

DÉROULÉ DU DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

En cas de doute, peu importe l'étape, le service urbanisme de votre commune ou de la Communauté d'agglomération du Val de Fensch est à votre disposition.

1. Vérification des zonage/servitudes/contraintes/

Au préalable du dépôt de quelconque demande il faut **vérifier sur <https://fenschcartoweb.fr/> ou <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>** la zone du PLU sur laquelle sis le projet, le règlement y associé afin de connaître le numéro de section et de parcelle, les prescriptions en vigueur, les servitudes et les contraintes de la parcelle.

2. Quelles formalités pour mes travaux ?

Avec un certificat d'urbanisme (CU), je peux notamment :

S'il est de type informatif : savoir quelles sont les servitudes, contraintes et règles en vigueur.
S'il est de type opérationnel : savoir si mon projet est réalisable au vu de la réglementation en vigueur, des servitudes, contraintes et de la desserte des réseaux publics

Avec une déclaration préalable (DP), je peux notamment :

Ravaler une façade, Isoler un bâtiment, Modifier une façade (Percer ou supprimer une fenêtre, fermer une loggia), Mettre en place une clôture, Changer une toiture, Installer une piscine dont le bassin peut aller jusqu'à 100m², Construire un bâtiment isolé de la construction principale jusqu'à 20 m² d'emprise au sol ou surface de plancher, Construire une extension d'un bâtiment existant en zone U du PLU jusqu'à 40m² d'emprise au sol ou surface de plancher (garage, véranda, autre extension...) Créer un parking entre 10 et 49 places, Créer une rampe d'accès de moins de 40 m² d'emprise au sol...

Avec un permis de construire(PC), je peux notamment :

Edifier une construction neuve ou agrandir (à partir de 40 m² de SP/ES en zone U du PLU ou à partir de de 20m² dans les autres zones), Effectuer la modification des structures porteuses ou de la façade d'un bâtiment accompagnée d'un changement de destination, Les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques,

Avec un permis d'aménager (PA), je peux notamment :

Créer un parking de plus de 49 places, un lotissement, un parc où les remblais/déblais se font sur une hauteur de plus de 2 mètres....

Les formulaires cerfa de demandes, à jours, sont téléchargeables sur le site : <https://www.service-public.fr>.

3. Qui établira la demande ?

Votre dossier de PC doit obligatoirement être établi par un architecte si vous êtes une « personne morale », si votre projet est de créer plus de 150 m² de surface de plancher.

Recours architecte pour les personnes construisant ou modifiant pour elles-mêmes depuis le 1^{er} mars 2017			
		En droit commun	En zone U des POS/ PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m ²	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ²	<i>Déclaration préalable</i>	
	Extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	<i>Déclaration préalable</i>
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension, est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m ²	<i>Déclaration préalable</i>	
	Extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte	
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC avec architecte	
Extension sur une construction existante supérieure 150 m² de surface de plancher			
Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 20 m ²		<i>Déclaration préalable</i>	
Extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		PC avec architecte	<i>Déclaration préalable</i>
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol		PC avec architecte	

4. Qui signera la demande ?

Le formulaire cerfa de demande et son annexe fiscale doivent obligatoirement être signée par le demandeur

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :
vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

5. Dépôt de la demande d'urbanisme

Le dépôt de la demande se fait à la mairie du lieu du projet

Le dossier doit être déposé en 5 exemplaires complets. La personne qui accuse réception de votre dossier doit vous remettre un « récépissé de dépôt »

A compter de mi-novembre, les demandes pourront être déposées de manière dématérialisée sur la plateforme geopermis.fr dans toutes les communes.

La construction doit être conforme au projet autorisé si vous voulez modifier des détails du projet en cours de chantier ou après le dépôt du PC, vous devez demander un PC modificatif.

6. Instruction du dossier

L'instruction d'un Cu est de 1 mois pour le certificat d'urbanisme informatif

L'instruction d'un Cu est de 2 mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel

L'instruction d'une DP est de 1 mois

L'instruction d'un PC est de 2 mois

L'instruction d'un PA est de 3 mois

Ce délai peut être prolongé s'il est nécessaire de consulter des services extérieurs (Architectes des Bâtiments de France, service archéologique, SDIS et accessibilité dans le cadre d'un ERP etc.).

7. Décision / validité autorisation

Lorsque vous recevrez l'avis favorable de l'administration vous avez **3 ans pour commencer les travaux**.

Ces derniers ne peuvent être interrompus plus d'une année sans quoi l'autorisation est caduque.

8. Affichage

Votre autorisation de construire doit être affichée sur le terrain par vos soins. C'est l'affichage qui déclenche le délai de recours des tiers, ces derniers ont 2 mois pour s'opposer à votre projet.

Pour les projets d'une importance certaine il est vivement conseillé de faire constater l'affichage par huissier (début de chantier, milieux et fin de chantier)

Ce panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80cm doit être visible depuis la voie publique pendant toute la durée du chantier (2 mois minimum). Il doit mentionner :

le nom ou la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire

la date et le numéro du permis

la nature du projet

la superficie du terrain

l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

la superficie du plancher autorisée

la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel

Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus

Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

En outre, le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

"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, à 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)."

9. Déclaration d'ouverture de chantier

Vous devez adresser le formulaire signé, pré-rempli et joint à l'arrêté de permis) au Maire lorsque vous commencez les travaux (en 3 exemplaires).

10. Déclaration d'achèvement des travaux et attestation de conformité

Vous devez adresser le formulaire, pré-rempli et joint à l'arrêté de permis, signé au Maire lorsque tous les travaux sont achevés (en 3 exemplaires) et dans un délai de 30 jours.

Si vous n'avez pas de maître d'œuvre, c'est au responsable du projet de signer.
Si vous avez un maître d'œuvre, il doit signer l'attestation de conformité.

Des attestations seront à joindre à la DAACT si le projet concernait un ERP ou s'il était soumis à la RT 2012 (RE 2020 à compter du 1^{er} janvier 2022).

11. Certificat de conformité

Vous recevrez ce document dans les 3 mois à dater de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux et attestation de conformité si la construction est conforme au projet autorisé.

Si les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation, il vous sera demandé de déposer un PC modificatif afin de régulariser la situation