



# Guide pratique de l'urbanisme : *vos* **projet en 6 questions**

Afin de vous aider dans vos démarches pour construire, vous devez vous adresser à la mairie du lieu de vos travaux, guichet unique, pour vérifier la compatibilité de votre projet avec la réglementation applicable dans la commune.

## **6 questions à se poser :**

### **1°) Avez-vous consulté les documents nécessaires à votre projet à la mairie du lieu des travaux ?**

#### **• le document d'urbanisme de la commune :**

- ◆ Plan Local d'Urbanisme (PLU), Plan d'Occupation des Sols (POS)
- ◆ carte communale
- ◆ en l'absence de document : application du règlement national d'urbanisme (articles L. 111-1 et suivants, R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme)

**• les servitudes d'utilité publique liées à la situation du terrain :** périmètres Monuments Historiques, canalisations souterraines ou lignes électriques,...

**• les Plans de Prévention des Risques ou cartes d'aléas** (inondation, mouvements de terrain...)

**• les informations sur les accès et les réseaux :** eau, électricité, assainissement, défense incendie...



Toute construction doit respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur à la date de réalisation des travaux, même si elle ne nécessite pas d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

De même, certains projets ne nécessitant pas d'autorisation au titre du code de l'urbanisme peuvent être soumis à d'autres procédures au titre du code de l'Environnement (ex Installations classées pour la protection de l'Environnement, loi sur l'eau...) du code du Patrimoine (ex en périmètre de monument historique ...), de la Forêt (ex : déboisements ...).

## 2°) Votre projet paraît réalisable, doit-il faire l'objet d'une autorisation d'occuper le sol ?

### *Il faut calculer la surface de plancher et l'emprise au sol du projet :*

- ◆ la surface de plancher (article R. 112-2 du code de l'urbanisme) : une fiche d'aide au calcul des surfaces est disponible sur le site "service-public.fr"
- ◆ l'emprise au sol (art. R,420-1 du code de l'urbanisme) : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus
- ◆ en cas d'extension, calculer également la surface de plancher et l'emprise au sol du bâtiment existant

### *Faut-il déposer une déclaration préalable ou une demande de permis de construire ?*

- ◆ **aucune formalité à accomplir si votre projet est inférieur à 5 m<sup>2</sup>**
- ◆ **une déclaration préalable** doit être déposée :
  - pour toute construction nouvelle de + de 5 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher (exemple abri de jardin, garage, remise, ... non accolés)
  - pour toute extension de + de 5 m<sup>2</sup> et < 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher dans les zones U des POS ou des PLU à condition que le projet ne porte pas la surface de plancher ou l'emprise au sol de l'existant et créée à + de 170 m<sup>2</sup> (art PC recours architecte)
  - pour toute extension de + de 5 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher dans les communes sans POS ni PLU, en dehors des zones U des POS ou PLU, si + de 170m<sup>2</sup>

### **2 cas particuliers nécessitent aussi une déclaration préalable :**

- pour une piscine de + de 10 m<sup>2</sup> et < 100 m<sup>2</sup>
- pour une clôture : soumise à déclaration préalable dans les communes qui ont instauré cette formalité par délibération, pour toutes les communes en périmètre de Monument Historique
  - ◆ **un permis de construire** doit être déposé pour :
    - une construction nouvelle ou extension de + 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher
    - une extension de + 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher dans les zones U des POS ou des PLU



◆ **un permis de démolir** est requis :

- dans les communes qui ont instauré cette formalité par délibération
- pour toutes les communes en périmètre de Monument Historique

***Dans quel cas, le dossier doit-il être signé par un architecte ?***

- pour une construction à usage autre qu'agricole (une maison d'habitation par exemple), l'architecte est obligatoire si la construction comporte une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 170 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol prise en compte pour le calcul de ce seuil est uniquement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.
- pour des travaux sur construction existante, l'emprise au sol ou la surface de plancher créée à l'occasion du projet doit être cumulée à l'existant est > 170 m<sup>2</sup>.



Tout permis de construire déposé par une personne morale doit être établi par un architecte quelle que soit la surface ou l'emprise au sol.

Une déclaration préalable n'est jamais soumise à la signature d'un architecte.

**3°) Où retirer les imprimés ? Comment les remplir ? Quelles sont les pièces à fournir ?**

***En mairie*** ou

***Sur Internet "Service-public.fr" :***

Onglets > Particuliers > Logement > Urbanisme – Voisinage – Copropriété > Urbanisme

- ce site rappelle la réglementation
- des notices pour remplir les imprimés et calculer les surfaces, listant également les pièces à fournir sont annexées aux imprimés.

#### 4°) Où déposer le dossier ? Quel est le délai d'obtention de l'autorisation ?

**Déposez votre dossier à la mairie du lieu des travaux.**

**Le maire vous délivre alors un récépissé de dépôt précisant :**

- ◆ le numéro d'enregistrement du dossier,
- ◆ la date à laquelle un permis tacite peut intervenir
- ◆ ou la date à partir de laquelle les travaux soumis à déclaration préalable peuvent être entrepris
- ◆ **que dans le délai d'un mois, un courrier d'incomplet ou un délai différent peut être notifié.**

#### 5°) Quelles sont les taxes et participations d'urbanisme liées à l'autorisation de construire ?

**Se renseigner à la mairie :**

le taux de la taxe d'aménagement et les participations sont fixées par délibération

**La surface taxable :**

le calcul de la surface de plancher et le calcul de la surface taxable sont différents - une fiche d'aide au calcul des surfaces est disponible sur le site "service-public.fr".

#### 6°) Quelles sanctions en cas de construction sans autorisation ?

Toute construction sans autorisation est punie d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.



Plaquette téléchargeable sur [www.meurthe-et-moselle.gouv.fr](http://www.meurthe-et-moselle.gouv.fr),  
rubrique «Collectivités locales/Urbanisme».