas de formalité
- piscine gonflable >10 m<sup>2</sup> et installée pour plus de 3 mois ➤ déclaration préalable

#### J'installe une couverture sur ma piscine

- 1,80 m de haut ➤ permis de construire

#### Quelques chiffres, en 2010

Certificat d'urbanisme ..... 179  
Déclaration préalable ..... 66  
Permis de construire ..... 13  
Permis de construire..... 29  
(maisons individuelles)

### Pas de travaux sans autorisation...

**Construire sans autorisation expose à des sanctions pénales et administratives, ainsi qu'au recours des voisins.**

La municipalité doit saisir l'autorité judiciaire qui pourra ordonner la destruction de l'ouvrage et la remise en état des lieux. De plus le contrevenant s'expose à une amende calculée en fonction du mètre carré de surface illicite et avec une peine maximale de 300 000 euros.

### Le contrôle de la conformité des travaux

Au démarrage des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier doit être adressée en mairie. Les agents assermentés peuvent visiter les constructions en cours quelle que soit leur nature et quel que soit le lieu d'implantation, dans un délai de trois ans qui suit l'achèvement de la construction et tout au long de la réalisation de la construction. Tout entrave à l'exercice du droit de visite est

pénalement puni (L.480-12 du code de l'urbanisme).

### La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

A compter de la réception en mairie de la DAACT, l'autorité compétente peut contrôler tous les points qui font l'objet de l'autorisation délivrée.

- Travaux conformes au permis de construire ou à la déclaration préalable
- Travaux non conformes : notification

au demandeur d'une mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Si le constructeur n'a pas régularisé sa situation, un procès verbal constatant l'infraction doit être dressé et transmis au Procureur de la République.

### Attention : demande d'autorisation de travaux pour les établissements recevant du public

Avant tout projet de travaux de modifications intérieures ou extérieures, une demande d'autorisation doit être effectuée à la mairie. L'objet de la demande consiste à vérifier le respect des normes en matière d'accessibilité et de sécurité incendie. Délai d'instruction : 5 mois maximum (6 mois dans le cadre d'un permis de construire).

Lorsque la demande doit faire, conjointement, l'objet d'une demande d'urbanisme, déclaration préalable ou permis de construire, les travaux ne devront pas être réalisés avant l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires.

**Plus d'informations auprès du service urbanisme, hôtel de ville, Tél. 04 76 70 53 53 et sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/S-informer-communiquer,16048.html>**