

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 2 types de CU :

- 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

[cerfa CU 13410-13](#)



La déclaration préalable et le permis de construire

Ce sont des demandes d'autorisation d'urbanisme obligatoires qui donnent les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune, contribuant ainsi à la cohérence architecturale et à l'aménagement du territoire.

Une déclaration préalable concernera des travaux de faible importance ou des extensions limitées qui ne nécessitent pas de permis de construire.

Un permis de construire concernera des travaux de construction ou d'extension dépassant un certain seuil.

A noter : le permis de construire et la déclaration préalable sont valables 3 ans à compter de leur délivrance. Passé ce délai, ils deviennent caducs si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Ces autorisations peuvent être prorogées deux fois une année si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas évolué.

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable en cours de validité peut, s'il le souhaite, apporter des modifications mineures à son autorisation initiale en déposant une demande de modification d'une autorisation délivrée en cours de validité (si la déclaration d'achèvement des travaux n'est pas encore déposée).

Voir document nommé « quelles démarches pour quels travaux » afin de savoir quel dossier déposer.

[cerfa - permis de construire pour maison individuelle ou ses annexes](#)

[cerfa - déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire](#)

[cerfa - demande de modification](#)

Le permis de démolir

Il est obligatoire en secteur ABF pour encadrer légalement la destruction d'un bâtiment, protéger le patrimoine et respecter les règles d'urbanisme.

[cerfa 13405-14](#)

Le permis d'aménager

Ce permis est nécessaire en cas de création de lotissement, de terrains de camping, d'aires de stationnement par exemple.

[cerfa 16297-04](#)

Autorisation de travaux (pour les Etablissement Recevant du Public-ERP)

La création, l'aménagement et la modification d'un ERP doivent être autorisés par la mairie et doivent respecter les règles d'accessibilité, de sécurité et les règles d'urbanisme.

[cerfa 13824-04](#)

Autorisation préalable

Elle concerne une nouvelle installation, le remplacement, la modification d'un dispositif ou d'un matériel supportant une enseigne ou publicité.

[cerfa 14798](#)

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.

DEBUT ET FIN DE TRAVAUX

1. Le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier est obligatoire pour les permis de construire et les permis d'aménager dès le commencement des travaux.

[Cerfa - Déclaration d'ouverture de chantier](#)

2. Le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est obligatoire pour les déclarations préalables, permis de construire ou d'aménager. Ce document permet de déclarer l'achèvement des travaux ainsi que leur conformité par rapport à l'autorisation accordée.

[Cerfa - Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux](#)



