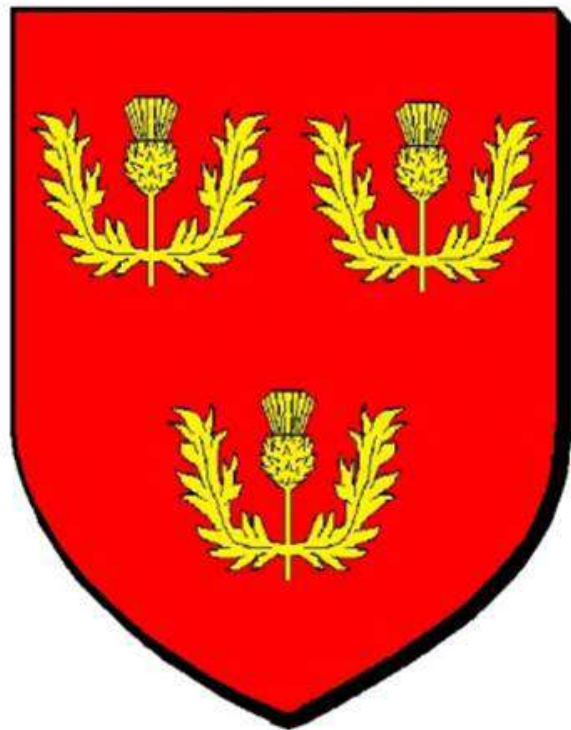




Commune de Sandrans (2021)

Guide pratique de l'urbanisme

Sommaire

Page 3: Pourquoi demander une autorisation d'urbanisme?

Page 4: Dois-je déclarer mon projet?

Page 5 à page 11: Quel type de demande pour quels travaux?

Page 12: Les clôtures et les façades.

Page 13 à page 14: Quand démarrer mon chantier?

Page 15 à page 16: Quelques règles à respecter.

Page 17: Mon projet est-il soumis à une taxe d'urbanisme?

Page 18 à page 23: Définition des documents nécessaires à toute demande d'autorisation.

Page 24: zone soumise à la réglementation « bâtiments de France ».

Page 25: Où me renseigner? Où trouver les documents ?



pourquoi
demander une
autorisation
d'Urbanisme?

Pour les travaux relatifs à votre habitation (**extension, réhabilitation, panneaux photovoltaïques, piscine, clôture, division de terrain....**), ou tout projet de construction (**maison individuelle, collectif, bureau....**).

Mais également toutes constructions relatives à **l'activité agricole**.

Le projet doit être conforme au règlement du PLU (mars 2018), qui régit notamment l'utilisation des sols, l'implantation, la destination, la nature, l'architecture et l'aménagement des abords.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme constitue pour la commune compétente la possibilité de vérifier la conformité de votre projet. Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers et ne sanctionne pas les règles de droit privé.

Attention!! les projets (DP ou PC ...) dans la zone « architectes des bâtiments de France » (voir page 25) sont soumis à des règles particulières d'instruction et de contraintes urbanistiques.

Dois-je
déclarer
mon projet?

De manière générale sont soumis à autorisation
ou à déclaration:

piscine

Terrasse surélevée

Changement de
destination

Modification d'aspect
extérieur

Division foncière en
vue de construire

Annexe,
extension,

Construction accolée
à la construction
existante

Construction de plus
de 5m²

aménagement
des combles

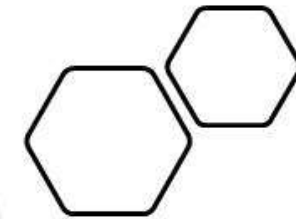
Aménagement du
garage en pièce
habitable

Quel type de
demande
pour quels
travaux?

Les autorisations d'urbanisme donnent les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire les dispositions du plan local d'urbanisme et du code de l'urbanisme:

- * Le certificat d'urbanisme;
- * La déclaration préalable de travaux: (constructions de moins de 20m², piscine, modifications de façades, clôtures...);
- * Le permis de construire (sans architecte si moins de 150m² de surface de plancher ou d'emprise au sol);
- * Le permis de démolir;
- * Le permis de construire valant division;
- * Le permis d'aménager;

Le certificat d'urbanisme



Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné, et qui permet de savoir si l'opération immobilière projetée est réalisable. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation du projet.

Il existe 2 types de certificats d'urbanisme :

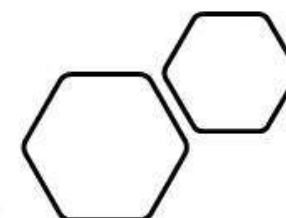
- le certificat d'urbanisme d'information (CUa) : il renseigne sur les règles d'urbanisme applicables au terrain (règles d'un plan local d'urbanisme, notamment), les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique...), la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...)
- certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) : il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet, et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.

La déclaration préalable de travaux :

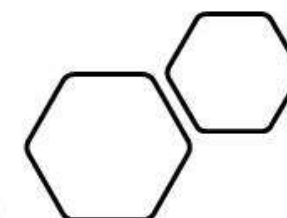
est un document administratif qui donne les moyens de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Elle doit être utilisée:

- Pour les travaux de faible ampleur, intervenant sur les maisons individuelles ou leurs annexes, les ravalements de façades, les changements de menuiseries, la réfection de toiture, les abris de jardins, les clôtures, les piscines, les constructions nouvelles inférieures à 20 m²
- Pour les aménagements de faible importance, les changements de destination, les constructions, les modifications de constructions existantes et les coupes et abattages d'arbres :
- Pour la création de lotissements non soumis à permis d'aménager et les divisions de parcelles sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipement communs :



Le permis de construire:

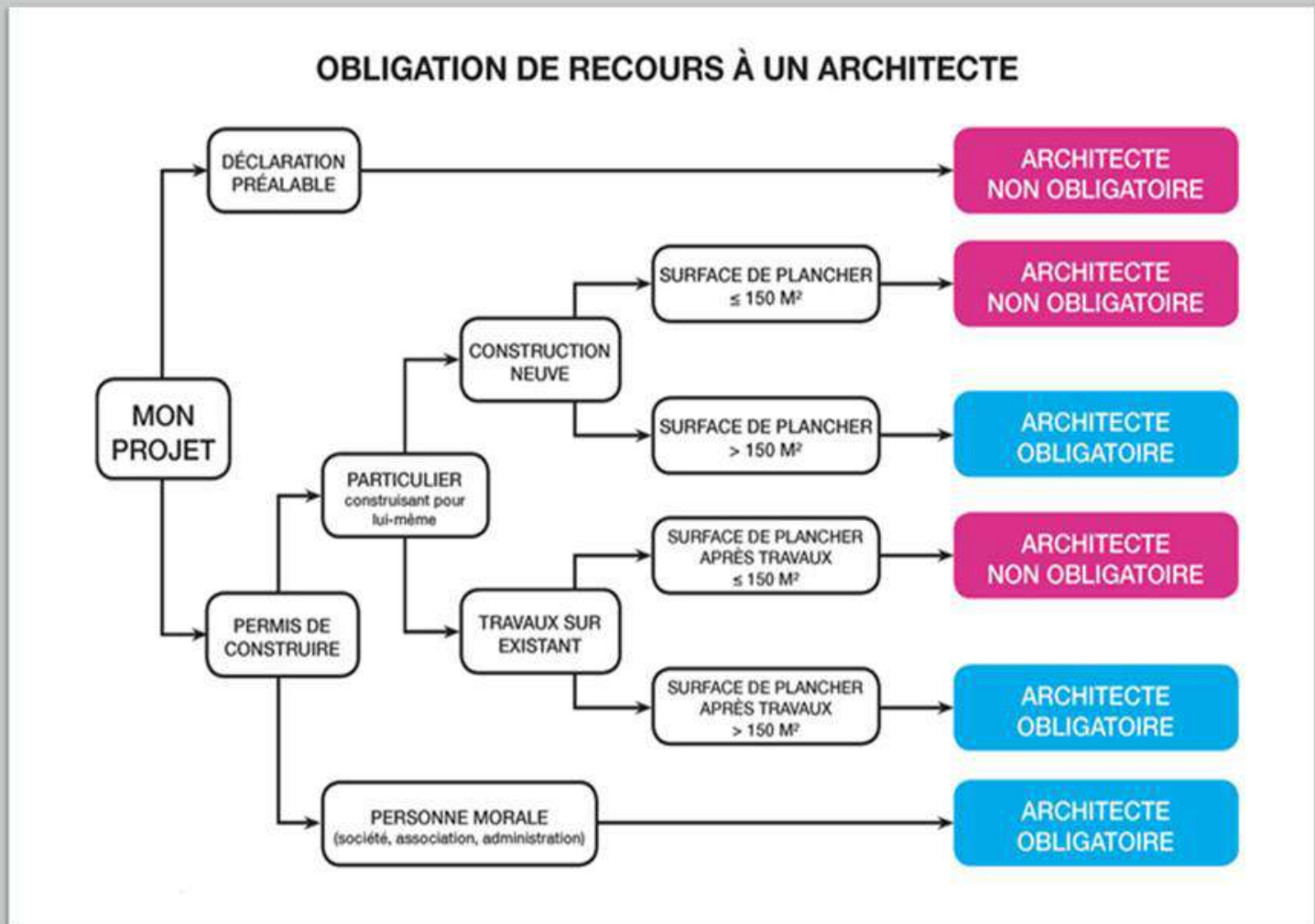


Un permis de construire est exigé lors de travaux de construction de grande ampleur (construction d'un immeuble d'habitat ou d'un bâtiment d'activité, d'une maison individuelle et/ou ses annexes,...), lors de certains agrandissements, transformation d'usage de la construction. La demande de permis de construire doit être adressée ou déposée à la mairie.

Travaux concernés :

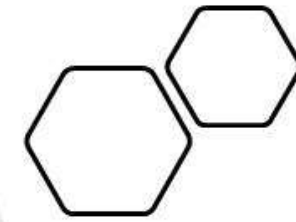
- construction et/ou agrandissement d'un bâtiment (d'une surface de plus de 20 m², ou 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU), et si l'ensemble du projet reste inférieur à 150 m² de surface de plancher).
- construction et/ou agrandissement d'une maison individuelle.
- changement de destination d'une construction si modification de la structure porteuse ou de la façade il y a (création de porte, fenêtre,...).

Schéma :

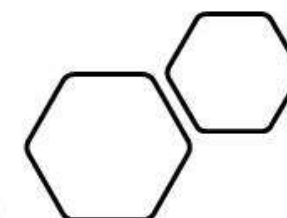


Le permis de démolir:

s'applique pour une démolition totale ou partielle d'un bâtiment quel que soit son usage (habitation, agricole...)
Si le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment, la demande de démolition peut être incluse dans la demande de permis de construire pour éviter 2 demandes parallèles.



Le permis d'aménager:



Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. La demande de permis d'aménager est différente selon que le projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire s'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).

Travaux concernés :

- réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable (lorsque la division parcellaire prévoit des espaces, voies ou équipements communs pour les lots),
- réalisation d'opération d'affouillement (creusement) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²).



Les clôtures et façades

- Elles aussi doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux:
- Les clôtures:
 - soit intégrées lors d'une demande de permis de construire
 - soit lors d'une déclaration préalable de travaux
- Les façades:
 - tout élément qui viendrait à modifier une façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, (pompe à chaleur, bloc climatiseur, auvent.....)

Quand
démarrer
mon
chantier ?

Le commencement des travaux :

Dès le commencement des travaux, une déclaration d'ouverture de chantier doit **obligatoirement** être complétée et déposée

L'achèvement des travaux :

Lorsque vos travaux sont terminés, vous devez en informer la mairie faisant parvenir au service urbanisme le formulaire de déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) complétée.

La DAACT est un document qui permet d'attester auprès de la mairie l'achèvement des travaux et leur conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Les services de la mairie se déplacent dans les 3 ou 5 mois suivants la date de réception de cette déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, afin de vérifier que vos travaux sont conformes à l'autorisation d'urbanisme que vous avez obtenue.

Passé ce délai, une non-opposition à DAACT est obtenue.

Si les travaux ne correspondent pas aux plans du permis accordé, la ville met en demeure le titulaire de l'autorisation de régulariser sa situation :

- soit en effectuant les travaux nécessaires

- soit en déposant une demande de permis modificatif ou une nouvelle déclaration préalable

- soit en supprimant la non-conformité (démolition totale ou partielle de la construction ou reprise du ravalement, ...).

Si la régularisation n'est pas mise en œuvre, un procès-verbal d'infraction est dressé par un agent assermenté de la direction de l'urbanisme réglementaire et envoyé au procureur de la République, afin qu'une procédure pénale soit engagée.

1

Je m'assure que mes travaux sont conformes à l'autorisation délivrée et aux éventuelles prescriptions. À défaut, je contacte aux plus vite la mairie pour trouver une solution.

2

Je complète le CERFA « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » (pour les permis et les déclarations préalables) et l'adresse en mairie.

3

Sous 3 mois (5 dans certains cas), la mairie peut effectuer un contrôle des travaux. Passé ce délai, je peux demander un certificat de non-opposition à l'achèvement des travaux.

1

J'obtiens une décision favorable ou tacite* à l'issue du délai indiqué (* si vous n'avez pas reçu d'arrêté de décision, vous pouvez demander un certificat de non-opposition au projet en mairie passé le délai d'instruction)

2

J'affiche mes travaux sur un panneau de chantier sur le terrain, de manière visible de l'extérieur pendant la durée du chantier et je peux commencer les travaux ⁽¹⁾

3

Je complète le CERFA « déclaration d'ouverture de chantier » et l'adresse en mairie (uniquement pour les permis de construire et les permis d'aménager)



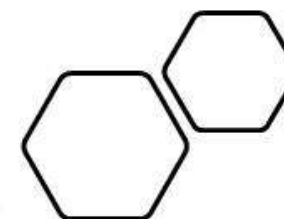
Durée de validité de l'autorisation : je bénéficie d'un délai de 3 ans pour commencer vos travaux

- Renouvellement de l'autorisation : Je peux demander son renouvellement sur demande écrite à adresser en mairie, 2 mois avant la fin de durée de validité. La durée initiale peut ainsi être prorogée 2 fois pour une durée d'1 an.
- Durée du chantier : mon autorisation reste valable tant que les travaux ne sont interrompus pour une durée supérieure à 1 an. Au-delà, l'autorisation n'est plus valable et je dois déposer un nouveau dossier.



⁽¹⁾ L'autorisation n'est définitive qu'après la purge des délais de retrait et de recours :

- 3 mois en cas de retrait administratif à compter de la date de signature de la décision,
- 2 mois à l'égard des tiers à compter l'affichage durant une période continue de 2 mois sur le terrain.



Quelques règles à respecter.

La police de l'urbanisme et les sanctions

Attention!

- Tous travaux réalisés sans autorisation préalable vous exposent à des sanctions pénales prévues par le Code de l'urbanisme.
- En plus des sanctions pénales, depuis le 1/01/2020 la procédure d'astreintes administratives est entrée en vigueur. Toute infraction au Code de l'urbanisme vous expose à ces astreintes.

La police de l'urbanisme :

Les infractions aux règles d'urbanisme constituent des délits passibles du tribunal correctionnel.

Une infraction est commise lorsque :

- vous avez effectué des travaux sans autorisation
- vous n'avez pas respecté les règles d'urbanisme opposables ou les prescriptions de l'autorisation qui vous a été délivrée
- vous vous êtes opposé au droit de visite sollicité par la ville

La contestation de l'autorisation d'urbanisme :

Un tiers (par exemple un voisin) peut contester la validité d'une autorisation d'urbanisme en formant un recours s'il estime que celle-ci est contraire aux règles d'urbanisme.

[Plus d'information sur l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain](#)

Le délai pour effectuer un recours est de 2 mois à compter du premier jour d'affichage du panneau sur le terrain par le titulaire de l'autorisation.

Le recours peut prendre la forme d'un recours gracieux. Il s'agit d'un courrier adressé au maire afin de lui demander de revoir sa décision.

Si ce recours gracieux est rejeté par le maire, le requérant peut effectuer un recours contentieux, c'est-à-dire, saisir le tribunal administratif de Lyon dans les 2 mois qui suivent le rejet du recours gracieux.

Mon projet
est-il soumis
à une taxe
d'urbanisme
?

Certains types de travaux sont soumis à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, principalement :

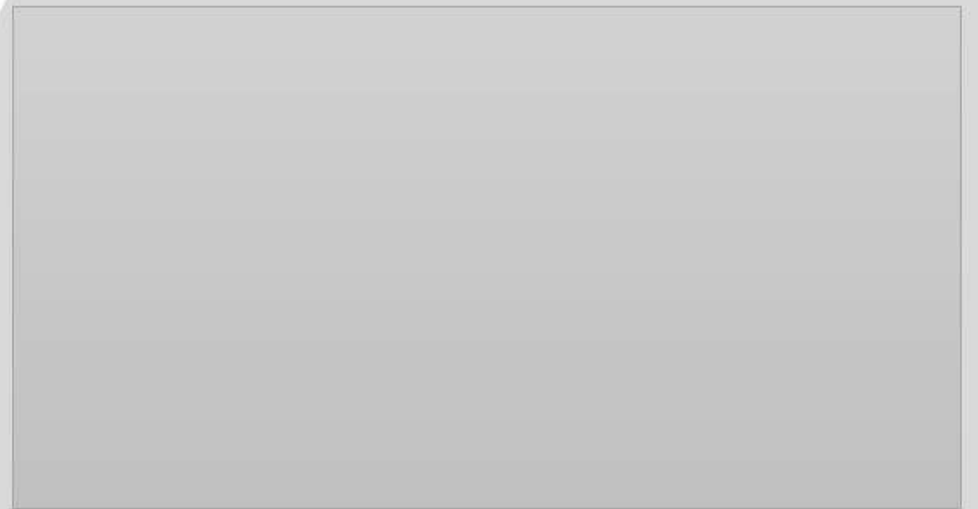
La création de surfaces closes et couvertes
supérieures à 5 m²

Les emplacements de stationnement extérieurs

Les bassins de piscine supérieurs à 10 m²

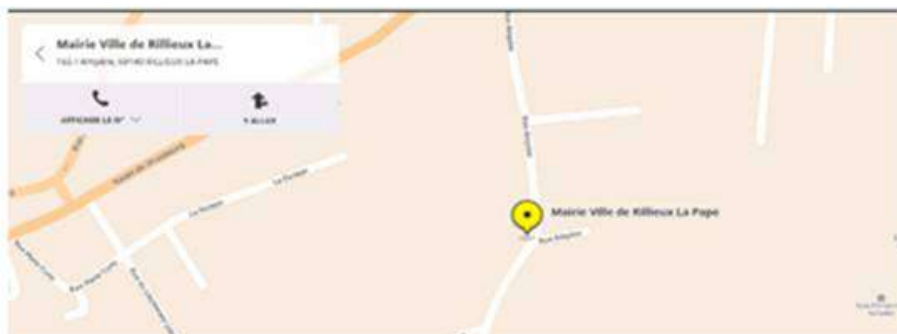
Les affouillements à partir du premier centimètre

Définition des
documents
nécessaire à toute
demande
d'autorisation



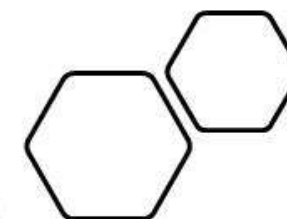
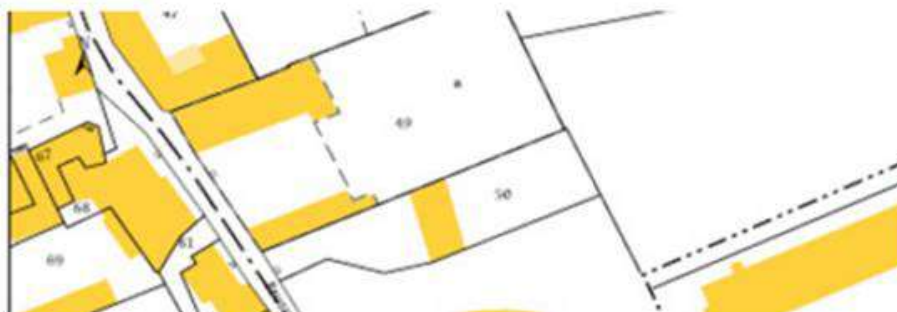
Le Plan de situation

Il indique la position d'une parcelle au niveau d'un quartier de la Ville.



L'extrait de Plan Cadastral

Plus précis, l'extrait de plan cadastral situe la parcelle à l'échelle de la rue. Il est préférable de matérialiser la parcelle concernée soit par un point de couleur soit en l'entourant.



Le Plan de masse

Ce plan, côté dans les trois dimensions (*longueur, largeur, hauteur*), matérialise l'emplacement du projet sur le terrain ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Il indique l'orientation (*Nord, Sud, Est, Ouest*) et les limites cotées du terrain, l'implantation et les dimensions de la construction, le tracé des voies de desserte et des raccordements (*eau, électricité, gaz...*).

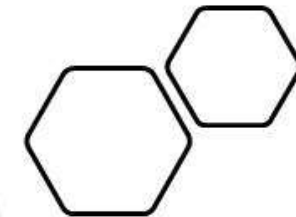
Le plan de masse pourra également faire apparaître les bâtiments existants, les clôtures, l'emplacement des stationnements, l'endroit à partir duquel les photographies sont prises...

Pour la réalisation de petits travaux (*abris de jardin, clôture...*), vous pouvez réaliser vous-même le plan de masse à partir d'un extrait de plan cadastral.



Le Plan de coupe

Le plan de coupe représente l'emplacement du projet par rapport au profil du terrain, soit dans le sens de la longueur (*coupe longitudinale*) soit dans le sens de la largeur (*coupe transversale*).



Il précise la forme et la hauteur de la construction. Il indique également les côtes de niveau du dallage, des planchers, du toit (*à l'égout et au faîtage*), les hauteurs sous plafond.

Le plan de coupe fait apparaître le profil du terrain **AVANT** et **APRES** travaux en cas de construction nouvelle.

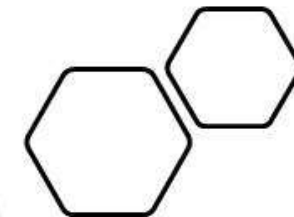


Le plan des façades et des toitures

Le plan des façades et des toitures fait apparaître les ouvertures, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décor (*moulure et corniche*) et plus généralement tous les éléments visibles de l'extérieur. Il doit illustrer l'élévation de la construction et permettre d'apprécier son aspect architectural.

Il est souhaitable d'annoter ce plan en indiquant la hauteur du bâtiment, au toit, à l'égout, à partir du niveau du dallage.

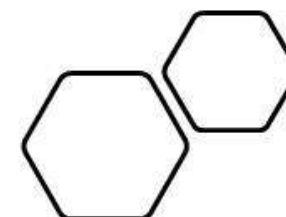
Pour des projets de modification de façades ou de la toiture, ce plan doit présenter l'état initial et l'état futur.



La surface de plancher :

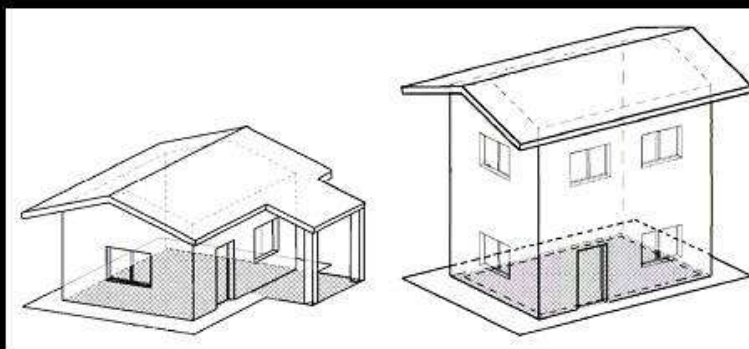
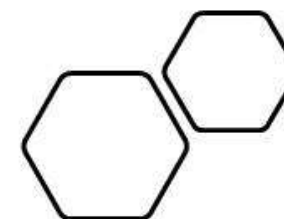
La surface de plancher représente une référence essentielle de l'urbanisme et des autorisations du droit des sols. La circulaire du 3 février 2012 précise les modalités de calcul de la surface de plancher, et aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

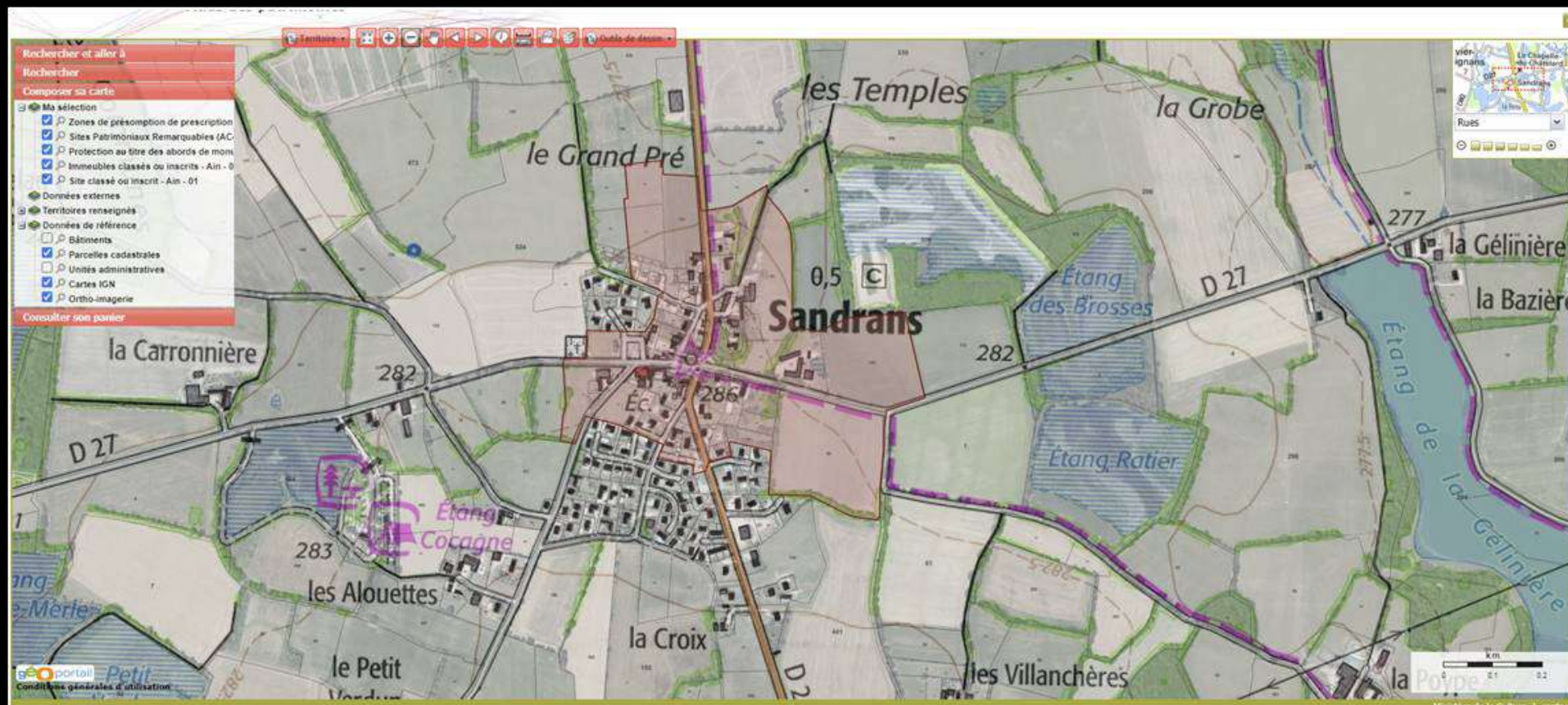
« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »



L'emprise au sol:

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :
L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien.
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).





Zone soumise aux architectes des bâtiments de France

Où me
renseigner?
Où trouver les
documents?

- En Mairie: 21 place de la Mairie
01400 Sandrans
- Tél: 04-74- 24-52-20
- Courriel:
mairie.sandrans@adeli.biz
- Site: <http://www.sandrans.fr>
- Sur le site: www.geoportail.fr
- Pour obtenir un extrait de
plan cadastral :
www.cadastre.gouv.fr
- Les CERFA:
www.servicepublic.fr
- La réglementation du Plan
Local d'Urbanisme: en Mairie
ou sur son site.
- Carte « Bâtiments de
France » :
<http://atlas.patrimoines.culture.fr/>