# LES AUTORISATIONS D'URBANISME 1/2

## Pourquoi demander une autorisation d'urbanisme ?

La construction ou les travaux envisagés doivent être conformes aux règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou tout autre document en tenant lieu comme par exemple du Plan d'Occupation des Sols (POS). La commune de La Villeneuve au Chêne se réfère au POS effectif depuis 1989.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme constitue pour la commune la possibilité de vérifier la conformité du projet avec les règles établies dans le PLU ou le POS Avant de se lancer dans un projet de construction, il est possible d'obtenir des informations sur le terrain qui fera l'objet de travaux en demandant auprès de la mairie un certificat d'urbanisme.

### • Le Certificat d'urbanisme

C'est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et permet de savoir si l'opération immobilière projetée est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme.

*Le certificat d'urbanisme d'information renseigne sur*

- les règles d'urbanisme applicables à votre terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme ( redevance d'archéologie préventive, taxe d'aménagement,...).

*Le certificat d'urbanisme opérationnel indique, en plus des informations données par le certificat d'information,*

- si votre terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet,
- et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront votre terrain.

## Quels travaux nécessitent une autorisation ?

Selon l'importance des travaux, une demande de permis de construire ou de déclaration préalable doit être déposée en mairie. En revanche, les travaux d'entretien et de réparation ordinaire ne sont soumis à aucune formalité préalable.

### • La déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.
Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance à savoir :

**• Travaux sur une petite surface**

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (ex : construction d'un appentis accolé à une maison) ou créer une nouvelle construction isolée (ex :un abri de jardin ou une clôture).
Une déclaration préalable est exigée si les travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol .Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Les travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé comme un plan d'occupation des sols (POS).
Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m² de surface, que l'ensemble de la surface de la construction a atteint plus de 170 m², alors un permis de construire doit obligatoirement être déposé.

**• Changement de destination**

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (ex : transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

**• Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment**

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux concernés peuvent être :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- le percement d'une nouvelle fenêtre, l'installation de velux,
- ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

## • Le permis de construire

Le permis de construire est un 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 à savoir :

### Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m²,
- et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m². Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m².

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Le <u>recours à un architecte</u> pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

Par ailleurs, si votre projet de construction implique des démolitions, la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction du nouveau bâtiment et sur la démolition.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont effectuées sur un formulaire officiel (formulaire CERFA) disponible sur le site **service-public.fr**

**Suite de ce Dossier dans le prochain Bulletin .....**