

# GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME

## VOTRE PROJET EN QUELQUES POINTS

1. VOTRE PROJET EST-IL REALISABLE ?
2. QUELS TRAVAUX DECLARER ?
3. COMMENT DECLARER VOTRE PROJET?
4. QUAND COMMENCER LES TRAVAUX?
5. QUE FAIRE A LA FIN DES TRAVAUX?
6. TAXES APPLICABLES
7. INFRACTIONS A L'URBANISME
8. QUELQUES DEFINITIONS

LOGO COMMUNE

LOGO AGGLO?

# 1. VOTRE PROJET EST-IL REALISABLE?

Local d'urbanisme (LEU) ou Plan d'Occupation des Sols (POS) dans laquelle se situe votre projet

historique, canalisation de gaz, zone de bruit, canaux d'irrigation, ligne HT...)



**VOTRE PROJET DOIT ÊTRE CONFORME À :**



Capacité de desserte en réseaux (électricité, eau, assainissement, défense incendie...)

Présence ou nom d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, séisme, mouvement de terrain, technologique...)

*Toutes ces informations sont disponibles auprès de la mairie du lieu de projet ; consultez le service urbanisme*

*Tout projet doit respecter les dispositions d'urbanisme même s'il ne nécessite pas d'autorisation  
En parallèle, il peut être soumis à d'autres procédures relevant d'autres législations (code de l'environnement, de la santé publique, de la construction et de l'habitation...)*

# 2. QUELS TRAVAUX DECLARER ?

## Construction nouvelle

Construction accolée  
(extension ou surélévation)

Construction non contigüe  
supérieure à 5m<sup>2</sup>

Edification d'une clôture

Piscine

## Travaux sur bâtiment existant

Aménagement du garage en pièce  
d'habitation

Aménagement des combles

Modification de l'aspect extérieur  
(maison, annexes, clôture)

Changement de destination d'un  
bâtiment

## Division foncière en vue de bâtir Démolition

## Certificat d'Urbanisme opérationnel

Recours à l'architecte obligatoire lorsque:

- Permis de construire déposé au nom d'une personne morale
- Surface de plancher totale excédant 170m<sup>2</sup>

## 4 procédures possibles

*Permis de construire*

2 mois (maison individuelle)  
3 mois (autre projet)  
4 mois

*Déclaration Préalable*

1 mois  
2 mois

*Permis d'aménager*

3 mois  
4 mois

*Permis de démolir*

2 mois  
3 mois



Délai d'instruction  
de droit commun



En secteur ABF

# 3. COMMENT DECLARER VOTRE PROJET ?

**d'autorisation à obtenir** selon votre projet ;  
Demandez l'imprimé Cerfa à remplir ainsi que la liste complète des pièces à joindre à votre dossier (téléchargeable également depuis internet sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr))



**complet** avec le nombre de copies nécessaires; vous recevrez un **récépissé** indiquant :  
- Numéro de dossier  
- Délai d'instruction de droit commun



- Courrier de **majoration de délai** (périmètre monument historique, ERP...)
- Courrier d'**incomplet** (si plan, document ou information manquant ou insuffisant, à fournir dans un délai de trois mois)

Tout au long de l'instruction, transmission éventuelle d'**avis de services extérieurs** (concessionnaires réseaux, ABF, SDIS...)



## 4. Deux possibilités d'obtention d'une décision :

- Avant le délai de fin d'instruction : accord ou refus express
- Pas de réponse de l'administration à la date de fin d'instruction : vous disposez d'une autorisation tacite (quelques cas d'impossibilité d'accord tacite : avis défavorable ou avec prescriptions de l'ABF...)

*Certaines communes du territoire ont délégué l'instruction d'une partie de leurs autorisations d'urbanisme à la Communauté d'Agglomération Agglopolo Provence ; vous pouvez vous renseigner en mairie pour connaître la situation de votre projet*

# 4. QUAND COMMENCER LES TRAVAUX ?

décision favorable  
tacite ou expresse



autorisés sur panneau  
réglementaire pendant toute la  
durée du chantier ; vous pouvez  
commencer vos travaux  
Il est recommandé d'attendre  
la purge du délai de recours



« déclaration d'ouverture de  
chantier » (pour les PC, non  
obligatoire pour les DP)

- Validité d'une autorisation : 2 ans pour commencer les travaux à compter de la date à laquelle l'autorisation est exécutoire (temporairement, 3 ans si l'autorisation est valide ou obtenue entre le 31/12/2014 et le 31/12/2015)
- Prorogation : sur demande écrite au Maire, 2 mois avant la fin de validité, possibilité de bénéficier d'1 an supplémentaire pour commencer les travaux
- Une fois les travaux démarrés : la validité perdure tant que les travaux ne sont pas stoppés plus d'1 an; au-delà l'autorisation est caduque et il y a infraction

Une **autorisation expresse est exécutoire** à compter de la date à laquelle vous en avez reçu notification et de sa transmission au Préfet. Vous pouvez demander cette date en mairie.

**Une autorisation tacite est exécutoire** à compter de la date à laquelle elle est acquise

Une autorisation n'est définitive qu'après la **purge des délais de retrait et de recours** :

- 3 mois de délai de retrait administratif
- 2 mois de délai de recours des tiers à compter de l'affichage régulier sur votre terrain

# 5. QUE FAIRE À LA FIN DES TRAVAUX ?

La **totalité des travaux est achevée et conforme** à l'autorisation délivrée et ses prescriptions



Déposez en mairie la **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux**



Sous 3 mois, la mairie peut effectuer un **contrôle des travaux** :

- Si non conformes, régularisation (si possible) ou engagement d'une procédure contentieuse
- Si conforme, au-delà des 3 mois, vous pouvez demander un certificat de non contestation de votre DAACT

Lorsque la construction devient utilisable, vous avez 90 jours pour la déclarer au centre des impôts fonciers via le formulaire H1

# 6. LES TAXES APPLICABLES

## **Certains travaux sont soumis à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive**

Création de surface close et couverte supérieure à 5m<sup>2</sup>

Emplacement de stationnement

Bassin de piscine supérieur à 10m<sup>2</sup>

## **Certains travaux sont soumis à la Participation d'Assainissement Collectif**

4000 euros par unité d'habitation

D'autres taxes et participations peuvent être dues ; pour tout renseignement, adressez-vous en mairie

# 7. INFRACTIONS A L'URBANISME

**Vous êtes en infraction dans les cas suivants, pour des travaux ou aménagements soumis à autorisation ou à déclaration**

Absence d'autorisation

Autorisation non respectée

Autorisation caduque

Autorisation obtenue par fraude

## **Sanctions**

**(article L.480-4 du Code de l'Urbanisme)**

Cas d'une construction de surface : amende comprise entre 1200 et 6000 euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher construite, démolie ou rendue inutilisable

Autres cas : amende comprise entre 1200 et 300.000 euros

Récidive : amende et 6 mois d'emprisonnement

## **Obstacle au droit de visite**

**(article L.480-12 du Code de l'Urbanisme)**

3750 euro d'amende et 1 mois d'emprisonnement



# 8. LEXIQUE

**Architecte (recours à):** Le recours à un architecte est obligatoire si le projet de travaux conduit soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 170 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage agricole). Le recours est cependant obligatoire si le permis de construire est déposé par une personne morale (SCI par exemple)

**ABF ou Architecte des Bâtiments de France :** Un projet peut être soumis à l'avis de l'ABF s'il est situé dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique ou classé, pour lequel un périmètre de protection a été instauré (servitude d'utilité publique). Les autorisations d'urbanisme voient leurs délais d'instruction majorés.

**Affichage sur le terrain :** Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage doit être fait dès la notification de l'autorisation ou dès la date à laquelle le permis tacite (non écrit) ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. La date d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de 2 mois accordé aux tiers pour contester l'autorisation s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique.

**CU ou certificat d'urbanisme :** document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et permet de savoir si un projet est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme (de simple informe dit de type a ou opérationnel dit de type b). Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation d'un projet.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

**Déclaration préalable :** acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet de construction ou d'aménagement respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

# 8. LEXIQUE

**DOC ou déclaration d'ouverture de chantier** : elle intervient après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. C'est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ses travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier pour les PC, PD et PA.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

**DAACT ou déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** : document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux autorisés pour des PC, PA et DP sont terminés.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

**Emprise au sol** : Surface au sol résultant de la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias...), à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture

**Limite séparative** : désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

**Lotissement** : Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Seule la réalisation d'espaces et d'équipements communs détermine l'obligation de déposer un permis d'aménager. Une division de terrains destinés à la construction sans création d'espaces ou équipements communs relève de la DP. Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures : la déclaration préalable et le permis d'aménager

# 8. LEXIQUE

**POS ou plan d'occupation des sols** : document d'urbanisme servant à fixer des règles de construction. Il était utilisé avant le PLU. La mairie se réfère toujours à ce document avant d'octroyer une autorisation d'urbanisme. La loi Alur prévoit que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 deviennent caducs avec application du règlement national d'urbanisme.

**PLU ou plan local d'urbanisme** : document d'urbanisme établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement fixant en conséquence les **règles générales d'utilisation du sol** sur le territoire considéré. Il remplace le POS depuis la « loi SRU »

<http://www.territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>

**Permis de construire** : acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances. Il prend la forme d'un formulaire accompagné de plans déposé par le demandeur du dossier.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

**Permis d'aménager** : acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Il prend la forme d'un formulaire accompagné de plans déposé par le demandeur du dossier

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17665>

**Permis démolir** : utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans les communes l'ayant instauré sur tout leur territoire communal

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17669>

**Surface de plancher** : elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

<https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/getNotice.do?cerfaFormulaire=13411&cerfaNotice=13411-1>

# 8. LEXIQUE

**Retrait administratif** : Une autorisation d'urbanisme (Permis de Construire, Déclaration Préalable ou Permis d'Aménager) octroyée peut être retirée. En effet, le code de l'urbanisme donne la possibilité à l'administration de retirer une autorisation d'urbanisme accordée dans un premier temps, si elle s'avère être illégale (non conforme aux règles d'urbanisme, obtenue par fraude et déclaration insincère...). Le retrait est limité à un délai maximum de 3 mois à partir de la date de la délivrance de l'autorisation de construire. Passé ce délai, une autorisation d'urbanisme peut être retirée uniquement sur demande de son bénéficiaire.

**Recours du droit des tiers** : Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions (justifier d'un intérêt à agir notamment).

Le délai pour effectuer le recours est de 2 mois à partir de l'affichage du panneau sur le terrain. Il peut prendre la forme d'un recours gracieux préalable, auprès de l'autorité qui a délivré l'autorisation (Mairie) et d'un recours contentieux, auprès du Tribunal Administratif, si le recours gracieux s'est avéré inefficace.

Attention : une autorisation d'urbanisme est toujours octroyée au regard du droit public, sous réserve des droits des tiers. La législation de l'urbanisme est indépendante de celle du droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété, ou d'autres dispositions de droit privé (privation de vues, d'ensoleillement, dépréciation du bien...), peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

**Unité foncière** : Se définit comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».