

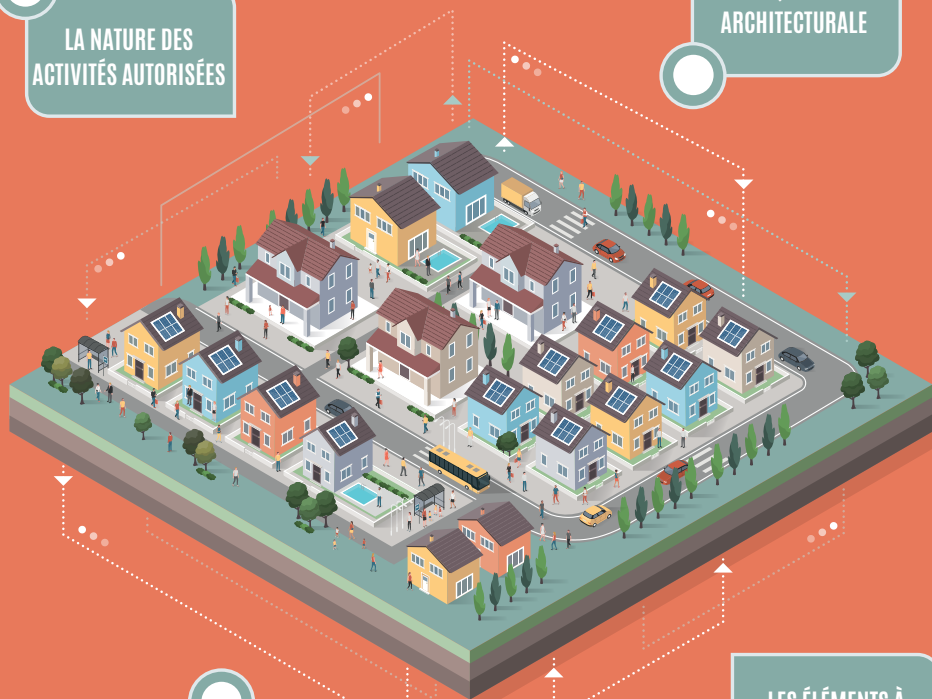
MON PROJET DE CONSTRUCTION OU DE TRAVAUX



Quelles autorisations d'urbanisme ?

LA NATURE DES
ACTIVITÉS AUTORISÉES

LA QUALITÉ
ARCHITECTURALE



LES RÈGLES
VOLUMÉTRIQUES ET
D'IMPLANTATION

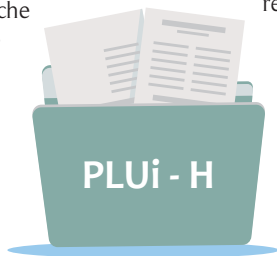
LES ÉLÉMENTS À
PRÉSERVER

LES PARTICULARITÉS DU NOUVEAU PLUi-H

Le règlement de notre PLUi-H est basé sur « **UN URBANISME DE PROJET** » et non un urbanisme de normes chiffrées.

Les projets sont donc appréciés au cas par cas, quant à leur aspect architectural et leur intégration dans le paysage.

L'objectif de cette nouvelle approche innovante est de **favoriser le dialogue entre les différents acteurs du projet** : le porteur de projet, les constructeurs, les gestionnaires, les concepteurs, les élus et le centre instructeur.



L'urbanisme négocié et concerté, fondé sur l'enrichissement collectif, se situe désormais **au cœur du projet**.

Pour illustrer l'ensemble des paramètres étudiés lors du dépôt d'un dossier, un guide pratique a été élaboré. Ce document ressource montre par des exemples concrets ce qui est acceptable ou non en fonction des projets.

Par ailleurs, une commission composée d'élus, a été mise en place afin d'échanger sur l'appréciation de certains projets soulevés par le centre instructeur ou les élus.

COMPRENDRE LE ZONAGE DU PLUi-H

U correspond aux zones du territoire déjà construites et aménagées, irriguées par un réseau de voies et ponctuées d'espaces publics

ON AJOUTE UN « L »

pour les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux loisirs

UL, 1AUL, 2AUL, NL

A correspond aux espaces à vocation agricole

1AU correspond aux zones de développement de l'urbanisation à court terme

2AU correspond aux zones de développement de l'urbanisation à long terme



ON AJOUTE UN « E »

pour les activités économiques

UE, 1AUE, 2AUE, AE

N correspond aux espaces naturels et forestiers

QUELLE AUTORISATION POUR MON PROJET ?

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION (CUa)

Ce document vous permet de vous renseigner sur les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'un terrain.

PERMIS D'AMÉNAGER (PA)

Ce permis concerne les demandes d'aménagement : création d'un lotissement ou d'un terrain de camping.

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL (CUb)

Ce certificat permet de renseigner la faisabilité d'un projet sur un terrain. Néanmoins, cette décision ne vaut pas une autorisation de travaux.

PERMIS DE DÉMOLIR (PD)

Cette demande concerne toutes les démolitions totales ou partielles d'un bâtiment.

ZOOM SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Il existe différentes demandes de travaux :

- celles soumises à un permis de construire : **PC**
- celles soumises à une déclaration préalable : **DP**

L'ensemble des formulaires de demandes d'autorisation sont disponibles sur www.service-public.fr.



* Pour les travaux en extension du bâtiment principal et situé en zone U :

Le seuil est porté à 40 m² au lieu de 20 m², à condition que cette extension ne porte pas la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au delà du seuil fixant l'obligation de recours à l'architecte soit plus de 150 m².

QUELLES DÉMARCHES

POUR MON PROJET D'URBANISME ?

- À LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- EN MAIRIE



1 | CONTACTER LE SERVICE URBANISME DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Un instructeur vous conseillera sur la faisabilité de votre projet et vous guidera dans la procédure à suivre. Cette démarche facilitera l'instruction de votre dossier.

1



3 | DÉPOSER LE DOSSIER

Une fois votre dossier constitué, vous pouvez le déposer à la mairie de la commune concernée par votre projet, en respectant le nombre d'exemplaires requis.



3



Les syndicats départementaux d'eau potable et d'électrification, l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que le service communautaire d'assainissement peuvent être consultés si les travaux demandés le requièrent.

5 | EXAMEN DU DOSSIER

L'instructeur étudie la conformité réglementaire du projet à partir du (PLUi-H) et du Code de l'urbanisme. Il examine également la faisabilité technique en fonction des avis des services consultés.

2 | CONCEVOIR LE DOSSIER



Un dossier devra être constitué en fonction de votre projet. Les formulaires sont disponibles sur le site ccfulgent-essarts.fr (onglet Urbanisme-Habitat puis autorisations d'urbanisme) ou sur service-public.fr.

En fonction du projet, un délai supplémentaire d'instruction pourrait être nécessaire.

4 | ENREGISTREMENT DU DOSSIER



La mairie transmet votre dossier au service urbanisme de la Communauté de communes. Il est enregistré.

Si votre dossier est incomplet, des pièces complémentaires pourront vous être demandées. Vous aurez alors 3 mois pour envoyer les pièces manquantes à la mairie.

6

6 | RÉPONSE



Le service instructeur rend son avis à la mairie.

Le maire prend un arrêté pour statuer et délivrer ou non votre autorisation d'urbanisme qui vous sera envoyée.



2

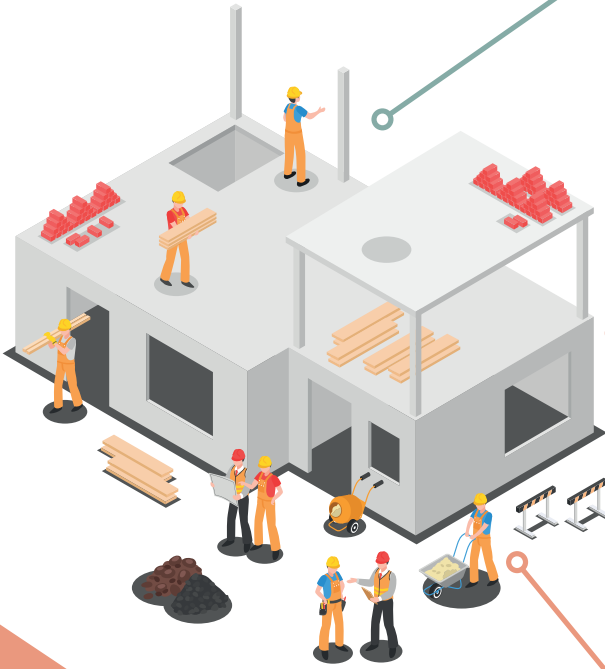
4

5



AUTORISATION D'URBANISME DÉLIVRÉE, ET APRÈS ?

*C'est parti pour
les travaux !*



CONTRÔLE PAR LA PRÉFECTURE ET DÉLAI DE RETRAIT

Une fois l'arrêté signé, votre dossier est envoyé à la Préfecture qui procède au contrôle de légalité dans les deux mois suivant sa transmission. Par ailleurs, le maire dispose d'un délai de trois mois pour revenir sur sa décision.

AFFICHAGE DE L'ARRÊTÉ

L'arrêté devra être affiché sur votre terrain, durant toute la durée des travaux. Il devra être visible depuis l'espace public. Durant cette période, les tiers peuvent exercer un recours contre l'autorisation d'urbanisme, dans les deux mois à compter de l'affichage sur le terrain.

DÉBUT DES TRAVAUX

Dans tous les cas, il n'est pas conseillé de commencer vos travaux avant un délai de 3 mois, suivant la délivrance de votre acte d'urbanisme.

À DÉPOSER EN MAIRIE

- **une déclaration d'ouverture des travaux** (pour les permis de construire et les permis d'aménager)
- **une déclaration d'achèvement des travaux** (pour les déclarations préalables, les permis de construire et les permis d'aménager)

Les services ont alors 3 mois pour effectuer une visite de conformité (5 mois dans certains cas notamment les Établissements Recevant du Public).

A la fin de ce délai, sur votre demande écrite auprès de la mairie, une attestation de non contestation de l'achèvement des travaux pourra être délivrée.



LE SERVICE URBANISME

EST À VOTRE ÉCOUTE.

par mail

par téléphone

*ou sur
rendez-vous*

HORAIRES D'OUVERTURE

Ouvert du lundi au vendredi
de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
Vendredi fermeture à 16h30

Communauté de communes
du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

Tél. 02 51 43 81 61

urbanisme@ccfulgent-essarts.fr

www.ccfulgent-essarts.fr

