

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Permis de construire, Permis d'aménager, Déclarations préalables

Une réforme des autorisations d'urbanisme a été mise en place au 1er octobre 2007

La philosophie de la réforme :

- **Clarifier** le droit de l'urbanisme (le code de l'urbanisme) ;
- **Simplifier les procédures** : les 11 régimes d'autorisation et 5 déclarations d'avant la réforme, ont fusionné en 3 permis et une déclaration préalable auxquels s'appliquent les mêmes règles de fond et les mêmes règles d'instruction.
- **Un système déclaratif** pour améliorer la sécurité juridique pour les collectivités et les citoyens. Une plus grande responsabilité des constructeurs et de leurs architectes. Lors du dépôt de la demande, de nombreux éléments deviennent déclaratifs, le service instructeur n'a plus à effectuer de vérification préalable.
- Permettre la délivrance de **permis précaire** en dérogeant aux règles d'urbanisme.
- **Favoriser la qualité de l'urbanisme et de l'architecture** (le projet architectural remplace le volet paysager).

Un délai de base garanti :

Le délai de droit commun fixé par décret, figurera sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie.

Une prolongation de délai pourra lui être notifié dans le mois qui suit le dépôt (pas au-delà) dans le cas de consultations de certains services extérieurs ou de dossier incomplet.

⇒ A la fin du premier mois le demandeur connaît précisément le délai dans lequel la décision doit intervenir.

Les délais de droit commun :

- Permis de construire pour les maisons individuelles = 2 mois
- Autres permis de construire et Permis d'aménager = 3 mois
- Permis de démolir = 2 mois
- Déclaration préalable = 1 mois

Les pièces manquantes : la liste des pièces devant accompagner le dossier est fournie avec les nouveaux formulaires.

Le champ d'application : La liste des travaux soumis à autorisation est exhaustive et fixée par décret (articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme).

L'affichage de la décision : seul l'affichage de la décision sur le terrain par le demandeur sera pris en compte pour les délais de recours (affichage visible depuis la voie publique).

Quelques Astuces

Les nouveaux imprimés : Il est possible de les télécharger sur le site :

<http://www.service.public.fr/>

- Formulaires
- Guichets formulaires sur les sites publics
- Urbanisme
- Choisir l'imprimé voulu et Télécharger le formulaire mais aussi les documents associés.
 - A la fin de chaque imprimé, il y a un petit paragraphe suivi d'une case à cocher, si celle-ci ne l'est les informations inscrites sur les formulaires pourront être utilisées à des fins commerciales.

Les imprimés à télécharger :

Toujours Obligatoires	1) l'imprimé de permis ou déclaration préalable ; 2) le bordereau de pièces à joindre (spécifique pour chaque type de dossier) ; 3) La notice d'information (commune à tous les imprimés); 4) Fiche d'aide pour le calcul des Surfaces hors œuvres brutes et SHON.
En fonction des dossiers	5) Fiche complémentaire en cas de demandeurs multiples ; 6) Bordereau de pièces à joindre en cas de démolition.

Un site Internet pour tout savoir sur les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, connaître les modèles de panneaux d'affichage.

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/>

→ Chapitre "Ressources, territoires et habitat"

→ Site thématique : urbanisme.

Quelques rappels

Recours architecte obligatoire :

- Toutes les personnes morales (Sociétés, SCI, collectivités territoriales, GAEC, etc...)
- Pour les particuliers : à partir de 170 m² de SHON (surface hors œuvre nette). Si la SHON d'origine + l'extension à venir sont supérieurs à > 170 m².

Déclaration préalable obligatoire : les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sont toujours soumis à autorisation d'urbanisme ⇒ Déclaration préalable.

Courriel du service urbanisme de la mairie : urbajuridique@chamrousse.com

Champ d'application des procédures

Quel type de dossier déposer ?

Après la réforme, il n'y aura plus que 3 types de permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir. La Déclaration préalable de travaux est remplacée par une déclaration préalable plus simple au délai de réponse garanti sous 1 mois.

Travaux	Après
Constructions de plus de 20 m ²	Permis de construire
Constructions de moins de 20 m ² sur un terrain nu	Déclaration préalable
Constructions de moins de 20 m ² sur un terrain bâti	Déclaration préalable
Éoliennes de plus de 12 m	Permis de construire
Pylônes, poteaux... de plus de 12 m	Déclaration préalable
Changements de destination de bâtiments existants (par exemple une grange en habitation)	Déclaration préalable
Chapiteaux, décors et constructions temporaires (- de 3 mois)	Rien
Travaux intérieurs dans un secteur sauvegardé	Déclaration préalable
Lotissements	Permis d'aménager
Travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage protégé par un PLU ou une carte communale	Déclaration préalable
Aires de stationnement de plus de 10 places	Déclaration préalable
Parcs d'attractions, aires de jeux, terrains aménagés pour les sports motorisés	Permis d'aménager
Affouillements et exhaussements soumis à études d'impact	Permis d'aménager
Affouillements et exhaussements non soumis à études d'impact	Déclaration préalable
Coupes et abattages d'arbres	Déclaration préalable
Démolition dans les communes de plus de 10 000 habitants	Rien, sauf si décision communale de l'imposer