

FICHE DE CONSEILS

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Si vous envisagez une construction ou des travaux, ceux-ci doivent impérativement être conformes aux règles contenues dans le plan local d'urbanisme.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que votre projet respecte les règles d'aménagement du territoire. Elles précisent où il est possible de construire ou de réaliser des travaux et de quelles façons. Selon l'importance du chantier, l'intéressé aura besoin de procéder à une déclaration préalable ou à une demande de permis en mairie.

La déclaration préalable

Elle est exigée pour la réalisation de travaux de faible importance ne nécessitant pas de permis. Ce sera, par exemple la transformation d'un local commercial en habitation sans modification des structures porteuses ou de la façade. Le dossier doit être adressé à la mairie du lieu de propriété. Le délai de réponse s'élève à un mois.

Les permis

Le permis de construire concerne tous les travaux de grande ampleur : construction nouvelle (indépendante de tout bâtiment existant) ou travaux sur un bâti ajoutant une certaine surface de plancher ou d'emprise au sol. Sauf exception, le recours à un architecte est alors obligatoire pour réaliser le projet, objet du permis de construire.

Le permis d'aménager est demandé pour des creusages, des surélévations du sol ou encore pour des opérations relatives à des lotissements situés en secteur sauvegardé, en site classé ou en instance de classement ou encore portant création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à cet ensemble immobilier.

Ce permis peut aussi autoriser les constructions et démolitions sous certaines conditions.

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé. Il n'est pas obligatoire dans toute la France.

Le délai d'instruction est de droit commun est de :

- 1 mois pour les déclarations préalables
- 2 mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ou ses annexes ;
- 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.

Texte de référence :

Code de l'urbanisme
Ordonnance n°2016-354 du 25 mars 2016 et le décret n°2016-355 du même jour relatifs à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du code de l'environnement

En savoir + : <https://www.service-public.fr>
<https://www.anil.org>

Dernière actualisation : Janvier 2018