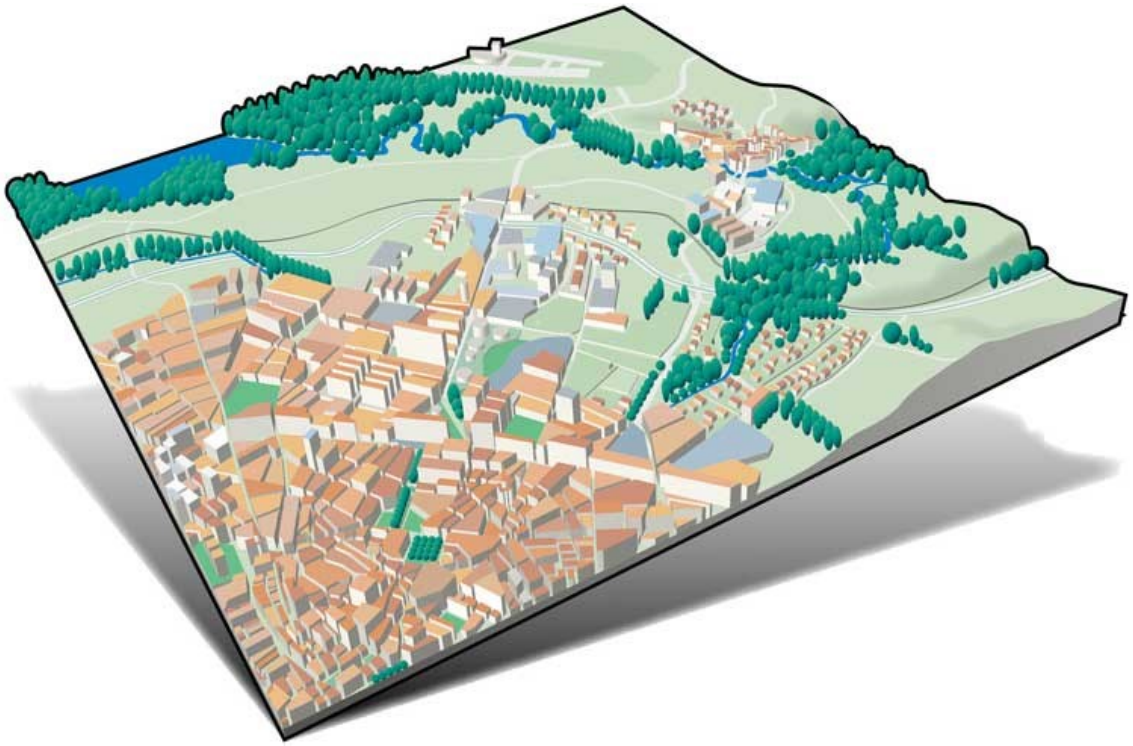
MOULT-CHICHEBOVILLE



GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME
COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE

Ce guide permet à tous les usagers d'appréhender au mieux les différentes démarches relatives à leurs futurs travaux.

SOMMAIRE

Introduction

1. Le certificat d'urbanisme

1.1 Qu'est-ce-que c'est ?

1.2 Dépôt du dossier

1.2 Délai d'instruction et réponse de la mairie

1.3 Et après ?

2. Déclaration préalable de travaux

2.1 Qu'est-ce que c'est ?

2.2 Quels sont les travaux concernés ?

2.3 Les démarches

3. Le permis de construire

3.1 Qu'est-ce que c'est ?

3.2 Quels sont les travaux concernés ?

3.3 Les démarches

3.4 La décision de la mairie

4. Le permis modificatif

4.1 Qu'est-ce que c'est ?

4.2 Quels sont les travaux concernés ?

4.3 Les démarches

4.4 La décision de la mairie

5. Le permis d'aménager

5.1 Qu'est-ce que c'est ?

5.2 Quels sont les travaux concernés ?

5.3 Les démarches

5.4 Le délai d'instruction

5.5 La décision de la mairie

6. Le permis de démolir

6.1 Qu'est-ce que c'est ?

6.2 Quels sont les travaux concernés ?

6.3 Les démarches

6.4 La décision de la mairie

7. La déclaration d'ouverture de chantier

7.1 Qu'est-ce que c'est ?

7.2 Les démarches

7.3 Le début des travaux

8. La déclaration d'achèvement des travaux

8.1 Qu'est-ce que c'est ?

8.2 Quels sont les travaux concernés ?

8.3 Les démarches

8.4 Le contrôle de l'administration

9. Glossaire

10. Page de contact

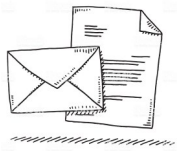
A savoir avant de commencer: le trajet de votre dossier au sein de la mairie

L'usager dépose ou envoi son dossier à la mairie

Le service d'urbanisme vérifie si le dossier est complet

Le service d'urbanisme remet un récépissé à l'usager

Le dossier est envoyé au SIMAU (service mutualisé des actes d'urbanisme), service instructeur de la commune



Le service remet une copie du dossier au Maire pour avis et/ou au Maire délégué

Le SIMAU envoie une demande de pièces complémentaires quand cela est nécessaire puis renvoie une proposition au service urbanisme

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

Qu’est-ce que l’urbanisme?

C’est l’ensemble des règles et des mesures juridiques qui permettent aux pouvoirs publics de contrôler l’affectation et l’utilisation des sols.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il peut être recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.

1. Le certificat d’urbanisme

1.1 Qu’est-ce que c’est?

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné. Il existe 2 types de certificat : le certificat d'information et le certificat opérationnel. Le certificat d'information permet de disposer d'informations sur la situation d'un terrain, tandis que le certificat opérationnel apporte des informations sur la faisabilité du projet. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est fortement recommandé d'en faire la demande.

1.2 Le dépôt

La demande de certificat d’urbanisme doit être faite à partir d'un formulaire.

Il doit être complété par un dossier dont la liste des pièces à fournir est énumérée dans la notice jointe en fin de formulaire.

Le dossier (formulaire et pièces à fournir) doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain :

- En 2 exemplaires pour un certificat d’urbanisme d’information,
avec 1 exemplaire supplémentaire si le projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques,
ou avec 2 exemplaires supplémentaires si le projet est situé dans un cœur de parc national.
- En 4 exemplaires pour un certificat d’urbanisme opérationnel.

1.3 Le délai d’instruction et réponse de la mairie

1 mois pour un certificat d’urbanisme d’information

2 mois pour un certificat d’urbanisme opérationnel

1.4 La réponse

La mairie est tenue de délivrer une réponse écrite concernant la demande de certificat d’urbanisme. S’il n’y a pas de réponse au terme du délai d’instruction, l’absence de réponse vaut donc délivrance d’un certificat tacite.

Le certificat d’urbanisme ne peut que figer les règles d’urbanisme en vigueur au moment de la demande. Il garantit donc que les règles d’urbanisme applicables au terrain, les limites administratives au droit de propriété et les taxes exigibles, ne seront pas remises en cause.

1.5 Et après?

La durée de validité d’un certificat est de 18 mois. Elle peut être prolongée d’une année si les conditions de délivrance n’ont pas changé. La demande de prolongation doit être adressée par courrier simple, accompagnée du certificat d’urbanisme initial. La procédure doit avoir lieu 2 mois avant la fin du délai du certificat initial. En cas d’absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivants la réception de la demande, la prorogation est tacite.

2. La déclaration préalable de travaux

2.1 Qu'est-ce que c'est?

Dans un certain nombre de cas, une déclaration préalable de travaux (DP) est exigée avant de démarrer les travaux. Elle permet à la mairie de vérifier que le projet de travaux respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. D'une manière générale, elle concerne la réalisation d'aménagement de faible importance. La déclaration préalable de travaux doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée à la mairie.

2.2 Quels sont les travaux concernés?

Une DP peut être exigée par la mairie en fonction :

- de la situation de votre projet de construction (projet situé ou non dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme ou un document assimilé),
- et de la nature de l'agrandissement envisagé.

Il s'agit de travaux sur de petites surfaces, travaux sur une construction existante ou bien de création d'une nouvelle construction isolée.

Une déclaration préalable est exigée pour les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5m² et si:

La hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 12m

L'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m²

La surface de plancher est inférieure ou égale à 20m²

Attention :

Le seuil de 20m² est porté à 40m² pour les demandes situées dans la zone U du plan local d'urbanisme. Entre 20 m² et 40 m², un permis de construire est obligatoire si les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 150 m² une fois les travaux achevés (ce qui implique le recours à un architecte).

Une déclaration préalable doit également être déposée pour le changement de destination d'un local sans modifications des structures porteuses, pour les modifications de façades (changement des huisseries, remplacement des toitures…)

2.3 Les démarches

En fonction du projet plusieurs formulaires cerfa sont disponibles.

Le pétitionnaires doit constitué un dossier cerfa + pièces-jointes (liste présente dans le formulaire). Le dossier peut être téléchargé sur internet ou bien retiré en mairie.

Le pétitionnaire doit soit, envoyer le dossier complet en 4 exemplaires par courrier en recommandé ou le déposer en mairie contre récépissé.

Le délai d'instruction d'une déclaration préalable est de 1 mois, 2 mois si le projet est situé dans un périmètre particulier (ex ABF). En cas de réponse positive de l'administration, le pétitionnaire a 2 ans pour effectué les travaux (sans interruption de plus d'1 an). Si la mairie délivre un refus le pétitionnaire doit déposer une nouvelle demande répondant aux règles d'urbanisme en vigueur. L'absence de réponse de l'administration vaut accord tacite.

3. Le permis de construire

3.1 Qu'est-ce que c'est?

Dans un certain nombre de cas, un permis de construire est exigé. D'une manière générale, il concerne les travaux de construction de grande ampleur (construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes). Toutefois, il s'applique également à plusieurs autres cas (certains agrandissements, construction d'un abri de jardin...).

3.2 Quels sont les travaux concernés?

Un permis de construire est exigé pour la construction d'une maison individuelle.

Un permis de construire est exigé pour la construction d'une piscine découverte de plus de 100 m², ou sans condition de superficie, une piscine dont la couverture dépasse 1,80 m de hauteur. En dessous, une déclaration préalable de travaux est nécessaire.

Si la construction est située dans une zone urbaine dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou document similaire, vous devez faire une demande de permis de construire si vous agrandissez votre maison et que cela entraîne la création de plus de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (par exemple, construction d'une véranda ou d'un garage, surélévation de votre maison).

Toutefois, entre 20 m² et 40 m², un permis de construire est toujours obligatoire si les travaux portent la surface totale de la construction a plus de 150 m² une fois les travaux achevés (ce qui implique le recours à un architecte).

Vous devez faire une demande de permis de construire en cas de changement de destination de votre construction si vos travaux s'accompagnent d'une modification :

- **de la structure porteuse,**
- **ou de la façade de votre construction (par exemple, création de porte, fenêtre).**

Les changements concernent, par exemple, la transformation d'un local commercial en logement ou la transformation d'un logement en hébergement.

3.3 Les démarches

La demande de permis de construire doit être adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée à la mairie.

Constitution du dossier

Un formulaire cerfa pour maison individuelle ou pour toute autre construction

En cas de construction nouvelle une attestation RT2012 doit être fournie

Dépôt du dossier

4 exemplaires (des exemplaires supplémentaires si secteur ABF) en recommandé ou dépôt en mairie

La maire délivre un récépissé de dépôt

Délais d'instruction

2 mois pour une maison individuelle (1 mois de plsu en cas de secteur ABF)

3 mois pour les autres cas (voir plus si ERP par ex)

3.4 La décision de la mairie

La mairie peut, durant le premier mois d'instruction, faire parvenir au pétitionnaire une lettre de modification de délai d'instruction si le projet est situé dans un secteur protégé, s'il s'agit d'un ERP, d'un bâtiment classé ou s'il manque des pièces.

En cas d'acceptation

La décision de la mairie est rendue sous la forme d'un arrêté municipal. La décision est soit remise en main propre contre récépissé de remise de pièces ou en recommandé avec AR.

La décision est affichée en mairie durant 2 mois. Elle doit également est affichée sur le terrain durant toute la durée des travaux. Le délai de 2 mois correspondant au délai de recours des tiers sur la décision. Il est fortement conseillé de ne pas commencer les travaux durant ce délai de 2 mois.

Le pétitionnaire reçoit une déclaration d'ouverture de chantier et une déclaration d'achèvement de travaux (cf chapitres 7 et 8)

En cas de refus

La décision de la mairie est rendue sous la forme d'un arrêté municipal. La décision est envoyée en recommandé avec AR. La décision est affichée en mairie durant 2 mois.

Le pétitionnaire à la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus, par lettre recommandé avec AR.

4. Le permis de construire modificatif

4.1 Qu’est-ce que c’est?

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci, sans avoir à demander un nouveau permis. Pour cela, les modifications à apporter doivent être mineures (par exemple, changement de façade). Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

4.2 Quels sont les travaux concernés?

Un permis modificatif peut être demandé pour :

- modifier l'aspect extérieur d'une construction (par exemple un changement de façade), ou réduire ou augmenter l'emprise au sol de la construction ou la surface de plancher,

- modifier la transformation d'usage d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

4.3 Les démarches

La demande de permis modificatif doit être faite au moyen d'un formulaire.

Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée.

Le formulaire doit être envoyé à la mairie par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé sur place.

À cette occasion, la mairie délivre (ou envoie) un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition.

La mairie dispose d'un délai d'instruction qui est en général de 2 mois.

L'instruction porte uniquement sur les points faisant l'objet du permis modificatif, elle ne revient pas sur les droits acquis du permis en cours de validité.

5. Le permis d’aménager

5.1 Qu’est-ce que c’est?

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (par exemple : lotissement, camping, aire de stationnement). La démarche est différente selon que votre projet génère ou non un impact sur l'environnement (c'est-à-dire qu'il est notamment susceptible de porter atteinte aux ressources en eau ou de nuire aux espèces protégées).

5.2 Quels sont les travaux concernés?

· la création de lotissements,

· les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,

· la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs,

· la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,

· le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,

· les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,

· l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

· l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares,

· l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares,

· lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements (creusage) et exhaussements du sol (surélévation) dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares,

· l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de 2 résidences mobiles,

· l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m² et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

5.3 Les démarches

Votre demande de permis d'aménager doit être effectuée au moyen d'un formulaire cerfa disponible sur internet ou en mairie.

Le formulaire et les pièces à joindre devront être envoyés par courrier recommandé avec AR ou déposé en mairie contre récépissé. Le dossier complet doit être remis en 4 exemplaires (plus si les travaux sont en secteur protégé).

5.4 Le délai d'instruction

Le délai de réponse est généralement de 3 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public, impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long. Vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

5.5 La décision de la mairie

En cas d'acceptation

La décision de la mairie est rendue sous la forme d'un arrêté municipal. La décision est soit remise en main propre contre récépissé de remise de pièces ou en recommandé avec AR.

La décision est affichée en mairie durant 2 mois. Elle doit également est affichée sur le terrain durant toute la durée des travaux. Le délai de 2 mois correspondant au délai de recours des tiers sur la décision. Il est fortement conseillé au pétitionnaire de ne pas débuter les travaux durant ce délai.

En cas de refus

La décision de la mairie est rendue sous la forme d'un arrêté municipal. La décision est envoyée en recommandé avec AR. La décision est affichée en mairie durant 2 mois.

Le pétitionnaire à la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus, par lettre recommandé avec AR.

6. Le permis de démolir

6.1 Qu’est-ce que c’est?

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de toute construction protégée ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Il doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie. Lorsque la démolition dépend d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite au moment de la demande de permis de construire ou d'aménager.

6.2 Quels sont les travaux concernés?

Un permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction :

- relevant d'une protection particulière (par exemple, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ou se situant dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer ce permis.

6.3 Les démarches

S'il ne s'agit que d'une démolition, la demande de permis de démolir doit être faite au moyen d'un formulaire. Il doit être complété de pièces, dont la liste est énumérée sur la notice de demande de permis de démolir. Le dossier est à remettre en mairie en 4 exemplaires. Celui-ci peut être déposé sur place ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

Si la démolition dépend d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis de construire ou d'aménager permet également de demander l'autorisation de démolir.

Le délai pour instruire votre demande est de **2 mois**.

6.4 La décision de la mairie

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé.

7. La déclaration d’ouverture de chantier (DOC)

7.1 Qu’est-ce que c’est?

La déclaration d'ouverture des travaux est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux ou aménagements. Elle doit obligatoirement être faite dès l'ouverture du chantier.

7.2 Les démarches

Pour faire une déclaration d’ouverture de chantier, il faut déposer en 3 exemplaires le dossier cerfa en mairie. Un exemplaire est ensuite remis au pétitionnaire après enregistrement de la DOC (déclaration d’ouverture de chantier).

7.3 Le début des travaux

Les travaux doivent être commencés dans un délai de 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Passé ce délai, l'autorisation n'est plus valable.

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d'1 an.

Les travaux peuvent être échelonnés à condition :

- que chaque interruption soit inférieure à 1 an
- que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

8. La déclaration d’achèvement des travaux (DAACT)

8.1 Qu’est-ce que c’est?

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte) doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

8.2 Quels sont les travaux concernés?

Cette DAACT concerne:

- Le permis de construire
- Le permis d’aménager
- La déclaration préalable de travaux

8.3 Les démarches

La DAACT doit être faite au moyen d'un formulaire cerfa à fournir à l’administration en 2 exemplaires.

Si les travaux de construction ou d'extension prévoient une surface thermique et une surface de plancher supérieures à 50 m², il faut en plus joindre à la DAACT une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

8.4 Le contrôle de l’administration

La mairie dispose d'un délai de 3 mois à partir de la date de réception de la DAACT pour contester la conformité des travaux.

Passé ce délai, la mairie ne peut plus contester la conformité des travaux.

Si les agents de la mairie constatent une anomalie dans les délais de 3 et 5 mois suivant l'autorisation accordée, elle peut :

- mettre en demeure par courrier le titulaire de l'autorisation d'urbanisme d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires,
- ou lui demander de déposer un permis de construire modificatif.

Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai 3 ou 5 mois, le titulaire de l'autorisation peut demander une attestation certifiant que les travaux sont conformes à son autorisation. Cette demande doit être adressée à la mairie par courrier (simple ou recommandé). Cette attestation (si elle n'est pas contestée) est délivrée sous 15 jours.

ATTENTION: Cette déclaration n’est pas liée au formulaire H1 des services fiscaux.

9. Glossaire

Emprise au sol: il s'agit de la projection verticale du volume d'une construction, tout débord et surplomd compris.

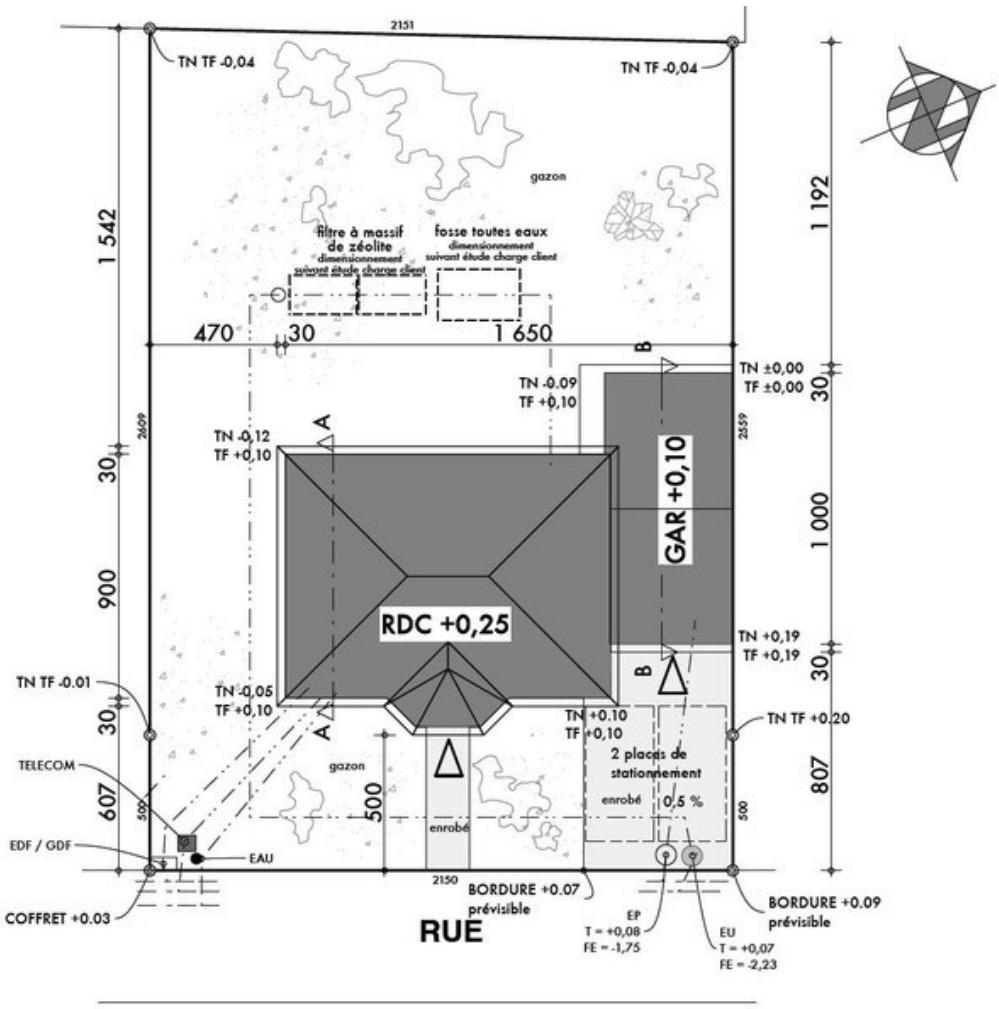
Surface de plancher: elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Plan de situation: il permet de donné la situation géographique d'un terrain au sein d'une commune. Il doit comporter certaines informations:

- le nom de la commune
- L'orientation géographique
- Un repère localisant le projet
- Les angles de prise de vue des photographies du terrain dans son environnement proche et lointain (pas obligatoire)

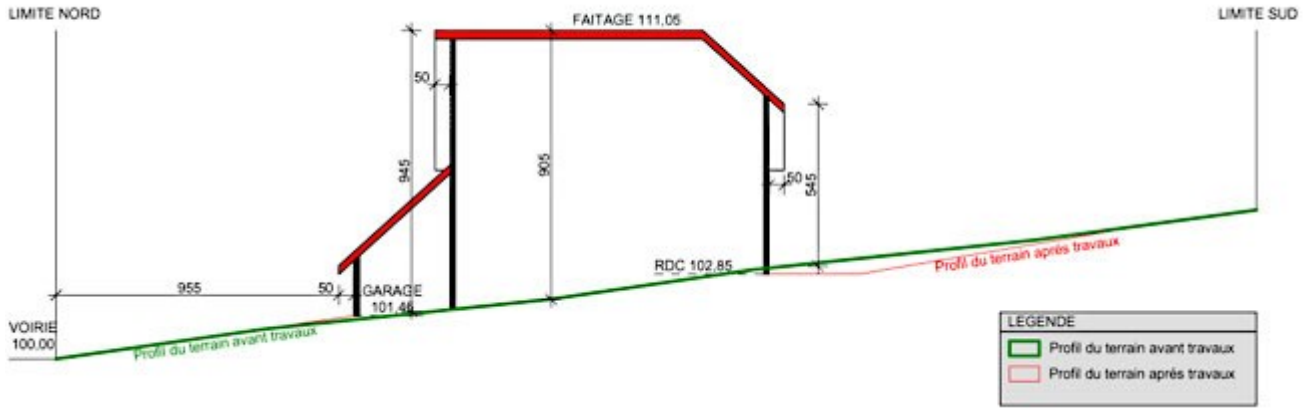
Plan de masse: il représente le terrain. Il fait apparaitre les travaux extérieurs aux constructions, les plantations et les construction existantes. Il indique aussi comment les constructions seront raccordées aux réseaux publics où à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus. Il doit également indiquer l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'accéder au terrain. Ce document comprend:

- l'orientation
- L'échelle
- Les éléments construits et naturels
- L'altimétrie
- Les limites cotées du terrain
- Les cotes de hauteur et d'emprise au sol de la construction avec les distances aux limites du terrain
- L'implantation des clôtures
- La localisation des équipements privés (réseaux, aires de stationnement…)
- La localisation des équipements publics
- Les points et angles de



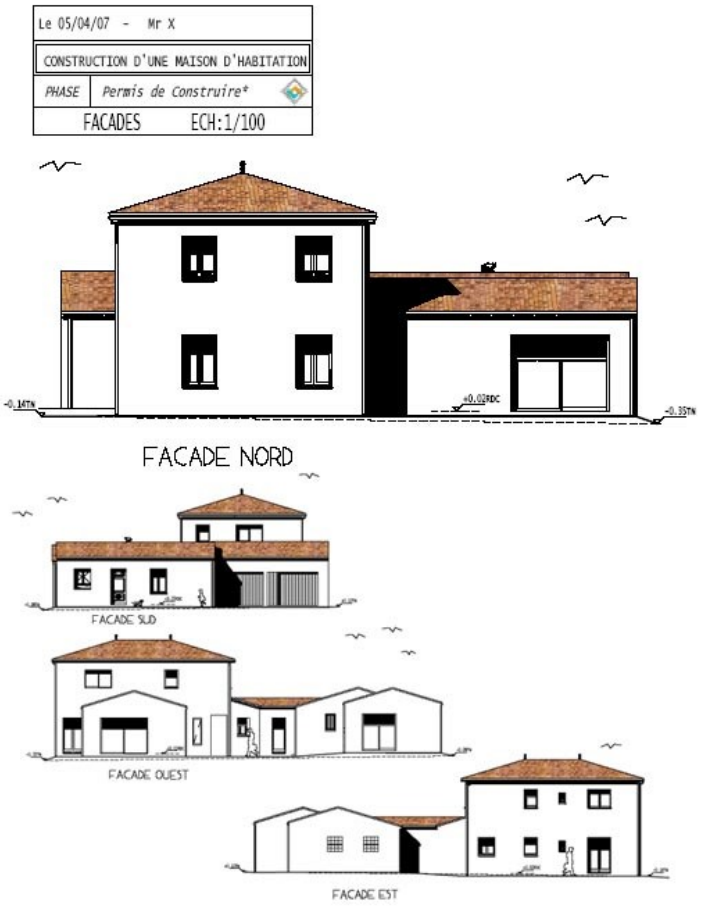
9. Glossaire

Plan de coupe: ce plan précise l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande.



Notice: elle permet de préciser l'état initial du terrain et les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages (aménagement, implantation, organisation, volume, traitement des constructions, plantations, clôtures, matériaux et couleur…)

Plan des façades et des toitures: ce plan doit faire apparaitre l'état initial et l'état futur des façades. Il doit préciser les matériaux et couleurs.



9. Glossaire

Document graphique: il permet d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

Formulaire RT2012: l'objectif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs en attestant de la prise en compte de la règlementation thermique. Cette attestation est fournie au dépôt de la demande de permis de construire et/ou avec la DAACT.

SIMAU: Service instructeur mutualisé des actes d'urbanisme

10. Page de contacts

Pour tous renseignements complémentaires vous pouvez vous rapprocher du service urbanisme de la mairie de Moult-Chicheboville.

Permanences: lundi de 16 heures à 17 heures

Mardi de 14 heures à 16 heures

Vendredi de 17 heures à 19 heures

Téléphone: 02 31 27 94 31 (Madame Alexandra Viel)

Le site: https://www.service-public.fr/

Pour consulter le plan local d'urbanisme: http://www.mairie-moult.fr/

Pour des informations sur la taxe d'aménagement: DDTM du Calvados, bureau des taxes: téléphone 02 31 43 16 36