



GUIDE PRATIQUE

★ ★ ★

URBANISME

Un guide utile pour vous accompagner dans vos démarches d'urbanisme.

Fourni gracieusement par la CCBDP, certaines règles peuvent ne pas s'appliquer localement ou perdurer dans le temps.

●	Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?	
	Les différents documents qui peuvent s'appliquer :	4
	• Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)	4
	• La Carte Communale (CC)	4
	• Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	4
●	Mon projet nécessite-t-il une demande d'autorisation d'urbanisme ?	
	Les différentes surfaces à prendre en compte :	5
	• La surface de plancher	5
	• L'emprise au sol	6
	• La surface taxable	6
	Les différents types de dossier :	7
	• Le Certificat d'Urbanisme - CU	8
	• La Déclaration Préalable - DP	8
	• Le Permis de Construire - PC	9
	• Le Permis d'Aménager - PA	9
	• Le Permis de Démolir - PD	10
	• L'Autorisation de Travaux - AT	10
●	Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ?	10
●	Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande ?	
	• Le plan de situation	11
	• Le plan masse	12
	• Le plan de coupe	13
	• La notice	13
	• Les plans des façades et des toitures	14
	• Le document graphique	14
	• Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche	15
	• Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain	15
●	Une fois que j'ai déposé mon dossier, comment se déroule l'instruction ?	
●	Maintenant que j'ai mon autorisation, puis-je lancer mon chantier ?	
	• L'affichage sur le terrain	18
	• Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)	18
●	Mon autorisation peut-elle encore évoluer ?	
	Comment faire si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ?	
	• Le permis modificatif	19
	• Le transfert du permis	19
	• La prorogation du permis	19
	• Retrait et annulation	20
●	Vais-je payer quelque chose ?	
	• La taxe d'aménagement	20
	• Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)	20
●	LEXIQUE et CONTACTS UTILES	21
●	NOTES	22

PRÉAMBULE

Ce guide pratique a pour but de vous accompagner dans la constitution de votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Nous espérons qu'il vous permettra d'y voir plus clair dans les démarches à entreprendre, les services à consulter et les informations à communiquer.

Suite aux dispositions de la loi ALUR, depuis le 1er juillet 2015, les communes dotées d'un document d'urbanisme et celles dont le document d'urbanisme est devenu caduc ont dû s'organiser en interne ou avec les services de l'intercommunalité pour l'instruction de leurs autorisations d'urbanisme. Dans ce cas, **le ou la Maire est l'autorité compétente au nom de la commune pour délivrer les demandes d'autorisation d'urbanisme.**

Pour les communes qui n'ont jamais eu de document d'urbanisme et sont régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), les services de l'Etat assurent encore l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, **le ou la Maire est l'autorité compétente au nom de l'Etat pour délivrer les demandes d'autorisation d'urbanisme.**

La Mairie reste donc votre interlocuteur privilégié ! C'est auprès d'elle que vous trouverez l'essentiel des informations dont vous aurez besoin pour la création de votre dossier. Aussi, n'hésitez pas à la solliciter pour répondre à vos questions, que ce soit en amont du dépôt d'un dossier ou tout au long d'une procédure d'instruction en cours.

Ce guide recense les informations d'ordre général qu'il est indispensable de connaître pour constituer une demande d'autorisation d'urbanisme. Malgré toute la rigueur apportée à la rédaction de ce document, nous ne pouvons garantir l'analyse de tous les cas de figure. Il appartient à chaque porteur de projet de vérifier la réglementation applicable et la procédure adaptée à son projet. Nous vous invitons à vous rapprocher de votre Mairie pour plus d'informations.

Ce document est disponible sur le site internet de la CCBDP. Il sera mis à jour au fur et à mesure des évolutions réglementaires.

Bonne lecture.

Le service d'instruction des autorisations
du droit des sols.



Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?

Il existe différents documents d'urbanisme qui vont définir les règles applicables sur la commune. D'une commune à l'autre, les règles à suivre peuvent être différentes.

Pour connaître la réglementation applicable à votre projet, vous pouvez :

- Soit vous rendre dans votre Mairie.
- Soit aller sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires de la Drôme (<http://www.drome.gouv.fr/cartes-et-donnees-a-l-echelle-communale-r876.html>).

Les différents documents qui peuvent s'appliquer :

► Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols, sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation, l'architecture des constructions, etc... (Cf. articles R. 111-1 à R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Le RNU fixe un grand principe, celui de la « constructibilité limitée » qui impose que les nouvelles constructions soient réalisées au sein des parties déjà urbanisées, le but étant d'éviter la réalisation d'un habitat dispersé.

Suite à la loi ALUR, les Plan d'Occupation des Sols (POS) sont devenus caducs ce qui signifie qu'ils ne s'appliquent plus. Sur les communes concernées, les règles d'urbanisme en vigueur sont celles du RNU, et, ce, jusqu'à l'approbation d'une carte communale et d'un futur PLU.

► La Carte Communale (CC)

La Carte Communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les zones constructibles et non constructibles de la commune. Par rapport au RNU, elle permet d'élargir les périmètres constructibles au-delà des parties déjà urbanisées.

A l'intérieur de ces secteurs, ce sont les dispositions du RNU qui s'appliquent.

En dehors des zones constructibles, seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes, la création d'annexes ainsi que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

► Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique. Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Par rapport à la Carte Communale, il permet de réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...).

À NOTER

Les règles d'urbanisme applicables à un projet sont celles en vigueur à la date d'approbation de l'autorisation d'urbanisme.

Cas particulier des lotissements :

Lorsqu'un terrain constructible est situé à l'intérieur d'un lotissement, il peut bénéficier des règles d'urbanisme en vigueur au moment où le lotissement a été accordé. C'est ce qu'on appelle « la cristallisation des droits à construire ».

Cette possibilité n'est cependant offerte que pendant une période de 5 ans dont le point de départ varie selon la procédure de création du lotissement :



Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

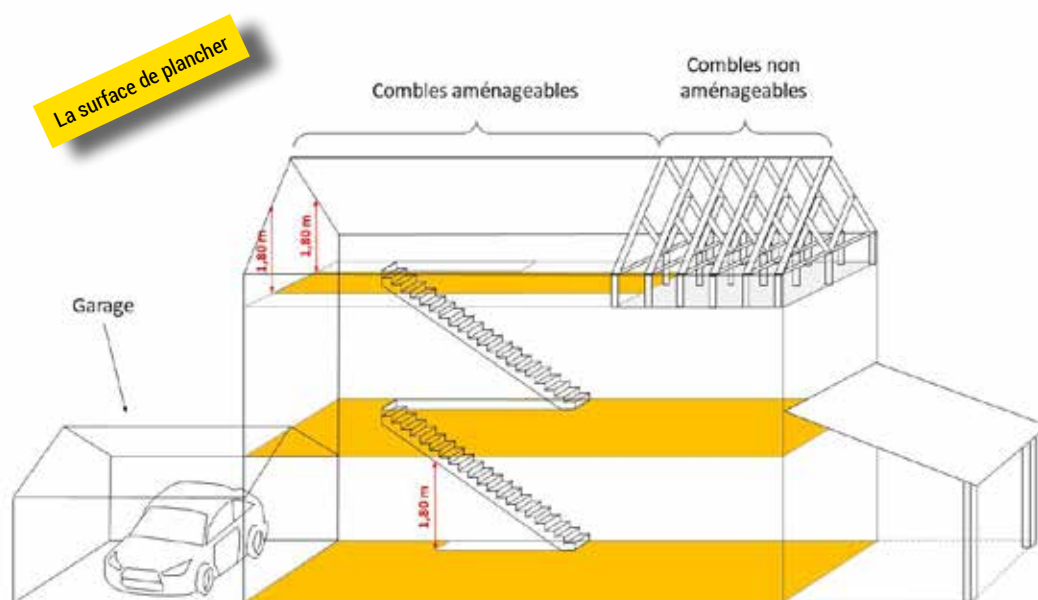
La plupart des projets nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme. C'est la nature du projet ainsi que sa surface qui déterminent si une demande est nécessaire et, si oui, le type de dossier à déposer. En cas de doute, n'hésitez pas à vous rapprocher de la Mairie.

Les différentes surfaces à prendre en compte :

En urbanisme, la surface d'un projet se décline de trois manières différentes.

► La surface de plancher :

Elle correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur



des façades du bâtiment et présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. Ne sont pas comptées dans la surface de plancher les surfaces liées au stationnement, les surfaces liées aux vides et trémies (correspondant au passage de l'escalier par exemple) ainsi que les piscines. Pour la construction de logements collectifs, d'autres éléments peuvent encore être déduits.

Attention : construire sans autorisation constitue une infraction au Code de l'Urbanisme passible de sanctions.

☞ La surface de plancher

[Article R.111-22 du Code de l'urbanisme]

☞ L'emprise au sol [Article R.420-1 du Code de l'urbanisme]

☞ La surface taxable [Article R.431-7 du Code de l'urbanisme]

- Si le lotissement est créé suite à une déclaration préalable de division foncière, le délai de 5 ans s'applique à compter de la date de signature de la décision.
- Si le lotissement est créé suite à un permis d'aménager, le délai de 5 ans s'applique à compter de l'achèvement constaté des travaux du lotissement. (Cf.§ DAACT - p18)

Un lotissement créé suite à un permis d'aménager peut également disposer d'un règlement de lotissement. Ce dernier peut fixer des règles d'urbanisme plus contraignantes que celles normalement en vigueur sur la commune et qui s'imposeront à votre projet.

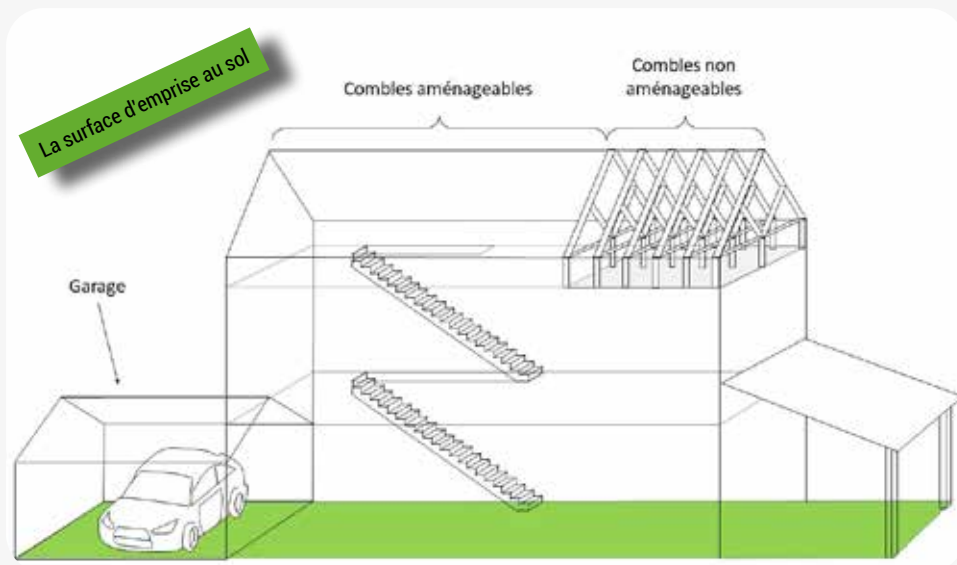
BON À SAVOIR

En plus des règles d'urbanisme à proprement parler, il vous faudra tenir compte d'autres dispositions réglementaires telles que les risques (Plan de Prévention des Risques naturels, carte des aléas feux de forêt, ...), les servitudes d'utilité publique (périmètre des monuments historiques, sites archéologiques, lignes électriques, ...), les normes constructives (RT 2012, normes parasismiques, ...), etc.

Pour connaître les règles applicables à votre terrain, vous pouvez vous rapprocher de votre Mairie ou aller sur le site internet des services de l'Etat de la Drôme : <http://www.drome.gouv.fr/cartes-et-donnees-a-l-echelle-communale-r876.html>.



➤ L'emprise au sol :

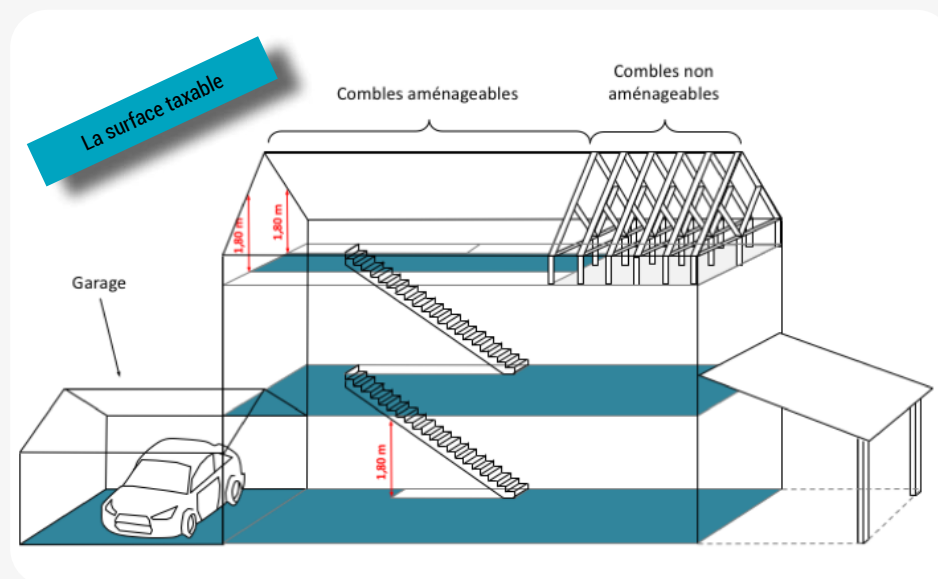


L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (tels que les éléments de modénature et les marquises) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellement.

Attention : cette définition de l'emprise au sol, issue du code de l'urbanisme, est utilisée pour déterminer le type de dossier d'urbanisme à déposer. Le PLU peut donner sa propre définition de l'emprise au sol pour l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

➤ La surface taxable :

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, et après déduction :



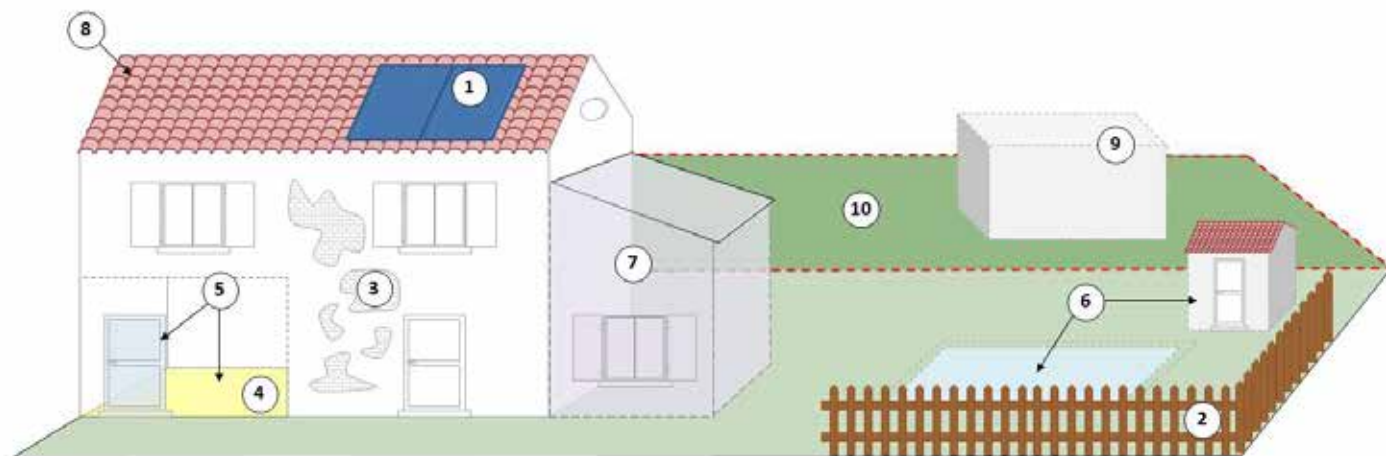
- ☞ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur.
- ☞ Des vides et trémies, correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- ☞ Des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.

Cette surface est utilisée pour le calcul de la taxe d'aménagement. Il convient donc d'être vigilant.



Les différents types de dossier

Encore une fois, c'est la nature du projet et sa surface qui déterminent le type de dossier à déposer.



➤ Je souhaite uniquement connaître les règles applicables à mon terrain :
Je dépose un certificat d'urbanisme.

➤ Mon projet ne crée aucune surface :

➤ Mon projet crée de la surface :
(surface de plancher ou emprise au sol)

1	Je souhaite poser des panneaux solaires.	Déclaration préalable	
2	Je souhaite clôturer mon terrain (en secteur protégé ou délibération de la mairie).	Déclaration préalable	
3	Je souhaite modifier la façade de ma maison (changer les fenêtres, refaire l'enduit, mettre des volets...).	Déclaration préalable	
4	Je souhaite changer la destination* des locaux (exemple : transformer un hangar agricole en habitation) sans modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade.	Déclaration préalable	
5	Je souhaite changer la destination* des locaux et modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade.	Permis de construire	
6	Je souhaite construire une annexe (abri de jardin, piscine ...).	Déclaration préalable	Permis de construire
7	Je souhaite réaliser une extension (agrandissement de la construction existante présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci).	Déclaration préalable	Permis de construire
8	Je souhaite construire ma maison.	Permis de construire	
9	Je souhaite démolir un bâtiment (en secteur protégé ou délibération de la mairie).	Permis de démolir	Permis de construire
10	Je souhaite diviser mon terrain.	Déclaration préalable	Permis d'aménager

Les formulaires CERFA sont disponibles en téléchargement sur le site internet suivant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Attention : de nouvelles versions sont publiées régulièrement, **veillez à bien vérifier que vous êtes en possession de la dernière édition.** Dans le cas contraire, il vous sera demandé de compléter votre dossier. Les formulaires précisent le nombre de dossier à déposer en Mairie.

* La destination d'une construction correspond à la nature de son occupation. Les destinations sont définies limitativement par le Code de l'Urbanisme (articles R.151-27 à R.151-29).



Le Certificat d'Urbanisme - CU

Le certificat d'urbanisme est un document d'information recensant l'ensemble des règles et contraintes pesant sur un terrain.

Il existe deux types de certificat :

- ☞ Le certificat d'urbanisme d'information (CUa), qui répertorie les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à votre terrain.
- ☞ Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb), qui, en plus des éléments énumérés ci-dessus, précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet particulier. Pour ce faire, vous devez accompagner votre demande d'une courte description de votre projet, de sa localisation approximative et de la destination des bâtiments projetés.

Attention : un certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme. Il s'agit uniquement d'un document d'information. Pour réaliser votre projet, vous devrez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

L'avantage d'un certificat d'urbanisme est de pouvoir bénéficier du maintien des droits à construire pendant une période de 18 mois suivant la délivrance dudit certificat. Cela signifie que, durant cette courte période, aucune nouvelle règle et aucune nouvelle taxe ne peut vous être opposée, sauf pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Vous pouvez déposer un certificat d'urbanisme via le formulaire CERFA n° 13 410*04.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 1 mois pour les certificats d'urbanisme d'information et de 2 mois pour les Certificats d'Urbanisme opérationnels.

La Déclaration Préalable - DP

Votre projet nécessite le dépôt d'une déclaration préalable si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- ☞ Construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher comprise entre 5 et 20 m². Attention, lorsque les travaux portent sur une construction existante située en zone U d'un PLU, le seuil de 20 m² est porté à 40 m², sauf si les travaux ont pour effet de porter la surface de plancher de l'ensemble du bâtiment à plus de 150 m² (Cf. Dois-je recourir obligatoirement à un architecte).
- ☞ Construction d'une piscine non couverte dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 m².
- ☞ Modification de l'aspect extérieur d'une construction : modification de couleur ou de revêtement des matériaux de façade ou de toiture, création, modification ou suppression d'ouvertures, installation de panneaux solaires,
- ☞ Changement de destination de la construction, sans autre modification.
- ☞ Installation d'une clôture si le PLU délimite un secteur rendant cette formalité obligatoire, ou si la commune a délibéré en ce sens, ou si le terrain est dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.
- ☞ Division foncière (lotissement) s'il n'y a pas d'équipement ou d'espace commun, à condition d'être localisée en dehors du périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.

Trois formulaires sont à votre disposition :

Les différents types de dossiers		Numéros des Cerfa (mis à jour en juin 2018)
Déclaration préalable (DP)	Travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes	13 703*06
	Constructions, travaux, installations, et aménagements autres que maison individuelle.	13 404*06
	Lotissements et autres divisions foncière.	13 702*05



Le délai d'instruction de votre demande sera de 1 mois. Dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.

Le Permis de Construire - PC

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de construire si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- ☞ Construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m². Attention, lorsque les travaux portent sur une construction existante située en zone U du PLU, le seuil de 20 m² peut être porté à 40 m².
- ☞ Changement de destination de la construction avec modification des façades ou des structures porteuses du bâtiment.
- ☞ Construction d'une piscine non couverte dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m² ou construction d'une piscine couverte (hauteur supérieure à 1,80 m) dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

Deux formulaires sont à votre disposition :

Les différents types de dossiers		Numéros des Cerfa (mis à jour en juin 2018)
Permis de Construire (PC)	Maison individuelle et/ou ses annexes	13 406*06
	Construction autre que maison individuelle	13 409*06

Si le projet évolue suite à l'obtention du permis de construire (modification de la disposition ou de la taille des ouvertures, changement de la couleur de l'enduit, ...), il vous faudra déposer une demande de permis de construire modificatif via le formulaire **CERFA n°13 411*06**.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis de construire. Dans ce cas, une demande de transfert doit être déposée en Mairie via le formulaire **CERFA n°13 412*06**.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 2 mois pour les permis de construire portant sur une maison

individuelle et/ou ses annexes et de 3 mois pour les autres permis de construire. Ces délais s'appliquent également au permis de construire modificatif et à la demande de transfert. Là encore, dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.

Le Permis d'Aménager - PA

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis d'aménager si vous êtes dans un des cas suivants :

- ☞ Division foncière (lotissement) localisée dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.
- ☞ Création d'un lotissement comprenant des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots.
- ☞ Création ou agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs.

Les demandes de permis d'aménager doivent être déposées via le formulaire **CERFA n°13 409*06**.

Si le projet évolue suite à l'obtention du permis d'aménager (modification du tracé de la voie d'accès, modification du règlement du lotissement, ...), il vous faudra déposer une demande de permis d'aménager modificatif via le formulaire **CERFA n°13 411*06**.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis d'aménager. Dans ce cas, une demande de transfert doit être déposée en Mairie via le formulaire **CERFA n°13 412*06**.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 3 mois. Ce délai s'applique également au permis d'aménager modificatif et à la demande de transfert. Là encore, dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.



Le Permis de Démolir - PD

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de démolir si vous souhaitez démolir, même partiellement, une construction existante.

Les demandes de permis de démolir doivent être déposées via le formulaire CERFA n°13 405*05.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 2 mois. Dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier. Si la démolition est liée à un projet de construction, elle peut être demandée dans le cadre du PC.

L'Autorisation de Travaux - AT

Les autorisations de travaux concernent la construction, l'aménagement ou la modification des Établissements Recevant du Public (ERP).

Lorsque les travaux sur un ERP nécessitent le dépôt d'un PC, celui-ci devra comporter un imprimé spécifique. Dans ce cas, le délai d'instruction de la demande sera de 5 mois. Lorsque les travaux ne nécessitent pas le dépôt d'un permis de construire, la demande doit être établie via le formulaire CERFA n°13 824*04. Dans ce cas, le délai d'instruction de la demande sera de 4 mois.

Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ?

[Article R.431-2 du Code de l'urbanisme]

Depuis la loi sur l'architecture de 1977, le recours à l'architecte est obligatoire pour l'établissement des projets architecturaux, sauf dans certains cas dérogatoires.

Ainsi, ne sont pas soumis au recours à l'architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise n'excèdent pas 800 m² ;

Il résulte de ces dispositions que toute personne morale (Association, Société Civile Immobilière, Société Anonyme, Société à responsabilité limitée ...) doit recourir à un architecte.

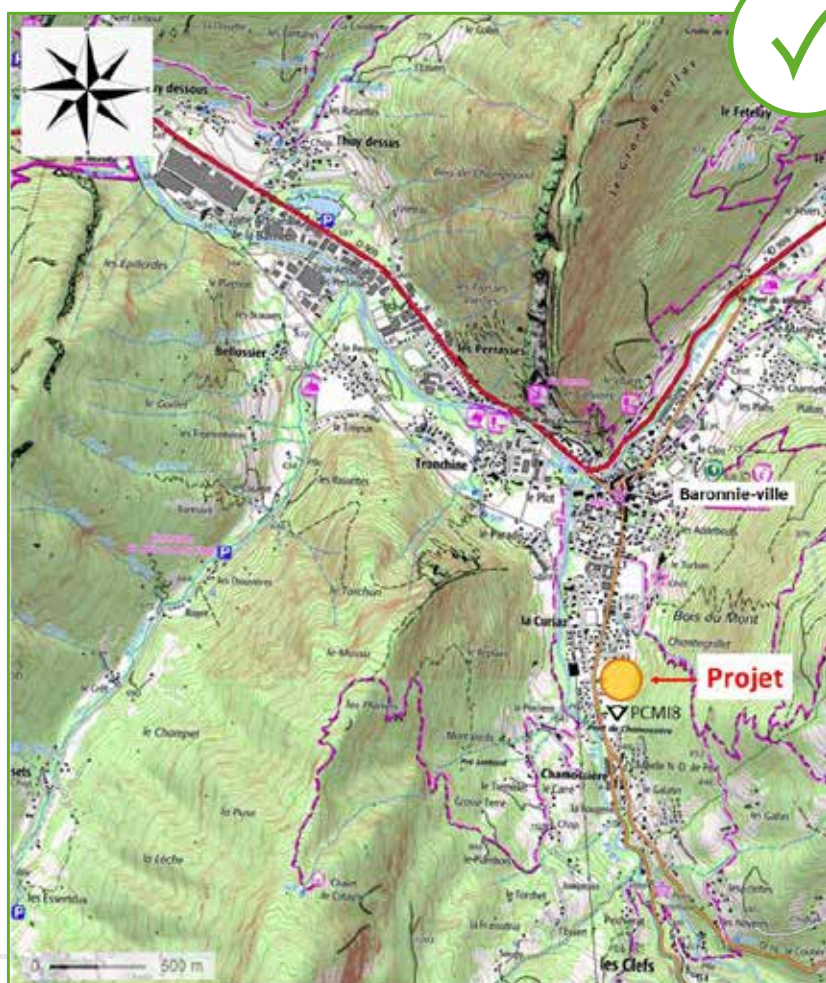


Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande ?

Les pièces à fournir varient selon le type de projet. En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires quel que soit votre projet ainsi que la liste des pièces à joindre selon la nature de votre projet.

Le plan de situation [Article R.431-7a) du Code de l'urbanisme] :

Informations devant apparaître sur ce plan : échelle, orientation, report des angles de prise de vue des photos, la localisation du terrain. (Vous pouvez utiliser les fonds de carte disponibles sur le site www.geoportail.gouv.fr).



Le plan présente suffisamment de points de repère pour localiser le projet sur la commune (église, nom de hameau, axes structurants, cours d'eau, ...).

Les points de repère sont insuffisants pour localiser le terrain à l'échelle de la commune et les informations à reporter sont manquantes.



Le plan de masse :

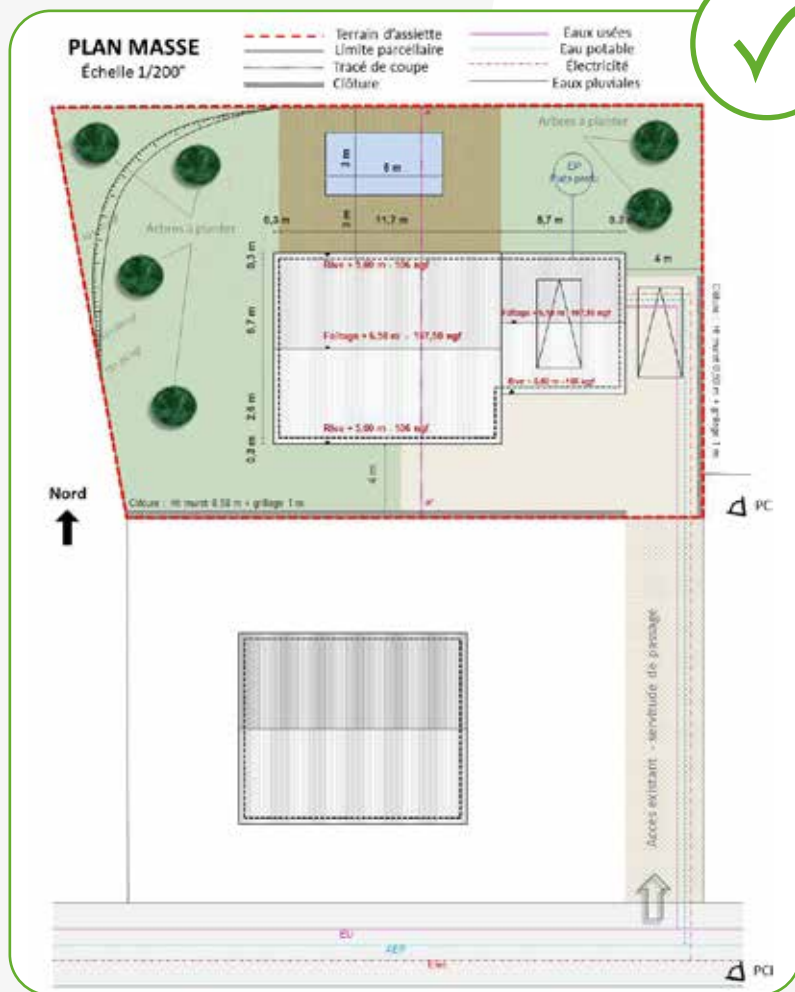
[Article R.431- 9 du Code de l'urbanisme]

Il correspond au dessin du projet, vu depuis le ciel, sur le terrain.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- ▶ Les dimensions des constructions projetées (hauteur, longueur, largeur).
- ▶ Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies, par rapport aux autres constructions existantes sur le terrain.
- ▶ La topographie du terrain naturel avant travaux et les aménagements extérieurs projetés (terrassement, mur de soutènement, végétation, clôture, haies, revêtement ...).

- ▶ L'accès au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage.
- ▶ Les stationnements intérieurs et extérieurs (dimension standard d'une place de stationnement 2,5 m x 5 m).
- ▶ Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place.
- ▶ L'orientation (Nord).
- ▶ L'échelle.
- ▶ Les points et angles de prises de vues.

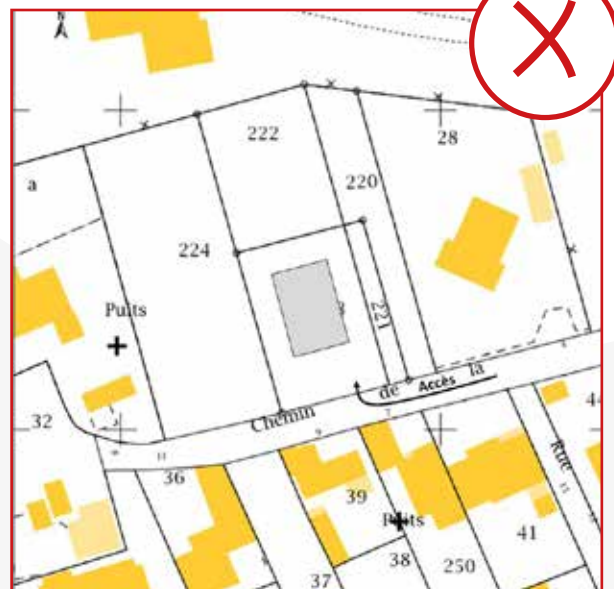


À NOTER :

Si votre parcelle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, vous devez prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour valider le dispositif d'assainissement individuel à mettre en place.

L'implantation et les caractéristiques de ce dispositif devront être reportées sur le plan masse.

(Cf. p 21 : info SPANC)



Attention : lorsque le terrain est situé dans une zone inondable délimitée par un Plan de Prévention des Risques, les cotes du plan masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF).



Le plan de coupe :

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

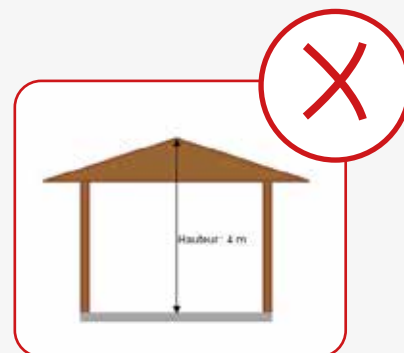
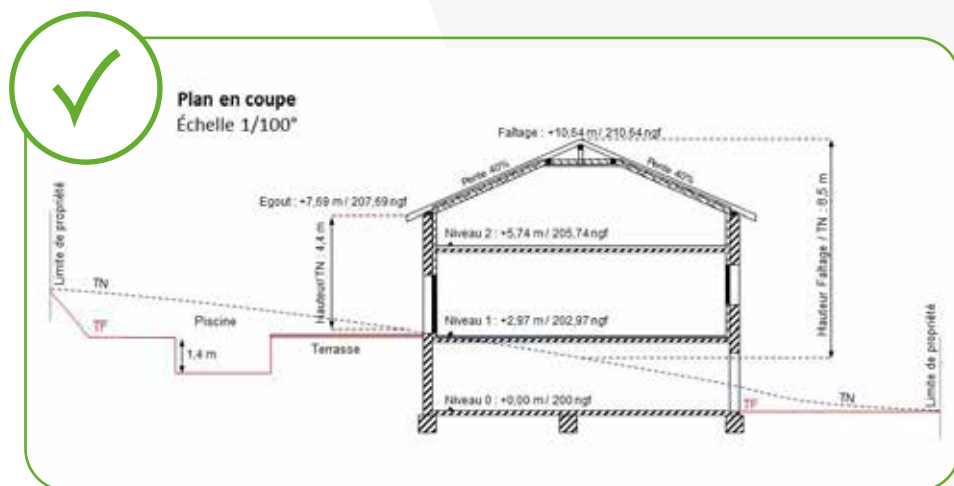
La coupe doit permettre de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction. L'axe de la coupe traverse la construction au point le plus défavorable des mouvements de terrain.

La coupe doit permettre de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction. L'axe de la coupe traverse la construction au point le plus défavorable des mouvements du terrain.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- ▶ Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux.
- ▶ Indication de la hauteur au faîtage et à l'égout de toiture.
- ▶ Échelle du document.

Attention : il ne faut pas confondre plan en coupe et plan de niveau. La coupe permet de visualiser l'implantation de la construction dans le profil du terrain. Les plans de niveau permettent de visualiser la répartition des pièces de chaque étage.



Les niveaux du terrain n'apparaissent pas. L'indication de hauteur est donc difficilement utilisable.

La notice :

[Article R.431- 8 du Code de l'urbanisme]

Elle concentre les informations relatives au projet.

Informations devant apparaître dans la notice :

- ▶ L'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- ▶ Vos choix pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages :
 - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - Les matériaux et les couleurs des constructions ;
 - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
 - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ;
 - L'emprise au sol de la construction projetée.

Dans le cas de travaux soumis à l'avis de l'AFB, des informations complémentaires pourront vous être demandées (modalités d'exécution).



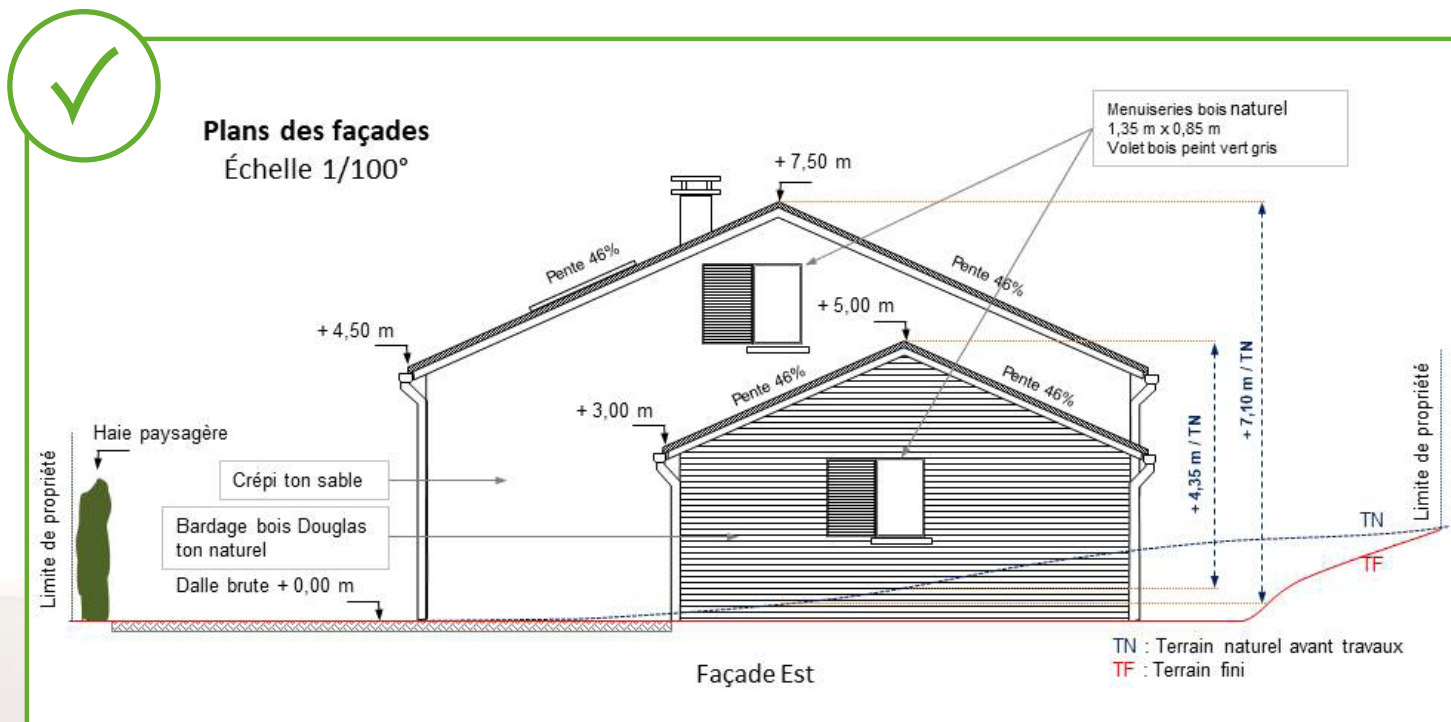
Les plans des façades et des toitures :

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

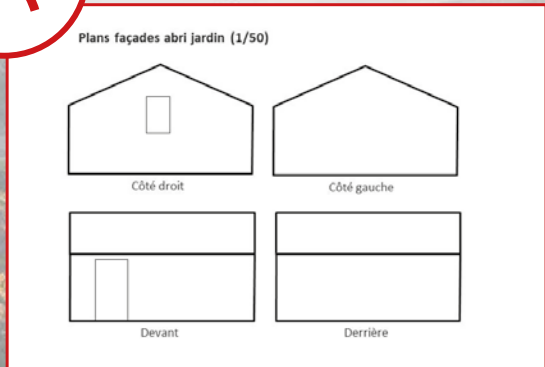
Les plans de façades et de toitures doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée. Toutes les façades de la construction ainsi que le plan de la toiture doivent également être fournis.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- ▶ Organisation des ouvertures (dimensions, alignement, vantaux, petits carreaux, volets, ...).
- ▶ Type de revêtement (crépi, pierres apparentes, bardage bois).
- ▶ Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux.
- ▶ Indication de hauteur au faîtage et à l'égout de toiture.
- ▶ Échelle du document.
- ▶ Orientation façade.
- ▶ Pente de toiture.



Le plan est trop sommaire et ne permet pas d'apprécier l'état final de la construction. Aucun élément ne permet de déterminer le volume de la construction et son implantation par rapport au profil du terrain.



Attention : Dans le cas de travaux sur une construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions par rapport à l'existant. Il convient donc de faire apparaître l'état initial et l'état futur des façades.

Le document graphique :

[Article R.431- 10 c) du Code de l'urbanisme]

Il s'agit d'une insertion présentant le projet de construction dans l'environnement existant. Ce document doit être réalisé à partir d'une photographie du terrain. Il permet ainsi de mieux appréhender l'intégration de la construction dans le site. Les proportions par rapport aux constructions existantes voisines doivent être respectées.



Le document ne précise pas comment le projet s'intègre dans son environnement : l'accès n'est pas visible, le volet paysager n'est pas détaillé (clôture, haies, arbres plantés, ...), les matériaux et teintes n'apparaissent pas, de même que certains détails architecturaux (fenêtres à battants, volets, assise de fenêtre, génoises ...), l'implantation ne semble pas cohérente par rapport à la maison voisine et les proportions ne semblent pas respectées.

À NOTER :

Sur le volet architectural et paysager, vous avez la possibilité de prendre rendez-vous avec l'architecte conseil de la Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale qui peut vous conseiller sur votre projet.

(Cf. p21 : info Architecte Conseiller).



Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

[Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

La photographie doit montrer le terrain d'assiette du projet. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de situation ou sur le plan de masse.



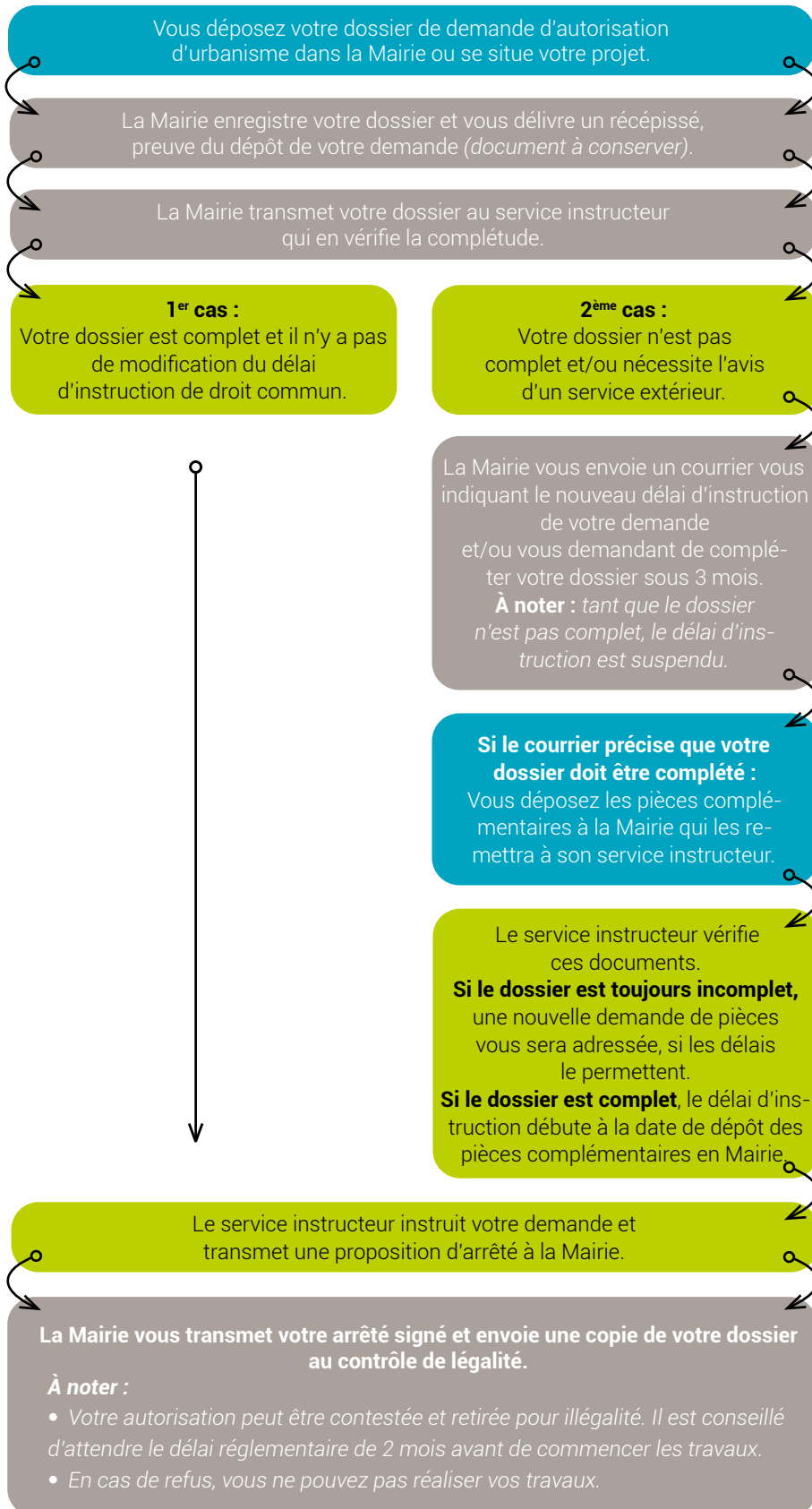
Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain :

[Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

La photographie doit montrer l'environnement bâti ou paysager existant. Une photographie aérienne n'est pas suffisante car elle ne permet pas de voir l'architecture des maisons environnantes ni la manière dont elles s'intègrent au site.



Une fois que j'ai déposé mon dossier, comment se déroule l'instruction ?



À l'issue du délai d'instruction, le ou la Maire doit vous indiquer la décision qui est prise par rapport à votre demande en signant un arrêté accordant ou refusant l'autorisation d'urbanisme.

Si aucune décision ne vous a été notifiée, vous pouvez considérer que votre demande est acceptée. On parle alors d'autorisation tacite. À noter cependant que lorsque le projet nécessite de recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), un permis tacite n'est pas possible si l'ABF a émis un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions. Dans ce cas particulier, en l'absence d'une décision expresse dans le délai d'instruction, cela signifie un rejet implicite de votre demande.

Les autorisations d'urbanisme restent valables 3 ans, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps. Une fois les travaux commencés, le permis reste valide tant que les travaux ne sont pas suspendus plus d'une année. Si les travaux n'ont pas démarrés dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque. La poursuite des travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.



Maintenant que j'ai mon autorisation, puis-je lancer mon chantier ?

Avant de démarrer votre chantier, il reste encore quelques formalités à remplir. Elles vont permettre de sécuriser votre autorisation, notamment en cas de recours. Elles sont également utiles à la Mairie pour suivre vos travaux et vérifier le respect de l'autorisation délivrée.

L'affichage sur le terrain

Lorsque vous recevez un arrêté favorable autorisant la réalisation de vos travaux, ou lorsque vous devenez titulaire d'une autorisation tacite, vous devez obligatoirement afficher sur votre terrain un panneau résumant votre projet. Cet affichage doit être réalisé dès l'obtention de l'autorisation et doit perdurer pendant toute la durée du chantier. A partir du jour où le panneau est installé sur le terrain du projet, le délai de recours des tiers commence à courir, et ce pour une durée de 2 mois. Cela signifie que, durant cette période, vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s'ils s'y opposent. Aussi, il est préférable d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé pour entamer les travaux.

Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner l'identité du ou des bénéficiaires de l'autorisation, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur des constructions mais aussi l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner le délai de recours contentieux et l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de l'autorisation.

L'affichage doit se faire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique et des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

[DOC – Article R.424-16 du Code de l'urbanisme]

Au démarrage de vos travaux, il est nécessaire de déposer en Mairie la DOC. La Mairie vérifiera alors que les travaux ont bien démarré dans le délai imparti des 3 ans.

Le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

[DAACT – Article R.462-1 du Code de l'urbanisme]

A la fin du chantier, vous devez déposer la DAACT en Mairie. Il s'agit d'une déclaration sur l'honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans du permis de construire et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision.

Pour être recevable, cette déclaration doit être accompagnée, selon les cas, de certains certificats obligatoires, parmi lesquels :

► l'attestation du respect des règles d'accessibilité, par un contrôleur technique agréé ou un architecte autre que le signataire du permis (R462-3 du Code de l'Urbanisme).

Exemples de travaux concernés : maisons individuelles neuves (sauf pour compte propre du demandeur), logements collectifs neufs ou aménagés, ERP.

► l'attestation du respect de la réglementation thermique établie selon le cas par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur ou un architecte agréé (article R 462-4-1 du Code de l'Urbanisme).

Exemples de bâtiments concernés : bâtiments neufs à usage d'habitation, dont les maisons individuelles, bâtiments à usage de bureau.



► l'attestation du respect de la réglementation acoustique établie selon le cas par un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, un architecte agréé ou le demandeur (article R 462-4-3 du Code de l'Urbanisme).

Exemples de bâtiments concernés : pour la construction de maisons individuelles en zone de bruit, pour la construction de maisons individuelles neuves accolées, ou contigües à un local d'activité ou superposées

à celui-ci, pour la construction de bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Si ces certificats ne sont pas fournis ou s'ils ne sont pas conformes, la DAACT n'est pas recevable. Vous recevrez alors un courrier de la Mairie.

Lorsque la DAACT est déposée, la Mairie dispose d'un délai de 3 ou 5 mois, selon les cas, pour réaliser une visite de conformité. Passé ce délai, la Mairie ne peut plus contester la conformité des travaux réalisés.

Mon autorisation peut-elle encore évoluer ? Comment faire si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ?

Le permis modificatif

Un projet accordé suite à un permis de construire ou à un permis d'aménager peut encore être modifié. La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du permis initial. La demande de modification ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité (Cf. Le déroulement de l'instruction - p17).

Le transfert du permis

Lorsqu'un permis de construire ou un permis d'aménager est accordé, l'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur du permis, qui devient alors le titulaire de l'autorisation. Cette dernière n'est pas liée au terrain sur lequel le projet est envisagé. L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert de permis de construire. La demande de transfert ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité (Cf. § Le permis de construire - p9).

La prorogation du permis

La durée de validité d'un permis ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Normalement, à l'issue de ce délai, l'autorisation devient caduque si vous n'avez pas démarré vos travaux. Vous devez alors redéposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser votre projet.

Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que la durée de validité de votre autorisation soit prorogée, c'est-à-dire demander à maintenir le droit à construire que vous avez acquis au-delà de cette période de 3 ans.

La demande de prorogation doit être établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie **au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.**

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an maximum. La demande de prorogation ne sera acceptée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

À NOTER : Bien que n'étant pas une autorisation d'urbanisme, un certificat d'urbanisme peut également être prorogé. Comme indiqué précédemment, un certificat permet de cristalliser les droits à construire pendant une période de 18 mois. Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que cette cristallisation se poursuive au-delà de ces 18 mois. Pour cela, vous devez adresser votre demande de prorogation à la Mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité. Cette demande doit être formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger. La prorogation prend effet à l'issue de la validité du certificat initial. L'absence de réponse à une demande de prorogation vaut prorogation du certificat d'urbanisme.

Retrait et annulation

Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

► Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer l'autorité qui a délivré l'autorisation et son bénéficiaire, au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

► Dans le délai de 3 mois après la date de signature, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui (leur) permettre de répondre à ses observations.

Au-delà de ces délais réglementaires, l'administration n'est plus en mesure de retirer une autorisation d'urbanisme qui a été délivrée.

En revanche, le titulaire de l'autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ces travaux, peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée. Cette demande peut être faite par courrier adressé à la Mairie. Le titulaire doit alors préciser les références de l'autorisation à annuler et **indiquer que les travaux n'ont pas commencé**.

Cette démarche lui permettra de ne pas être redevable des taxes.

Vais-je payer quelque chose ?

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les opérations de construction, d'aménagement, d'agrandissement ou de changement de destination dans le cas des locaux agricoles.

Le calcul de cette taxe repose :

- sur la surface taxable renseignée dans la demande d'autorisation d'urbanisme
- sur les taux fixés par les collectivités (taux communal, taux départemental, taux régional)
- sur des valeurs forfaitaires au m² ou fixées pour certains aménagements ou installations

T.A. = assiette (m²) X valeur (€) X taux (%)

Les services de l'Etat sont chargés du recouvrement de cette taxe. Le paiement s'effectue en 2 échéances (12 et 24 mois) après la date de délivrance de l'autorisation, ou en 1 échéance (12 mois) si le montant est inférieur à 1 500€ ou en cas de délivrance d'un permis modificatif.

Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

La redevance d'archéologie préventive est due dès lors que le projet prévoit la création de terrassements. Son mode de calcul est identique à celui de la TA, avec un taux applicable de 0,4%. Son recouvrement s'effectue en une seule échéance (12 mois).

