

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

ACHAT & VENTE

LES AUTORISATIONS D'URBANISME



Février 2023



ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir
1 bis rue Saint Euverte - ORLEANS
3 rue Philarètes Chasles - MAINVILLIERS
Tél : 02 38 62 47 07
adil@adil45-28.org
www.adil45-28.org



Horaires : du lundi au jeudi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Vous souhaitez construire ou réaliser des travaux ?

Une autorisation doit être demandée à la mairie* pour vérifier que votre projet respecte bien les règles d'urbanisme.

Vous êtes dispensé d'autorisation pour la création d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol inférieure à 5 m², pour les travaux de réparations ordinaires et pour certains travaux de ravalement.



ATTENTION

Des règles particulières s'appliquent dans les secteurs protégés, les sites classés et les lotissements. Renseignez-vous en mairie ou auprès de votre ADIL.

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme apporte des informations liées au terrain.

Fourni par la mairie, il n'est **pas obligatoire mais recommandé** avant la réalisation de votre projet. Il existe deux types de certificat :

- **le certificat simple**, qui informe sur les règles d'urbanisme applicables à votre terrain : taxes et participations d'urbanisme, servitudes d'utilité publique, droit de préemption,...
- **le certificat opérationnel** qui indique en plus si l'opération que vous avez prévue est réalisable sur ce terrain et vous informe de l'état des équipements publics le desservant (voies et réseaux existants ou prévus).

Si la mairie ne répond pas à votre demande dans un délai d'un mois pour le certificat simple, et de deux mois pour le certificat opérationnel, vous bénéficiez d'un certificat d'urbanisme dit « tacite » qui permet de figer pour 18 mois les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et taxes exigibles. La mairie devra toutefois délivrer par écrit les informations contenues dans le certificat d'urbanisme demandé.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est nécessaire pour les travaux de grande ampleur, comme :

- **une construction nouvelle** créant une surface plancher** et/ou une emprise au sol*** de plus de 20 m²,

- **des travaux d'agrandissement** créant plus de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol (40 m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un PLU(i) ou un POS),

- **un changement de destination** (par exemple, un local commercial transformé en habitation) lorsqu'il s'accompagne de travaux modifiant la structure porteuse.



ATTENTION

Les travaux créant une surface comprise entre 20 et 40 m² nécessitent un permis de construire si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale au sol de la construction dépassent 150 m².

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La **déclaration préalable des travaux** est nécessaire pour les opérations d'aménagement de faible importance, comme :

- une construction nouvelle ou des travaux sur une construction existante créant une surface plancher et/ou une emprise au sol de 5 m² à 20 m². Sur une construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si elle est située dans la zone urbaine d'une commune couverte par un PLU(i) ou un POS,
- la construction d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m,
- la construction d'une piscine d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la hauteur de couverture au sol est inférieure à 1 m 80,
- des travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction,
- un changement de destination sans modifications des structures porteuses.



ATTENTION

Les annexes d'un bâtiment principal ont la même destination que celui-ci : l'aménagement d'un garage annexe d'une maison ne constitue pas un changement de destination.

LES AUTRES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le permis d'aménager : il permet à la mairie de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (travaux d'affouillement, réalisation d'opérations de lotissement...).

Le permis de démolir : il est obligatoire pour les projets de démolition, même partielle, d'une construction relevant d'une protection particulière (bâtiment inscrit aux monuments historiques...) ou quand la commune a instauré un permis de démolir.

LA DEMANDE D'AUTORISATION

Vous devez compléter un formulaire disponible sur internet ou en mairie et y joindre les pièces listées dans la notice qui l'accompagne (plan de situation du terrain, plan de masse des constructions...). Cette démarche peut être réalisée par vous-même ou par le professionnel que vous avez choisi (architecte, constructeur...).

Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez également déposer votre demande d'autorisation d'urbanisme par voie électronique.



À RETENIR

Le recours à un architecte est obligatoire pour les demandes de permis de construire portant sur une surface plancher de plus de 150 m² d'une construction autre qu'agricole.

Votre demande doit être déposée à la mairie ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception, en plusieurs exemplaires selon le type de demande.

À la réception du dossier, la mairie délivre un récépissé qui indique votre numéro d'enregistrement et la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.



ATTENTION

Vous disposez de 3 mois pour envoyer toute pièce manquante signalée par la mairie. Seul un dossier complet fait démarrer le délai d'instruction.

LA RÉPONSE DE LA MAIRIE

La délivrance de l'autorisation d'urbanisme est toujours gratuite. La mairie doit répondre dans un délai d'un mois pour une déclaration préalable et de deux mois pour un permis de construire. L'autorité compétente peut néanmoins, dans un délai de trois mois après sa délivrance, retirer l'autorisation, si elle est illégale.

Les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'une téléprocédure leur permettant d'instruire les demandes d'autorisations d'urbanisme sous forme dématérialisée.

L'acceptation : sous forme d'arrêté, elle vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

L'autorisation assortie de prescriptions : elles ne remettent pas en cause votre projet mais constituent des obligations supplémentaires (matériaux particuliers à utiliser...).

Le refus : la mairie doit motiver sa décision. Elle peut également différer sa réponse, ce qui empêche momentanément le projet de démarrer. La suspension de l'instruction ne peut toutefois pas excéder deux ans.

L'autorisation tacite : si vous ne recevez pas de réponse dans le délai imparti (un mois pour une déclaration préalable, deux mois pour un permis de construire), cela signifie qu'il n'y a pas d'opposition à votre projet. En pratique, il est conseillé de demander à la mairie un certificat qui en atteste.



À RETENIR

Les constructions situées dans des espaces protégés (aux abords des monuments historiques et dans des sites patrimoniaux remarquables...) sont soumises à des règles particulières et font l'objet d'une consultation des Architectes des bâtiments de France (ABF) pour accord.

LES + D'UN CONSEIL EN ADIL

Un plan de financement qui intègre l'ensemble des aides mobilisables

+

Des conseils juridiques sur tous les aspects du projet

+

Des conseils sur tout ce qui concerne l'opération à court, moyen et long terme

L’AFFICHAGE DE L’AUTORISATION

Vous devez utiliser un panneau dont le format et le contenu sont réglementés. Il est important qu’il soit bien visible de la voie publique pendant toute la durée des travaux. Il doit mentionner :

- votre nom, raison ou dénomination sociale,
- la date et le numéro d’autorisation,
- la nature du projet et sa superficie,
- l’adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- les droits de recours des tiers,
- le nom de l’architecte auteur du projet architectural, s’il en existe un.

Un affichage est aussi effectué en mairie pendant deux mois.



À RETENIR

La contestation d’un tiers (un voisin) est possible pendant un délai de deux mois à compter de l’affichage de l’autorisation sur votre terrain. Si un tiers estime que votre projet lui porte préjudice, il doit alors vous notifier son recours ainsi qu’à la mairie, sous peine d’irrecevabilité. Les contestations ne sont plus recevables à compter d’un délai d’un an à compter de la réception en mairie de la déclaration d’achèvement des travaux. Il existe d’autres moyens de recours, contactez votre ADIL pour les connaître.

LA DURÉE DE L’AUTORISATION

L’autorisation est valable pendant **trois ans**, à compter de la notification de la décision. Elle se périmé si les travaux ne débutent pas dans ce délai ou s’ils sont interrompus plus d’une année après le délai de trois ans.

Ce délai est suspendu en cas de recours d’un tiers.

Enfin, le délai peut être allongé d’un an, à deux reprises. Vous devez en faire la demande à la mairie au moins deux mois avant l’expiration du délai de validité.

N’hésitez pas à vous informer auprès de l’ADIL sur les dispositifs adaptés à votre situation

LA DÉCLARATION D’ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

La déclaration d’achèvement des travaux doit être adressée à la mairie par vous ou le professionnel qui a réalisé la construction. Elle atteste notamment de la conformité des travaux avec l’autorisation accordée. Elle est envoyée par lettre recommandée avec avis de réception, par courrier électronique ou déposée en mairie.

La mairie peut alors procéder à une visite des lieux dans un délai de trois mois à compter de la réception de cette déclaration. Si une anomalie est constatée, une mise en demeure d’y remédier ou de déposer un permis modificatif vous est adressée. En revanche, passé le délai de trois ans, la mairie ne peut plus contester la conformité des travaux.

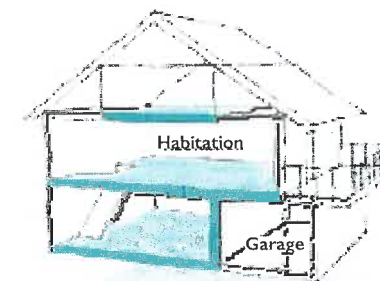


ATTENTION

Si la régularisation de l’anomalie est impossible, la démolition peut être demandée.

■ Surface de plancher

□ Surface à inclure dans le calcul de l’emprise au sol pour le recours à l’architecte



* Certaines mairies ont transféré à l’intercommunalité leur compétences en matière d’urbanisme.

** Surface de plancher : somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert.

*** Emprise au sol : surface correspondant à l’ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction.

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la !