

Demande d'autorisation d'urbanisme : Ce qu'il faut savoir




Source : Cellule urbanisme du département de la Corrèze et www.service-public.fr.


Les communes couvertes par un document d'urbanisme (PLU, carte communale et PLUi) sont instruites par les services du département (cellule urbanisme, service habitat du conseil départemental, 05 55 93 74 07 / urbanisme@correze.fr).

Les communes sous régime du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) sont quant à elles instruites par les services de la Direction Départementale des Territoires de la Corrèze (agence basse Corrèze, 05 55 18 50 09).

CERTIFICAT D'URBANISME

 **Le Certificat d'Urbanisme Informatif (CUA)** : ne repose sur aucun projet particulier. Il permet de disposer d'un ensemble d'informations sur la situation d'un terrain, et plus particulièrement sur :

- les dispositions d'urbanisme relatives au RNU (Règlement National d'Urbanisme), Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, ...
- les dispositions particulières liées aux Lois Littoral ou Montagne par exemple.
- les limitations administratives au droit de propriété. C'est-à-dire les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols autour des monuments historiques, en sites inscrits ou classés, en Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), dans le cadre de plans de prévention des risques inondations ou mouvement de terrains, ...).
- la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables : taxe d'aménagement, participation pour assainissement collectif, ...

 **Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUB)** : donne les mêmes indications que le CU informatif, mais il précise en plus, au regard d'un projet identifié :

- les conditions de desserte du terrain par des équipements publics existants ou prévus (comme la voirie, le réseau électrique, le réseau d'eau potable...).
- la possibilité ou non d'utiliser ce terrain, au regard des règles d'urbanisme applicables, pour la réalisation du projet décrit dans la demande.

LA DECLARATION PREALABLE (DP) DE TRAVAUX

Elle permet à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance, ne nécessitant pas de permis de construire et hors périmètre protégé :

- Construction dont la surface de plancher est comprise entre 5 et 20 m² et d'une hauteur inférieure à 12 mètres,
- Construction dont la surface de plancher est comprise entre 21 et 40 m² et d'une hauteur inférieure à 12 mètres, en zone U (constructible de PLU),
- Réfection de toitures.
- Ravalement de façades.
- Remplacement de menuiseries.
- Création d'ouvertures.
- Habitations légères de loisirs ayant une surface de plancher supérieure à 35 m².
- Murs d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 mètres.
- Travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction.



Dans le périmètre de protection d'un monument historique, d'un site classé, d'un site inscrit, d'un site patrimonial remarquable (ex. AVAP) ; quel que soit la superficie de votre projet, celui-ci devra au minimum faire l'objet d'une déclaration préalable.



LA DECLARATION PREALABLE (DP) POUR DIVISION FONCIERE (FORMULAIRE CERFA PARTICULIER 13702)

Elle permet à l'administration de vérifier la possibilité de détacher un ou plusieurs lots en vue de construire en dehors d'un site protégé, sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.



LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Il est obligatoire pour toute construction nouvelle ou pour les travaux sur une construction existante, à partir de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol créés (ou 40m² en zone U d'un PLU).

Vous devez faire une demande de permis de construire dans les cas suivants :

- Construction d'une maison, d'un bâtiment agricole, d'un local artisanal, commercial, réalisation d'une extension de plus de 20 m² d'un bâtiment existant.
- Travaux entraînant une modification de la structure porteuse ou de la façade lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination.
- Projet de construction impliquant des démolitions : la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction ou l'aménagement du nouveau bâtiment et sur la démolition totale ou partielle de bâtiment nécessaire au projet.



À partir d'une surface de plancher habitable totale (existant + neuf) de 150 m² (hors surface de stationnement), le recours à un architecte est obligatoire.



LE PERMIS D'AMENAGER (PA)

Il permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné pour un lotissement, un camping, une aire de stationnement,

Il est obligatoire dès la création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.



LE PERMIS DE DEMOLIR

Un permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction :

- Située dans un périmètre protégé (site inscrit ou classé, périmètre de monument historique) ou relevant d'une protection particulière (bâtiment inscrit ou classé au titre des monuments historiques).
- Située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer par délibération ce permis.

Pour savoir précisément si votre projet de démolition est soumis à permis, il convient donc de se renseigner auprès de votre mairie.

QUEL DELAI ?

	Droit commun	Secteur ABF
CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF (CUA)	1 mois	pas consulté
CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL (CUB)	2 mois	pas consulté
DECLARATION PREALABLE	1 mois	2 mois
PERMIS DE CONSTRUIRE POUR MAISON INDIVIDUELLE	2 mois	3 mois
PERMIS DE CONSTRUIRE	3 mois	4 mois
PERMIS DE DEMOLIR	2 mois	3 mois
PERMIS D'AMENAGER	3 mois	4 mois

QUELLE AUTORISATION POUR QUELLE SURFACE ET QUELS TRAVAUX ?

EXTENSIONS D'HABITATION

Extension $\leq 5 \text{ m}^2$	Extension $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$	Extension $> 20 \text{ m}^2$ ou $> 40 \text{ m}^2$ en zone U de PLU
Dispense d'autorisation, sauf se situant dans le périmètre d'un monument historique, d'un site classé = Déclaration préalable	Déclaration préalable sauf se situant dans le périmètre d'un monument historique, d'un site classé = Permis de construire	Permis de construire



Si suite à une extension, la surface totale de la maison **dépasse 150 m^2 (hors surface de stationnement)**, recours à un architecte et dépôt d'un permis de construire sont obligatoires (même si extension inférieure à 20 m^2).

ABRIS DE JARDIN

Abri de jardin $\leq 5 \text{ m}^2$	Abri de jardin $> 5 \text{ m}^2$ et $\leq 20 \text{ m}^2$	Abri de jardin $> 20 \text{ m}^2$
Dispense d'autorisation, sauf se situant dans le périmètre d'un monument historique, d'un site classé = Déclaration préalable	Déclaration préalable	Permis de construire

PISCINES ENTERREES OU HORS SOLS

	Pas de formalité au titre de l'urbanisme	Déclaration Préalable (DP)	Permis de Construire (PC)
Dont couverture > 1,80 m de haut	≤ 5 m²	> 5 m² et ≤ 20 m²	> 20 m²
Non couverte ou dont couverture < 1,80 m	Bassin ≤ 10 m²	Bassin > 10 m² et ≤ 100 m²	Bassin > 100 m²
En site patrimonial remarquable ou abords d'un monument historique, en site classé ou en instance de classement	-	Bassin ≤ 100 m ² et non couvert ou couverture (fixe ou mobile) avec une hauteur de < 1,80 m	<ul style="list-style-type: none"> • Bassin ≤ 100 m² et couverture ≥ 1,80 m • Bassin > 100 m² couvert ou non

CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas suivants :

- Prévu au PLU
- Dans le **périmètre d'un monument historique**
- Dans un **site classé**
- En site patrimonial remarquable (ex AVAP)

INSTALLATION DE PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

L'installation de panneaux solaires/photovoltaïques est soumise à déclaration préalable car ceux-ci modifient l'aspect extérieur du bâtiment.