

Les autorisations d'urbanisme

POURQUOI DEMANDER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme constitue pour la commune la possibilité de vérifier la conformité de votre projet avec ces règles et de vous protéger contre les éventuels recours judiciaires.

AVANT TOUT ENGAGEMENT, DEMANDEZ LE CERTIFICAT D'URBANISME.

Avant de vous lancer dans votre projet de construction, vous pouvez obtenir des informations sur le terrain qui fera l'objet de travaux en demandant auprès de la mairie un certificat d'urbanisme.

Deux types de certificat existent :

- le **certificat d'urbanisme simple**, c'est-à-dire purement **informatif** ;
- le **certificat d'urbanisme opérationnel** qui précise si le projet envisagé est réalisable.

Ils précisent les règles d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain. Le certificat d'urbanisme opérationnel mentionne également l'état des équipements publics existants ou prévus.

QUELS TRAVAUX NÉCESSITENT UNE AUTORISATION ?

Selon l'importance des travaux, vous devez déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable.

Construction nouvelle :

Vous construisez une **maison** : vous devez déposer une demande de permis de construire.

Vous construisez un **garage** ou une **dépendance** :

- si votre projet entraîne la création d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol ** nouvelle de plus de 20 m², vous devez demander un permis de construire
- si vous créez entre 5 m² et 20 m² : une déclaration préalable suffit ;
- en-dessous de 5 m² : vous n'avez aucune formalité à accomplir.

Votre projet de construction implique des démolitions : la demande de permis de construire peut porter à la fois sur la construction du nouveau bâtiment et sur la démolition. *Un permis de démolir* est nécessaire pour les immeubles situés dans des secteurs protégés, (centre-ville et quartier des Hogues)

Vous construisez votre maison dans un lotissement ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, un permis de construire est toujours nécessaire.

Travaux sur une construction existante :

Pour les travaux d'entretien et de réparation ordinaires, vous n'avez aucune formalité à accomplir.

En revanche, vous devez déposer une déclaration préalable pour les travaux de ravalement, ou qui modifient l'aspect extérieur de la construction, ou qui créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvelle., 40 m² en zone U

Si vous faites des travaux d'agrandissement créant plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est requis

Le changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'un local passe de l'une à l'autre des catégories suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt. Une déclaration préalable est alors requise.

Si le changement de destination s'accompagne de travaux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment, vous devrez déposer un permis de construire.

Exemples d'autorisations nécessaires en fonction de la nature des travaux que vous envisagez :

Vous construisez un **garage**, par extension d'un bâtiment existant :

s'il ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, seule une déclaration préalable doit être adressée à la mairie de la commune. Au-delà de 20 m², en revanche, une demande de permis de construire doit être déposée.

Vous aménagez votre **grenier** sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment et sans l'agrandir :

aucune formalité n'est exigée. Si vous modifiez en même temps l'aspect extérieur du bâtiment, une déclaration préalable est requise.

Vous créez un **étage supplémentaire** dans votre logement :

l'augmentation de surface, si elle dépasse 20 m², nécessite la délivrance d'un permis de construire.

Vous percez une **ouverture** (porte, fenêtre, vasistas...) :

Vous devez déposer une déclaration préalable ; si vous changez en même temps la destination du local : un permis de construire.

Vous construisez une **terrasse** ou une **véranda** :

les limites de 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol créée s'appliquent également :

- en-dessous de 5 m² : aucune formalité ;
- entre 5 m² et 20 m² * : déclaration préalable ;
- au-delà de 20 m² * : permis de construire.

Vous construisez une **piscine** non couverte ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de haut :

- jusqu'à 10 m² : aucune formalité ;
- au-delà de 10 m² et jusqu'à 100 m² : déclaration préalable.
- une piscine dont le bassin excède 100m² de surface : permis de construire
- une piscine dont l'abri est à au mois 1,80 mètre de hauteur, quelle que soit la surface du bassin : permis de construire

Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans les zones urbaines (U) du plan local d'urbanisme intercommunal.

Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m² avec recours à un architecte.

Alors n'hésitez pas à contacter le service urbanisme de la mairie au 02.31.51.24.01
ou mairie-isignysurmer-mleboucher@wanadoo.fr