GUIDE PRATIQUE
DES AUTORISATIONS D'URBANISME

HÔTEL DE VILLE DE VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS
SERVICE URBANISME
Place Gambetta - 31290 Villefranche-de-Lauragais
Tél : 05.62.16.65.28 | Mail : urbanisme@mairie-villefranchedelauragais.fr

HORAIRES
Lundi, Mardi, Mercredi et Jeudi :
8 h 30 à 12 h et de 15 h à 17 h 00
Vendredi : 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h

SOMMAIRE

1- Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ? Page 3
- 1-1 Le certificat d'urbanisme Page 3
- 1-2 La déclaration préalable Page 4
- 1-3 Le permis de construire Page 4
- 1-4 Le permis de démolir Page 5
- 1-5 Le permis d'aménager Page 5

2- Comment doit-être constitué mon dossier ? Page 6
- 2-1 Le plan de situation Page 6
- 2-2 Le plan de masse Page 7
- 2-3 Le plan de coupe Page 8
- 2-4 La notice Page 9
- 2-5 Le plan des façades et des toitures Page 10
- 2-6 Les photos de l'environnement proche et lointain Page 11
- 2-7 L'insertion paysagère Page 12

3- Comment sera traitée ma demande ? Page 13
- Le circuit de ma demande Page 13

4- Quelle démarche faire après l'obtention d'une autorisation? Page 14
- 4-1 Je veux modifier mon projet Page 14
- 4-2 Je souhaite abandonner ou transférer mon projet Page 14
- 4-3 L'affichage de l'autorisation Page 15
- 4-4 La Déclaration d'Ouverture de Chantier Page 16
- 4-5 La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux Page 16
- 4-6 Les formalités de déclaration aux Impôts Page 17

1- Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

1-1 Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné.
Le demandeur n'a pas l'obligation d'être propriétaire du terrain.

Il existe 2 types de certificats :

	Le certificat d'information	Le certificat opérationnel
	Cerfa n°13410*07	
OBJET	Renseigne sur les **règles d'urbanisme applicables** au terrain (zonage, servitudes, droit de préemption, …) et fixe le niveau des taxes	Renseigne sur **la faisabilité d'un projet** au regard de la réglementation et l'état des équipements publics (eau, électricité, assainissement) desservant la parcelle.
DÉLAIS	1 mois d'instruction	2 mois d'instruction
UTILITÉ	Obligatoire dans le cadre d'une vente	Après une division permet de valider la viabilité d'une parcelle

1- Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

1-2 La déclaration préalable

Cerfa n°13404*09, n°13703*09 ou n°13702*08

Elle est obligatoire pour les travaux suivants :

- Création ou extension d'une surface de plancher ou emprise au sol comprise entre 5m² et 20m²
- Construction d'une piscine
- Installation de clôtures
- Pose de panneaux solaires
- Travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (modification des menuiseries, ravalement des façades, réfection de la toiture ...)
- Réalisation d'une division foncière en vue de construire sans équipements communs (sauf si le projet est situé dans une zone de périmètre monument historique, il faut alors déposer un permis d'aménager)
- Changement de destination des locaux

1 mois d'instruction

+1 mois si projet en périmètre monument historique

1-3 Le permis de construire

Cerfa n°13406*10 ou n°13409*10

Il est demandé lors :

- De la réalisation d'une construction nouvelle d'une surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 20 m²
- De la réalisation d'une extension d'un bâtiment existant d'une surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 20 m² (exception en zone U où Le seuil est fixé à 40 m² si le projet ne porte pas la construction au-delà de 150 m²)

Attention : le recours à un **architecte** est obligatoire pour les projets de construction dépassant le **seuil de 150 m² (surface plancher existante et projetée)**.

-D'un changement de destination associé à une modification de l'aspect extérieur

Maisons individuelles : 2 mois d'instruction
Autres : 3 mois d'instruction

+1 mois si projet en périmètre monument historique
+2 mois si c'est un établissement recevant du public

1- Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

1-4 Le permis de démolir

Cerfa n°13405*08

Un permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction.

2 mois d'instruction

+1 mois si projet en périmètre monument historique

1-5 Le permis d'aménager

Cerfa n°13409*10

Il est nécessaire pour plusieurs types de travaux tels que :

- Réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 m sur une superficie supérieure ou égale à 20 000 m²

- Réalisation d'opération de lotissement avec des équipements communs aux lots

- Division foncière en vue de construire dans une zone de périmètre monument historique

3 mois d'instruction

+1 mois si projet en périmètre monument historique

EN BREF

	PC	DP	PA	Rien
SP ou E sup à 20 m²	x			
SP ou E inf à 20 m²		x		
Terrasse de plain pied (ni couverte ni close)				x
Extension d'une SP de plus de 20 m² en zone AU, A ou N	x			
Extension d'une SP de plus de 20 m² en zone U		x		
Travaux de ravalement		x		
Changement d'un local commercial en habitation		x		
Division d'une parcelle en plusieurs lots hors périmètre ABF et sans équipement commun		x		
Division d'une parcelle en plusieurs lots dans le périmètre ABF			x	

2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

2-2 Le plan de situation

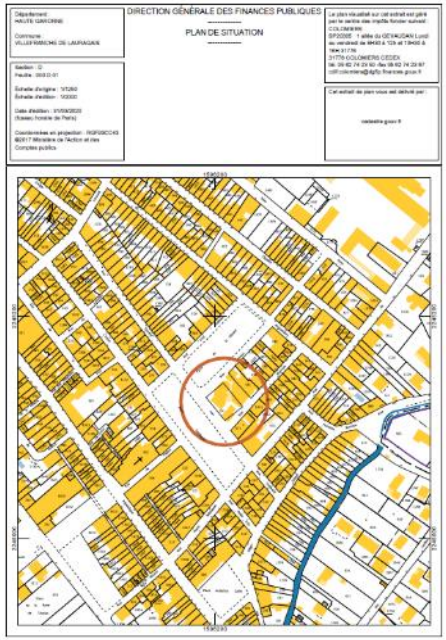
Permet de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune.

Disponible gratuitement sur cadastre.gouv.fr

Échelles recommandés :

En zone urbaine : 1 / 2 000 ou 1 /5 000

En zone rurale : 1 /20 000 ou 1 /25 000



2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

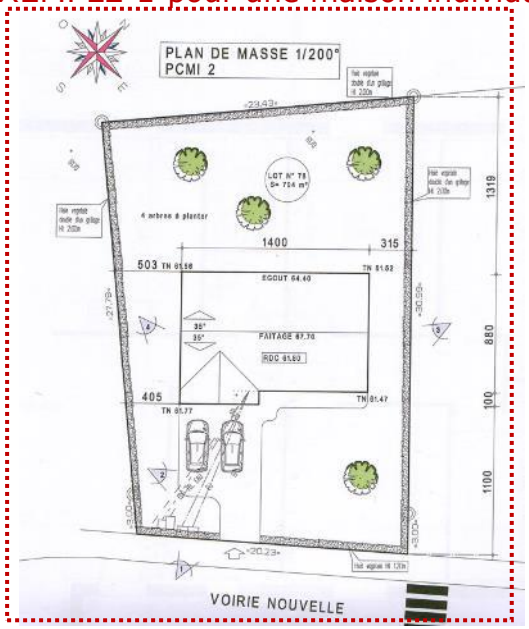
2-2 Le plan de masse

-Présente le projet dans sa totalité.

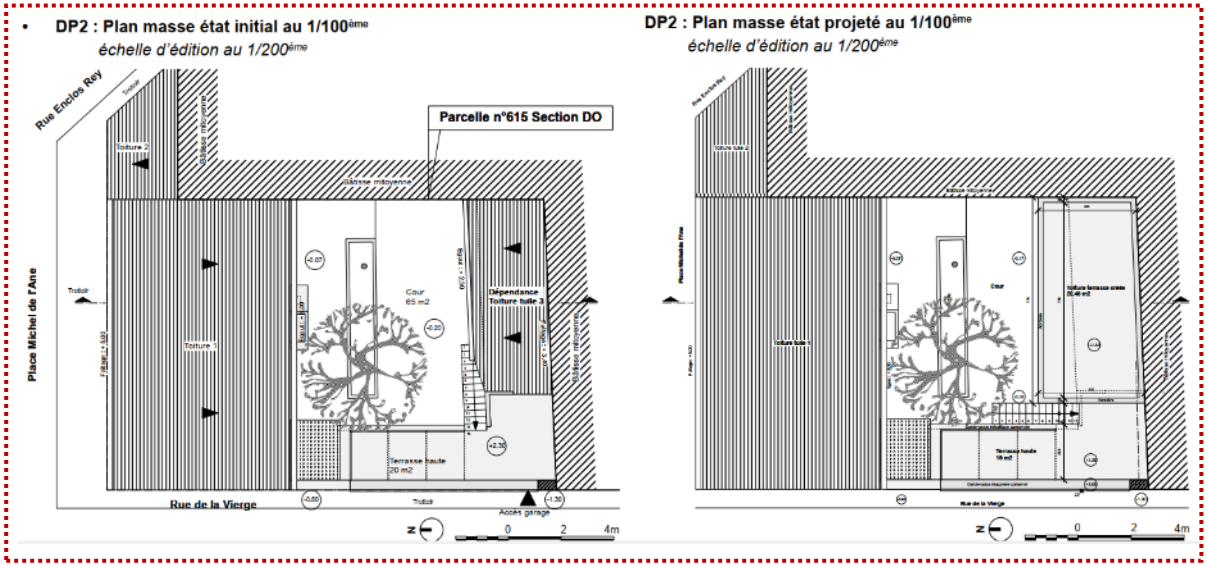
-Permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.

-Permet de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

EXEMPLE 1 pour une maison individuelle



EXEMPLE 2 pour l'aménagement d'une annexe avec réfection de la toiture



Échelle et orientation obligatoires
Dans les 3 dimensions : longueur, largeur et hauteur.

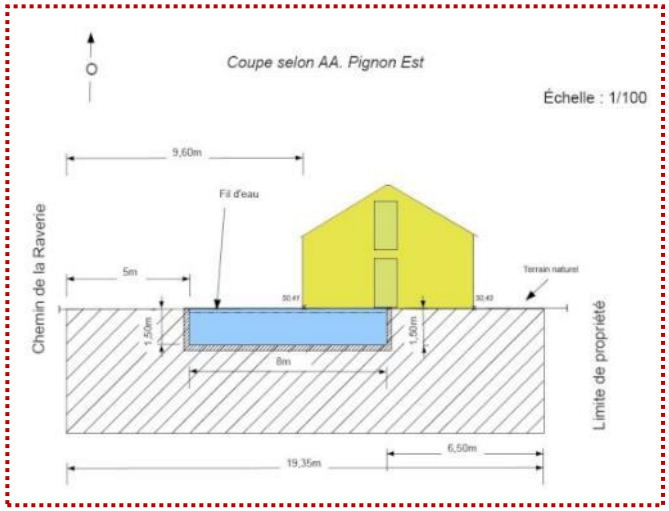
2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

2-3 Le plan de coupe

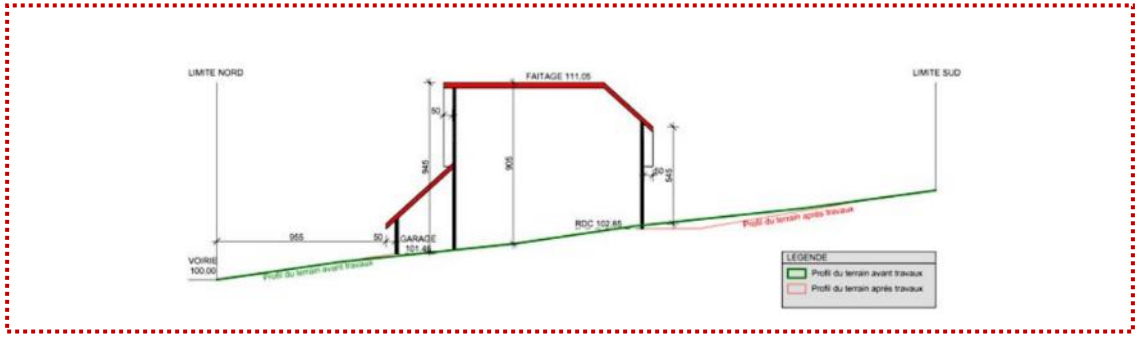
Complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

EN ZONE INONDABLE, il doit être rattaché au niveau NGF (référence d'altitude).

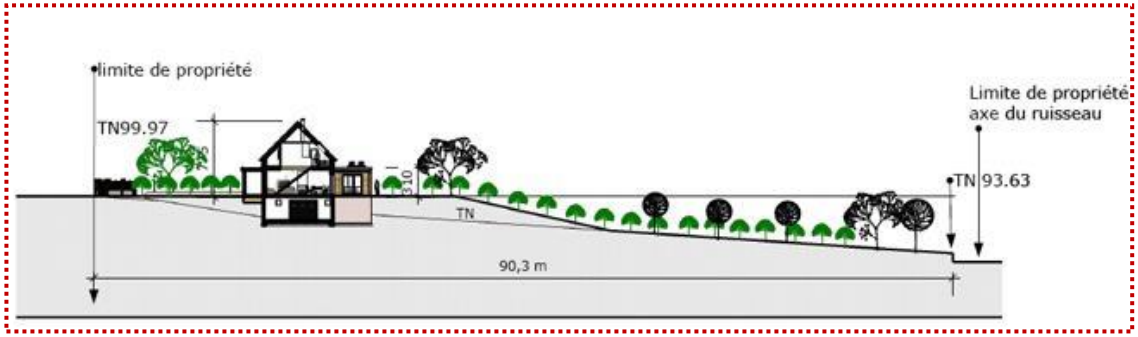
EXEMPLE 1 pour une piscine



EXEMPLE 2 pour une maison individuelle



EXEMPLE 3 pour une maison individuelle en zone inondable



2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

En périmètre monument historique, faire référence aux palettes

2-4 La notice

État initial du terrain et ses abords

• Situation générale de l'environnement : le relief et la végétation
• Relief du terrain lui-même et le voisinage du bâti immédiat
• Constructions existantes : la composition des bâtiments, la forme des toitures, les matériaux et les couleurs
• La desserte du terrain : accès par chemin longeant le terrain, passage en servitude, voirie nouvelle du lotissement en cours de création

Le projet

• L'aménagement du terrain : décrire les modifications du relief du terrain, de la végétation, des autres éléments présents sur le terrain
• L'implantation, l'organisation, la composition et le volume de la maison : conception globale de la construction
• Le traitement des aménagements situés en limite de terrain s'il y a lieu (notamment les clôtures)
• Les matériaux et les couleurs
• Le traitement des espaces libres, c'est-à-dire pour ce qui concerne les plantations (arbres supprimés, replantés, haies)
• L'accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement (circulation et voirie sur la parcelle)

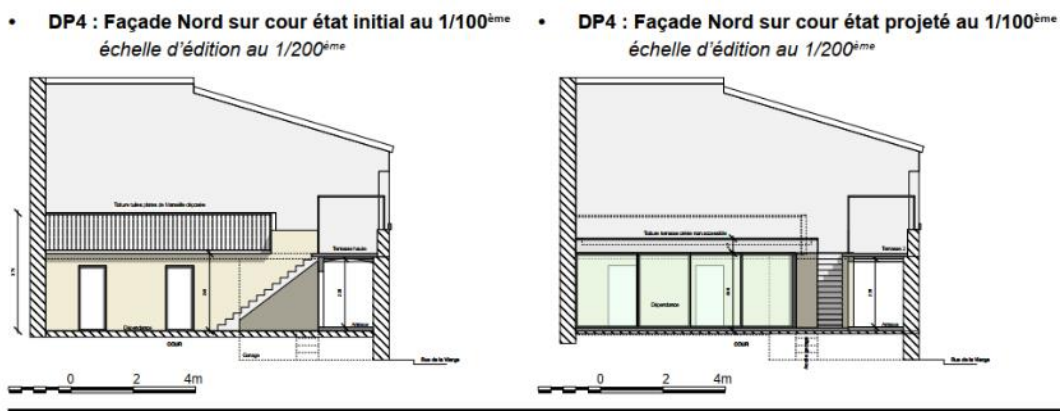
2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

2-5 Le plan des façades et des toitures

Chaque façade devra être représentée par son orientation ainsi qu'avec les cotes.
Toutes les façades modifiées devront être représentées.
Dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extension de l'existant, le plan devra faire apparaître l'état initial et l'état projeté.

EXEMPLE 1 pour une maison individuelle

EXEMPLE 2 pour une rénovation de maison individuelle



2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

2-6 Les photos de l'environnement proche et lointain

Photo de proche

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Photo prise depuis le trottoir d'en face

Photo de loin

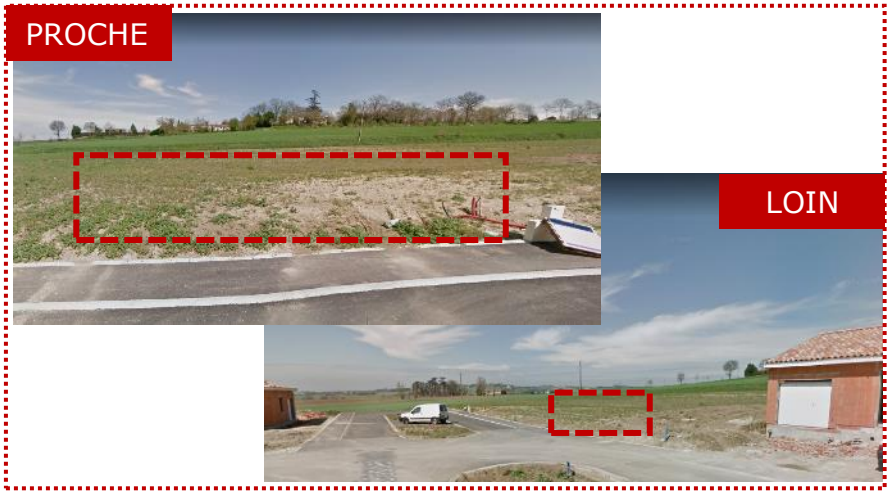
Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Photo prise du bout de la rue

EXEMPLE 1 travaux sur une construction existante

EXEMPLE 2 construction nouvelle dans un lotissement



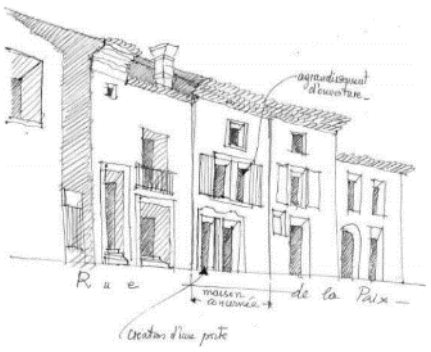
2- Comment doit-être constitué mon dossier ?

2-7 L'insertion paysagère ou représentation graphique

Permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysage.

→C'est un **photomontage ou croquis**

EXEMPLE 1 pour une piscine



EXEMPLE 2 pour une maison individuelle

EXEMPLE 3 pour la création d'ouverture
sur une construction existante

3- Comment sera traitée ma demande ?

Le circuit de ma demande

L'usager dépose ou envoi son dossier à la Mairie.

Le service Urbanisme vérifie brièvement la complétude et remet le récépissé de dépôt à l'usager.

Le service urbanisme envoi le dossier au service instructeur et si besoin, à l'architecte des Bâtiments de France.

Le service instructeur vérifie la complétude, majore les délais si besoin et réalise les consultations.

Le dossier est complet

Le dossier est incomplet

L'usager reçoit une demande de pièces complémentaires

Le service instructeur propose un arrêté de décision au service urbanisme

Le service Urbanisme informe l'usager de la décision prise par l'autorité compétente

4- Quelle démarche faire après l'obtention d'une autorisation?

4-1 Je veux modifier mon projet

Mon autorisation est en cours de validité, je dépose un permis de construire modificatif (CERFA 13411*06) avec l'ensemble des pièces modifiées.

Mon autorisation est achevée ou périmée (3 ans après l'autorisation), je demande le retrait de l'autorisation et redépose un nouveau dossier.

4-2 Je souhaite abandonner ou transférer mon projet

Mon dossier est en cours d'instruction, je demande l'annulation de ma demande.

J'ai obtenu un accord mais je ne souhaite plus réaliser mon projet, je demande le retrait de la décision.

➡ *Courrier libre à l'attention du Maire*

Je ne souhaite plus réaliser le projet mais quelqu'un d'autre veut le faire, je fais une demande de transfert (CERFA 13412*06).

4- Quelle démarche faire après l'obtention d'une autorisation?

4-3 L'affichage de l'autorisation

Le demandeur peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, **un panneau visible de la voie publique décrivant le projet**.

Le panneau doit mentionner :

- *le nom du bénéficiaire,*
- *la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,*
- *la date et le numéro de l'autorisation,*
- *la nature du projet et la superficie du terrain,*
- *l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,*
- *les droits de recours des tiers.*

+

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- *constructions : la surface de plancher et la hauteur,*
- *lotissements : le nombre maximum de lots prévus,*
- *démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.*

L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours. Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers.

4- Quelle démarche faire après l'obtention d'une autorisation?

4-4 La Déclaration d'Ouverture de Chantier

Avant toute chose, je n'oublie pas de demander les accords complémentaires : autorisation de police si je vais gêner la circulation, autorisation de voirie si je vais créer un passage bateau, …

Puis, **quand je suis prêt à commencer les travaux, je déclare l'ouverture de mon chantier en déposant le CERFA 13407*02 à la Mairie.**

➡ *Uniquement pour les permis de construire et les permis d'aménager*

4-5 La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

Enfin**, quand l'ensemble des travaux décrit dans mon dossier de demande sont réalisés** (enduit, espaces verts, annexes, …)**, je déclare l'achèvement et la conformité de mon chantier en déposant le CERFA 13408*04 à la Mairie accompagnée des pièces complémentaire** (pour une maison individuelle, la RT2012 après achèvement)**.**

Le maire dispose pour contester la régularité de travaux d'un délai calculé à compter de la date de réception en Mairie de la D.A.A.C.T. (Article R 462-6)

Ce délai est de :

- **3 mois – en cas de récolement facultatif** ;
- **5 mois – en cas de récolement obligatoire.**

4- Quelle démarche faire après l'obtention d'une autorisation?

4-6 Les formalités de déclarations aux Impôts

Des déclarations doivent être souscrites lorsque de nouvelles constructions sont réalisées, ou lorsque des constructions existantes sont transformées, restaurées ou aménagées.

En dehors de ces événements, vous n'avez pas de déclaration annuelle à souscrire.

S'il s'agit d'une **construction nouvelle** ou d'une **reconstruction**, **compléter le formulaire CERFA n°1867*06 ou N°6650 modèle H1**
Celui-ci permet de déclarer une construction nouvelle ou une reconstruction s'il s'agit d'une maison individuelle.

Pour les **changements de consistance des immeubles existants** (additions de construction, surélévations, démolitions partielles ou totales...) et les **changements d'affectation** (logement transformé en local commercial), **compléter le formulaire CERFA n°10517*02 ou N°6704 modèle IL**
Celui-ci permet de déclarer des changements de consistance ou d'affectation concernant des propriétés bâties ou non bâties

Attention : ***vous devez déposer ces déclarations dans les 90 jours de l'achèvement de la construction.***

Les déclarations sont à déposer par le propriétaire au Service des impôts des particuliers (SIP) du **centre des finances publiques de COLOMIERS.**