

GUIDE DE L'URBANISME



TABLE DES MATIÈRES

1 – DÉMARCHES

2 – LEXIQUE

3 – DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA CCLMHD

4 – FORMALITÉS

5 – RECOURS À L'ARCHITECTE

6 – DÉLAIS D'INSTRUCTION

7 – AFFICHAGE

8 – SURFACE TAXABLE

9 – INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME

1 - DÉMARCHES

Lorsque vous projetez des travaux, il convient de vous assurer que ceux-ci sont soumis ou non à autorisation avant de les entreprendre.

Ce guide non exhaustif a été élaboré dans l'objectif de vous aider à définir à quelle autorisation votre projet est soumis selon sa nature, sa taille, sa localisation...

Les types d'autorisations d'urbanisme les plus courantes sont :

- La Déclaration Préalable (DP)
- Le Permis de Construire (PC)
- Le Permis d'Aménager (PA)
- Le Permis de Démolir (PD)
- Le Certificat d'Urbanisme d'Information (CU a)
- Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CU b)

Les différents formulaires sont disponibles sur le site de la CCLMHD ou sur le site du Ministère de la Cohésion des Territoires.

Votre projet doit aussi se conformer au règlement en vigueur sur le territoire de la commune concernée (PLU/RNU voir définitions par ailleurs) et cela **même s'il n'est pas nécessaire de déposer une demande d'autorisation**. Il convient donc de faire mûrir votre projet en fonction de ces règles.

Lorsque votre dossier est monté, vous devez le déposer en nombre d'exemplaires suffisant à **la mairie** de la commune dont le territoire est concerné par le projet (nombre pouvant varier selon la nature du projet, sa localisation et la commune)

Même si l'instruction du dossier est traitée par la CCLMHD (ou la DDT pour certaines communes) la compétence urbanisme reste une **prérogative communale**. L'autorité compétente chargée de recevoir, demander ou signer les pièces concernant une demande d'autorisation est donc la commune (R423-1 et R410-3 du Code de l'Urbanisme)

Si votre projet est incomplet, vous avez trois mois pour déposer les pièces complémentaires **en mairie** et non au service instructeur de la CCLMHD (R423-39-a)

Le délai d'instruction d'un dossier démarre lorsque le dossier est déclaré comme **complet** (R423-19 et R423-39-c du Code de l'Urbanisme)

Une fois l'autorisation donnée et les délais de recours passés, vous devez déposer **en mairie** la Déclaration d'Ouverture de Chantier avant de commencer les travaux. Ce document n'est **pas** nécessaire pour les Déclarations Préalables ou les Certificats d'Urbanisme.

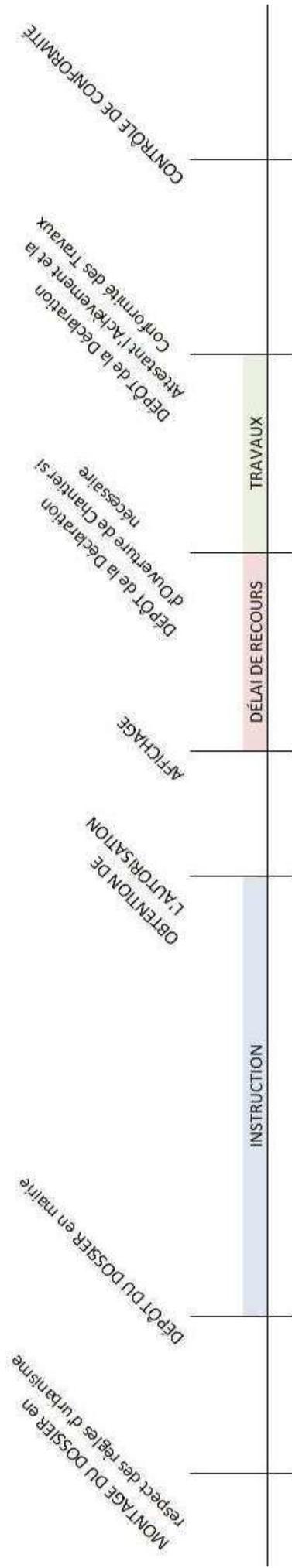
Lorsque les travaux sont terminés vous devez déposer **en mairie** la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, et ce pour **tous les types de dossiers**, exceptés les Certificats d'Urbanisme.

Le dossier doit contenir un certain nombre de pièces dont certaines sont obligatoires. Vous pouvez vous référer au bordereau des pièces à joindre fourni dans le formulaire de demande.

En cas de difficultés à compléter votre dossier vous pouvez contacter le service urbanisme de la CCLMHD ou vous référer aux fiches d'aide disponibles sur le site internet de la CCLMHD : www.cclmhd.fr/amenagement-du-territoire/instruction-urbanisme/note-organisation-interne/

Lorsque les travaux sont interrompus pendant une période supérieure à 1 an, le permis de construire devient caduc et une nouvelle demande devra être déposée.

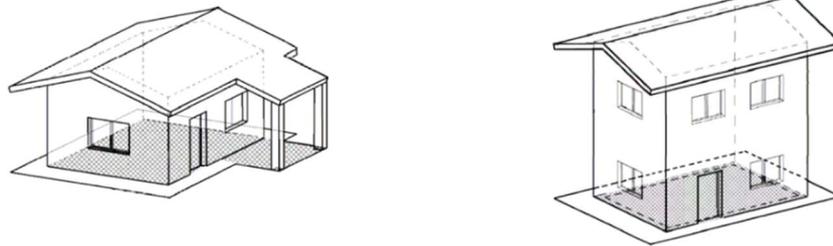
CHRONOLOGIE D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME



2 - LEXIQUE

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la **projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus**, à l'exception des ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (R420-1 du Code de l'Urbanisme)

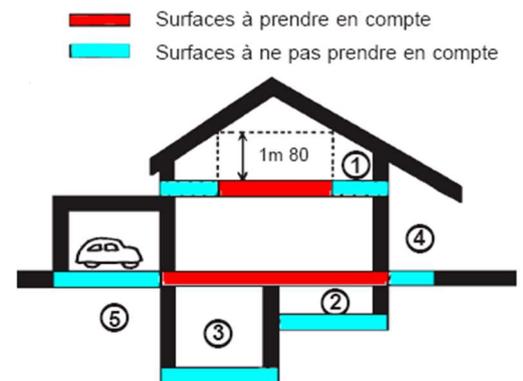


SURFACE DE PLANCHER

Elle correspond à la **somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.**

Sont exclus :

- 1) Les parties des **combles** d'une hauteur inférieure à 1,80m ; ainsi que les parties des combles non aménageables en raison de leur encombrement de charpente ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge.
- 2) Les **sous-sols** d'une hauteur inférieure à 1,80m.
- 3) Les **caves** en sous-sols, si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées)
- 4) Les débords de toiture et appentis non clos.
- 5) La totalité des parties du bâtiment affectée au **garage** des véhicules (la surface affectée au garage reste de la surface taxable)



(R111-22 du Code de l'Urbanisme)

ANNEXE

Une annexe est une **construction secondaire**, de **dimensions réduites** et inférieures à la construction principale, qui apporte un **complément aux fonctionnalités de la construction principale**. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (Lexique national d'urbanisme)

Exemples d'annexes : abri de jardin, garage, piscine...

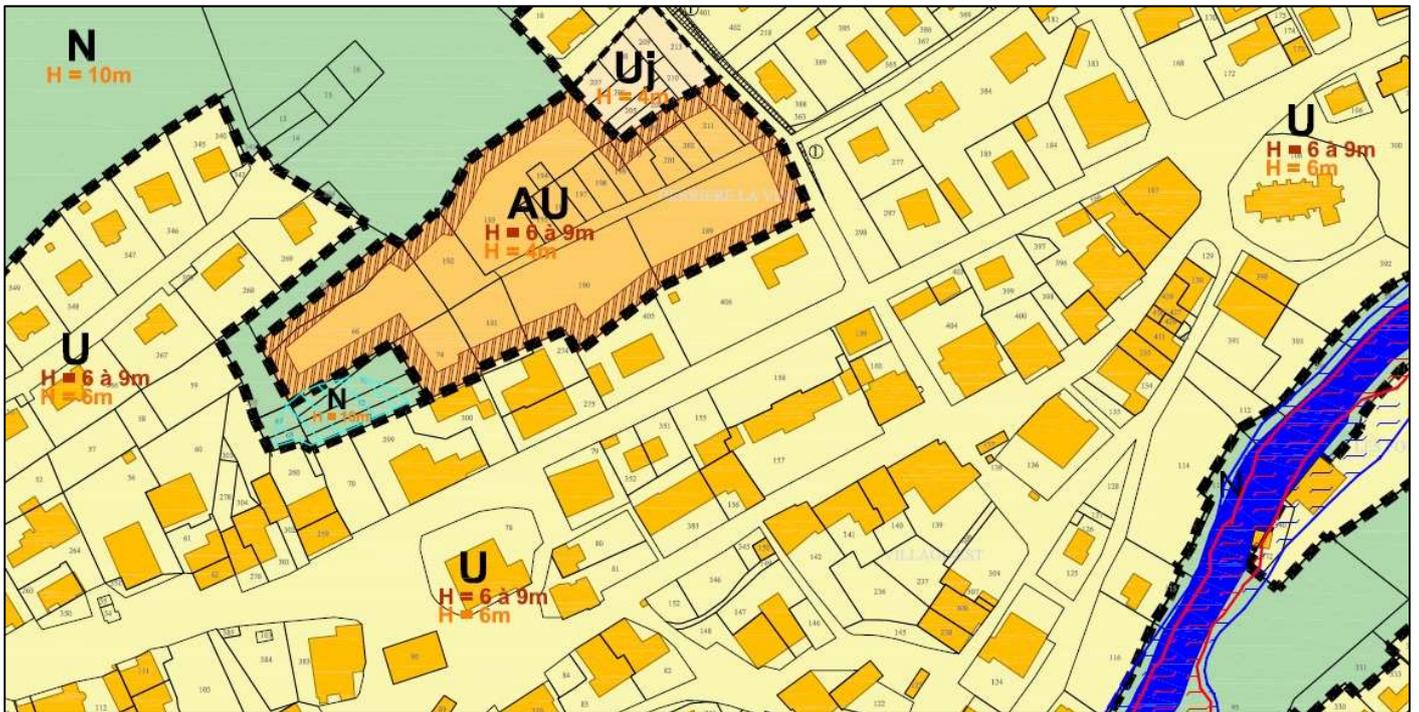
EXTENSION

L'extension consiste en un **agrandissement de la construction existante** présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être **horizontale ou verticale** (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un **lien physique et fonctionnel** avec la construction existante (Lexique national d'urbanisme)

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme qui retranscrit à moyen terme la politique de la commune en matière d'urbanisme, tant sur le plan **réglementaire** que sur les objectifs de **planification**.

Il est composé de divers documents dont un **règlement** qu'il convient de respecter.



Exemple de plan de zonage d'un PLU (Rochejean)

CARTE COMMUNALE

La Carte Communale est un document d'urbanisme qui fixe les **zones constructibles et non constructibles** du territoire de la commune. Le Règlement National de l'Urbanisme s'applique.

RÈGLEMENT NATIONAL DE L'URBANISME (RNU)

Le RNU est un ensemble de règles fixées par le Code de l'Urbanisme qui s'applique lorsque le territoire de la commune n'est pas couvert par un PLU.

ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

L'Architecte des Bâtiments de France doit donner son accord lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un monument historique, ou son avis si le projet est situé dans le périmètre d'un site inscrit.

3 - DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA CCLMHD

6 communes sans document d'urbanisme et soumises au RNU :

Le Crouzet, Les Pontets, Malpas, Petite-Chaux, Remoray-Boujeons, Rondefontaine

NB : les autorisations d'urbanisme de ces 6 communes sont traitées par la Direction Départementale des Territoires du Doubs (DDT)

4 communes dont le Plan d'Occupation des Sol est caduc et soumises au RNU :

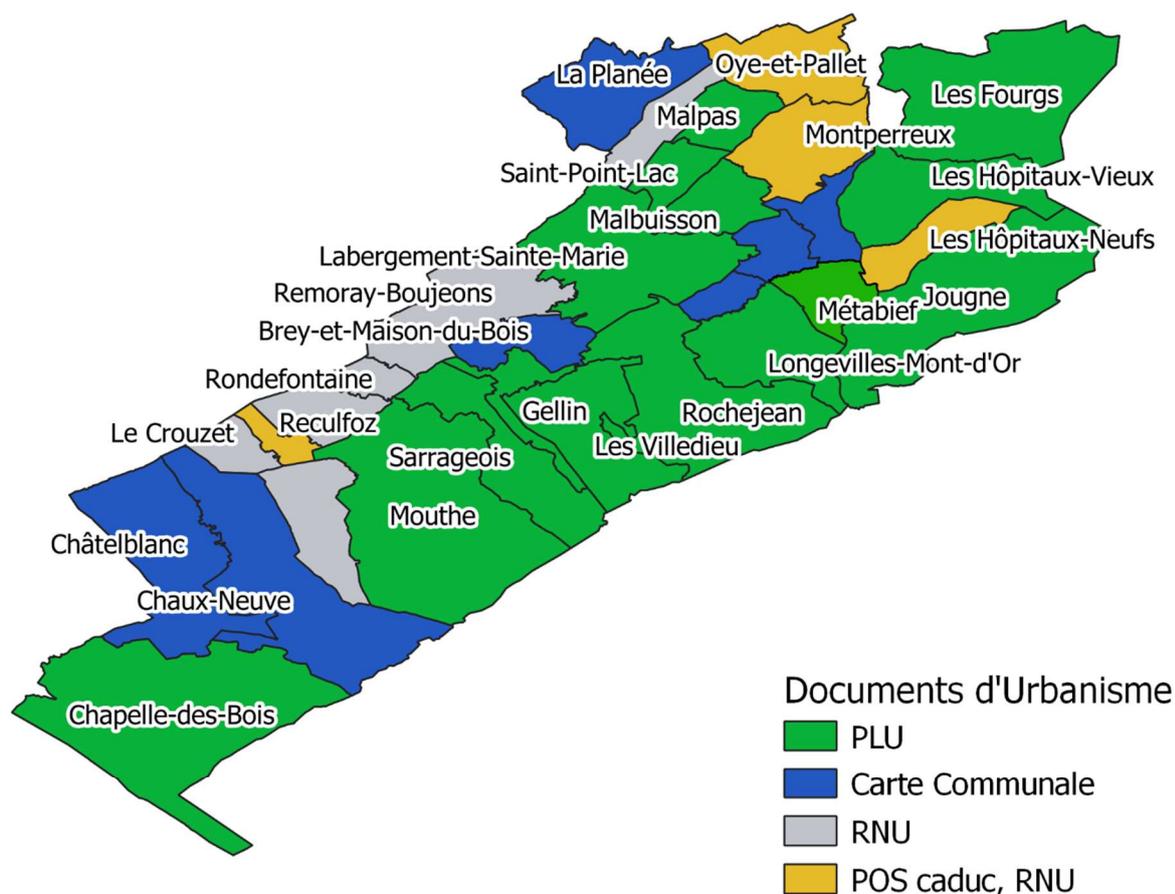
Les Hôpitaux-Neufs, Montperreux, Oye-et-Pallet, Reculfoz

7 communes couvertes par une Carte Communale et soumises au RNU :

Brey-et-Maison-du-Bois, Châtelblanc, Chaux-Neuve, Fourcatier-et-Maison-Neuve, La Planée, Saint-Antoine, Touillon-et-Loutelet

15 communes couvertes par un PLU :

Chapelle des Bois, Gellin, Jougne, Labergement-Sainte-Marie, Les Grangettes, Les Hôpitaux-Vieux, Les Fourgs, Les Villedieu, Longevilles-Mont-d'Or, Malbuisson, Métabief, Mouthe, Rochejean, Saint-Point-Lac, Sarrageois



À jour : novembre 2020

4 - FORMALITÉS

Pour définir le document d'urbanisme que vous devez compléter, veuillez-vous référer au tableau correspondant à votre projet selon la liste ci-dessous :

PROJET	TABLEAU
Abri de jardin et assimilés	1
Affouillement et exhaussement	9
Appentis, auvent, carport et assimilés	1
Changement de destination	10
Clôture	3
Création ou modification d'ouvertures	2
Démolition	11
Division en vue de construire	12
Extension	1
Garage	1
Haies	5
Lotissement	12
Maison Individuelle	1
Mur	4
Panneaux photovoltaïques	2
Pergola	1
Piscine	6
Ravalement de façade	2
Réfection de toiture	2
Serre	8
Terrasse	7
Véranda	1

Articles R421-1 à R421-29 du Code de l'Urbanisme

TABLEAU 1

CONSTRUCTIONS (maison individuelle, habitat collectif, annexes, extension...)	Emprise au sol et/ou Surface de plancher inférieure ou égale à 5m ²	Emprise au sol et/ou Surface de plancher supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ²	Emprise au sol et/ou Surface de plancher supérieure à 20m ²	
				Déclaration Préalable
	Hors secteur ABF	Aucune formalité	Déclaration Préalable	
	En secteur ABF	Déclaration Préalable	Permis de Construire	
Supérieures à 12m de hauteur	Hors secteur ABF	Déclaration Préalable	Permis de Construire	
En secteur ABF	Permis de Construire	Permis de Construire		
<p>INFORMATION : Déclaration Préalable possible jusqu'à 40m² d'Emprise au sol et/ou Surface de Plancher dans les conditions suivantes : 1) zone U d'un PLU 2) dans le cadre d'une extension (voir définition dans le lexique) 3) la Surface de plancher totale (créée + existante) ne doit pas dépasser 150m² (R421-14 du Code de l'Urbanisme)</p>				

TABLEAU 2

MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR	Réfection de toiture	Ravalement de façade *	Création ou modification d'ouvertures	Installation de panneaux photovoltaïques
Hors secteur ABF	Déclaration Préalable	Aucune formalité *	Déclaration Préalable	Déclaration Préalable
En secteur ABF		Déclaration Préalable		

* Un ravalement de façade implique la rénovation À L'IDENTIQUE de la façade. Tout changement de couleur ou de matériau nécessite le dépôt d'une Déclaration Préalable

TABLEAU 3

CLÔTURES	
En secteur ABF	Déclaration Préalable
Territoire d'une commune ayant demandé la déclaration des clôtures par délibération	Déclaration Préalable
Secteur délimité par un PLU	Déclaration Préalable
Aucunes de ces conditions ou clôture agricole	Aucune formalité

TABLEAU 4

MURS		
Moins de 2m de hauteur	Hors secteur ABF	Aucune formalité
	En secteur ABF	Déclaration Préalable
Plus de 2m de hauteur		Déclaration Préalable
Mur de soutènement	Hors secteur ABF	Aucune formalité
	En secteur ABF	Déclaration Préalable

TABEAU 5

HAIES	Ne servant pas de clôture	Servant de clôture
Hors secteur ABF	Aucune formalité	Voir "Clôtures"
En secteur ABF	Déclaration Préalable	

Que la haie serve ou non de clôture, il conviendra de respecter les dispositions suivantes pour l'implantation de la haie :

- Les arbres et arbustes d'une hauteur inférieure à 2m devront s'implanter à 50cm de la limite de propriété.
- Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m devront s'implanter à 2m de la limite de propriété.

(Article 671 du Code Civil)

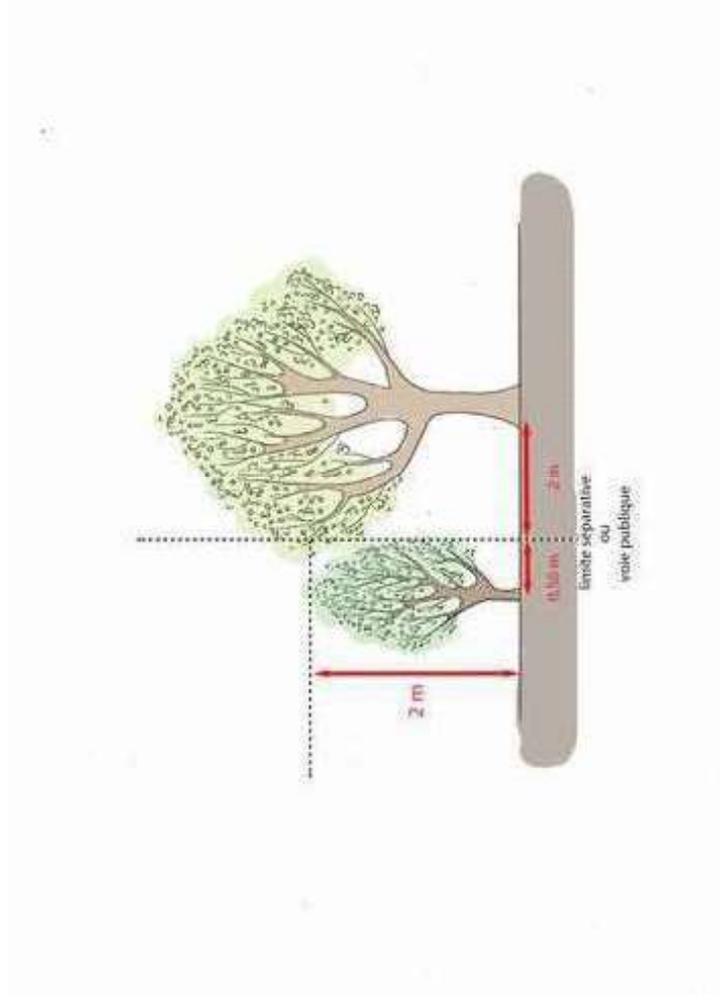


TABLEAU 6

PISCINES		Bassin inférieur ou égal à 10m ²	Bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ²	Bassin supérieur à 100m ²
Couverture supérieure à 1,80m de hauteur		Permis de Construire		
Non couverte ou couverture inférieure ou égale à 1,80m de hauteur	Hors secteur ABF	Aucune formalité	Déclaration Préalable	Permis de Construire
	En secteur ABF	Déclaration Préalable		

TABLEAU 7

TERRASSES		Emprise au sol et/ou Surface de plancher inférieure ou égale à 5m ²	Emprise au sol et/ou Surface de plancher supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ²	Emprise au sol et/ou Surface de plancher supérieure à 20m ²
Plain-pied	Hors secteur ABF	Aucune formalité		
	En secteur ABF	Déclaration préalable		
Autres terrasses	Hors secteur ABF	Aucune formalité	Déclaration Préalable	Permis de Construire
	En secteur ABF	Déclaration préalable		

TABLEAU 8

CHÂSSIS & SERRES	Hauteur inférieure ou égale à 1,80m	Hauteur supérieure à 1,80m et inférieure ou égale à 4m et surface au sol inférieure ou égale à 2000m ²	Hauteur supérieure à 1,80m et inférieure ou égale à 4m et surface au sol supérieure à 2000m ²	Hauteur supérieure à 4m
	Hors secteur ABF	Aucune formalité	Permis de Construire	Permis de Construire
En secteur ABF	Déclaration Préalable	Déclaration Préalable	Permis de Construire	Permis de Construire

TABLEAU 9

AFFOUILLEMENT & EXHAUSSEMENTS	Profondeur ou hauteur inférieure à 2m et superficie inférieure à 100m ²	Profondeur ou hauteur supérieure à 2m et superficie supérieure ou égale à 100m ²	Profondeur ou hauteur supérieure à 2m et superficie supérieure à 2 hectares
Hors secteur ABF	Aucune formalité	Déclaration Préalable	Permis d'Aménager
En secteur ABF	Déclaration Préalable	Permis d'Aménager	

Les conditions de profondeur/hauteur et de superficie sont cumulatives.

TABLEAU 10

CHANGEMENT DE DESTINATION	Sans travaux ou avec des travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade
	Sans création de surface de plancher	Déclaration Préalable
Avec création de surface de plancher		Permis de Construire

TABLEAU 11

DÉMOLITIONS	Commune ou secteur de la commune où le conseil municipal a institué le permis de démolir, ou si le PLU l'exige	Commune où le permis de démolir n'est pas exigé
Hors secteur ABF	Permis de Démolir	-
En secteur ABF	Permis de Démolir	

TABLEAU 12

DIVISION PARCELLAIRE & LOTISSEMENT	Ne prévoyant pas l'aménagement de voies ou d'équipements communs	Prévoyant l'aménagement de voies ou d'équipements communs
Hors secteur ABF	Déclaration Préalable	Permis d'Aménager
En secteur ABF	Permis d'Aménager	

5 - RECOURS À L'ARCHITECTE

Lorsque le demandeur est une **personne morale**, le recours à l'architecte est obligatoire quel que soit le projet de construction ou de travaux.

Lorsque le projet est une **construction à usage agricole**, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 800m².

Lorsque le projet est une **construction de serre**, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 2000m².

Lorsque le projet est une **construction n'entrant pas dans les cas précédents**, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher est supérieure à 150m².

Dans la cadre d'un agrandissement, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher **après travaux** est supérieure à 150m².

COMMENT DÉTERMINER SI LE RECOURS À L'ARCHITECTE EST OBLIGATOIRE POUR LES CONSTRUCTIONS COURANTES ?

EXTENSION <u>AVEC</u> CRÉATION DE SURFACE DE PLANCHER				
Surface de plancher de l'extension	Formalité	Recours obligatoire à l'architecte ?		
		Surface de plancher totale >150m ² (existante + créée)		Surface de plancher totale ≤150m ² (existante + créée)
0-5m ²	-	NON		NON
5-20m ²	DP	NON		NON
20-40m ² (Zone U du PLU)	DP ou PC	Surface de plancher initiale >150m ² (DP) NON	Surface de plancher initiale <150m ² (PC) OUI	NON (DP)
20-40m ² (autres cas)	PC	OUI		NON
40-150m ²	PC	OUI		NON
>150m ²	PC	OUI		

EXTENSION <u>SANS</u> CRÉATION DE SURFACE DE PLANCHER				
Emprise au sol de l'extension	Formalité	Recours obligatoire à l'architecte ?		
		Surface de plancher existante >150m ²		Surface de plancher existante ≤150m ²
0-5m ²	-	NON		NON
5-20m ²	DP	NON		NON
20-40m ² (Zone U du PLU)	DP	NON		NON
20-40m ² (autres cas)	PC	OUI		NON
>40m ²	PC	OUI		NON

6 – DÉLAIS D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction de l'autorisation dépend de son type. De plus, il se peut que ce délai soit majoré si le projet se situe dans le périmètre d'un monument historique ou d'un site inscrit (ABF) ou si le projet concerne un Établissement Recevant du Public (ERP)

Une réponse à votre demande vous sera donnée avant la fin du délai d'instruction.

TABEAU DES DÉLAIS				
TYPE	DROIT COMMUN	ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE	ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC	INCOMPLET
Déclaration Préalable	1 mois <i>(R423-23-a)</i>	2 mois <i>(R423-24-c)</i>	-	3 mois pour compléter puis démarrage du délai initial lorsque les pièces complémentaires sont déposées <i>(R423-39-a)</i>
Permis de Construire pour Maison Individuelle	2 mois <i>(R423-23-b)</i>	3 mois <i>(R423-24-c)</i>	-	
Modificatif de Permis de Construire (PCMI)	2 mois <i>(R423-23-b)</i>	3 mois <i>(R423-24-c)</i>	-	
Autres Permis de Construire	3 mois <i>(R423-23-c)</i>	4 mois <i>(R423-24-c)</i>	5 mois <i>(R423-28-b)</i>	
Modificatif de Permis de Construire (Autres PC)	3 mois <i>(R423-23-c)</i>	4 mois <i>(R423-24-c)</i>	5 mois <i>(R423-28-b)</i>	
Transfert de Permis de Construire	<i>2 mois (L231-1 du Code des relations entre le public et l'administration)</i>			
Permis de Démolir	2 mois <i>(R423-23-b)</i>	3 mois <i>(R423-24-c)</i>	-	
Permis d'Aménager	3 mois <i>(R423-23-c)</i>	4 mois <i>(R423-24-c)</i>	-	
Modificatif de Permis d'Aménager	3 mois <i>(R423-23-c)</i>	4 mois <i>(R423-24-c)</i>	-	
Certificat d'Urbanisme Opérationnel	2 mois <i>(R410-10)</i>		-	
Certificat d'Urbanisme d'Information	1 mois <i>(R410-9)</i>		-	Irrecevable <i>(R410-1)</i>

7 - AFFICHAGE

L’AFFICHAGE

Lorsque l’autorisation d’urbanisme est accordée, il convient pour le pétitionnaire d’afficher celle-ci sur le terrain concerné par les travaux dans le but d’en informer les tiers, et ce depuis la notification de la décision jusqu’à la fin des travaux. Le panneau, dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres (A424-15) doit être installé de telle sorte que les renseignements qu’il contient soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public (R424-15 du Code de l’Urbanisme)

LE CONTENU

Selon l’article A424-16 du Code de l’Urbanisme, cet affichage doit mentionner plusieurs informations obligatoires :

- Nom ou raison sociale
- Nom de l’architecte pour les dossiers comportant un recours à l’architecte
- Date de délivrance de l’autorisation et son numéro
- Nature du projet
- Superficie du terrain
- Adresse de la mairie où consulter le dossier
- Mention sur le droit de recours :

« *Droit de recours :*

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (R. 600-2 du Code de l'Urbanisme)

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (R. 600-1 du Code de l'Urbanisme) »

Et des mentions facultatives selon la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir

LA DURÉE DE L’AFFICHAGE

Le panneau doit être affiché sans interruption dès la notification de la décision jusqu’à la fin des travaux, ou à minimum pendant deux mois même si les travaux sont d’une durée inférieure.

8 – SURFACE TAXABLE

	NON totalement CLOS et COUVERT	CLOS et COUVERT à usage de STATIONNEMENT	PISCINES sans abri	CLOS et COUVERT autres cas*
Emprise au Sol	Oui	Oui	Oui	Oui
Surface de Plancher	Non	Non	Non	Oui
Surface Taxable	Non	Oui	Oui	Oui
* autres cas : surfaces d'habitation, de commerce, extension, abri de jardin...				

Il faut donc faire attention lorsque vous remplissez la Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul des Impositions de votre formulaire à bien différencier les surfaces taxables ou non ainsi que celles à usage de stationnement lorsqu'elles le sont.

Exemples :

Construction d'un abri de jardin clos et couvert → création de Surface de Plancher ET de Surface Taxable

Construction d'un garage clos et couvert → création de Surface Taxable à usage de stationnement UNIQUEMENT

Construction d'un abri voiture non totalement clos et couvert → aucune Surface de Plancher et aucune Surface Taxable créée

Construction d'une piscine sans abri → création de Surface Taxable

RAPPEL : dans le formulaire de demande, l'encadré 1.1 de la Déclaration des Éléments Nécessaires au Calcul des Impositions doit **obligatoirement** être rempli même si aucune surface taxable n'est créée. Si ce n'est pas le cas, il sera procédé à une demande de pièces suspendant le délai d'instruction de votre demande.

9 – INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME

Vous êtes considéré en infraction dans les cas suivants pour des travaux soumis à autorisation :

- Absence d'autorisation
- Travaux non conformes à l'autorisation
- Travaux effectués alors que l'autorisation est périmée
- Autorisation obtenue par fraude

Au titre de l'Article L480-4 du Code de l'Urbanisme, les sanctions suivantes sont applicables :

- Construction de surface : amende comprise entre **1.200€** et **6.000€** par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable
- Autres cas : amende comprise entre **1.200€** et **300.000€**
- En cas de récidive : **amende** et **6 mois d'emprisonnement**

À la suite du dépôt de votre Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, l'autorité compétente est en droit de vérifier la dite conformité (R462-6 du Code de l'Urbanisme) Il dispose pour cela d'un droit de visite (L461-1 du Code de l'Urbanisme)

Tout obstacle au droit de visite de l'autorité compétente est passible de **7.500€** d'amende et de **6 mois d'emprisonnement** (L480-12 du Code de l'Urbanisme)

SERVICE URBANISME

Instruction des Autorisations d'Urbanisme
Communauté de Communes de Lacs & Montagnes du Haut-Doubs
5, Rue de la Caserne
25370 LES HÔPITAUX-VIEUX

03 81 49 71 40

urbanisme@cclmhd.fr