

LES RÈGLES D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)



Service Urbanisme Mutualisé
02 32 20 21 09
sum@ccpavr.fr

Préambule

Tout projet de construction (abri de jardin, piscine, appentis, garage, habitation....), de modification de façade (pose d'une fenêtre, changement des menuiseries...), de changement de destination, de division parcellaire en vue de construire, nécessite une demande d'autorisation.

En fonction de la nature et de l'importance des travaux à réaliser, le projet peut être soumis soit à déclaration préalable, soit à permis de construire, soit ne faire l'objet d'aucune formalité.

Bien que certains projets ne soient pas soumis à autorisation, il est tout de même nécessaire pour réaliser ces travaux de respecter les règles d'urbanisme en vigueur (emprise au sol, distances par rapport aux limites, aspect architectural, etc.).

Avant toute démarche, il vous appartient de prendre contact avec la Mairie ou le Service Urbanisme Mutualisé, pour connaître les dispositions applicables pour votre futur projet.



Projets non soumis à demande d'autorisation

Sont, par exemple, exemptés de demande d'autorisation les projets portant sur :

- une création de surface inférieure à 5 m² ;
- les murs de soutènement avérés (c'est-à-dire retenant des terres naturelles) (*)
- les piscines dont le bassin est inférieur à 10 m² (*)
- les installations temporaires de moins de 3 mois ou de moins de 15 jours pour celles situées dans les abords d'un monument historique ;
- les installations temporaires nécessaires au bon fonctionnement d'un chantier.
- des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (*)
- travaux de ravalement (*)

(*) hors abords d'un monument historique, d'un site patrimonial remarquable d'un site classé ou d'un site inscrit

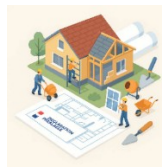
La déclaration préalable (DP)

Le formulaire de déclaration préalable doit être utilisé pour les travaux et aménagements non soumis à permis de construire. Dans la plupart des cas, cette demande est à utiliser pour les projets mineurs tels que :

- création d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol comprise entre 5 et 20 m² (et de 5 à 40 m² pour les extensions en zone U du PLUI si la surface de plancher totale n'excède pas 150m²),
- tous travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sans changement de destination (réfection de toiture, ravalement de façade, changement ou pose de porte, volets, fenêtres, etc.) ;
- piscines non couvertes (enterrées ou hors-sol) avec une surface de bassin comprise entre 10 m² et 100 m²
- édification d'une clôture et/ou d'un portail
- murs (autre que de soutènement ou de clôture) dans les abords d'un monument historique ou d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 mètres hors espace protégé ;
- changements de destination d'un bâtiment sans modifications des structures porteuses du bâtiment ni de sa façade ;
- division d'un terrain en vue de construire ne s'accompagnant pas de la création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis
- les travaux d'entretien (hors travaux de destruction) des éléments paysagers identifiés en application de l'article L151.23 du Code de l'urbanisme

Délai d'instruction : 1 mois

Dans certains cas le délai d'instruction est majoré (proximité monument historique, site inscrit, site classé, périmètre site patrimonial remarquable), vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.



Les certificats d'urbanisme (CU)

Une demande de 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 deux catégories de certificat d'urbanisme :

- les CU d'information qui informent des règles applicables à un terrain donné ;
- les CU opérationnels qui indiquent en plus l'état des réseaux et, si oui ou non votre projet est réalisable.

Délai d'instruction : 1 mois pour les CU d'information et 2 mois pour les CU opérationnels

Les permis : permis de construire (PC), permis d'aménager (PA), permis de démolir (PD)

- **Une demande de permis de construire pour une maison individuelle (PCMI)** doit être, comme son nom l'indique, utilisé pour des projets de construction d'une maison individuelle d'habitation et de ses annexes ainsi que pour tous travaux portant sur une maison individuelle existante.

Exemples de cas concrets et courants soumis à permis de construire pour maison individuelle :

- construction d'une habitation d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ;
- piscines couvertes avec couverture de plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie du bassin.

- **Une demande de permis de construire (PC) ou de permis d'aménager (PA) doit être utilisé pour des travaux autres que ceux portant sur une maison individuelle ainsi que pour des aménagements.**

Cette demande est à utiliser si votre projet porte sur :

- une construction supérieure à 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol ;
- un changement de destination d'un bâtiment avec travaux modifiant la structure porteuse ou la façade d'un bâtiment ;
- un bâtiment agricole ;
- un établissement recevant du public (ERP) ;
- un logement collectif ;
- un lotissement, c'est-à-dire toute division en vue de détacher des lots à bâtir, avec création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement.

Si votre projet de construction nécessite en plus d'effectuer des démolitions, vous pouvez en faire la demande en remplissant l'encadré prévu à cet effet.

Délai d'instruction : 2 mois pour le PCMI et 3 mois pour les PC et PA

Dans certains cas le délai d'instruction est majoré (périmètre d'un monument historique, site classé, site inscrit, périmètre site patrimonial remarquable, passage en Cdpenaf, établissement recevant du public, ...), vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.



- **Le permis de démolir (PD)**

Une demande de permis de démolir est à utiliser si vous projetez de démolir totalement ou partiellement un bâtiment

Délai d'instruction : 2 mois

Dans certains cas le délai d'instruction est majoré (projet situé en périmètre monument historique, site classé, site inscrit, périmètre site patrimonial remarquable), vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

Attention, ces différentes listes ne sont en aucun cas exhaustives. Pour plus de renseignements ou si votre projet n'apparaît pas sur la liste, n'hésitez pas à contacter le service urbanisme mutualisé.