



URBANISME

CONTRAINTES ET OBLIGATIONS

L'URBANISME QUES AQUO ?

L'urbanisme est géré par un code. Il regroupe un ensemble de règles basées sur la ville et ses habitants.

Lorsque nous considérons la ville, il faut raisonner technique c'est-à-dire bâti, matériaux, nature du sol, altitude, environnement, aménagements, le tout lié à une harmonie et une esthétique globales qui respectent les us et coutumes en particulier.

Lorsque nous parlons des habitants il faut respecter les sciences humaines en général. Les habitants sont aussi les utilisateurs, ils doivent avoir un confort et une qualité de vie. Il faut donc définir une planification et une gestion qui concernent, le logement, les activités économiques et sociales, le transport, etc... en un mot, le bien-être des habitants dans un ordonnancement global de la cité.

De cette définition découle trois grandes exigences dont les citoyens sont contraints :

1. LA DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Cette règle administrative donne les moyens aux services d'urbanisme de vérifier que votre projet de construction est conforme aux règles en vigueur. Elle est exigée généralement pour les travaux de faibles importances et sur une petite surface. Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (garage accolé à une maison...) ou sur la création d'une nouvelle construction isolée (abris de jardin, niche... entre 20 et 40 m).

Dans le cas d'un changement de destination d'un local, sans modification des structures, une déclaration préalable sera demandée. De même pour le remplacement d'une porte, d'une fenêtre, le percement d'une ouverture en façade, le choix d'une nouvelle couleur de volets ou de façade, la pose d'une clôture, la réfection d'une toiture,... il sera aussi demandé une déclaration préalable. (En cas de doute, il est préférable de s'informer auprès des services de Mairie).

2. LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe deux catégories de C.U. :

- Le certificat d'urbanisme d'information
- Le certificat d'urbanisme opérationnel

Ils renseignent sur l'état des équipements publics (voiries, réseaux...) existants ou prévus qui desservent ou qui desserviront votre terrain ou celui que vous envisagez d'acquérir dans le but de créer un projet de construction.

3. LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Comme pour la déclaration préalable, cette règle administrative donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous travaux de grandes importances.

Les travaux concernés sont les travaux créant une nouvelle construction, indépendante de tout bâtiment existant.

En ce qui concerne les travaux sur une construction existante, c'est à dire par exemple, l'agrandissement d'une maison qui serait supérieur à 20 m² située en zone couverte par le PLU, un permis est nécessaire.

Un permis est également exigé si les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (grange en habitation ou local commercial en résidence secondaire...).

Il est également exigé si le bâtiment se situe en secteur sauvegardé ou classé monument historique.

Dans tous ces cas de figures il est fortement recommandé d'avoir recours à un architecte.

Le délai d'instruction est généralement de 2 ou 3 mois.

Lorsque la mairie donne un avis favorable, la décision prend la forme d'un arrêté municipal qui est adressé au demandeur par lettre recommandée avec AR.

Cette formalité administrative du Permis de Construire est contraignante et obligatoire, son non-respect peut être très lourd de conséquence, allant du procès jusqu'à la démolition de la construction.

Toutes ces formalités ne sont pas anodines et nécessitent une attention particulière, ainsi pour toutes informations complémentaires vous pouvez vous adresser à votre mairie ou à son service instructeur ou sur internet www.legifrance.gouv.fr