



L'ABC des règles d'urbanisme

Le Certificat d'Urbanisme :

C'est une procédure d'information, non obligatoire, à la disposition des personnes désireuses de connaître les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain.

Il existe deux types de CU :

Imprimé de la demande : modèle CERFA n° 13410*01 à retirer en Mairie ou téléchargeable sur le site :

<http://www.magland.fr> lien www.service-public.fr

Le **certificat d'information** qui permet de connaître le droit à l'urbanisme applicable à un terrain, les limites administratives ou droit de propriété ainsi que les taxes et participations d'urbanisme.

Délai d'instruction : 1 mois

Le **certificat opérationnel** qui indique, outre les informations du précédent, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Délai d'instruction : 2 mois

La déclaration préalable

C'est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Ce document est obligatoire pour les travaux de faible importance et la demande doit être déposée avant d'édifier tout :

- ➡ construction nouvelle créant une surface hors œuvre brute * (SHOB) supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²
- ➡ agrandissement d'une construction entraînant la création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²
- ➡ transformation de plus de 10 m² de SHOB en surface hors œuvre nette** (SHON)
- ➡ modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (ajout d'une fenêtre de toit, création d'une ouverture dans le mur, ravalement de façade, etc.)
- ➡ transformation d'un garage en chambre d'habitation supérieure à 10 m² dans une construction existante
- ➡ construction d'un mur au-delà de 2 m, d'une clôture
- ➡ construction d'une véranda de superficie inférieure à 20 m²
- ➡ installation d'un châssis, d'une serre entre 1,80 m et 4 m de haut et d'une superficie inf. à 2000 m² au sol
- ➡ installation de panneaux solaires sur un bâtiment existant

- ➡ installation de manière durable d'une antenne parabolique et/ou d'un climatiseur à l'extérieur
- ➡ construction d'une piscine fixe de plus de 10 m² et de moins de 100 m² sans couverture ou avec une couverture modulable d'une hauteur inférieure à 1,80 m
- ➡ Installation d'une caravane, plus de 3 mois consécutifs ou non, sur un terrain autre que la cour de ma maison

Imprimé de la demande : modèle CERFA n° 13404*01 à retirer en Mairie ou téléchargeable sur le site :

<http://www.magland.fr> lien www.service-public.fr

Dossier à déposer en Mairie en 5 exemplaires complets

Délai d'instruction : 1 mois



Le permis de construire :

Ce document administratif, qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune, est obligatoire pour les travaux de grande importance et la demande doit être déposée avant d'édifier tout :

- ➡ construction nouvelle créant une surface hors œuvre brute * (SHOB) supérieure à 20 m²
Nb : Le recours à un architecte est obligatoire lorsque la surface hors œuvre nette * (SHON) de la future construction dépasse 170 m²
- ➡ agrandissement d'une construction entraînant la création d'une SHOB supérieure à 20 m² (c'est le cas par exemple de la création de niveaux supplémentaires, de nouveaux planchers à l'intérieur d'un logement existant, augmentant ainsi la surface habitable)
- ➡ changement de destination d'une construction
- ➡ transformation d'un garage en commerce de détail dans un immeuble d'habitation entraînant une modification de façade du bâtiment
- ➡ rehaussement d'un mur de façade pour ajouter une fenêtre de toit
- ➡ véranda d'une superficie supérieure à 20 m²
- ➡ châssis et serres de plus de 4 m de haut
- ➡ piscine avec une couverture fixe de 2 m de haut
- ➡ installation fixe (suppression des roues) supérieure à 3 mois d'une caravane dans la cour d'une maison

Imprimé de la demande : modèle CERFA n° 13406*01 à retirer en Mairie ou téléchargeable sur le site :

<http://www.magland.fr> lien www.service-public.fr

Dossier à déposer en Mairie en 5 exemplaires complets

Délai d'instruction : 2 mois

À noter:

Le permis de construire est valable, en principe, pour une durée de 3 ans (depuis le plan de relance de 2008) à compter de sa délivrance. Passé ce délai il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

❑ le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut, s'il le souhaite, apporter des modifications mineures à son permis initial par une demande de Permis de construire modificatif déposée à tout moment en mairie, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'est pas délivrée (délai d'instruction: 2 mois lorsque la demande porte sur une maison individuelle).

❑ la transformation d'une maison d'habitation en plusieurs logements, sans modification de façades, ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme mais impose la création de 1,5 place de parking par logement (art. 12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatif aux stationnements).

Avant toute acquisition de terrain ou projet immobilier, il est fortement conseillé de consulter le Service Urbanisme de la mairie afin de s'informer des règles et autorisations d'urbanisme qui régissent le secteur concerné (Code de l'Urbanisme, Plan local d'Urbanisme, Plan Prévision des Risques, Servitudes d'Utilité Publique, etc.)

Définition:

Surface de plancher hors œuvre brute (SHOB):

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculée à partir de l'extérieur des murs de façade.

Y compris: combles et sous-sols, aménageables ou non, balcons, loggias et toitures terrasses, même inaccessibles.

Non compris: terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, trémies d'escalier ou d'ascenseur, rampes d'accès...

Surface de plancher hors œuvre nette (SHON):

Elle est égale à la SHOB après déduction de:

➡ Surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation (ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial) avec hauteur sous plafond ou sous-toiture inférieure à 1,80 m.



- ➡ Surface égale à 5 % de la S.H.O.N affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux).
- ➡ Surface des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules, à caractère commercial ou non.
- ➡ Déduction de 5 m² pour les logements individuels ou collectifs respectant les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.
- ➡ Dans les exploitations agricoles, des surfaces à plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.

Rapport d'Activité de l'Urbanisme

Rapport d'activité 2009

- 34 demandes de permis de construire délivrés représentant 7 maisons individuelles, 25 logements collectifs et un Hôtel **** de 60 chambres et une résidence de tourisme de 70 logements sur Flaine.
- 44 déclarations préalables (anciennes déclarations de travaux)
- 66 certificats d'urbanisme
- 1 permis d'aménager: Lotissement communal du Clos de l'Île

