URBAGUIDE

URBASSIST

Comment déclarer ses travaux et obtenir son autorisation d'urbanisme ?

Pourquoi Urbassist a créé ce guide ?

Chaque jour, des millions de français songent à réaliser des travaux pour améliorer leur quotidien.
Cependant, au-delà des choix des matériaux, du style ou de l'emplacement du projet, il faut penser au respect des règles en matière de droit de l'urbanisme. Cela veut dire, demander une autorisation d'urbanisme.

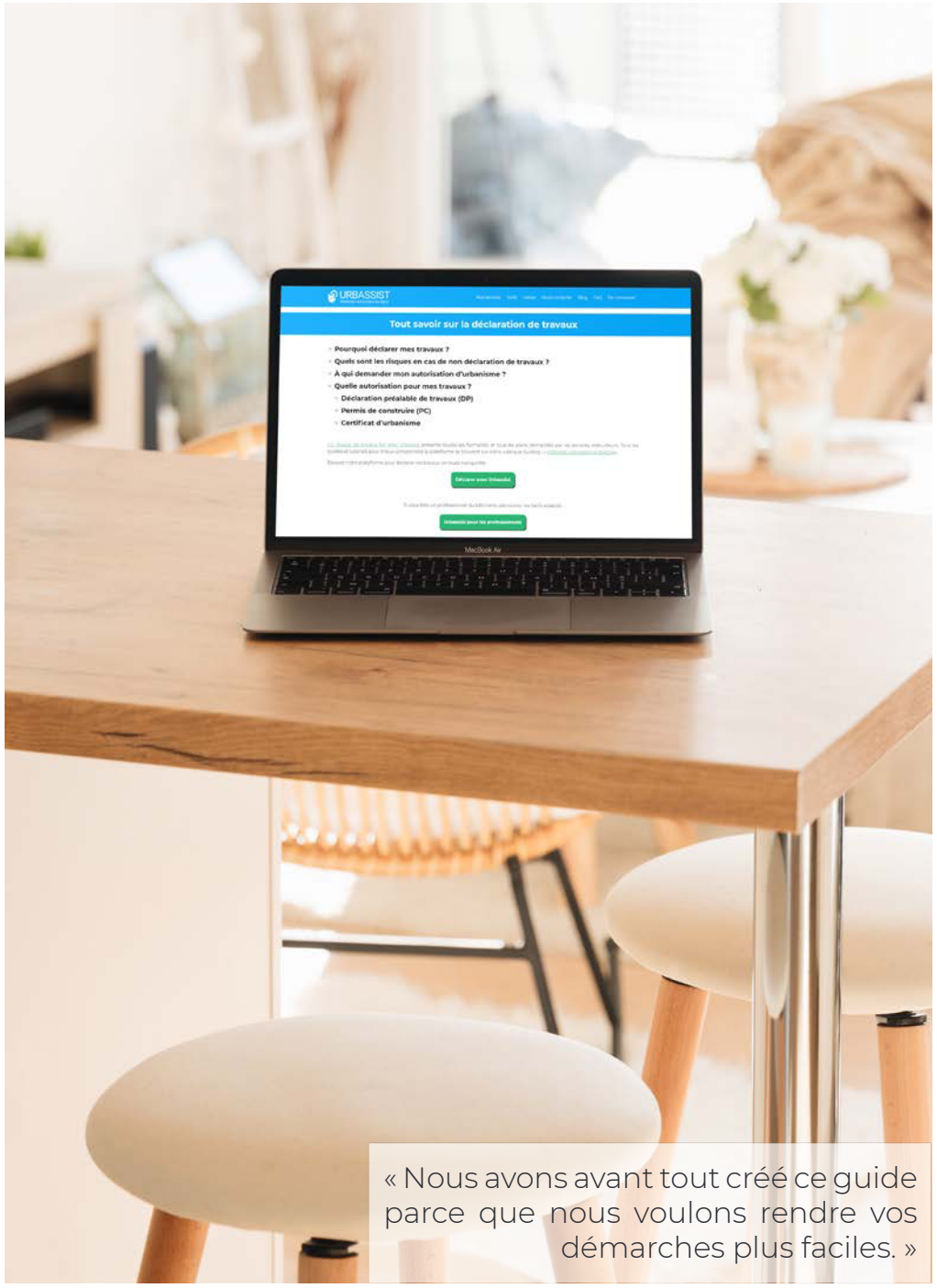
Nous savons que lire et comprendre le Code de l'urbanisme, n'est pas une tâche amusante pour tout le monde. Et donc, nous avons créé ce guide parce que :
Nous voulons simplifier vos demandes d'autorisation d'urbanisme.
Vous allez trouver les informations indispensables pour préparer votre dossier, vos plans et le plus important : **réussir votre autorisation d'urbanisme**.

Dans un premier temps, vous aurez un aperçu assez complet des notions d'urbanisme qui encadrent le droit du sol français. Vous allez comprendre pourquoi il faut déclarer et ce qu'est une autorisation d'urbanisme.

Ensuite, un pas à pas détaillé des procédures vous guidera dans vos démarches, de la rédaction du dossier jusqu'à la fin de votre chantier.

Enfin, vous aurez à votre disposition des fiches pratiques par projet qui vous rendront la tâche encore plus facile.

www.urbassist.fr



« Nous avons avant tout créé ce guide parce que nous voulons rendre vos démarches plus faciles. »

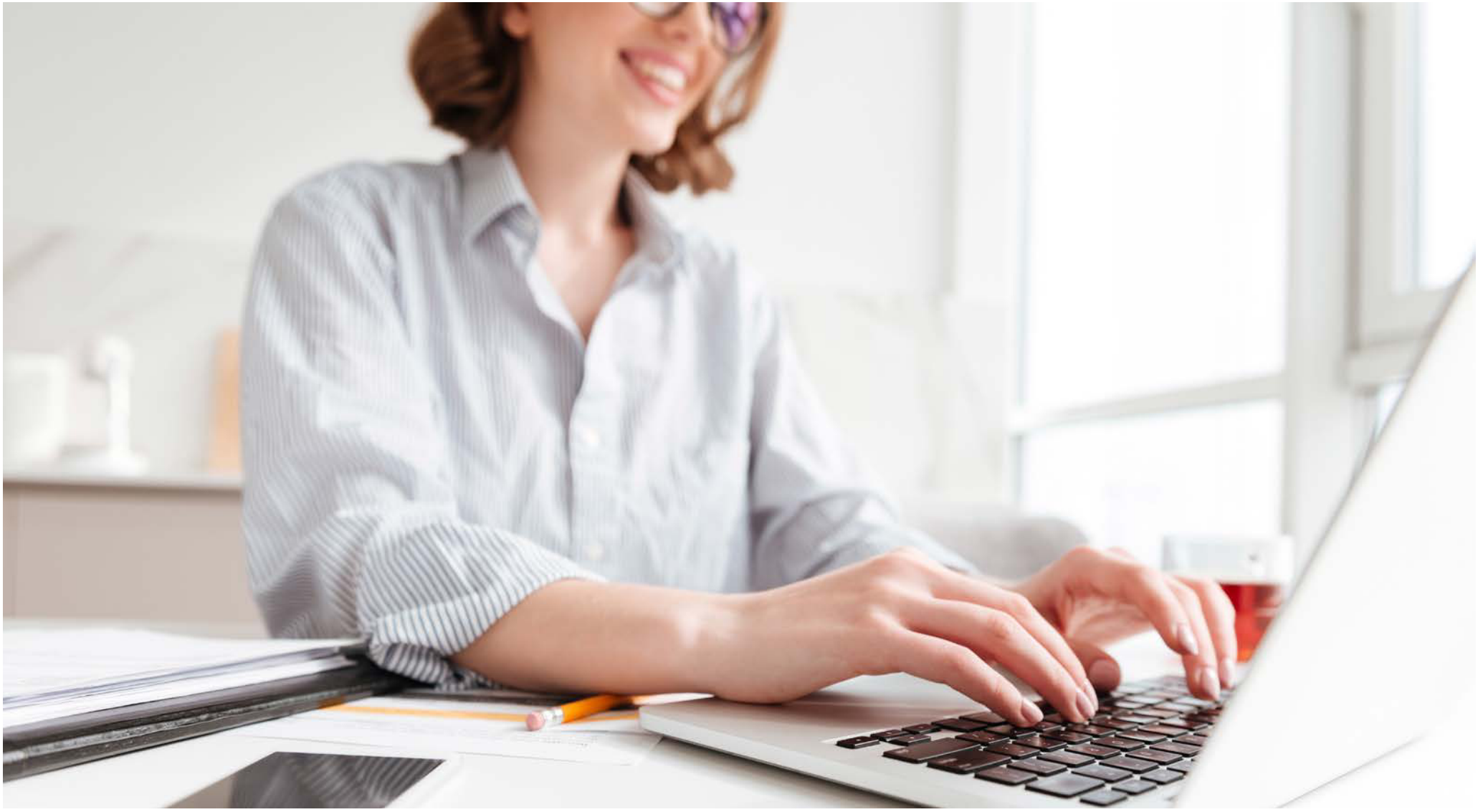
Ce qu'il faut connaître avant de demander une autorisation d'urbanisme. — **PAGE 1**
Pourquoi demander une autorisation d'urbanisme ? — PAGE 2
Quel est l'intérêt des autorisations d'urbanisme ?
Quels sont les risques de faire des travaux sans autorisation d'urbanisme ?
Quelles sont les autorisations d'urbanisme ? — PAGE 4
Quels types de construction nécessitent une Déclaration Préalable (DP) ou un Permis de Construire (PC) ? — PAGE 4
Quand faut-il une autorisation d'urbanisme ?
Quels travaux peut-on faire sans autorisation d'urbanisme ?
Quand faut-il une déclaration préalable – DP ?
Quand faut-il un permis de construire - PC ?
Quand faut-il faire appel à un architecte ?
Où trouver les règles d'urbanisme applicables à ma parcelle ? — PAGE 10
Quelles sont les règles d'urbanisme applicables à ma parcelle ?
Quel document d'urbanisme concerne ma parcelle ?
Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?
Comment obtenir un certificat d'urbanisme ?

Les étapes clefs de la demande d'autorisation d'urbanisme. — **PAGE 14**
La rédaction du dossier — PAGE 15
Quel Cerfa remplir pour votre demande d'autorisation d'urbanisme ?
Quels plans et documents graphiques inclure dans votre demande d'autorisation d'urbanisme ?
Le dépôt du dossier — PAGE 19
Combien d'exemplaires du dossier déposer ?
L'instruction du dossier — PAGE 20
Quel est le délai d'instruction ?
Quelles sont les possibles réponses après instruction ?
Que fait-t-on suite à l'instruction ? — PAGE 23
Affichage de l'autorisation d'urbanisme
Déclaration d'ouverture de chantier
Déclaration Attestant l'Achèvement et Conformité des travaux (DAACT)
Déclarer au centre des impôts

La démarche par projet. — **PAGE 27**
Déclarer un projet d'extension : véranda — PAGE 28
Déclarer un projet de modification de façade — PAGE 30
Déclarer un projet d'annexe : abris de jardin — PAGE 32
Déclarer une clôture — PAGE 34
Déclarer un projet de piscine — PAGE 36

Bonus : glossaire d'urbanisme. — **PAGE 38**

Ce qu’il faut connaître avant de demander une autorisation d’urbanisme.



Pourquoi demander une autorisation d'urbanisme ?

Quel est l'intérêt des autorisations d'urbanisme ?

Pour comprendre quelle est l'utilité d'une autorisation d'urbanisme, il faut savoir que :

- Les communes l'utilisent comme instrument pour connaitre et maitriser l'occupation des sols dans leur territoire. Et ainsi éviter que des usages non compatibles s'entrecroisent : le logement et les usines, par exemple.
- Les données recueillies permettent le traitement statistique pour établir et projeter les décisions.
- Elle rend possible la mise en place des politiques urbaines, notamment sur l'environnement, le transport et le foncier.
- Elle permet d'établir les taxes d'aménagement avec lesquelles la collectivité peut financer ses projets.
- Elle sert à limiter les risques de contentieux entre voisins.
- Elle facilite la prévention des risques environnementaux, entre autres.

Quels sont les risques de faire des travaux sans autorisation d'urbanisme ?

Faire des travaux sans autorisation vous expose non seulement à des sanctions, mais aussi à un bon nombre de contraintes :

Sanctions

D'un côté, vous vous exposez à des pénalités en cas de non déclaration de vos travaux, comme l'indique le Code de l'urbanisme (articles L480-1 à 480-5) :

- Une amende comprise entre 1 200 euros et 6 000 euros par mètre carré de surface de plancher construite, démolie ou rendue inutilisable.
- Une amende allant de 1 200 euros à 300 000 euros dans les autres cas.
- Une peine d'emprisonnement de 6 mois en cas de récidive, en plus de l'amende.
- L'interruption des travaux avec la possibilité que le matériel du chantier soit saisi et placé sous scellé.
- Une amende de 75 000 € et une peine de 3 mois d'emprisonnement si vous poursuivez vos travaux malgré l'interruption.
- Une amende de 15 000 euros pour vendre ou louer une maison ou des terrains dans un lotissement sans permis d'aménager.
- La mise en conformité des lieux, la démolition ou la réaffectation du sol. Bien entendu, vous êtes tenu de respecter le délai imposé par le tribunal ou de payer 500 € ou plus par jour de retard si le tribunal l'exige.

Contraintes

- Pour la vente de votre bien. Vous ou votre notaire êtes obligés

d'indiquer aux éventuels acquéreurs les travaux non déclarés, donc illégaux. Cette information risque de ralentir la vente (régularisation des travaux nécessaire), voire même de faire désister les acheteurs potentiels. Les conditions et le prix sont aussi susceptibles d'être impactés.

- Pour la mise à jour de vos taxes. Les autorisations d'urbanisme permettent le calcul de la taxe d'aménagement. Les travaux faits sans déclaration représentent une possible fraude avec des sanctions à la clef.
- Pour l'assurance de votre bien immeuble. Votre assureur posera les questions nécessaires pour estimer les risques et la valeur des cotisations. Vous devez détenir la preuve d'avoir apporté les informations exactes au moment de signer le contrat. Autrement, en cas de sinistre, l'assureur pourrait annuler votre contrat et refuser de vous indemniser.
- Pour votre tranquillité. Le délai de prescription des travaux sans autorisation engage votre responsabilité pénale pendant 6 ans, et votre responsabilité civile pendant 10 ans.

Les autorisations d'urbanisme sont :

Utiles aux communes,
Indispensables pour bien vivre ensemble,
Nécessaires pour mesurer l'impact sur l'environnement,
Obligatoires,
Un instrument de calcul des taxes,
Gage de sécurité (en cas de sinistre ou de vente).

En cas de non déclaration, vous risquez :

Pénalités financières,
Peine d'emprisonnement en cas de récidive,
Démolition du projet

Quelles sont les autorisations d'urbanisme ?

Déclaration préalable de travaux (DP)
Permis de construire (PC)
Permis d'aménager (PA)
Permis de démolir

Quels types de construction nécessitent une Déclaration Préalable (DP) ou un Permis de Construire (PC) ?

Il peut s'agir d'une construction nouvelle ou d'une extension. Les constructions nouvelles, à la différence des extensions, sont celles qui sont indépendantes du bâtiment existant. Les extensions sont toujours accolées à un bâtiment existant.

Quand faut-il une autorisation d'urbanisme ?

La déclaration préalable (DP) ou le permis de construire (PC) sont nécessaires quand il s'agit :

- De la création de surface de plancher ou d'emprise au sol. Par exemple, la construction d'une nouvelle pièce à vivre, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un carport ou d'une véranda.
- De la modification de l'aspect extérieur du bâtiment. Par exemple, la création d'ouvertures comme les portes et fenêtres ou le changement de la toiture.
- D'un changement de destination. Par exemple, transformer une maison à usage d'habitation en locaux accueillant des bureaux.
- Des travaux situés dans un site protégé ou en instance de classement, aux abords des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables.
- Des travaux situés dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme – PLU dans laquelle des règles particulières ont été instaurées.

Le **permis d'aménager** concerne les opérations d'aménagement telles que les lotissements, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, entre autres.

Un **permis de démolir** est exigé si votre projet se trouve dans une zone protégée comme un site classé, inscrit ou en instance de classement ou si votre commune l'impose.

Quels travaux peut-on faire sans autorisation d'urbanisme ?

En général, sont dispensés d'autorisation d'urbanisme tous les travaux qui ne sont pas soumis à une déclaration préalable ou à un permis de construire. C'est-à-dire, les travaux de faible ampleur. Comme par exemple :

- Les constructions, jusqu'à 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et jusqu'à 12 m de hauteur.
- Les murs de moins de 2 m de hauteur.
- Les habitations légères de loisirs de moins de 35 m² de surface de plancher implantées dans les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les villages de vacances et les dépendances des maisons familiales de vacances.
- Les piscines jusqu'à 10 m² de superficie de bassin.
- Les clôtures.
- Les ravalements de façades.
- Les terrasses de plain-pied.
- Les constructions temporaires implantées pour une durée inférieure à 3 mois (15 jours dans les secteurs protégés). Par exemple : une piscine hors sol.

Vous trouverez la liste des projets dispensés d'autorisation de travaux dans les articles R*421-2 à 421-8 du Code de l'urbanisme.

Attention : ces projets sont susceptibles d'être soumis à une autorisation d'urbanisme s'il se situent dans :

- le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé,
- les abords des monuments historiques,
- un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement,
- les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux,
- un immeuble protégé,
- une commune dotée d'un PLU.

4 autorisations d'urbanisme en France :

Déclaration préalable de travaux (DP)
Pour les travaux de faible ampleur

Permis de construire (PC)
Pour les travaux de plus grande ampleur

Permis d'aménager (PA)
Concerne les opérations d'aménagement

Permis de démolir
Exigé dans une zone protégée ou selon la réglementation de la commune

Ce guide se concentre sur les deux premières autorisations d'urbanisme mentionnées : déclaration préalable de travaux (DP) et permis de construire (PC).

Quand faut-il une déclaration préalable – DP ?

Une déclaration préalable (articles R*421-9 à 421-13 du Code de l'urbanisme) est nécessaire :

- **Pour une construction nouvelle ou pour une extension**, quand il est prévu la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m² et jusqu'à 20 m².

    ▹ Si les travaux d'extension sont réalisés en zone urbaine soumise à PLU, vous pouvez déposer une DP pour une création de surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 20 m2 et jusqu'à 40 m².

    Attention : si la surface de plancher du bâtiment existant dépasse 150 m² après les travaux d'extension, un permis de construire est de rigueur, dès 20 m² d'extension. Par ailleurs, le recours à l'architecte devient obligatoire.

    ▹ Si les travaux font 5 m² ou moins de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, mais la hauteur au-dessus du sol de la construction est supérieure à 12 m, une DP est nécessaire, à l'exception des éoliennes et d'autres installations de ce type.

    ▹ Si vous transformez des locaux clos et couverts d'un bâtiment existant, de plus de 5 m² non constituant de la surface de plancher, en local constituant de la surface de plancher. Par exemple : transformer un garage en pièce à vivre.

- **Pour une piscine**, non couverte ou avec un abri de moins de 1.80 m de hauteur, si l'emprise au sol est supérieure à 10 m² et jusqu'à 100 m².
- **Pour les murs** (autres que les clôtures) **d'une hauteur de 2 m et plus**.
- **Pour les habitations légères de loisirs** (chalets, bungalows, cabanes) d'une surface de plancher de plus de 35 m² implantées dans les :

▹ les parcs résidentiels de loisirs,
▹ les villages vacances classés hébergement léger,
▹ les dépendances de maisons familiales de vacances,
▹ les terrains de camping.

- **Pour les châssis et serres** d'une surface inférieure ou égale à 2000 m² et d'une hauteur comprise entre 1.80 m et 4 m.
- **Pour les modifications de façade**.
- **Pour les changements de destinations**.

Quand faut-il un permis de construire – PC ?

Un permis de construire (Article R*421-14 du Code de l'urbanisme) est nécessaire :

- **Pour une maison individuelle** d'une surface supérieure à 20 m².
- **Pour une extension**, quand il est prévu la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 20 m².
  - ▹ Si les travaux sont réalisés en zone urbaine soumise à PLU, un PC est obligatoire pour les extensions de plus de 40 m² de surface de plancher ou d'une emprise au sol.
  - ▹ Si les travaux d'extension portent la surface de plancher du bâtiment existant à plus de 150 m², un PC est obligatoire dès 20 m² d'extension et le recours à un architecte est de rigueur.
- **Pour les modifications de la structure porteuse ou de la façade** s'ils s'accompagnent d'un changement de destination.
- **Les travaux de restauration immobilière**.
- **Les travaux sur un immeuble monument historique**.

Quand faut-il faire appel à un architecte ?

Vous devez faire appel à un architecte pour les travaux soumis à un permis de construire :

- Nouvelles constructions, par exemple une maison individuelle, dont la surface de plancher dépasse 150 m².
- Extensions, soumises à un permis de construire, si la surface du plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant plus l'extension dépasse 150 m² après travaux.
- Constructions à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol dépassent 800 m².
- Serres de plus de 4 m de hauteur ou d'une surface de plancher et une emprise au sol dépassant les 2000 m².

Si vous êtes une personne morale, c'est-à-dire, une entreprise ou autre organisme, vous êtes obligé de demander un permis de construire et à faire appel à un architecte pour tous vos projets.

Déclaration Préalable de travaux

Constructions ou extensions
(selon modalités particulières)

Piscines
(+ de 10 m² et jusqu'à 100 m²)

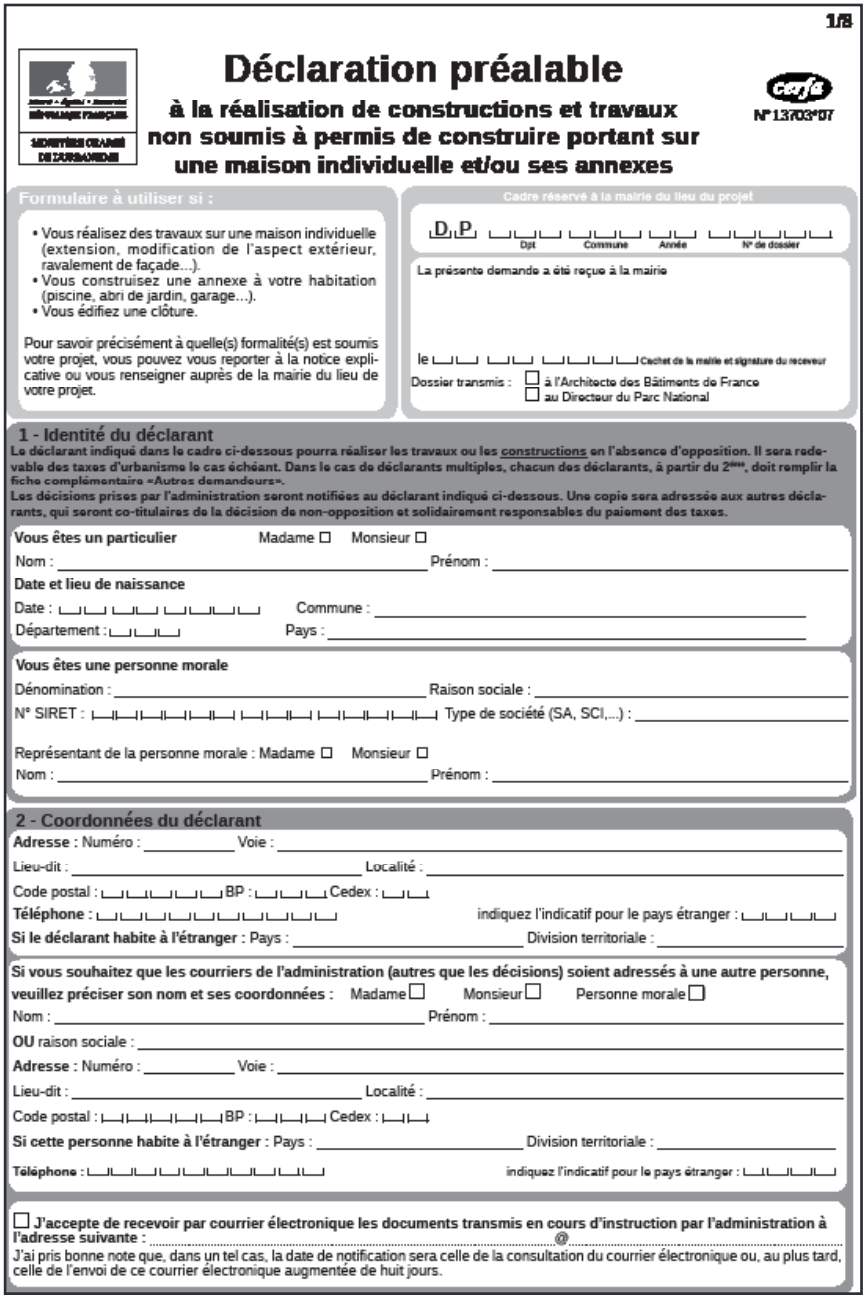
Murs
(2 m de hauteur et plus)

Habitations légères de loisirs
(+ 35 m²)

Châssis et serres
(entre 1.80 m et 4 m de hauteur)

Modifications de façade
(ravalement hors secteur protégé)

Changements de destinations



1/8

Déclaration préalable

à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Cerfa N° 13703*07

Formulaire à utiliser si :

- Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...).
- Vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...).
- Vous édifiez une clôture.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P — Dpt — Commune — Année — N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le — Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France ☐ au Directeur du Parc National

1 - Identité du déclarant

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les constructions en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2ème, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs».
Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Date et lieu de naissance

Date : __/__/____ Commune : _____

Département : ___ Pays : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

☐ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Cerfa n° 13703*07 :
Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Permis de construire

Maisons individuelles
(+ 20 m²)

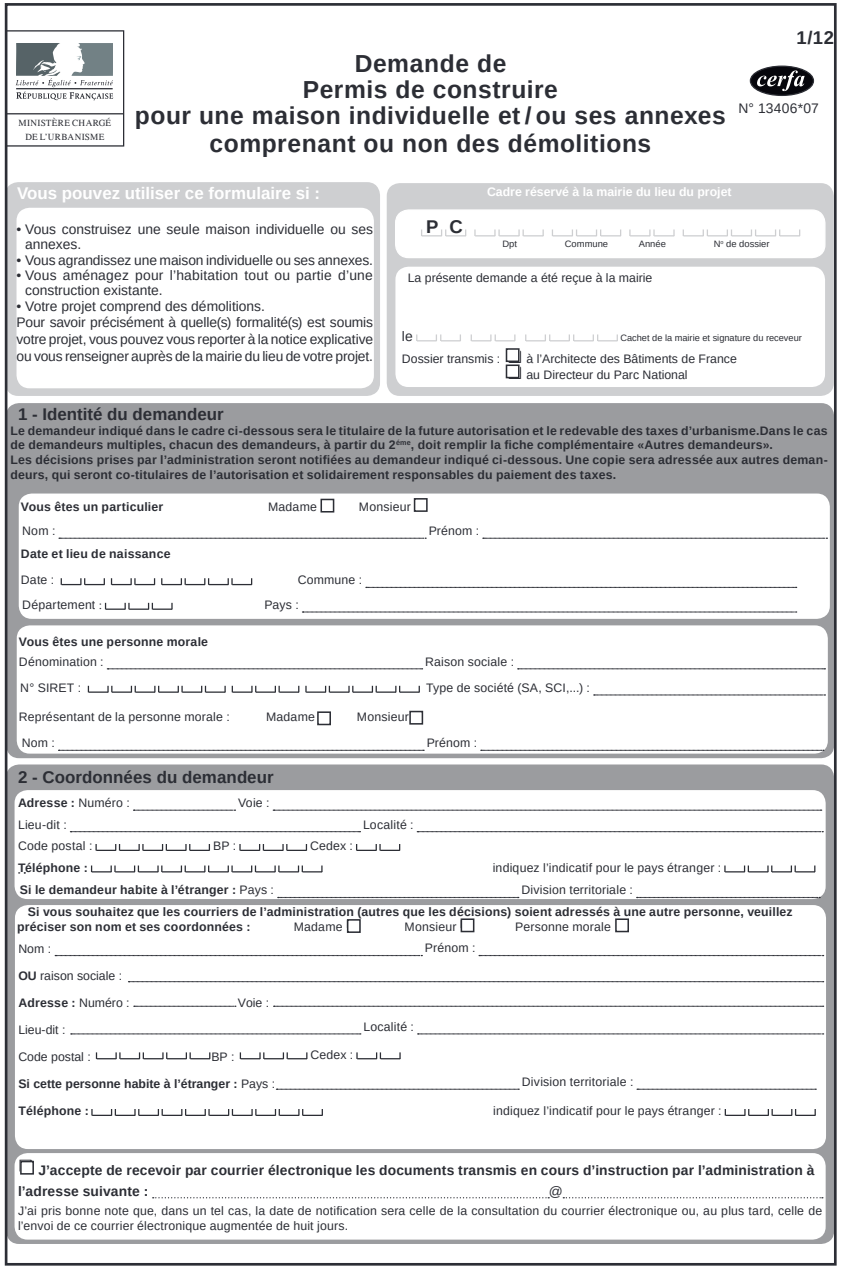
Extensions
(+ 20 m²)

Restauration immobilière

Sur monument historique

Modifications de façade ou structure porteuse
(avec changement de destination)

Recours à l'architecte
(+ 150 m²)



1/12

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

cerfa N° 13406*07

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.
- Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P C — Dpt — Commune — Année — N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le — Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France ☐ au Directeur du Parc National

1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme.Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2ème, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Date et lieu de naissance

Date : __/__/____ Commune : _____

Département : ___ Pays : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : ___

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ___

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : ___

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ___

☐ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Formulaire 13409*07 :
Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Où trouver les règles d'urbanisme applicables à ma parcelle ?

Votre autorisation d'urbanisme dépend, bien sûr, de la qualité et de la complétude de votre dossier. Cependant, c'est n'est pas le principal critère à prendre en compte :
Si vos travaux ne sont pas compatibles avec les règles d'urbanisme applicables à votre parcelle, votre autorisation d'urbanisme sera inévitablement refusée.

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables à ma parcelle ?

On entend par règle d'urbanisme : toutes les prescriptions contenues dans un document d'urbanisme applicables au territoire d'une commune ou à un ensemble de communes. En d'autres termes : tout ce qui est interdit ou possible de faire sur votre parcelle ! Ces règles peuvent encadrer :

- **L'affectation des sols et la destination des constructions.** Quelles constructions sont autorisées ou non selon la destination. Par exemple, ces règles peuvent vous interdire de construire un local commercial dans une zone destinée (par le document d'urbanisme) à la préservation de l'environnement naturel.
- **Les surfaces constructibles et leur implantation**. Jusqu'où vous pouvez aller en termes de surface de plancher, d'emprise au sol et de hauteur du bâtiment. De même, les distances à respecter entre les constructions, le domaine public et les propriétés voisines.
- **L'aspect extérieur des bâtiments.** Les matériaux des façades, des sols et des toitures, les couleurs et le style de menuiserie, entre autres. Par ailleurs, il est possible que les clôtures soient elles aussi réglementées.
- **Les stationnements.** Combien de places de stationnement êtes-vous obligé de créer ?
- **Les aspects environnementaux.** Par exemple, les règles liées à la transition énergétique.
- **Les équipements et réseaux.** Les dessertes et les raccordements aux services.

Cette liste rappelle les éléments clefs pour définir le type d'autorisation d'urbanisme à demander.
Notre conseil est de prendre le temps de bien étudier le document d'urbanisme de votre commune.
De cette manière, vous serez mieux préparé et vous augmenterez les possibilités d'avoir votre autorisation.

Quel document d'urbanisme concerne ma parcelle ?

En fonction de la taille de votre commune et de son organisation administrative, elle sera soumise à l'un des documents d'urbanisme suivant :

- **RNU - Règlement National d'urbanisme** : pour les communes de petite taille qui n'ont aucun autre document d'urbanisme. Pour trouver le RNU, il faut consulter le Code de l'urbanisme (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53).
- **CC - Carte communale** (Articles L161-1 à L161-4 et R161-1 à R163-9 du Code de l'urbanisme) : c'est un document qui s'applique aux petites communes. Il indique, avec des cartes, les secteurs dans lesquels il est possible de construire, et ceux dans lesquels c'est interdit. Comme il est moins précis que d'autres documents d'urbanisme, il doit s'appliquer en association avec le Règlement National d'urbanisme - RNU.
- **PLU – Plan local d'urbanisme** (Articles L151-1 à L154-4 et R151-1 à R153-22). C'est un document qui concerne la plupart des communes françaises. Il contient l'état actuel du territoire, les projets futurs de la commune et bien sûr les règles de construction et d'aménagement à respecter. Le PLU remplace le POS – plan d'occupation des sols (Loi SRU du 13 décembre

2000). Cependant, certaines communes ont encore des POS en vigueur.

- **PLUi – Plan local d'urbanisme intercommunal.** Rappelons que les communes françaises peuvent se regrouper pour mutualiser les efforts et les services. Ainsi, le PLUi est applicable à l'ensemble des communes regroupées dans une communauté (EPCI). Sa vision est plus globale et cherche la mise en cohérence du territoire inter-communal. Rassurez-vous ! Même avec un PLUi, c'est toujours le maire de votre commune qui délivre les autorisations d'urbanisme.
- **PSMV - Plan de sauvegarde et de mise en valeur.** Il contient le projet d'urbanisme et d'aménagement d'un secteur spécifique. A la différence du PLU et du PLUi, son application est restreinte à la totalité ou à une partie d'un site patrimonial remarquable (SPR).

Notons que dans les documents d'urbanisme, vous trouverez aussi les **servitudes d'utilité publique** et **les droits de préemption** qui ont un impact sur vos projets de travaux.
De même, nous vous conseillons de consulter les plans de prévention des risques – PPR de votre commune.

Si vous n'êtes pas sûr de tout comprendre, la manière la plus simple de savoir quel document d'urbanisme vous concerne est de demander l'information à votre mairie.

Nous vous conseillons de demander un certificat d'urbanisme pour vous simplifier les démarches.

Quels documents pour m'informer ?

RNU - Règlement National d'urbanisme

CC - Carte communale

PLU – Plan local d'urbanisme

PLUi – Plan local d'urbanisme intercommunal

PSMV - Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Certificat d'urbanisme

Qu’est-ce qu’un certificat d’urbanisme ?

Un certificat d’urbanisme vous permet de connaitre rapidement les règles d’urbanisme qui s’appliquent sur le terrain qui va être impacté par vos travaux. Il existe deux types :

- **Certificat d’information - CUa :**

Il renseigne si un plan local d’urbanisme (PLU) s’applique sur votre parcelle, mais il renseigne aussi sur la liste des taxes exigibles et les limitations au droit de propriété (servitudes d’utilité publique) qui doivent être prises en compte. Comme par exemple, si le terrain est dans le périmètre d’une zone de protection d’un monument historique ou en zone de préemption.

- **Certificat opérationnel – CUb :**

Il vous informe, outre les informations déjà listées, sur la faisabilité de votre projet et l’état des voies et des réseaux qui le desservent. Le certificat d’urbanisme vous indique si un « sursis à statuer » s’applique. Cela veut dire que toute autorisation d’urbanisme sera retardée.

Comment obtenir un certificat d’urbanisme ?

Pour obtenir un certificat d’urbanisme :

- Préparez votre dossier de demande de certificat d’urbanisme : formulaire Cerfa et plans.

  - ▹ Formulaire Cerfa 13410*
  - ▹ CU1. Plan de situation. Il montre l’adresse du projet et les voies d’accès. L’échelle recommandé est de 1/2000 à 1/5000 pour un projet en zone urbaine et 1/25000 pour un projet en zone rurale.
  - ▹ CU2. Note descriptive succincte de votre projet. Vous pouvez inclure des plans du projet, des croquis ou des photos.
  - ▹ CU3. Plan du terrain. A présenter uniquement si des bâtiments existent déjà sur la parcelle. Il faut montrer l’emplacement de ces constructions.

- Adressez-le à la mairie de la commune où se trouve votre terrain ou maison. Il vous faudra 2 exemplaires pour un certificat d’information et 4 pour le certificat opérationnel.

Des exemplaires supplémentaires sont à prévoir si :
- Votre projet se trouve en périmètre protégé au titre des monuments historiques (+ 1 exemplaire).
- Dans un parc national (+2 exemplaires).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*05

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :
- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

❑ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

❑ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ❑ Monsieur ❑
Nom : ..... Prénom : .....

Vous êtes une personne morale
Dénomination : ..... Raison sociale : .....
N° SIRET : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Type de société (SA, SCI,...) : .....
Représentant de la personne morale : Madame ❑ Monsieur ❑
Nom : ..... Prénom : .....

3 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : ..... Voie : .....
Lieu-dit : ..... Localité : .....
Code postal : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ BP : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Cedex : ⌊_⌋⌊_⌋
Téléphone : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : ..... Division territoriale : .....

❑ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** .....@.....
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
Adresse du (ou des) terrain(s)
Numéro : ..... Voie : .....
Lieu-dit : ..... Localité : .....
Code postal : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ BP : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Cedex : ⌊_⌋⌊_⌋
Références cadastrales[1] : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Section : ⌊_⌋⌊_⌋ Numéro : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋
Superficie totale du terrain (en m²) : .....

Formulaire 13410*05 : Demande de certificat d'urbanisme

Bon à savoir :
Les délais de réponse sont de **2 mois** pour vous donner votre CU opérationnel, et de **1 mois** pour un CU d'information (article R*410-9 et R*410-10 du Code de l'urbanisme). Passé ce délai, l'absence de réponse vaut remise d'un certificat tacite.

La validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois.

Les règles inscrites dans votre certificat seront celles prises en compte pour instruire votre dossier d'autorisation d'urbanisme pendant la période de validité du certificat d'urbanisme.
Le certificat tacite couvre uniquement les informations générales et non pas la faisabilité du projet.

Attention : le certificat d'urbanisme ne remplace pas l'autorisation d'urbanisme.
D'ailleurs, toute personne peut demander un certificat d'urbanisme de votre propriété.

Les étapes clefs de la demande d’autorisation d’urbanisme.

Maintenant que vous savez quel type d'autorisation demander, il faut passer à l'action. Commençons par vous dire que la démarche comprend 3 étapes. Ces étapes sont les suivantes :

La rédaction du dossier

Une demande d'autorisation de travaux peut être faite par une ou par plusieurs personnes, si :

- Vous êtes le propriétaire (de la maison ou le terrain).
- Le mandataire des propriétaires.
- Vous êtes autorisé par le ou les propriétaires à exécuter les travaux.

Bon à savoir : vous pouvez faire la demande d'autorisation d'urbanisme pour un même projet au nom de plusieurs personnes. Par exemple, si vous êtes un couple et si vous souhaitez figurer tous les deux sur l'autorisation d'urbanisme.
Pour cela, téléchargez la « Fiche complémentaire / autres demandeurs » sur le site du service-public.
Le dossier de toute demande d'autorisation d'urbanisme se compose d'un formulaire Cerfa et de plusieurs plans et pièces graphiques.

Quel Cerfa remplir pour votre demande d'autorisation d'urbanisme ?

Le premier pas à faire est de trouver et télécharger le formulaire Cerfa adapté à vos travaux. Ces formulaires sont :

	CERFA
Déclaration Préalable	N° 13703*07 - Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes (DPMI).
	N° 13404*07 - Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire).
Permis de Construire	N° 13406*07 - Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI).

Attention : les formulaires Cerfa sont régulièrement mis à jour. En général, les nouvelles versions modifient les 2 derniers chiffres du code Cerfa. Par exemple : la prochaine version du Cerfa n° 13703*07 sera probablement le Cerfa n° 13703*08.

Les Cerfas sont téléchargeables à partir du site service-public.fr. Une fois votre formulaire à la main, il faut le remplir avec les informations suivantes :

- Votre identité et vos coordonnées.
- La localisation du terrain avec les références cadastrales.
- La nature du projet : piscine, abris de jardin, etc.
- Les caractéristiques du projet.
- Les surfaces de plancher : existantes, supprimées ou ajoutées.
- Les surfaces taxables à renseigner sur la fiche de calcul pour les impôts.

Vérifiez toutes les informations fournies, plus particulièrement l'adresse et les références cadastrales de votre parcelle. Vous retrouverez ces dernières sur le site du Cadastre.fr.
Finalement, il vous faudra préparer les pièces à joindre au formulaire. Ce sont les plans et documents graphiques nécessaires pour que l'instructeur comprenne au mieux votre demande.

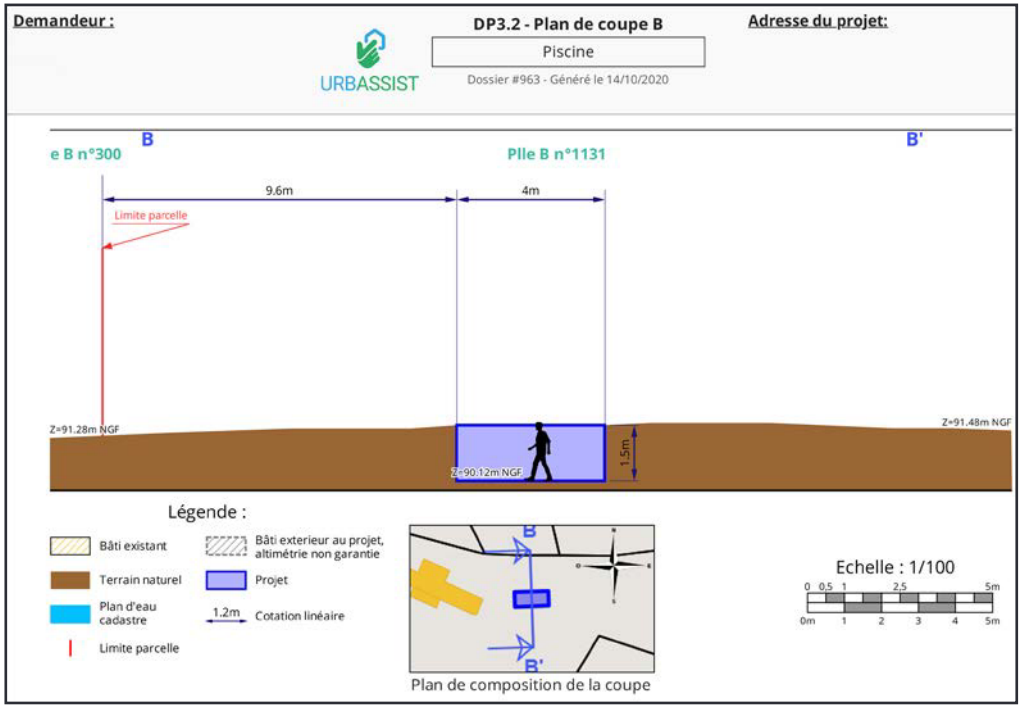
Quels plans et documents graphiques inclure dans votre demande d'autorisation d'urbanisme ?

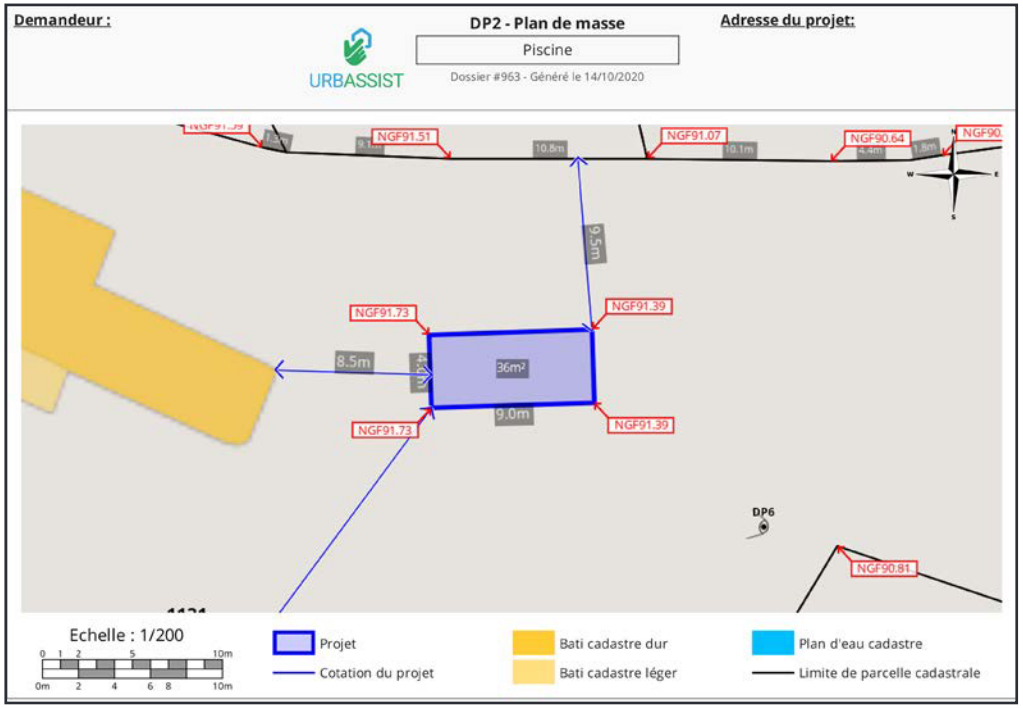
Nous allons vous présenter à travers le tableau ci-dessous, les principaux plans et pièces graphiques à joindre à votre déclaration préalable ou permis de construire.

Déclaration Préalable	Permis de Construire	Document	Description
DP1	PCMI1	Plan de situation	Montre la localisation de votre terrain sur la commune
DP2	PCMI2	Plan de masse	Présente l'implantation des bâtiments actuels et projetés ; les dimensions et l'accès depuis la voie publique. Il doit être coté en trois dimensions (largeur, longueur et hauteur des constructions en plus de celles du terrain) et à l'échelle.
DP3	PCMI3	Plan de coupe	Montre le profil du terrain avant et après travaux. Indique aussi la hauteur des bâtiments.
-	PCMI4	Notice Descriptive	Un document écrit qui présente les éléments principaux sur le projet et le terrain.
DP4	PCMI5	Plan des façades et des toitures	Montre les changements prévus sur les façades. N'est pas nécessaire s'il n'y a pas de modification.
DP5	-	Représentation de l'aspect extérieur	Uniquement si le plan de façades et de toitures n'est pas suffisant.
DP6	PCMI6	Insertion paysagère	Volumétrie ou photomontage montrant le projet dans l'environnement existant.
DP7	PCMI7	Photographie environnement proche	Une photo de près du terrain où se trouve le projet.
DP8	PCMI8	Photographie environnement lointain	Une photo de loin du terrain où se trouve le projet.

D’autres pièces peuvent être demandées en fonction de votre projet. La liste complète des pièces se trouve dans le « Bordereau de dépôt des pièces jointes » du Cerfa.

Attention : dans le cadre d’un permis de construire créant de la surface de plancher vous devez fournir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 au moment de dépôt.





Le dépôt du dossier

Une fois que votre dossier est prêt, vous n'avez qu'à l'imprimer et signer votre formulaire !

Bon à savoir : à partir du 1er janvier 2022, tous les dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme pourront se faire de manière dématérialisée (article 62, Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique - ELAN). C'est-à-dire que, vous n'aurez plus besoin d'imprimer votre dossier, toute demande et dépôt se fera en ligne.

Avant janvier 2022, il est encore nécessaire d'imprimer le dossier en plusieurs exemplaires et de le déposer à la mairie de la commune où se situe votre projet.
Le dépôt du dossier doit se faire par lettre recommandée avec avis de réception ou en main propre contre récépissé.
Certaines mairies ont déjà un service de guichet numérique, pensez à vous renseigner sur le site web de votre commune.

Le nombre d'exemplaires

Le nombre d'exemplaires à déposer dépend du lieu de votre projet et du type d'autorisation. Ainsi :

	Cas général	Secteur protégé	Cœur parc national
Déclaration Préalable	2 exemplaires	+ 1 exemplaire	+ 2 exemplaires
Permis de Construire	4 exemplaires	+ 1 exemplaire	+ 2 exemplaires

Au moment du dépôt, la mairie vous délivrera un récépissé avec la date et le numéro d'enregistrement de la demande.
La date de dépôt inscrite sur le récépissé déclenche le délai d'instruction.

L'instruction du dossier

Votre dossier arrive au guichet puis il est transmis au service d'urbanisme de votre commune ou au centre instructeur correspondant. Il sera pris en charge par un instructeur.

Bon à savoir : la commune peut confier l'instruction des dossiers à un prestataire privé tant qu'il n'existe pas de conflit d'intérêt.

Ensuite, l'instructeur transmet votre dossier pour avis aux services de consultation. Par exemple, à l'Architecte des Bâtiments de France – ABF, ou aux gestionnaires des réseaux pour vérifier le raccordement.
La mairie a 15 jours à partir du dépôt du dossier pour afficher l'avis de dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme indiquant les caractéristiques essentielles du projet. Cet affichage se fait à la mairie.
Après analyse de votre dossier et des retours des services consultés, le maire signe un arrêté contenant :

- la date d'affichage en mairie,
- la décision finale ou les prescriptions.

L'arrêté avec la décision vous sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique si vous avez coché dans le Cerfa la case acceptant la réception de la notification de cette manière.

Quel est le délai d'instruction ?

Le délai d'instruction dépend du type d'autorisation, du lieu du projet et de la complétude et qualité du dossier.

- Pour une déclaration préalable, le délai est de 1 mois.
- Pour le permis de construire d'une maison individuelle, le délai est de 2 mois.
- Pour le permis de construire d'autres projets, le délai est de 3 mois.
- Pour un projet en secteur protégé, il faut compter 1 mois supplémentaire.

Si votre demande concerne un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou un établissement recevant du public – ERP, le délai d'instruction sera de 5 mois.

Attention : plusieurs dérogations et modifications des délais existent. Consultez les articles R423-24 à R*423-33 du Code de l'urbanisme pour en savoir plus.

Dans le premier mois, l'instructeur pourrait vous demander des pièces complémentaires. Plusieurs raisons peuvent motiver une demande de ce type. Par exemple :

- Votre dossier est incomplet.
- Votre projet semble incompatible avec les règles d'urbanisme et l'instructeur veut vérifier l'information.
- Vos plans et cartes ne sont pas lisibles ou à la bonne échelle.
- Vos plans ne sont pas ou mal cotés.

L'instructeur pourrait aussi vous contacter pour vous notifier si le délai d'instruction est prolongé en raison des conditions particulières du projet (voir articles R423-24 à R*423-33 du Code de l'urbanisme).

Prenez soin de vérifier ces éléments avant de déposer votre dossier afin d'éviter la demande de pièces complémentaires.
Vous avez 3 mois pour répondre à l'instructeur et lui apporter les pièces demandées. A ce moment-là, le délai d'instruction commencera à courir. En l'absence de réponse de votre part, votre demande sera rejetée.

Notre conseil est de vous approcher de votre mairie pour bien comprendre la nature des demandes et mieux préparer votre réponse.

Quelles sont les réponses possibles après instruction ?

Le retour d'instruction, avec ou sans demande de pièces complémentaires, a trois issus possibles :

- **Autorisation.**

C'est-à-dire que vous avez l'approbation de votre mairie pour faire vos travaux.
La mairie pourrait vous donner l'autorisation d'urbanisme sous réserve de respecter certaines prescriptions établies par elle-même.

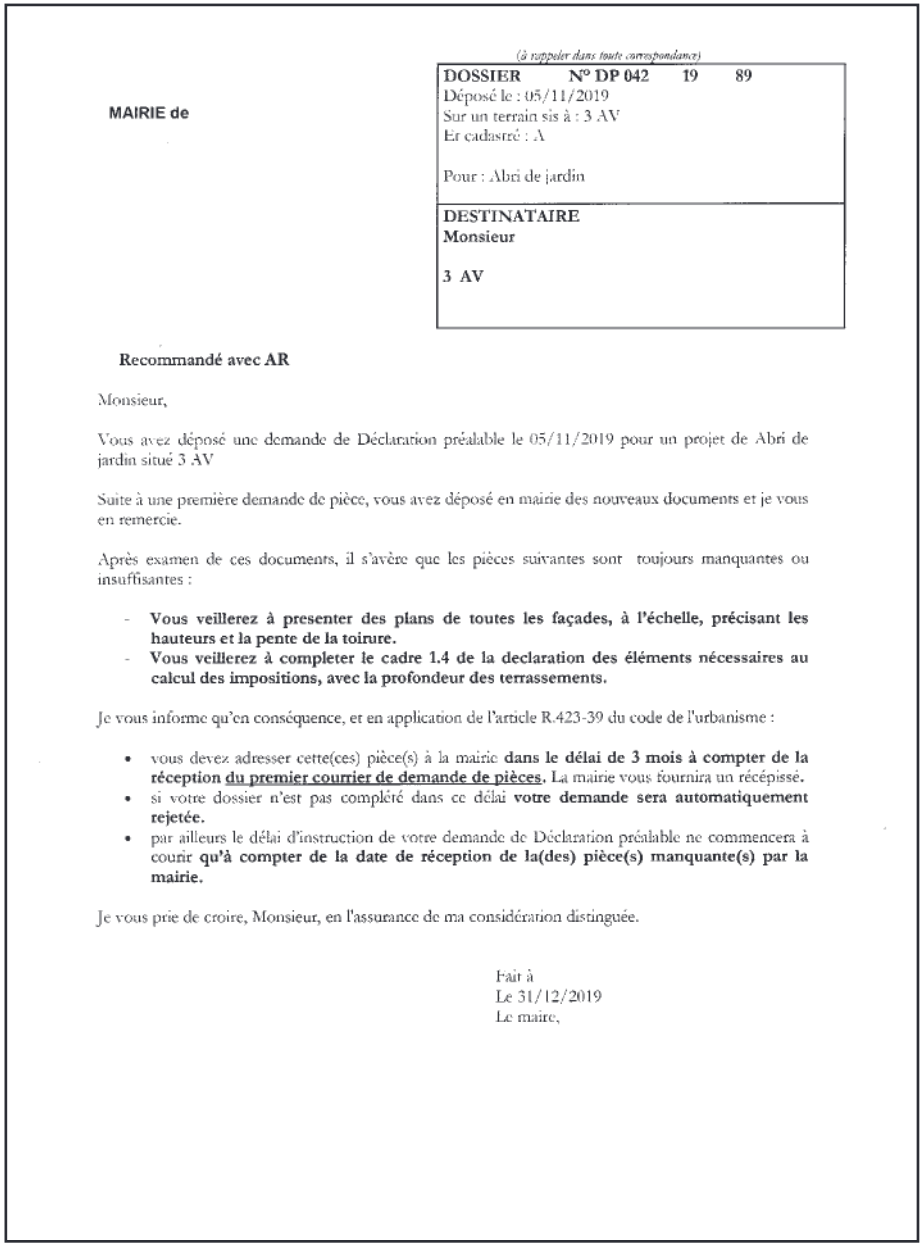
- **Absence de réponse.**

Si le délai d'instruction est passé sans avoir une réponse de votre mairie, cela vaut décision de non-opposition ou permis tacite. Vous pouvez donc faire vos travaux. Dans ce cas, demandez une certification à votre mairie.
Attention : si votre projet est soumis à un permis de construire et à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France - ABF, si celui-ci a donné un avis défavorable, le silence administratif ne vaut pas permis tacite (article R424-3 du Code de l'urbanisme).

- **Refus d'autorisation.**

Dans ce cas, la mairie doit justifier son avis.
Un sursis à statuer (Article L424-1 du code de l'urbanisme) pourrait être imposé à votre demande. Ce n'est pas un refus, mais presque. Cela signifie que la mairie pourrait prendre jusqu'à 2 ans pour vous donner une réponse.
La raison : la mairie compte réaliser des opérations d'aménagement urbain qui affectent votre terrain.

Bon à savoir : la mairie doit vous notifier la durée du sursis et le délai pour confirmer votre demande après la fin du sursis. Si vous le souhaitez, vous pouvez demander à votre commune de vous acheter votre terrain.



(à rappeler dans toute correspondance)

MAIRIE de

DOSSIER N° DP 042 19 89
Déposé le : 05/11/2019
Sur un terrain sis à : 3 AV
Et cadastré : A

Pour : Abri de jardin

DESTINATAIRE
Monsieur

3 AV

Recommandé avec AR

Monsieur,

Vous avez déposé une demande de Déclaration préalable le 05/11/2019 pour un projet de Abri de jardin situé 3 AV

Suite à une première demande de pièce, vous avez déposé en mairie des nouveaux documents et je vous en remercie.

Après examen de ces documents, il s'avère que les pièces suivantes sont toujours manquantes ou insuffisantes :

- **Vous veillerez à presenter des plans de toutes les façades, à l'échelle, précisant les hauteurs et la pente de la toiture.**
- **Vous veillerez à completer le cadre 1.4 de la declaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, avec la profondeur des terrassements.**

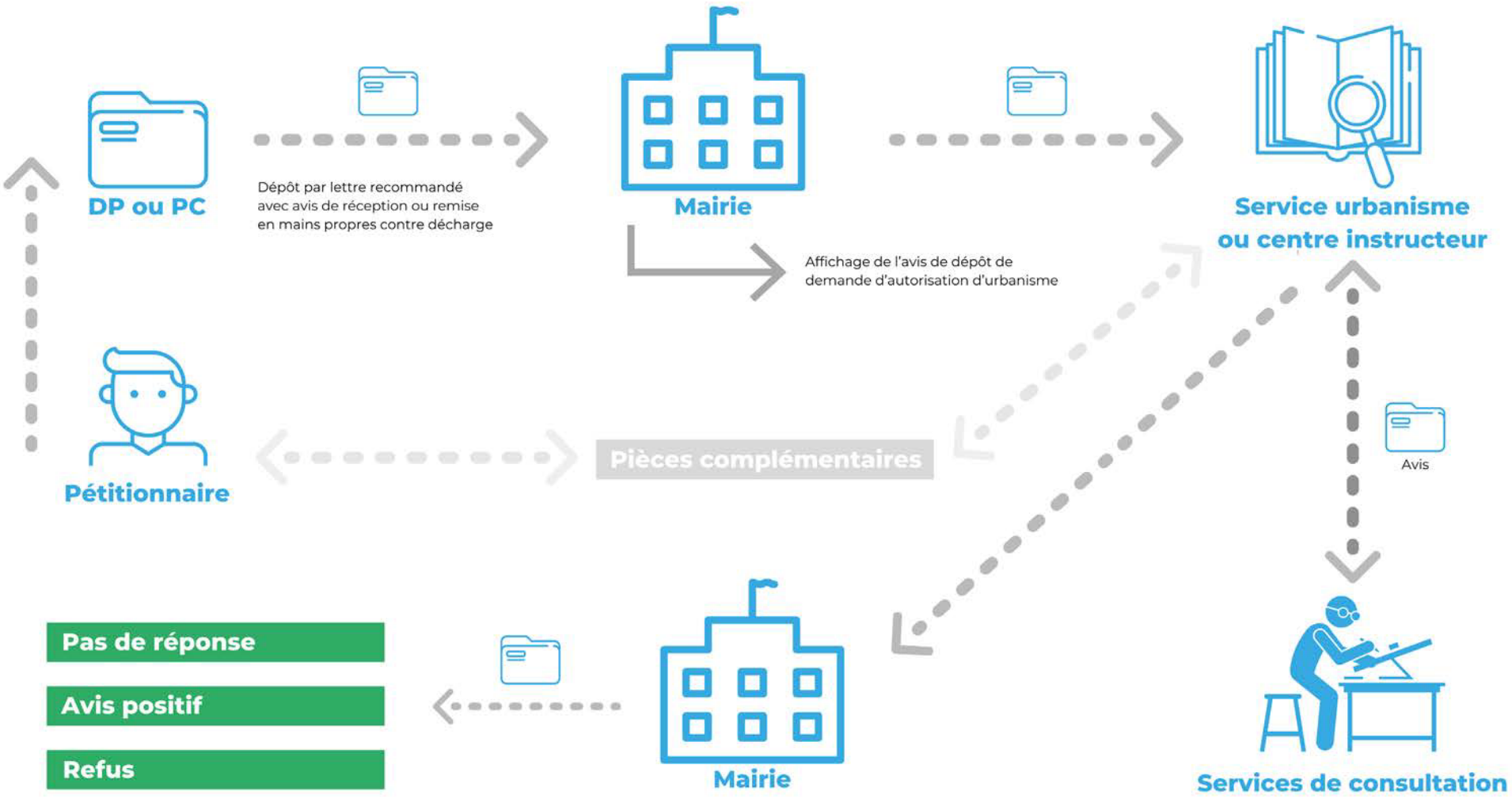
Je vous informe qu'en conséquence, et en application de l'article R.423-39 du code de l'urbanisme :

- vous devez adresser cette(ces) pièce(s) à la mairie **dans le délai de 3 mois à compter de la réception du premier courrier de demande de pièces.** La mairie vous fournira un récépissé.
- si votre dossier n'est pas complété dans ce délai **votre demande sera automatiquement rejetée.**
- par ailleurs le délai d'instruction de votre demande de Déclaration préalable ne commencera à courir **qu'à compter de la date de réception de la(des) pièce(s) manquante(s) par la mairie.**

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à
Le 31/12/2019
Le maire,

Exemple d'une demande de pièces complémentaires.


DP ou PC
Dépôt par lettre recommandé
avec avis de réception ou remise
en mains propres contre décharge
Mairie
Affichage de l'avis de dépôt de
demande d'autorisation d'urbanisme
Service urbanisme
ou centre instructeur
Pétitionnaire
Pièces complémentaires
Avis
Pas de réponse
Avis positif
Refus
Mairie
Services de consultation

Que fait-t-on suite à l'instruction ?

Si vous avez reçu votre autorisation d'urbanisme, vous pouvez commencer vos travaux après certaines démarches telles que :

Affichage de l'autorisation d'urbanisme

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme se fait à l'aide d'un panneau placé de manière visible devant le chantier.
Il doit se faire dès la notification de l'arrêté ou l'obtention de l'autorisation et jusqu'à la fin des travaux, au minimum pendant 2 mois.
L'affichage contient les informations suivantes :

- date de délivrance,
- numéro de permis de construire ou déclaration préalable,
- superficie du terrain,
- adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural,
- nature des travaux : construction, lotissement, terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, démolitions.
- la mention :

« 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, sous 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 quinze jours francs à compter du dépôt du recours (Art. R. 600-1 du Code de l'urbanisme).

L'affichage est important parce qu'il déclenche le délai de recours des tiers. Ainsi, vos voisins, ou tout autre personne, sont informés de vos travaux. Ils ont le droit de déposer un recours à la mairie pendant la durée de l'affichage (2 mois).

Attention : sans affichage, on pourra contester votre autorisation d'urbanisme pendant toute la durée de vos travaux et jusqu'à 6 mois après leur achèvement.

Bon à savoir : il faut garder des preuves de votre affichage : un constat d'huissier, des témoins sans liens avec vous ou des photos datées. D'ailleurs, l'affichage est à la responsabilité du bénéficiaire de l'autorisation.

Nos conseils pour que personne ne conteste votre affichage (et donc le délai de recours) :

- Choisissez un emplacement dont la lisibilité et la visibilité du panneau ne posent pas de doutes.
- Pensez aux matériaux de votre panneau. Il faut qu'il soit rigide et résistant aux conditions météorologiques et qu'il ne se plie pas avec le vent.
- Vérifiez que vous avez toutes les informations légales sur votre affichage.

Déclaration d'ouverture de chantier

Dès le commencement de vos travaux, vous devez en informer votre mairie. Pour cela, vous pouvez utiliser la déclaration en ligne du servicepublic.fr.
Vous pouvez aussi télécharger le formulaire Cerfa (13407), le remplir et l'envoyer à votre mairie en trois exemplaires, par voie postale via une lettre recommandée avec avis de réception.
Enfin, vous avez aussi la possibilité de le déposer en main propre contre décharge auprès de votre mairie.
Bon à savoir : votre autorisation d'urbanisme est valable pendant 3 ans. De même, elle périme si vos travaux sont interrompus pendant plus d'une année.
Pensez à demander à le prolonger. Ceci est possible deux fois pour une durée d'un an.

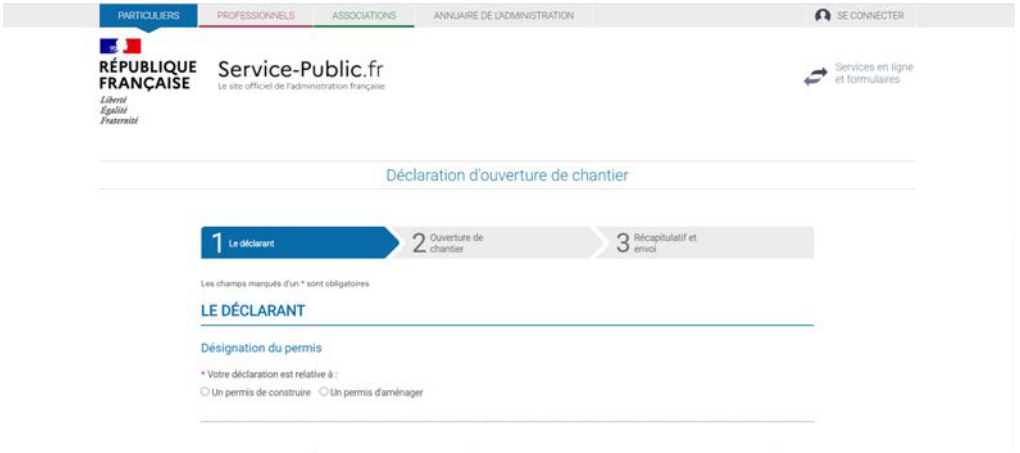
Si vos travaux n'ont pas eu l'autorisation d'urbanisme demandée : vous pouvez déposer soit un recours administratif (gracieux ou hiérarchique), soit un recours contentieux.
Le recours gracieux doit s'adresser à la mairie qui vous a refusé votre autorisation. Pour cela il vous faut envoyer une lettre recommandée avec avis de réception contenant votre demande. C'est à dire, vous expliquez sur papier libre les raisons pour lesquelles vous n'êtes pas d'accord avec le refus de votre autorisation.
Vous avez 2 mois pour contester la décision de la mairie. La mairie a 2 mois pour vous répondre. En absence de réponse de la mairie, vous pouvez déposer un recours contentieux. Gardez toute preuve de dépôt de document.

Notre conseil : joindre à votre lettre tous les documents qui vous semblent pertinents pour appuyer vos réclamations. N'oubliez pas d'envoyer une copie de l'arrêté du refus d'autorisation.
Le recours contentieux se dépose devant le tribunal administratif dans les 2 mois après le refus de votre recours gracieux ou en absence de réponse.

Vous devez préparer votre dossier avec toutes les pièces qui justifient votre demande et rédiger une lettre en expliquant vos motivations. Vous devez garder des preuves de dépôts de documents.

Le tribunal devra vous donner une réponse dans les 2 mois suivants le dépôt de la demande. Toutefois, l'absence de réponse vaut refus du recours.

Bon à savoir : le dépôt de recours est gratuit et vous n'êtes pas obligé de faire appel à un avocat.



Déclaration Attestant l'Achèvement et Conformité des travaux (DAACT)

Le formulaire Cerfa n° 13408 vous permet d'attester que vos travaux, ou une partie de vos travaux, sont finis et qu'ils sont conformes à l'autorisation d'urbanisme.
Vous devez l'envoyer à votre mairie par lettre recommandée avec avis de réception, où le remettre en main propre contre décharge, où encore l'envoyer par voie électronique si la mairie dispose de ce service.

Le formulaire vous demande les informations suivantes :

- La référence du permis de construire ou de la déclaration préalable.
- L'identité du déclarant, c'est-à-dire le bénéficiaire de l'autorisation et ses coordonnées. S'il s'agit de plusieurs demandeurs pour le même projet, vous pouvez utiliser la fiche complémentaire « autres demandeurs » pour ajouter d'autres déclarants.
- La date d'achèvement des travaux ou d'une tranche des travaux.
- Des informations sur la surface créée et le nombre de logements terminés, le cas échéant.
- Votre signature et/ou celle de l'architecte s'il dirige les travaux.

Attention : comme lors du dépôt de la demande de permis de construire créant de la surface de plancher, pensez à joindre l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012. Celle-ci doit être établie par un professionnel agréé.

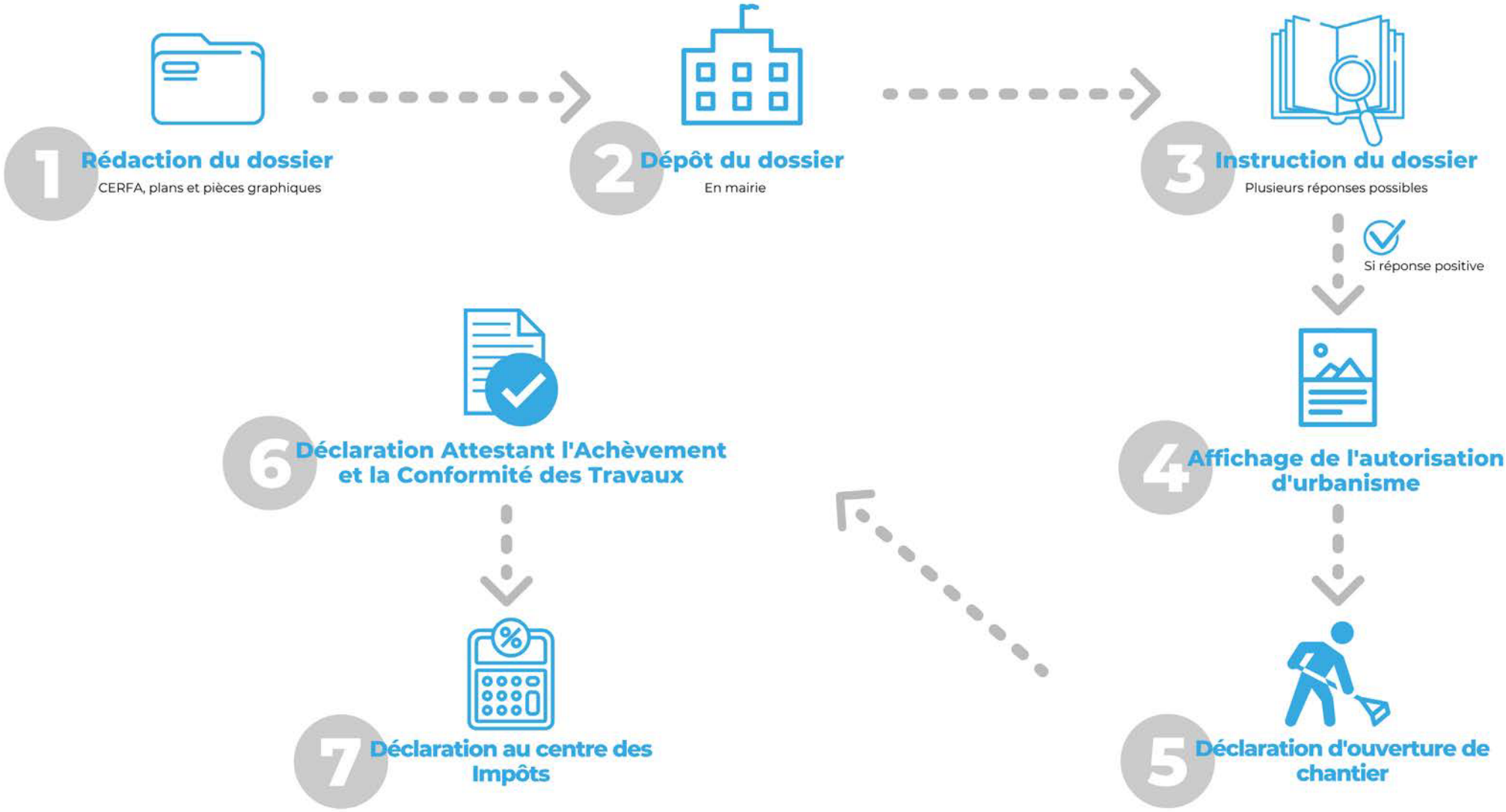
La DAACT déclenche le délai de contrôle de conformité des autorités. Celui-ci est de 3 mois. Passé ce délai, l'autorité compétente (mairie ou préfecture) ne peut plus contester votre autorisation.

Bon à savoir : le délai est de 5 mois pour des travaux dans un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, dans un site patrimonial remarquable, dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels.

Si vos travaux ne sont pas conformes, la mairie peut vous demander de mettre en conformité les travaux, déposer un permis modificatif ou démolir les travaux non conformes.
Notre conseil : demandez une attestation de conformité de vos travaux. Si votre mairie ne s'est pas manifestée au terme du délai (3 ou 5 mois après dépôt de la Daact), elle devra vous délivrer la certification dans les 15 jours qui suivent votre demande.

Déclarer au centre des impôts

Vous avez 90 jours après achèvement des travaux pour les déclarer aux centres des impôts (Article 1406 du Code général des impôts). Cette déclaration concerne les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination.
Le but de cette déclaration est de mettre à jour la valeur locative cadastrale de votre bâtiment et donc, vos taxes d'habitation et foncière.
Il vous faudra compléter le formulaire 6650 - H1 pour les maisons individuelles ou 6652 modèle H2 pour les appartements et leurs dépendances. Ces formulaires sont disponibles sur le site des impôts.


1
Rédaction du dossier
CERFA, plans et pièces graphiques
2
Dépôt du dossier
En mairie
3
Instruction du dossier
Plusieurs réponses possibles
Si réponse positive
4
Affichage de l'autorisation d'urbanisme
5
Déclaration d'ouverture de chantier
6
Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
7
Déclaration au centre des Impôts

Les démarches par projets.

Déclarer un projet d'extension : véranda.

Qu'est-ce qu'une extension et quels travaux sont concernés ?

- C'est une construction destinée à agrandir le bâtiment principal.
- Elle est obligatoirement accolée au bâtiment principal et ses dimensions sont inférieures à celui-ci.
- Il existe un lien fonctionnel et structurel entre le bâtiment principal et l'extension.
- Après travaux, l'ensemble constitue une seule et unique enveloppe.
- Il peut s'agir d'une surélévation, d'une excavation, d'une véranda, d'une pièce supplémentaire, ayant les caractéristiques mentionnées ci-dessus.

Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Aucune autorisation à demander pour :

- Une extension entraînant la création de surface de plancher ou d'emprise au sol jusqu'à 5 m² ou de 12 m de hauteur.

Déclaration préalable requise pour :

- Une extension entraînant la création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m² et jusqu'à 20 m².
- Dans les zones urbaines couvertes par un PLU : une extension entraînant la création de surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 20 m² et jusqu'à 40 m².

Permis de construire obligatoire pour :

- Une extension d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m².
- Dans les zones urbaines couvertes par un PLU : une extension entraînant la création de surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 40 m².
- Attention : dans les zones urbaines couvertes par un PLU : une extension entraînant la création de surface de plancher ou d'emprise au sol de plus de 20 m² et portant la surface de plancher du bâtiment existant à plus de 150 m² après travaux. Dans ce cas, le recours à un architecte est obligatoire !

Quelles informations à prévoir et à vérifier ?

Pour la conformité du projet

- Vérifiez le document d'urbanisme de la commune. Principalement, si elle est soumise à un Plan Local d'Urbanisme.
- Vérifiez si votre parcelle est située dans un site protégé (abords d'un monument historique, site classé).
- Vérifiez le règlement du lotissement, le cas échéant.
- Consultez le Plan de Prévention de Risques (PPR) de votre commune,

- Si les travaux projetés sont réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels technologiques ou miniers.

Pour la complétude de votre dossier

- Calculez la surface de plancher crée par votre projet.
- Consultez les références cadastrales de ou des parcelles.
- Remplissez le formulaire Cerfa.
- Joignez : le plan de situation, le plan de masse, le plan de coupe, une notice descriptive, le plan de façades et des toitures, le document graphique et les photos. Pour les permis de construire, ajoutez l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012.
- Signez les formulaire Cerfa et préparez les exemplaires (2 pour une déclaration préalable, 4 pour un permis de construire). Préparez des exemplaires supplémentaires si vous êtes en site protégé.

Pour la qualité du dossier

Dans vos plans, indiquez :

- L'échelle (pour le plan de masse, l'échelle 1/200ème est adaptée), l'orientation, les dimensions du projet (longueur / largeur / hauteur).
- Les cotations obligatoires : distance entre le projet et le domaine public et entre le projet et la parcelle voisine.
- La hauteur maximale du bâtiment existant.

Dans votre notice, décrivez :

- L'environnement du projet : urbain, rural ; terrain plat ou en pente ; accès ; s'il est prévu l'abattage d'arbres.
- Le projet : renseignez les matériaux, les couleurs, et toutes les caractéristiques spécifiques à votre projet.

Comment déposer le dossier ?

- Imprimez tous les exemplaires et envoyez-les à la mairie dans laquelle se situe le projet.
- L'envoie peut se faire :
  - ▹ Par courrier recommandé avec avis de réception.
  - ▹ En main propre contre décharge.
  - ▹ Par téléprocédure si ce service est disponible dans votre commune.
- Récupérez le récépissé de dépôt.

Que faire après le dépôt du dossier ?

- Le délai d'instruction est de 1 mois pour les déclarations préalables et de 2 mois pour les permis de construire (pour les maisons individuelles).
- Le mois suivant le dépôt, vous serez informé si un délai supplémentaire est imposé et si des pièces complémentaires sont demandées.
- Si votre autorisation est accordée, vous pouvez passer à l'affichage de votre autorisation.
- Si votre autorisation est refusée, vous pouvez déposer un recours (gracieux ou contentieux).

Déclarer un projet de modification de façade.

Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Aucune autorisation à demander pour :

- Les remplacements d'éléments (portes, fenêtres, volets) pour des modèles avec des caractéristiques identiques aux précédentes.
- Les travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.
- Les travaux de ravalement en dehors des secteurs protégés.

Déclaration préalable requise pour :

- Les modifications tels que la création d'ouvertures (portes, fenêtres et autres) dans les façades.
- Les modifications telles que le remplacement des portes, fenêtres, volets et autres éléments de la façade pour un modèle diffèrent.
- La modification des éléments de façade ayant un intérêt patrimonial, culturel, historique, architectural ou écologique.
- Le changement de la toiture.
- Les travaux de ravalement dans les secteurs protégés ou réglementés par la commune.

Permis de construire obligatoire pour :

- Les modifications de façade ou de structure porteuse qui s'accompagnent d'un changement de destination.

Quelles informations à prévoir et à vérifier ?

Pour la conformité du projet

- Vérifiez le document d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Plan de sauvegarde et de mise en valeur, Carte communale).
- Vérifiez si votre parcelle est située dans un secteur protégé (abords d'un monument historique, site classé, etc.).
- Vérifiez le règlement du lotissement, le cas échéant.
- Consultez le Plan de Prévention de Risques (PPR) de votre commune si les travaux projetés sont réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels technologiques ou miniers.

Pour la complétude de votre dossier

- Consultez les références cadastrales de la parcelle.
- Remplissez le formulaire Cerfa.
- Joignez : un plan de situation, un plan de masse, plan de coupe, le plan de façades et des toitures, une notice descriptive, les documents graphiques et les photos.
- Signez les formulaire Cerfa et préparez les exemplaires (2 pour une déclaration préalable, 4 pour un permis de construire). Préparez des exemplaires supplémentaires si vous êtes en secteur protégé.

Pour la qualité du dossier

Dans vos plans, indiquez :

- L'échelle (pour le plan de masse, l'échelle 1/200ème est adaptée), l'orientation, les dimensions du projet (longueur / largeur / hauteur).
- Les cotations obligatoires : distance entre le projet et le domaine public et entre le projet et la parcelle voisine.
- La hauteur maximale du bâtiment existant.

Dans votre notice, décrivez :

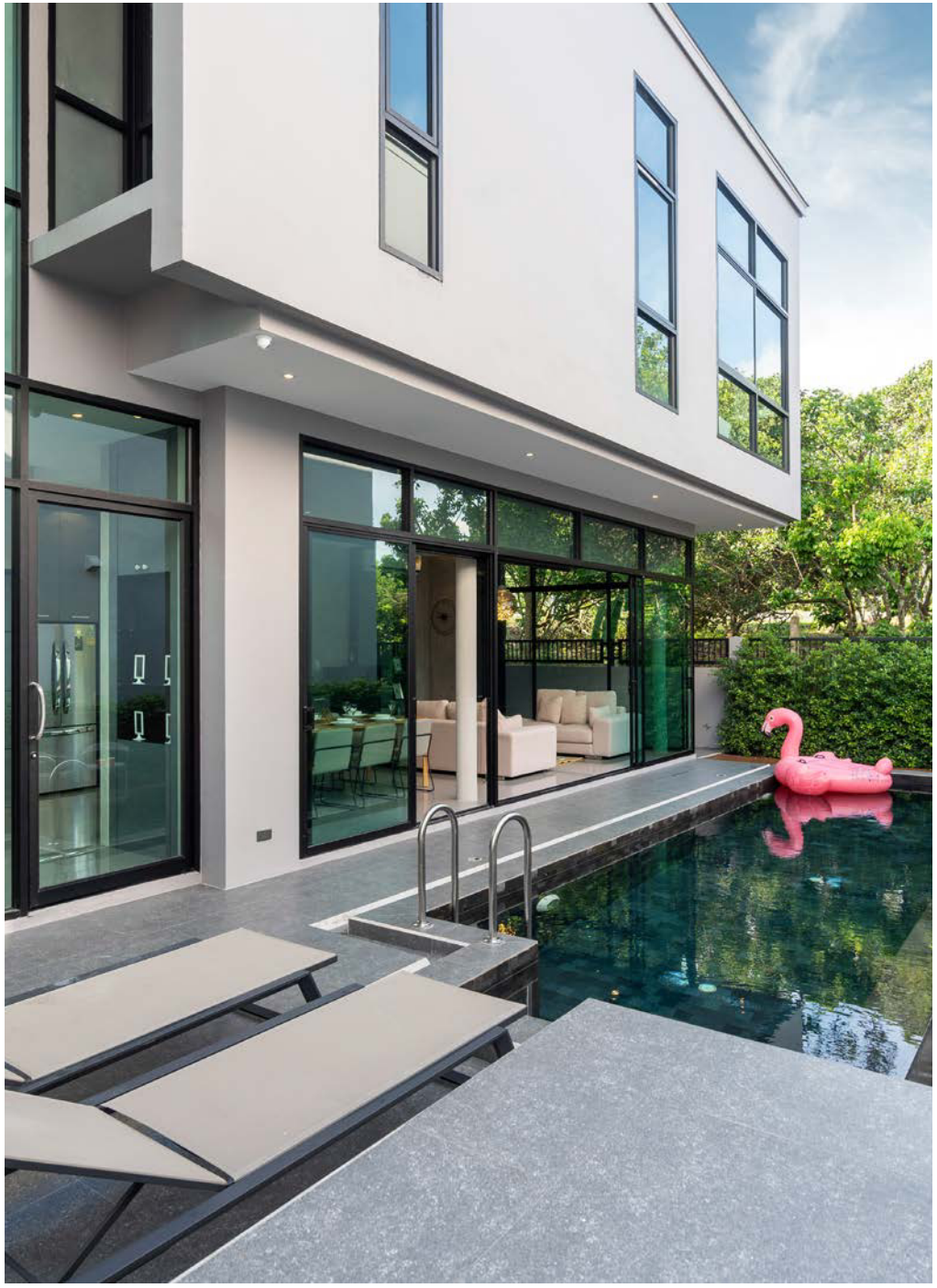
- Décrivez l'environnement du projet : urbain, rural ; terrain plat ou en pente ; accès ; s'il est prévu l'abattage d'arbres.
- Décrivez le projet : renseigner les matériaux, couleurs.

Comment déposer le dossier ?

- Imprimez tous les exemplaires et envoyez-les à la mairie dans laquelle se situe le projet.
- L'envoie peut se faire :
  - ▹ Par courrier recommandé avec avis de réception.
  - ▹ En main propre contre décharge.
  - ▹ Par téléprocédure si ce service est disponible dans votre commune.
- Récupérez le récépissé de dépôt.

Que faire après le dépôt du dossier ?

- Le délai d'instruction est de 1 mois pour les déclarations préalables et de 2 mois pour les permis de construire.
- Le mois suivant le dépôt, vous serez informé si un délai supplémentaire est imposé et si des pièces complémentaires sont demandées.
- Si votre autorisation est accordée, vous pouvez passer à l'affichage de votre autorisation.
- Si votre autorisation est refusée, vous pouvez déposer un recours (gracieux ou contentieux).



Déclarer un projet d'annexe : abris de jardin.

Qu'est-ce qu'une annexe ?

· C'est une construction accessoire dont le but est de compléter le bâtiment principal et ainsi, lui ajouter des nouvelles fonctionnalités et usages.
· Les dimensions doivent être inférieures à celles du bâtiment principal.
· Elle doit être implantée dans la même unité foncière et avoir un lien fonctionnel et non pas structurel avec le bâtiment existant.
· Elle est indépendante du bâtiment principal.

Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Aucune autorisation à demander pour :

· Les constructions de surface de plancher ou d'emprise au sol jusqu'à 5 m² ou de 12 m de hauteur.

Déclaration préalable requise pour :

· Les annexes d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m² et jusqu'à 20 m².
· Les annexes construites dans les secteurs protégés.

Permis de construire obligatoire pour :

· Les annexes d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m².

Quelles informations à prévoir et à vérifier ?

Pour la conformité du projet

· Vérifiez le document d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Carte communale).
· Vérifiez si votre parcelle est située dans un site protégé (abords d'un monument historique, site classé).
· Vérifiez le règlement du lotissement, le cas échéant.
· Consultez le Plan de Prévention de Risques (PPR) de votre commune si les travaux projetés sont réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels technologiques ou miniers.

Pour la complétude de votre dossier

· Calculez la superficie du projet.
· Consultez les références cadastrales de la ou des parcelles.
· Remplissez le formulaire Cerfa.
· Joignez : le plan de situation, le plan de masse, le plan de coupe, une notice descriptive, le plan de façades et des toitures, le document graphique et les photos. Pour les permis de construire, ajoutez l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012.
· Signez les formulaire Cerfa et préparez les exemplaires (2 pour une déclaration préalable, 4 pour un permis de construire). Préparez des exemplaires supplémentaires si vous êtes en secteur protégé.

Pour la qualité du dossier

Dans vos plans, indiquez :

- L'échelle (pour le plan de masse, l'échelle 1/200ème est adaptée), l'orientation, les dimensions du projet (longueur / largeur / hauteur).
- Les cotations obligatoires : distance entre le projet et le bâtiment existant, le domaine public et la parcelle voisine.
- La hauteur maximale du bâtiment existant.

Dans votre notice, décrivez :

- L'environnement du projet : urbain, rural ; terrain plat ou en pente ; accès ; s'il est prévu l'abattage d'arbres.
- Le projet : renseignez les matériaux, les couleurs, et toutes les caractéristiques spécifiques à votre projet.

Comment déposer le dossier ?

- Imprimez tous les exemplaires et envoyez-les à la mairie dans laquelle se situe le projet.
- L'envoie peut se faire :
  - ▹ Par courrier recommandé avec avis de réception.
  - ▹ En main propre contre décharge.
  - ▹ Par téléprocédure si ce service est disponible dans votre commune.
- Récupérez le récépissé de dépôt.

Que faire après le dépôt du dossier ?

- Le délai d'instruction est de 1 mois pour les déclarations préalables et de 2 mois pour les permis de construire.
- Le mois suivant le dépôt, vous serez informé si un délai supplémentaire est imposé et si des pièces complémentaires sont demandées.
- Si votre autorisation est accordée, vous pouvez passer à l'affichage de votre autorisation.
- Si votre autorisation est refusée, vous pouvez déposer un recours (gracieux ou contentieux).

Déclarer une clôture.

Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Aucune autorisation à demander pour :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les clôtures (murs) d'une hauteur inférieure à 2 m.

Déclaration préalable requise pour :

- Les clôtures (murs) d'une hauteur égale ou supérieure à 2 m.
- Les clôtures (de toute type) situées dans :
  - ▹ Le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ou dans les abords des monuments historiques.
  - ▹ Un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement.
  - ▹ Un secteur délimité par le plan local d'urbanisme
  - ▹ Une commune ou partie de commune où le plan local d'urbanisme indique les clôtures sont soumises à déclaration.

Quelles informations à prévoir et à vérifier ?

Pour la conformité du projet

- Vérifiez le document d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Carte communale).
- Vérifiez si votre parcelle est située dans un site protégé (abords d'un monument historique, site classé).
- Vérifiez le règlement du lotissement, le cas échéant.

Pour la complétude de votre dossier

- Consultez les références cadastrales de ou des parcelles.
- Remplissez le formulaire Cerfa.
- Joignez : le plan de situation, le plan de masse, le plan de coupe, une notice descriptive, le document graphique et les photos.
- Signez les formulaire Cerfa et préparez les exemplaires (2 pour une déclaration préalable, 4 pour un permis de construire). Préparez des exemplaires supplémentaires si vous êtes en site protégé.

Pour la qualité du dossier

Dans vos plans, indiquez :

- L'échelle (pour le plan de masse, l'échelle 1/200ème est adaptée), l'orientation, les dimensions du projet (longueur / largeur / hauteur).
- Les cotations obligatoires : distance entre le projet et le bâtiment existant et entre le projet et la voie publique.
- La hauteur maximale du bâtiment existant.

Dans votre notice, décrivez :

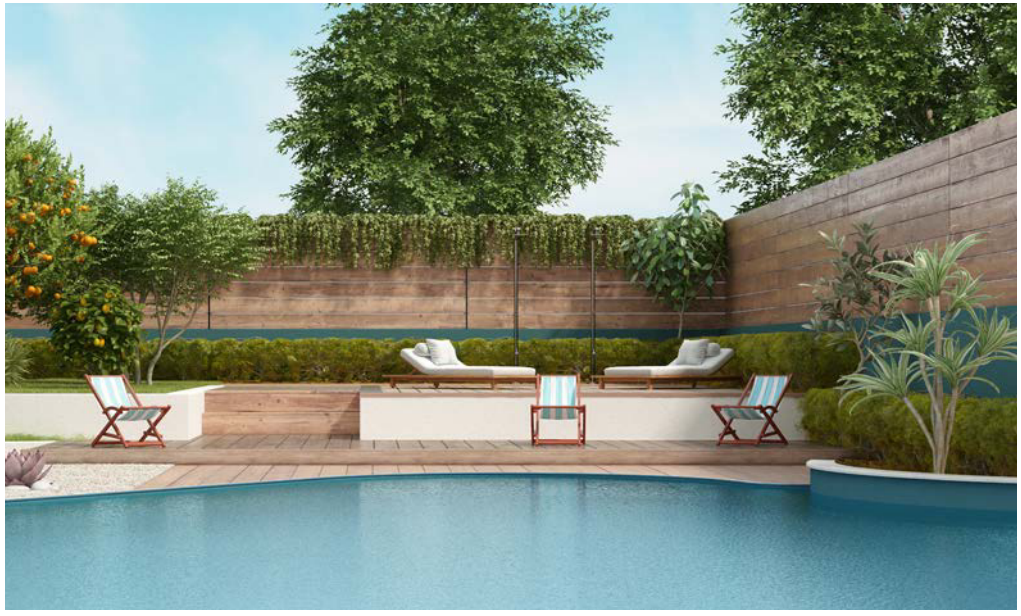
- L'environnement du projet : urbain, rural ; terrain plat ou en pente ; accès ; s'il est prévu l'abattage d'arbres.
- Le projet : renseignez les matériaux, les couleurs, et toutes les caractéristiques spécifiques à votre projet.

Comment déposer le dossier ?

- Imprimez tous les exemplaires et envoyez-les à la mairie dans laquelle se situe le projet.
- L'envoie peut se faire :
  - ▹ Par courrier recommandé avec avis de réception.
  - ▹ En main propre contre décharge.
  - ▹ Par téléprocédure si ce service est disponible dans votre commune.
- Récupérez le récépissé de dépôt.

Que faire après le dépôt du dossier ?

- Le délai d'instruction est de 1 mois pour les déclarations préalables.
- Le mois suivant le dépôt, vous serez informé si un délai supplémentaire est imposé et si des pièces complémentaires sont demandées.
- Si votre autorisation est accordée, vous pouvez passer à l'affichage de votre autorisation.
- Si votre autorisation est refusée, vous pouvez déposer un recours (gracieux ou contentieux).



Déclarer un projet de piscine.

Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Aucune autorisation à demander pour :

- Les piscines non couvertes dont la superficie de bassin est de jusqu'à 10 m².
- Les abris de piscine de jusqu'à 1.80 m de hauteur qui sont installés sur une piscine existante.
- Les piscines hors sol installées pour une durée de 3 mois maximum.
- Les piscines hors sol installées pendant 15 jours maximum en secteur protégé.

Déclaration préalable requise pour :

- Les piscines non couvertes dont la superficie de bassin est supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m².
- Les piscines ayant une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m² avec une couverture ou abris de piscine de jusqu'à 1.80 m de hauteur.
- Les piscines hors sol d'une superficie de bassin de plus de 10 m² installés pour une durée de plus de 3 mois ou de 15 jours en secteur protégé.
- Toutes les piscines construites en secteur protégé.

Permis de construire obligatoire pour :

- Les piscines non couvertes, y compris hors sol, dont la superficie de bassin est supérieure à 100 m².
- Les piscines, y compris hors sol, ayant une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m² avec un abri de piscine d'une hauteur supérieure à 1.80 m.

Quelles informations à prévoir et à vérifier ?

Pour la conformité du projet

- Vérifiez le document d'urbanisme de la commune (Plan Local d'Urbanisme, Carte communale).
- Vérifiez si votre parcelle est située dans un site protégé (abords d'un monument historique, site classé).
- Vérifiez le règlement du lotissement, le cas échéant.
- Consultez le Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRi) de votre commune.
- Si les travaux projetés sont réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels technologiques ou miniers.

Pour la complétude de votre dossier

- Calculez la superficie du projet.
- Consultez les références cadastrales de la ou des parcelles.
- Remplissez le formulaire Cerfa.
- Joignez : le plan de situation, le plan de masse, le plan de coupe, une notice descriptive, les documents graphiques et les photos. Pour les permis de construire, ajouter le plan de façades et des toitures (Art. 431-10).
- Signez les formulaire Cerfa et préparez les exemplaires (2 pour une déclaration préalable, 4 pour un permis de construire). Préparez des exemplaires supplémentaires si vous êtes en secteur protégé.

Pour la qualité du dossier

Dans vos plans, indiquez :

- L'échelle (pour le plan de masse, l'échelle 1/200ème est

adaptée), l'orientation, les dimensions du projet (longueur / largeur / profondeur).
- Les cotations obligatoires : distance entre le projet et le bâtiment existant, le domaine public, et la parcelle voisine.
- La hauteur maximale du bâtiment existant.

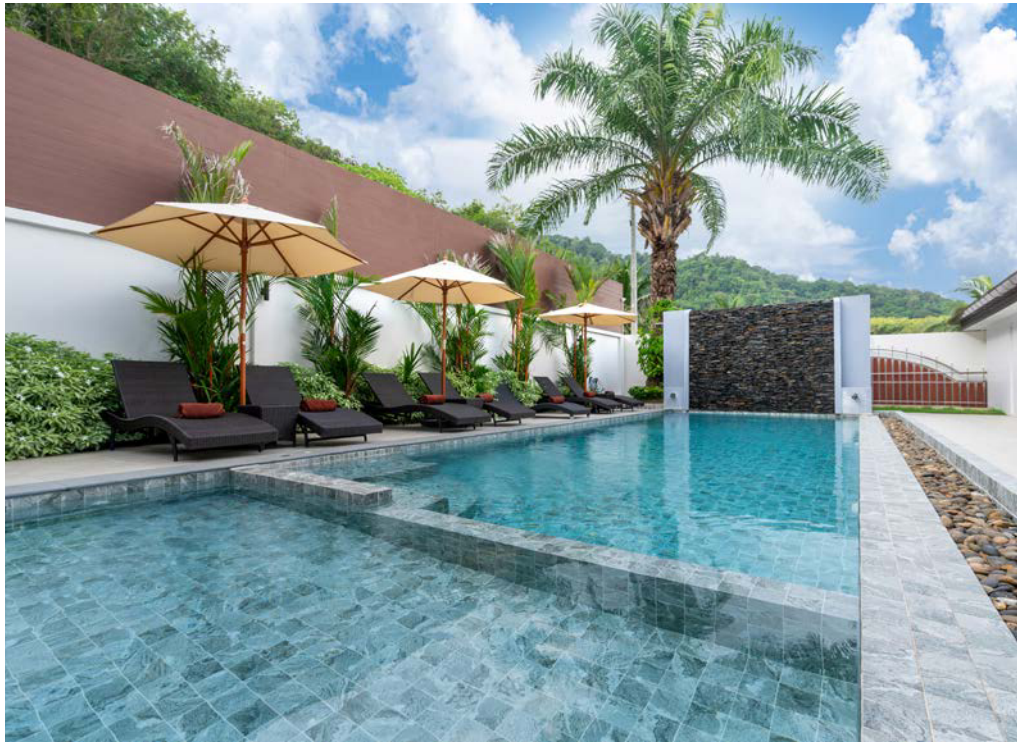
Dans votre notice, décrivez :
- L'environnement du projet : urbain, rural ; terrain plat ou en pente ; accès ; s'il est prévu l'abattage d'arbres.
- Le projet : renseigner les matériaux, couleurs, si margelle ou pas.

Comment déposer le dossier ?

- Imprimez tous les exemplaires et envoyez-les à la mairie dans laquelle se situe le projet.
- L'envoie peut se faire :
  - ▹ Par courrier recommande avec avis de réception.
  - ▹ En main propre contre décharge.
  - ▹ Par téléprocédure si ce service est disponible dans votre commune.
- Récupérez le récépissé de dépôt.

Que faire après le dépôt du dossier ?

- Le délai d'instruction est de 1 mois pour les déclarations préalables et de 2 mois pour les permis de construire (maisons individuelles) et de 3 mois pour les autres projets.
- Le mois suivant le dépôt, vous serez informé si un délai supplémentaire est imposé et si des pièces complémentaires sont demandées.
- Si votre autorisation est accordée, vous pouvez passer à l'affichage de votre autorisation.
- Si votre autorisation est refusée, vous pouvez déposer un recours (gracieux ou contentieux).



Bonus :
Glossaire d’urbanisme.

C

Changement de destination : consiste à convertir un bâtiment d'une destination ou sous-destination en une autre catégorie : par exemple, transformer une habitation en commerce, un entrepôt en logement ou des bureaux en hôtel. Le terme destination fait référence à la fonction attribuée à un bâtiment et elle est liée aux caractéristiques spécifiques de celui-ci.

Cotations : indications des dimensions ou des niveaux faits sur les plans.

E

Emprise au sol : c'est la projection verticale du volume du bâtiment au sol, tous débords et surplombs inclus. Il faut déduire :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises.
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

A de l'emprise au sol :

- Une surface couverte par un auvent soutenu par des poteaux, un balcon (même sans poteaux),
- Les constructions en sous-sol,
- Une piscine,
- Une terrasse surélevée de plus de 60 cm par rapport au sol naturel,
- Un abri non clos mais couvert.

H

Habitations légères de loisirs : ce sont les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles peuvent être implantées dans :

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;
- Les terrains de camping. Dans certains cas le nombre d'emplacement permis est règlementé par le Code d'urbanisme.

R

Restauration immobilière : il s'agit des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat (aménagement, démolition), d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes, de modernisation ou de démolition.

S

Servitude d'utilité publique : il s'agit des charges ou limitations au droit de propriété imposées aux propriétaires des immeubles (bâtiments ou terrains) pour le bénéfice des citoyens. L'Etat ou tout autre personne publique a l'avantage sur les particuliers.

Site patrimonial remarquable (SPR) : il s'agit des :

- «...villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »
- «...espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur. »
- «...servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. »

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Il faut déduire :

- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Les vides et des trémies des escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non. Y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation. Ou même pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Sursis à statuer : correspond à la suspension momentanée d'une procédure telle que l'instruction des demandes d'autorisation de travaux : permis de construire, déclaration préalable ou permis d'aménager.

Z

Zones de préemption : c'est une zone dans laquelle s'applique un droit de préemption urbain. Le droit de préemption urbain (DPU) désigne la priorité de la commune à acquérir des biens immobiliers. L'objectif est de mettre en place des projets et politiques de développement urbain ayant un intérêt général.

URBASSIST

Comme nous venons de le voir, déclarer ses travaux est un processus complexe et plein de subtilités.
Urbassist vous permet faire votre **dossier de déclaration de travaux en ligne**.

La plateforme en ligne est capable de générer en quelques minutes et automatiquement les dossiers de certificats d'urbanisme, de déclarations préalables et de permis de construire (hors maison individuelles).
Abris de jardin, piscines, carport, clôtures et d'autres projets sont pris en charge par Urbassist.

www.urbassist.fr

Pourquoi utiliser Urbassist ?

Obtenez vos dossiers avec plans : CERFA, déclaration préalable ou permis de construire en quelques clics. C'est simple et rapide !

J'obtiens mon dossier

URBASSIST

Déclarez vos travaux en ligne

© Urbassist

Edition 2021.
Tous droits réservés.
Dernière mise à jour, janvier 2021.

Pensons à l'environnement, n'imprimons que si nécessaire.