

Dossiers d'urbanisme

Sommaire

| | |
|---|---|
| Le certificat d'urbanisme..... | 2 |
| La déclaration préalable..... | 2 |
| Le permis de construire..... | 2 |
| Le permis d'aménager..... | 3 |
| Le permis de démolir..... | 3 |
| L'autorisation de travaux..... | 3 |
| Dépôt de la déclaration préalable..... | 3 |
| Délais d'instruction..... | 3 |
| Décision de l'administration..... | 4 |
| Acceptation ou absence de réponse dans les délais..... | 4 |
| Acceptation avec prescriptions..... | 4 |
| Refus..... | 4 |
| Affichage de la déclaration préalable sur le terrain..... | 4 |
| Durée de validité..... | 5 |
| Demande de permis de construire..... | 5 |
| Formulaire..... | 5 |
| Délai d'instruction..... | 6 |
| Site patrimonial remarquable..... | 7 |
| Aux abords d'un monument historique..... | 7 |
| Décisions..... | 7 |
| Réponse..... | 7 |
| Acceptation..... | 7 |
| Refus..... | 7 |
| Absence de réponse..... | 8 |
| Sursis à statuer..... | 8 |
| Durée de validité..... | 8 |
| Affichage sur le terrain..... | 9 |

Selon votre projet, la procédure est différente.

Le certificat d'urbanisme

Il en existe de deux types : le certificat d'information et le certificat opérationnel.

- ✓ Le certificat d'information : Il renseigne sur les règles d'urbanisme applicables au terrain, les servitudes qui y sont applicables ainsi que les taxes et participations liées au terrain.
- ✓ Le certificat opérationnel : il précise si l'opération demandée est réalisable (division en vue de construire par exemple). La présence et l'état des équipements (électricité eaux, voirie,...) desservant le terrain sont également renseignés.

Le certificat d'urbanisme permet de fixer les règles d'urbanisme et les taxes pendant une durée de 18 mois.

La déclaration préalable

Concerne une grande variété de travaux de faible ou moyenne ampleur comme les modifications de façade, la pose de clôture, la réalisation de nouvelles construction jusqu'à 40m² si le projet concerne une extension d'une construction existante située en zone U du Plan Local d'Urbanisme, les changements de destination sans modification de façade.

Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

La DP permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur.

Dans des cas spécifiques, **une déclaration préalable peut également être déposée en cas de division foncière**. Elle vise à créer plusieurs lots constructibles sans création d'un lot /équipement commun.

Les constructions inférieures à 5 m² n'ont pas besoin d'autorisation, mais elles doivent cependant être conformes aux règles applicables sur la commune. Il convient donc de s'informer préalablement des règles à respecter en mairie ou consulter le PLUI.

Le permis de construire

Il est à utiliser pour tout projet de construction ne rentrant pas dans le domaine de la déclaration préalable. Il existe deux types de permis de construire :

- ✓ Les permis de construire pour une maison individuelle (PCMI). Il doit être déposé pour la construction d'une maison mais également pour toutes constructions liées à la maison : garage accolé ou non, extension, véranda etc.. Le PCMI concerne également tous les changements de destination de l'agricole vers de l'habitat (transformation d'une grange en maison d'habitation etc...)

- ✓ Les permis de construire (PC). Ils sont destinés à tous les projets ne faisant pas partie de la première catégorie. Création d'un centre commercial, un bâtiment agricole, une usine, une école, changement de destination avec modification de façade etc....

Le permis d'aménager

A déposer pour des projets plus importants tel que la création de lotissement, de camping, de parking de grand ampleur etc...

Le permis de démolir

Un permis de démolir doit être déposé dans les communes où il a été instauré et dans toutes les zones soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Un permis de démolir doit être déposé pour tout projet, qu'importe ses dimensions. Si un projet de construction est lié à la démolition d'un bâtiment, la demande de permis de démolir sera intégrée à la demande de permis de construire.

L'autorisation de travaux

Elle doit être déposée dès qu'il y a création d'un bâtiment recevant du public ou dès qu'il y a une modification intérieure ou extérieure affectant l'accessibilité des lieux. Cette procédure relève du code de la construction et n'est pas au sens strict une autorisation d'urbanisme.

Dépôt de la déclaration préalable

Vous devez remplir un formulaire :

- ✓ Déclaration préalable -Formulaire 13707*07 : Permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle (par exemple : extension, création de fenêtre) et/ou de construire une annexe à son habitation (par exemple : garage, véranda) ;
- ✓ Déclaration préalable -Formulaire 13404*07 : Permet notamment de réaliser une construction nouvelle autre qu'une maison individuelle et d'effectuer des travaux (modification de construction existante, changement de destination...).

[Lien vers la page Service-public.fr - Déclaration préalable de travaux.](#)

Délais d'instruction

Le délai d'instruction est de 1 mois à partir de la date du dépôt de la déclaration préalable.

Cependant, dans un délai d'1 mois suivant le dépôt de votre déclaration préalable, l'administration peut, par courrier vous notifier un délai supplémentaire de 1 ou 2 mois si le projet entre dans les cas de majoration de délais.

C'est le cas par exemple d'un terrain situé dans un secteur protégé.

La Mairie peut également vous réclamer des pièces manquantes si votre dossier est incomplet. Vous aurez alors 3 mois pour le compléter. Le délai d'instruction démarrera quand votre dossier sera complet. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre DP sera considérée comme rejetée.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la déclaration préalable, un extrait de la DP précisant les caractéristiques essentielles du projet est affiché en mairie pendant toute la durée de l'instruction.

Décision de l'administration

Acceptation ou absence de réponse dans les délais

Le silence de l'administration vaut décision de non-opposition. Sur simple demande de votre part, la mairie doit vous délivrer un certificat de non-opposition.

Cela vous permet de disposer d'une preuve pour faire valoir vos droits (obtention d'un prêt, souscription d'assurances).

Acceptation avec prescriptions

Si la Mairie a des réserves, un arrêté assorti de prescriptions est pris. Il précise les motivations de la décision et indique les voies et délais de recours. Vous devez alors exécuter les travaux en respectant ces prescriptions.

Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Refus

Si la Mairie refuse, un arrêté d'opposition est pris. Il doit être motivé et préciser l'intégralité des motifs justifiant la décision d'opposition, notamment l'ensemble des absences de conformité des travaux aux dispositions législatives et réglementaires. Cet arrêté vous est notifié par lettre recommandée avec avis de réception.

Dans les 2 mois qui suivent la réception de cette notification, vous pouvez adresser à la mairie un recours gracieux pour lui demander de revoir sa position. La mairie dispose d'un délai de 2 mois pour vous répondre. L'absence de réponse signifie qu'elle rejette votre demande.

Si cette tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de 2 mois pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception. À l'appui de votre recours, vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'une DP.

Affichage de la déclaration préalable sur le terrain

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est obligatoire. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est expiré. L'affichage doit rester en place pendant toute la durée du chantier et être visible de

l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

Vos voisins peuvent faire un recours gracieux auprès du maire, à partir du premier jour d'affichage sur le terrain et pendant 2 mois. En l'absence d'affichage, ils peuvent contester l'autorisation encore 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Un extrait de la déclaration est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent la délivrance de l'autorisation pendant 2 mois.

Durée de validité

La déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. Elle est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de 3 ans.

Cependant, le délai peut être prolongé 2 fois pour 1 an. Vous devez en faire la demande 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre DP (ou avant l'expiration de votre 1^{re} demande de prolongation). Cette demande de prolongation doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée en mairie. La prolongation est accordée si la mairie ne vous adresse aucune décision dans un délai de 2 mois suivant la réception de la demande en mairie.

Demande de permis de construire

Les demandes sont instruites par Eure et Loir Ingénierie

Formulaire

Votre demande de permis de construire peut être faite sur un formulaire.

[Lien vers la page Service-public.fr - Permis de construire.](https://service-public.fr/permis-de-construire)

La demande de permis de construire est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie, par le propriétaire du terrain. Elle peut également être faite par une ou plusieurs autres personnes autorisées.

Le dossier de permis de construire comprend les documents suivants :

- Formulaire
- Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (à partir de laquelle seront calculés la taxe d'aménagement ou le versement pour sous-densité)
- Bordereau des pièces jointes qui identifie les pièces à fournir selon votre projet

Certaines pièces doivent être obligatoirement jointes au dossier :

- Plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune qui précise son échelle et son orientation par rapport au nord
- Plan de masse des constructions, coté dans les 3 dimensions qui précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord
- Plan en coupe du terrain qui précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain
- Notice décrivant le terrain et présentant le projet
- Plan des façades et des toitures pour tous les projets. Il doit faire apparaître l'état initial et l'état futur quand le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures
- Document graphique tels que des croquis à main levée ou des simulations informatiques. Il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement
- Photo pour situer le terrain dans son environnement proche
- Photo pour situer le terrain dans son environnement lointain

D'autres pièces peuvent être nécessaires, en fonction de votre projet.

La liste des pièces jointes énumérées dans le bordereau est exhaustive. L'administration ne peut pas vous demander d'autres documents.

En France métropolitaine, vous joindrez également, à votre dossier de permis de construire, une attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

Vous devrez remettre en mairie :

- 4 dossiers complets
- 5 exemplaires supplémentaires du plan de situation
- 5 exemplaires supplémentaires du plan de masse
- 5 exemplaires supplémentaires du plan en coupe

Des exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés si votre projet est situé dans un secteur protégé.

À la réception de votre demande de permis, la mairie vous délivre ou vous envoie un récépissé. Il comporte un numéro d'enregistrement mentionnant le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Si votre dossier est incomplet, la mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes. Vous disposerez alors de 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée.

Un avis de dépôt de demande de permis est affiché en mairie dans les 15 jours qui suivent votre dépôt et pendant toute la durée d'instruction du dossier. Cet avis précise les caractéristiques essentielles de votre projet.

Délai d'instruction

Cas général

Le délai d'instruction est de 2 mois pour une maison individuelle et ses annexes et de 3 mois pour les autres projets.

Site patrimonial remarquable

Le délai d'instruction est de 3 mois. Vous en serez informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande de PC.

Aux abords d'un monument historique

Le délai d'instruction est de 3 mois. Vous en serez informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande de PC.

Décisions

Le permis de construire est accordé si les travaux projetés sont conformes aux règles d'utilisation des sols, d'implantation, de destination, de nature, d'architecture, de dimensions, d'assainissement des constructions et d'aménagement de leurs abords.

La construction projetée doit respecter les règles du plan local d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Si un certificat d'urbanisme a été délivré :

Si le permis est déposé dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme, les règles d'urbanisme, de taxes et de participations s'appliquent tels qu'ils existaient à la date du certificat. Ils ne peuvent pas être remis en cause.

Si le projet est situé dans un lotissement :

Pendant les 5 ans qui suivent l'autorisation de lotir, la mairie applique les mêmes règles d'urbanisme. Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux (DP), ce délai de 5 ans débute à la date de la non-opposition. Quand il a fait l'objet d'un permis d'aménager, le délai débute à la date d'achèvement des travaux d'aménagement.

Réponse

Acceptation

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

Attention : dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision de permis, la mairie peut retirer un permis si elle estime qu'il a été délivré illégalement.

Refus

Le refus de permis de construire prend la forme d'un arrêté motivé. Il doit également indiquer les voies et délais de recours. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

Vous pouvez demander de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Absence de réponse

Si vous ne recevez pas de réponse au terme du délai d'instruction, le permis est tacitement accordé. Sur simple demande de votre part, la mairie peut vous délivrer un certificat attestant son absence d'opposition. Si vous n'obtenez pas ce certificat dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous pouvez faire un recours devant le tribunal administratif.

Attention : dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision de permis, la mairie peut retirer un permis si elle estime qu'il a été délivré illégalement.

L'absence de réponse peut aussi signifier un refus implicite de permis. C'est le cas pour un projet soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) lorsqu'il a émis un avis défavorable ou un avis favorable avec prescriptions. Il en est de même pour un projet portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Sursis à statuer

La mairie peut suspendre sa décision pendant 2 ans en prenant une décision de sursis à statuer motivé.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- Le terrain fait partie du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)
- Au moment de l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération
- Les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement
- Les constructions projetées sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU)
- Le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national

À l'expiration des 2 ans de sursis à statuer, la mairie doit, sur simple confirmation de votre demande de permis de construire, instruire votre dossier et statuer dans les 2 mois qui suivent.

Le propriétaire d'un terrain auquel a été opposé un sursis à statuer peut mettre en demeure la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter son terrain.

Durée de validité

Le permis de construire a une durée de validité de 3 ans. Il est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Cependant, le délai peut être prolongé 2 fois pour 1 an. Vous devez en faire la demande 2 mois au moins avant l'expiration de votre permis. Cette demande de prorogation est adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée en mairie.

La mairie a 2 mois pour vous répondre. En l'absence de réponse, votre demande de prorogation est acceptée.

Aucun délai ne vous est donné pour achever vos travaux et vous pouvez les échelonner. Ils doivent être à chaque fois assez importants et ne jamais être interrompus pendant plus d'un an.

Affichage sur le terrain

L'affichage du permis de construire sur le terrain est obligatoire.

Vous devez afficher votre autorisation sur un panneau dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite (ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable) est acquis.

L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur.

Vous pouvez trouver ce type de panneau dans les magasins de bricolage.

Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner les informations suivantes :

- Nom
- Raison sociale ou dénomination sociale
- Nom de l'architecte auteur du projet architectural
- Date de délivrance du permis ainsi que son numéro
- Nature du projet et la superficie du terrain
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

Si le projet prévoit des constructions, le panneau d'affichage indique la surface du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol naturel,

Si le projet porte sur un lotissement, il précise le nombre maximum de lots prévus,

Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, il donne le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,

Si le projet prévoit des démolitions, il indique la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend obligatoirement la mention suivante :

Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Ainsi informé, un tiers peut consulter le dossier du projet en mairie. Durant 2 mois à partir du 1er jour d'affichage sur le terrain, vos voisins peuvent contester l'autorisation qui vous a été accordée. Ils effectuent alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation.

En l'absence d'affichage, ils pourront contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Le panneau doit être affiché sans interruption et rester en place pendant toute la durée des travaux. Il doit être visible de l'extérieur.

L'absence d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain ne rend pas l'autorisation illégale. Par contre, il permet un recours contentieux pendant toute la durée des travaux et jusqu'à 6 mois après leur achèvement.

En cas de contestation, il vous appartient d'apporter la preuve que vous avez bien rempli les formalités d'affichage. Pour ce faire, vous devez établir les 3 points suivants :

- Date du début de l'affichage
- Régularité de l'affichage
- Lisibilité et visibilité du panneau

La preuve de cet affichage peut être établie par tous moyens. Les juges ont admis que les témoignages de personnes sans lien avec le bénéficiaire du permis pouvaient constituer une preuve. Le bénéficiaire peut aussi produire un constat d'huissier établi durant la période d'affichage.