

# Urbanisme : quelles formalités ? pour quoi ?

Quelques questions-réponses destinées à vous permettre d'aborder plus sereinement les formalités d'urbanisme

## Dans quel cas faut-il demander un permis de construire ?

- Pour toute construction d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup> (ex : construction d'une maison individuelle de 110 m<sup>2</sup>).
- Pour toute extension d'une construction existante supérieure à 40 m<sup>2</sup> (ex : création d'une pièce supplémentaire de 45 m<sup>2</sup>)
- Pour tous travaux entraînant le percement d'un mur extérieur avec un changement de destination (ex : création d'une ouverture permettant la transformation d'un garage en commerce)

## Dans quel cas faut-il demander un permis d'aménager ?

- Pour tout aménagement d'un terrain en la division de plusieurs parcelles (ex : lotissement), si celui-ci comporte des équipements communs.

## Dans quel cas faut-il demander une déclaration préalable ?

- Pour toute modification de l'aspect extérieur d'une construction (ex : ravalement de façade, changement de menuiseries ou de toiture)
- Pour toute construction de moins de 20 m<sup>2</sup> non attenante au bâtiment déjà existant (ex : abri de jardin de 19 m<sup>2</sup>)
- Pour toute extension de moins de 40 m<sup>2</sup> accolée avec une communication directe avec un bâtiment déjà existant et qui ne porte pas la surface de plancher à plus de 170 m<sup>2</sup> (ex : pièce de vie de 35 m<sup>2</sup>)
- Pour la pose d'une clôture
- Pour tous travaux entraînant le percement d'un mur extérieur sans changement de destination (ex : création d'une ouverture)
- Pour tout changement de destination d'un bâtiment existant sans augmentation de surface

## Dans quel cas faut-il demander un permis de démolir ?

- Pour tous travaux de démolition partielle ou totale d'un bâtiment

## Dans quel cas faut-il demander un certificat d'urbanisme ?

- Pour connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain

Deux possibilités :

- le certificat d'urbanisme d'information
- le certificat d'urbanisme opérationnel (en fonction d'un projet précis)

## Dans quel cas faut-il demander une autorisation de travaux ?

- Pour la création, l'aménagement intérieur ou la modification d'un établissement recevant du public (ex : commerce)

## Dans quel cas faut-il demander une pose d'enseigne ?

- Pour la création ou la modification d'une enseigne d'une surface commerciale (ex : société, commerce, restaurant...)

Sont dispensées de toute formalité **mais les règles du Plan Local d'Urbanisme doivent être obligatoirement être respectées :**

- les constructions dont la surface est inférieure à 5m<sup>2</sup>
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>

## Conséquences de la réforme de la surface de plancher sur le champ d'application du permis de construire

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant	En droit commun		En secteur protégé (1)	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12m
une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup> (2)	Dispense R421-2 a)	Déclaration Préalable R421-9 c)	Déclaration Préalable R421-11 a)	Permis de construire R421-1
<b>5 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m <sup>2</sup> (2) ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration Préalable R421-9 a)			
<b>20 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup>	Permis de construire R421-1			

(1) Secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national.

(2) Relèvement du seuil de 2 à 5m<sup>2</sup> à compter du 1er mars 2012, prévu par un projet de décret.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE ayant pour effet de créer	En zone U du P.L.U.	
	Travaux ayant pour effet de porter la surface totale au-delà de 170m <sup>2</sup>	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface totale au-delà de 170m <sup>2</sup>
Une emprise au sol ET une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m <sup>2</sup>	Dispense R. 421-13	
<b>5 m<sup>2</sup></b>		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m <sup>2</sup> ET une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration Préalable R. 421-17 f)	
<b>20 m<sup>2</sup></b>		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup> ET une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup> ET une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>	Permis de construire R. 421-14 b) architecte obligatoire si SP ou emprise 3 > 170 m <sup>2</sup>	Déclaration Préalable R. 421-17 f)
<b>40m<sup>2</sup></b>		
une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 40 m <sup>2</sup>	Permis de construire R. 421-14 b)	

1 - Emprise au sol correspondant à la projection verticale du volume de la construction déduction faite des simples débords de toiture (art. R. 420-1 du C.U)

2 - Surface d'emprise spécifique au seuil pour l'architecture : partie de l'emprise au sol de la construction constitutive de surface de plancher (art. R. 431-2 du C.U)

Le cas des constructions agricoles n'est pas traité dans le présent tableau

### **Dans quel cas faut-il avoir recours ou non à un architecte ?**

- Obligation de recours à un architecte pour toute emprise au sol supérieure à 170 m<sup>2</sup>
- Obligation de recours à un architecte pour toute extension portant la surface de l'existant celle du projet à plus de 170 m<sup>2</sup>
- Pas d'obligation de recours à un architecte lorsque la construction dont la surface au sol et l'emprise au sol est inférieure à 170 m<sup>2</sup> (article R-431-2)
- Pas d'obligation de recours à un architecte pour la construction d'une annexe de moins de 170 m<sup>2</sup> séparée de la construction (portant sur l'ensemble des constructions à plus de 170 m<sup>2</sup>)

### **Que se passe-t-il si ces démarches ne sont pas respectées ?**

Qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir, la démarche doit être faite avant le démarrage des travaux.

Il est impératif d'attendre la réponse de Monsieur le Maire ainsi que l'épuisement du délai de recours des tiers avant d'engager les travaux.

En cas de non-respect (travaux engagés sans qu'un dossier ait été déposé en mairie ou sans que la réponse au dossier ait été donnée), vous vous placez dans une situation d'infraction et vous vous exposez à des poursuites pénales.

En engageant les travaux avant l'épuisement du délai de recours des tiers, vous risquez d'être contraint à la démolition et/ou à la remise en état d'origine, sans présumer du versement d'indemnités compensatoires du préjudice subi par le/les tiers.

Il est donc vivement conseillé de vous rapprocher du service urbanisme pour connaître la procédure applicable aux travaux envisagés et obtenir des conseils.