

Quelle autorisation d'urbanisme pour mes travaux?

La présente fiche fait partie d'un ensemble de fiches information abordant la thématique des formalités administratives liées à l'acte de construire, listées ci-contre.

Disposer d'une autorisation d'urbanisme est **obligatoire** avant l'ouverture d'un chantier de construction ou d'aménagement. Déposé en mairie, le dossier de demande d'autorisation est instruit. Le maire délivre l'**arrêté** autorisant la réalisation du projet une fois que sa conformité au regard des règles urbanisme applicables est vérifiée. Il existe plusieurs types de demande, adaptés à la nature et à l'envergure du projet, aux droits d'occupation des sols applicables. Il convient de déterminer lequel correspond au projet, entre le **Permis de Construire (P.C.)** ou **d'Aménager (P.A.)**, le **permis de démolir** ou la **Déclaration Préalable (D.P.)**. La présente fiche est destinée à aider le pétitionnaire dans cette sélection.

ÉTAPE 1

CONNAÎTRE L'ENVERGURE DU PROJET ET SON CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Calculer la Surface de Plancher (S.P.) du projet

Elle est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs de façade. De ce calcul sont déduites les surfaces des vides et trémies d'escaliers, les surfaces des embrasures de portes et fenêtres, les surfaces des combles non aménageables, les surfaces de stationnement et aire de manœuvre.

Calculer l'emprise au sol du projet

Cette surface est la projection verticale au sol de la construction (annexes comprises), hormis les éléments de modénature (bandeaux et corniches, par exemple) et les débords de toiture sans encorbellement ou poteau de soutien.

Les droits d'occupation des sols applicables au terrain

Il est possible de s'adresser directement à la mairie du terrain concerné pour connaître les règles d'urbanisme applicables. Cependant, il est préférable de formuler une demande de **Certificat d'Urbanisme informatif (C.U.)**, valable 3 mois.

Lorsqu'une commune est dépourvue de document d'urbanisme ou couverte par une **Carte communale**, les règles de droit commun s'appliquent, en l'occurrence le **Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)**. Elle peut être couverte par un **Plan Local d'Urbanisme (P.L.U., parfois intercommunal)**, comprendre un ou plusieurs secteurs protégés au titre des Monuments Historiques (M.H.). Destinés à préserver des ensembles urbains ou paysagers remarquables, ces secteurs regroupent les **abords** de Monuments Historiques, les **secteurs sauvegardés**, les sites classés ou inscrits et les **Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.)**. Les règles spécifiques des secteurs sauvegardés sont regroupées dans un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.)**, se substituant localement à celles du P.L.U.

Dans tous les cas, les règles du **Code Civil** doivent être appliquées; elles définissent notamment les distances et hauteurs des plantations par rapport aux limites de propriété séparatives, ainsi que les servitudes de vues et de jours.

Rappel: la vérification est exclue de l'instruction de l'autorisation de construire.

FICHE INFORMATION

• s e p t e m b r e •
2 0 1 6

LES AUTRES FICHES DE LA THÉMATIQUE

- Présentation générale
- Les surfaces de plancher et d'emprise au sol

AUTRES THÉMATIQUES DE L'ACTE DE CONSTRUIRE

- Les Performances Énergétiques
- Les responsabilités et assurances de la construction

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Applicable au 8 juillet 2016, la Loi LCAP regroupe sous la dénomination de «site patrimonial remarquable» les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), ainsi que les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.). Leurs dispositions réglementaires sont inchangées.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES

A partir du 8 juillet 2016, les «périmètres délimités des abords» regroupent les périmètres adaptés, définis au moment de la protection du monument, et ceux modifiant ultérieurement un périmètre existant créé par défaut. Pour ces périmètres, le critère de covisibilité déterminant la portée de l'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France disparaît : l'avis est conforme quelle que soit l'implantation du projet par rapport au Monument Historique.

En secteur protégé M.H., il est recommandé de prendre contact avec le Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.) dès la phase de conception de votre projet, afin d'être informé des procédures spécifiques, des pratiques techniques et architecturales adaptées.

L'UDAP 57 est domiciliée au 12, place Saint Etienne à Metz (03.87.36.08.27).

DÉMOLITIONS

Lorsqu'un projet nécessite la démolition totale ou partielle d'un bâtiment existant, il est possible d'en reporter les surfaces dans le formulaire de permis de construire.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

ETAPE 2

DISPENSE DE FORMALITÉS

Projets situés hors secteurs protégés M.H.

- Les constructions de surface de plancher et d'emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m (rappel);
- Les mobiliers urbains;
- Les murs de soutènement et murs d'une hauteur inférieure à 2 m, hors dispositif de clôture;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel de loisir et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m²;
- Les piscines d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une couverture de moins de 1,80 m de hauteur;
- Les châssis et serres de hauteur inférieure à 1,80 m;
- Les installations accessoires telles que les auvents, les rampes d'accès et terrasses amovibles;
- Les terrasses de plain-pied, sans fondation;
- Les constructions éphémères, sous certaines conditions;
- Les travaux intérieurs, sans modification des façades ou structures porteuses, sans changement de destination;
- Les ravalements en droit commun, sauf délibération contraire de la commune;
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière;
- Les ouvrages d'infrastructure;
- Les canalisations enterrées;
- Les ouvrages de production d'électricité issue de l'énergie solaire installés au sol dont la puissance de crête ne dépasse pas 3 kilowatts et dont la hauteur est inférieure à 1,80 m;
- Les éoliennes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 12 m;
- Les pylônes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m²;
- Les clôtures, plate-forme et fosses nécessaires à l'activité agricole ou forestière;
- Les ravalements de façade et travaux d'entretien/réparation d'édifices sans modification de l'aspect extérieur.

ETAPE 3

FORMALITÉS SELON LA NATURE DES TRAVAUX

CONSTRUCTIONS NEUVES

Surface de Plancher (S.P.) et Emprise au sol ≤ à 5 m²

- **Dispense de formalités** pour les projets d'une hauteur ≤ 12 mètres et en situation de droit commun (R.N.U.);
- **Déclaration Préalable** pour les projets d'une hauteur > 12 mètres et ceux d'une hauteur ≤ 12 mètres s'ils sont inscrits dans le périmètre d'un secteur protégé M.H.;
- **Permis de Construire** pour les projets d'une hauteur > 12 mètres inscrits dans le périmètre d'un secteur protégé M.H.

LE RECOURS À L'ARCHITECTE

Il est obligatoire pour tous dès qu'il y a dépôt d'un Permis de Construire. Cependant, une mesure dérogatoire définit des conditions d'application pour les projets non agricoles portés par des personnes physiques. Depuis le 8 juillet 2016 (Loi LCAP), sa surface de plancher et son emprise au sol doivent être $\leq 150 \text{ m}^2$ pour être dispensé. Le décret d'application est attendu. Quant aux projets de constructions agricoles, ils bénéficient de seuils supérieurs en fonction de leur portage et de leur nature.

Attention :

Seule l'emprise au sol constitutive de la Surface de Plancher est à prendre en compte.

Intervention sur existant :

Il faut additionner les surfaces existantes et celles projetées.

SEUILS

Le décret du 5 janvier 2016 étend le seuil de soumission à permis de construire à 40 m^2 pour toutes les zones du P.L.U.



CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

CONSTRUCTIONS NEUVES (suite)

$5 \text{ m}^2 <$ **Surface de Plancher (S.P.)** et **Emprise au sol** $\leq 20 \text{ m}^2$

- Déclaration Préalable pour les projets d'une hauteur ≤ 12 mètres;
- Permis de Construire pour les projets d'une hauteur > 12 mètres.

Surface de Plancher (S.P.) ou **Emprise au sol** $> 20 \text{ m}^2$

- Permis de Construire pour tous les projets.

Cas particuliers

Attention, les constructions suivantes sont soumises à un régime particulier :

- Les habitations légères de loisirs;
- Les éoliennes;
- Les pylônes;
- Les piscines;
- Les châssis et serres;
- Les murs;
- Les clôtures;
- Le mobilier urbain;
- Les caveaux et monuments funéraires;
- Les terrasses;
- Les installations accessoires type auvents;
- Les rampes d'accès et terrasses;
- Les plates-formes;
- Les fosses agricoles;
- Les ouvrages d'infrastructure;
- Les canalisations;
- Les lignes et câbles;
- Les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Pour plus d'informations, se référer à la **notice explicative Cerfa n°51434#05**

EXTENSIONS EN PRÉSENCE D'UN P.L.U.

$5 \text{ m}^2 <$ **Surface de Plancher (S.P.)** et **Emprise au sol** $\leq 20 \text{ m}^2$

- Déclaration Préalable pour tous les projets.

$20 \text{ m}^2 <$ **Surface de Plancher (S.P.)** et **Emprise au sol** $\leq 40 \text{ m}^2$

- Déclaration Préalable pour les projets dont les surfaces totales de plancher et d'emprise au sol (existant+extension) $\leq 170 \text{ m}^2$. Les surfaces générées par les garages sont exceptionnellement déduits des surfaces totales. Au delà de ce seuil, le Permis de Construire est nécessaire.

Surface de Plancher (S.P.) ou **Emprise au sol** $> 40 \text{ m}^2$

- Permis de Construire pour tous les projets.

GLOSSAIRE

Changement de destination:

Modification de la destination d'une surface existante en l'une des neuf destinations définies par le Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif).

Attention, un changement de destination peut engendrer une modification de la surface de plancher.

Ravalement de façade:

On entend par ravalement de façade toute opération destinée de remettre les façades en bon état de propreté.

L'article L 132-1 du Code de la Construction et de l'Habitat impose au propriétaire d'un immeuble d'engager les travaux nécessaires pour le maintenir en bon état de propreté au moins une fois tous les 10 ans. Cette obligation concerne la Ville de Paris et une liste de communes établie par le préfet sur proposition et avis conforme des conseils municipaux.

Modification d'aspect:

Une modification d'aspect concerne la composition d'une façade, ses volumes, un changement de matériau, de finition ou de teinte. Par exemple, changer de modèle de menuiserie, créer ou murer une fenêtre, poser une isolation thermique par l'extérieur constituent une modification de l'aspect extérieur d'un immeuble.

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

EXTENSIONS DANS LES AUTRES SITUATIONS

5 m² < **Surface de Plancher (S.P.)** et **Emprise au sol** ≤ 20 m²

- **Déclaration Préalable** pour tous les projets.

Surface de Plancher (S.P.) ou **Emprise au sol** > 20 m²

- **Permis de Construire** pour tous les projets.

INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Sans changement de destination

- **Dispense de formalités** pour les projets créant une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² sans modification de l'aspect extérieur de l'édifice ;
- **Déclaration Préalable** pour les projets inscrits dans le périmètre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en cours d'approbation ou de révision ;
- **Permis de Construire** pour les projets situés dans un immeuble inscrit au titre des M.H. ou identifié dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, et modifiant la structure porteuse ou la répartition des volumes intérieurs.

Avec changement de destination

- **Déclaration Préalable** pour les projets créant une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² sans modification de la façade ou de la structure porteuse de l'édifice ;
- **Permis de Construire** pour les projets créant une surface de plancher supérieure à 5 m² et ceux modifiant la façade ou la structure porteuse de l'édifice.

Ravalement et autres travaux touchant les extérieurs

- **Dispense de formalités** pour les projets de ravalement de façade, de travaux d'entretien/réparation à l'identique de l'existant ;
- **Déclaration Préalable** pour tous les projets modifiant l'aspect extérieur de l'existant, ceux de ravalement de façade situés dans une commune l'ayant rendue obligatoire par délibération ou inscription dans son Plan Local d'Urbanisme. Les ravalements de façade et travaux d'entretien sur des immeubles protégés ou inscrits dans le périmètre d'un secteur protégé au titre des Monuments Historiques y sont soumis également ;
- **Permis de Construire** pour les projets de restauration immobilière, intervention sur des édifices inscrits au titre des M. H. ou identifiés dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé.

Édifices ou parties d'édifices classés au titre des M. H.

- **Autorisation de travaux**, après saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Elle est délivrée par le Préfet.

GLOSSAIRE

Terrain naturel:

On entend par terrain naturel son altitude et morphologie avant tout travaux de terrassement. Ces cotes de niveau servent de base à la définition des hauteurs des constructions dans le cadre du respect des règles d'urbanisme applicables.

Terrain fini:

On entend par terrain fini son altitude et morphologie une fois les travaux de terrassements et la pose des revêtements réalisés. Ces cotes de niveau servent à évaluer l'ampleur des affouillements et exhaussements projetés en comparaison avec les cotes du terrain naturel. Pour mémoire, une modification modérée du terrain naturel avoisine 50 centimètres. Cette référence est parfois utilisée dans les règlements d'urbanisme pour limiter l'impact des constructions dans leur environnement.



EN SAVOIR +

Sur le site de l'ADIL 57 (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) : www.adil57.org

Avec le site officiel de l'administration française, rubrique «logement» : www.service-public.fr

CAUE

2 rue Jeanne d'Arc
CS 30001 Scy-Chazelles
57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06
fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com
www.caue57.com

TRAVAUX DE DÉMOLITION

Démolition totale ou partielle

- **Permis de Démolition** pour les projets situés dans une commune l'ayant rendue obligatoire par délibération ou inscription dans son Plan Local d'Urbanisme ou portant sur un édifice protégé ou inscrit dans le périmètre d'un secteur protégé au titre des Monuments Historiques. Ces travaux peuvent être intégrés dans les formulaires de Déclaration Préalable, de Permis de Construire ou d'Aménager lorsque des travaux de construction y sont associés.

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Divisions parcellaires, remembrements et lotissements

- **Déclaration Préalable** pour les projets hors secteurs protégés et sans création de voirie, d'espace public ou d'équipement ;
- **Permis d'Aménager** pour les projets situés dans le périmètre d'un secteur protégé ou nécessitant la création de voirie, d'espace public ou d'équipement. Les remembrements sont aussi concernés lorsqu'ils sont réalisés par une association foncière libre et prévoient la réalisation de voirie, d'espace public.

Terrains de loisir et sport, stationnements et installations temporaires

- **Déclaration Préalable** pour les projets d'accueil d'une résidence mobile hors terrain de loisir pour une durée supérieure à 3 mois/an, pour ceux d'aménagement d'un terrain de loisir accueillant au plus 20 personnes ou 6 résidences mobiles (tente ou caravane). Concernant les installations temporaires, la Déclaration Préalable est adaptée pour l'accueil de deux structures dont le total de surface de plancher est inférieure ou égale à 40 m². Elle convient également pour les parkings pouvant accueillir entre 10 et 49 places, hors périmètre de secteur protégé ;
- **Permis d'Aménager** pour les projets d'aménagement d'un terrain de loisir accueillant plus de 20 personnes ou 6 résidences mobiles (tente ou caravane), ceux augmentant leur capacité d'accueil de plus de 10% ou modifiant fortement l'impact visuel de l'installation. Concernant les installations temporaires, la Déclaration Préalable est adaptée pour l'accueil de plus de deux structures ou dont le total de surface de plancher est supérieur à 40 m². A partir de 50 places de stationnement, pour tout aménagement d'un terrain de sport ou d'une situation en secteur protégé, le Permis d'Aménager est nécessaire.