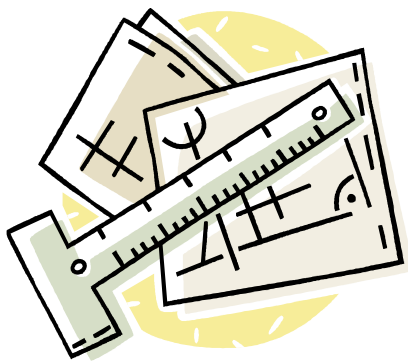


**La réforme des autorisations d'urbanisme**  
**- 1<sup>er</sup> Octobre 2007 -**

**Du projet de  
construction à la  
réalisation des travaux...**

*(Déclaration préalable, permis de construire,  
permis d'aménager, permis de démolir)*



**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes**  
**-2007-**

# Sommaire

<b>Préambule</b> .....	3
<b>Le certificat d'urbanisme :</b>	
Une information préalable aux demandes d'autorisation .....	4
<b>Les autorisations d'urbanisme</b> .....	7
Le permis de construire .....	9
Le permis d'aménager .....	13
Le permis de démolir.....	16
La déclaration préalable .....	19
<b>L'instruction des dossiers de permis et de déclaration</b> .....	24
<b>Les taxes d'urbanisme</b> .....	28
Glossaire.....	32
Contacts .....	33

## Préambule

Lancée par le ministre Gilles de Robien, Ministre des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, **la réforme des autorisations d'urbanisme** est effective depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007. La motivation de la réforme réside dans la volonté de simplifier et de clarifier les procédures ainsi que le contenu des dossiers de demandes de permis ou de déclarations.

Le CAUE des Hautes-Alpes a souhaité fournir aux particuliers, les éléments essentiels sur les principales démarches d'autorisation ou de déclaration d'occupation du sol.

Ainsi, cette brochure présente de façon synthétique les autorisations nécessaires à la réalisation de votre projet. Afin de penser et de préparer au mieux le montage du dossier de demande, une liste des principales pièces à fournir est présentée. Cette liste exhaustive sera annexée dans les formulaires de demande à remplir. Une information sur les principaux délais à prévoir depuis le dépôt du dossier jusqu'à l'acheminement des travaux est également fournie.

Par ailleurs, les explications présentées dans cette brochure sont issues (principalement) du code de l'urbanisme, mais se veulent sommaires afin de ne pas surcharger le document de tous les cas particuliers. Ainsi, au besoin, se référer au Code de l'Urbanisme intégrant la réforme des autorisations d'urbanisme ou contacter les services compétents (DDE, Mairies...).

Avant de définir votre projet de construction, il est « impératif » de consulter le plan local d'urbanisme (PLU) ou le plan d'occupation des sols (POS) de votre commune et, éventuellement, le règlement de lotissement, afin de connaître toutes les règles d'urbanisme et d'architecture qui régissent votre projet. Afin de bénéficier d'une information complète, il est intéressant pour vous de demander un **certificat d'urbanisme** à la Mairie qui vous dressera l'ensemble des servitudes s'appliquant à votre terrain.

## **Le certificat d'urbanisme :** *une information préalable aux demandes d'autorisation*

Le certificat d'urbanisme permet de connaître les règles d'urbanisme qui régissent votre terrain.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

### **- Certificat d'urbanisme sans projet précis**

Il donne les **éléments d'information** précisant les **règles d'urbanisme** applicables à un terrain.

Il indique les **dispositions d'urbanisme**, les limitations administratives au **droit de propriété** et la liste des **taxes et participations d'urbanisme** applicables à un terrain.

### **- Certificat d'urbanisme avec projet précis**

Le certificat d'urbanisme informe, en plus des règles d'urbanisme, la **faisabilité d'une opération** envisagée sur un terrain.

Il indique si le terrain peut être utilisé pour la **réalisation du projet**, ainsi que l'état des **équipements publics existants ou prévus**. Ce certificat est seulement donné dans les cas où la demande a précisé la nature de l'opération prévue ainsi que la localisation approximative des bâtiments projetés et leur destination.

### Avantages du certificat d'urbanisme :

- Le certificat d'urbanisme permet de savoir si le terrain est constructible,
- Si une demande de permis ou de déclaration préalable est déposée dans les **18 mois** suivant la délivrance du certificat d'urbanisme, les **règles d'urbanisme sont gelées** (les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété) à l'**exception** des dispositions qui ont pour objet la **préservation de la sécurité ou de la salubrité publique**.

Ainsi, une demande de permis de construire **ne pourra être refusée** pour un **motif** lié à la **localisation du terrain** si elle est déposée dans le **délai des 18 mois (renouvelables)**.

### Composition du dossier

Le demandeur devra remplir le formulaire de demande de certificat d'urbanisme disponible en mairie. Les informations à fournir portent sur la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain. Le dossier devra comprendre également une description de l'objet de la demande.

Le demandeur devra joindre un plan de situation pour localiser le terrain dans la commune.

Lorsque la demande porte sur un projet réfléchi, le dossier de certificat d'urbanisme est complété par une note descriptive succincte de l'opération, indiquant :

- la destination du ou des bâtiments projetés,
- la localisation approximative dans l'unité foncière,
- le plan du terrain situant l'emplacement d'éventuelle(s) construction(s) existante(s).

### Nombre d'exemplaire à déposer en mairie

<b>Certificat d'urbanisme sans projet précis</b>	<b>Certificat d'urbanisme avec projet précis</b>
2	4

### Les procédures d'instruction

- dépôt du dossier en mairie ou envoi par pli recommandé avec demande d'avis de réception
- enregistrement du dossier à la mairie avec l'attribution d'un numéro d'enregistrement

- lorsqu'il s'agit d'un certificat portant sur un projet précis, les exemplaires supplémentaires servent à consulter les services compétents.
- délais d'instruction

<b>Certificat d'urbanisme sans projet précis</b>	<b>Certificat d'urbanisme avec projet précis</b>
1 mois	2 mois

### La délivrance du certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme délivré doit indiquer dans le cas d'un projet précis:

- si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet. Dans ce cas, la décision porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et les modalités de desserte par les équipements publics existants ou prévus.
- si le terrain ne peut supporter le projet envisagé ou s'il y a des prescriptions, la décision doit être motivée.

La décision est envoyée au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier électronique selon l'accord passé avec le pétitionnaire.

### Prolongation du certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme peut être prolongé par période d'une année sur demande. Cette demande doit se faire 2 mois au moins avant la date d'expiration de la validité du certificat en 2 exemplaires à transmettre à la mairie. La prolongation ne sera effective qu'à condition que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables sur le terrain, n'aient pas changé.

## Les autorisations d'urbanisme

La réforme vient simplifier les démarches d'autorisation d'urbanisme. Les principaux objectifs de la réforme sont :

- ↳ clarifier le code de l'urbanisme
- ↳ améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus
- ↳ préciser les responsabilités respectives de l'autorité qui délivre le permis et des autres acteurs (constructeurs, architectes...) de façon à limiter l'insécurité juridique
- ↳ réduire le nombre d'autorisation d'urbanisme
- ↳ simplifier les procédures
- ↳ garantir des délais d'instruction
- ↳ développer la qualité urbanistique et architecturale

En effet, le nombre de procédures était trop important. Il existait 11 régimes d'autorisations et 4 régimes déclaratifs. La réforme instaure une seule **déclaration préalable** et 3 types de permis : **permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir**.

De même, les **délais engagés pour l'instruction des dossiers** étaient beaucoup trop longs et dans certains cas, exagérés. La réforme fixe des délais précis et garantis. Passé ce délai, et sans « nouvelle » de l'autorité compétente, un **permis** est acquis tacitement.

Enfin, une **liste exhaustive des pièces à fournir** sera distribuée avec le formulaire de demande de permis ou de déclaration. Ainsi, le demandeur détiendra toutes les informations nécessaires pour constituer un dossier complet. Désormais, l'autorité compétente ne pourra pas demander des pièces complémentaires qui ne figurent pas dans la liste.



Le recours à un **architecte** pour le montage du dossier est obligatoire, excepté pour :

- \* une construction non agricole dont la SHON<sup>1</sup> < 170 m<sup>2</sup>
- \* une construction à usage agricole dont la SHON < 800 m<sup>2</sup>
- \* des serres de production d'une SHOB<sup>2</sup> < 2000 m<sup>2</sup> et une hauteur < 4 m<sup>2</sup>

Vous avez pour projet de réaliser une nouvelle construction ? Ou encore d'effectuer des travaux sur une construction existante ?...

Afin de déterminer quelle démarche vous devez entreprendre, renseignez-vous auprès de la Mairie du lieu de votre projet.

Elle vous orientera alors sur le dossier à déposer : une demande de permis (de construire, d'aménager, de démolir) ou enfin une demande de déclaration préalable.

---

<sup>1</sup> SHON : Surface Hors Œuvre Nette (voir glossaire)

<sup>2</sup> SHOB : Surface Hors Œuvre Brute (voir glossaire)

## **Le permis de construire**

### **Le permis de construire en secteur non protégé**

Parmi les *constructions nouvelles*, sont soumis à permis de construire :

- les créations de **constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB quelle que soit la hauteur**
- les **piscines** non couvertes ou dont la couverture a une hauteur inférieure à 1,80 m et dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>
- les **piscines** dont la couverture fait plus de 1,80 mètres de haut, quelle que soit la superficie
- les **châssis et serres de productions** d'une hauteur supérieure à 4 m, ou d'une hauteur supérieure à 1,80 m et d'une surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup>
- les **éoliennes** d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m

Parmi les *travaux sur constructions existantes*, sont soumis à permis de construire :

- les **changements de destination**<sup>3</sup> avec travaux qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade
- **travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant**, sans changement de destination, qui modifient le volume et percent ou agrandissent une ouverture sur un mur extérieur
- **travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON**

De la même façon, sont soumises à permis de construire les **habitations légères de loisirs**<sup>4</sup> implantées hors terrain d'accueil

---

<sup>3</sup> Les destinations sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, construction et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Le passage d'une de ces catégories à une autre, vaut changement de destination.

<sup>4</sup> Les habitations légères de loisirs sont des constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire à usage de loisirs. Les mobile homes sont considérés comme des habitations légères de loisirs dès lors qu'ils ont perdu leur moyen de mobilité.

(hors camping, parc de résidences de loisirs ou village de vacances)  
si la SHOB est supérieure à 20 m<sup>2</sup>.

### Le permis de construire en secteur protégé

Sont soumis à permis de construire, *les constructions nouvelles* :

- **créant plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB**
- **les habitations légères de loisirs** implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs situé dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés,
- **les éoliennes** d'une hauteur supérieure à 12 m
- **les piscines couvertes** dont la couverture fait plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie
- **les châssis et serres de production** d'une hauteur inférieure à 1,80 m dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés
- **les châssis et serres de productions** d'une hauteur supérieure à 1,80 m et inférieure à 4 m et ayant une SHOB inférieure à 2000 m<sup>2</sup> dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés
- **les châssis et serres de productions** d'une hauteur supérieure à 4 m ou ayant une SHOB supérieure à 2000 m<sup>2</sup>

Parmi les *travaux sur construction existante*, sont soumis à permis de construire,

- **les créations de SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>** dans les immeubles ou partie d'immeubles inscrits
- **les créations de SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>**
- **transformation d'une SHOB supérieure à 10 m<sup>2</sup> en SHON** dans les immeubles ou partie d'immeubles inscrits
- **les travaux modifiant le volume du bâtiment accompagnés du percement ou de l'agrandissement d'une baie existante**

- **les travaux sur un élément identifié en application du L 123-1 7°** dans les immeubles ou partie d'immeubles inscrits
- **les travaux de ravalement** dans les immeubles ou partie d'immeubles inscrits
- **les travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions**
- **les changements de destination** accompagnés de travaux modifiant la façade d'un bâtiment
- **les changements de destination** accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses

### Le dossier de permis de construire

Les formulaires de demande d'autorisation sont à retirer en mairie du lieu de déroulement des travaux ou téléchargeables sur Internet (sur le site du Ministère de l'écologie, de l'aménagement et du développement durables). Une liste exhaustive des pièces à fournir en complément du formulaire sera incluse.

Quatre exemplaires du dossier de permis de construire sont à retirer puis à déposer complétés en mairie. Peuvent s'ajouter :

**1 exemplaire supplémentaire** lorsque les travaux sont soumis à :

- l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre des sites
- l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des bâtiments de France

**2 exemplaires supplémentaires :**

- si le projet est situé dans le cœur d'un Parc national

## Les pièces à joindre au dossier de permis de construire :

### PERMIS DE CONSTRUIRE

- un plan de situation du terrain
- un plan masse des constructions à édifier ou à modifier
- un plan en coupe du terrain et de la construction
- un plan des façades et des toitures, et lors d'une modification de l'existant, faire un plan de l'état initial et futur
- une notice décrivant le projet architectural comprenant :
  - état initial du terrain et de ses abords
  - aménagement du terrain en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
  - implantation, organisation, composition et volume des constructions
  - traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
  - types de matériaux et couleurs
  - traitement des espaces libres
  - organisation et aménagement des accès au terrain
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion paysagère du projet dans son environnement
- deux documents photographiques, permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain.

*Des pièces complémentaires sont à fournir en fonction de la situation ou de la nature du projet. Veuillez vous reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes fourni avec le formulaire de demande de permis.*

## Le permis d'aménager

Institué dans un souci de cohérence et de lisibilité, le permis d'aménager est un nouveau permis qui fusionne les diverses autorisations existantes dans le code de l'urbanisme actuel dont les lotissements, installations et travaux divers (aires de jeux et de sports...)

### Le permis d'aménager en secteur non protégé

Sont soumis à permis d'aménager :

- **les lotissements<sup>5</sup>** créant plus de deux lots, avec création de voies ou d'espaces communs
- **les créations, ou agrandissements de camping** de plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ou augmentation du nombre d'emplacements de plus de 10%, ou modification substantielle de la végétation qui limite l'impact visuel des caravanes ou mobil home
- **aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés**
- **aménagement d'un parc d'attraction** et autres terrains de jeux ou sport de plus de 2 hectares
- **aménagement d'un golf** de plus de 25 hectares

---

<sup>5</sup> Constitue un lotissement, l'opération qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés en vue de l'implantation de bâtiments.

## Le permis d'aménager en secteur protégé

Sont soumis à permis d'aménager :

- **les lotissements**, en secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et en site classé,
- **les lotissements créant des voies ou espaces communs**,
- **les remembrements réalisés par une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) créant des voies et espaces publics**,
- **la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, la création ou l'agrandissement d'un village de vacances, l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés**

## Le dossier de permis d'aménager

Les formulaires de demande d'autorisation sont à retirer en mairie du lieu de déroulement des travaux ou téléchargeables sur Internet (sur le site du Ministère de l'écologie, de l'aménagement et du développement durables). Une liste exhaustive des pièces à fournir en complément du formulaire sera incluse.

Quatre exemplaires du dossier de permis d'aménager sont à retirer puis à déposer complétés en mairie. Peuvent s'ajouter :

**1 exemplaire supplémentaire** lorsque les travaux sont soumis à :

- l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre des sites
- l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des bâtiments de France

**2 exemplaires supplémentaires :**

- si le projet est situé dans le cœur d'un Parc national

## Les pièces à joindre au dossier de permis d'aménager :

### PERMIS D'AMENAGER

- plan de situation du terrain
- plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- plan de composition d'ensemble du projet côté dans les 3 dimensions
- notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement comprenant :
  - La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants,
  - La présentation du projet (aménagement du terrain, organisation et composition des aménagements nouveaux, traitement des voies et espaces publics et collectifs, organisation et aménagement des accès au terrain et des aires de stationnement, traitement des clôtures, constructions végétation ou aménagements situés en limite de terrain, description des équipements à usage collectif

*Des pièces complémentaires sont à fournir en fonction de la situation ou de la nature du projet. Veuillez vous reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes fourni avec le formulaire de demande de permis.*

## **Le permis de démolir**

Le permis de démolir est délivré lorsque :

- ↳ la construction se situe dans une commune ou partie de commune où le **conseil municipal a décidé d'instaurer ce permis,**
- ↳ la construction relève d'une **protection particulière** et que la démolition touche tout ou partie d'une construction :
  - située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité
  - située dans un périmètre de restauration immobilière
  - inscrite au titre des monuments historiques
  - adossée à un monument classé au titre des monuments historiques
  - située dans le champ de visibilité d'un monument historique
  - située dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP)
  - située dans un site inscrit ou classé
  - identifiée comme devant être protégée par un PLU ou située dans un périmètre délimité par le PLU
  - identifiée comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur

## Le dossier de permis de démolir

Les formulaires de demande d'autorisation sont à retirer en mairie du lieu de déroulement des travaux ou téléchargeables sur Internet (sur le site du Ministère de l'écologie, de l'aménagement et du développement durables). Une liste exhaustive des pièces à fournir en complément du formulaire sera incluse.

Quatre exemplaires du dossier de permis de démolir sont à retirer puis à déposer complétés en mairie. Peuvent s'ajouter :

**1 exemplaire supplémentaire** lorsque les travaux sont soumis à :

- l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre des sites
- l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des bâtiments de France

**2 exemplaires supplémentaires** :

- si le projet est situé dans le cœur d'un Parc national

## Les pièces à joindre au dossier de permis de démolir :

### PERMIS DE DEMOLIR

- plan de situation du terrain
- plan masse des constructions à démolir, ou s'il y a lieu, à conserver
- une photographie du ou des bâtiments à démolir

*Des pièces complémentaires sont à fournir en fonction de la situation ou de la nature du projet. Veuillez vous reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes fourni avec le formulaire de demande de permis.*

## La déclaration préalable

Le décret du 5 janvier 2007 fixe la liste des constructions qui, en raison de leurs dimensions, nature et localisation, sont soumises à déclaration préalable.

La déclaration est désormais susceptible de concerner toutes les catégories de constructions, d'ouvrages ou de travaux.

### La déclaration préalable en secteur non protégé

Sont soumises à déclaration préalable,

- **les constructions nouvelles créant une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> (quelle que soit la hauteur) et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**
- **les constructions nouvelles ne créant pas de SHOB ou créant une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur égale ou supérieure à 12 m**
- **les murs** (autres que les murs de clôture) d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m
- **les clôtures** dans une commune ou partie de commune ayant décidé par délibération de soumettre l'édification de clôtures à déclaration préalable, ou dans un secteur délimité par un PLU imposant cette obligation
- **les piscines** non couvertes ou dont la couverture a une hauteur inférieure à 1,80 m et un bassin d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
- **les châssis et serres de productions** d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m inclus, et d'une surface au sol inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière
- **les lotissements créant plus de deux lots, sans création de voies ou d'espaces communs, ou les lotissements créant un ou deux lots**
- **les campings ou agrandissements** de 20 ou moins de 20 personnes ou de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs

## La déclaration préalable en secteur protégé

Sont soumises à déclaration préalable,

- **les constructions nouvelles** créant une **SHOB inférieure à 2 m<sup>2</sup>** dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés
- **les constructions nouvelles** créant une **SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>**
- **les habitations légères de loisirs** implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, d'une superficie supérieure à 35 m<sup>2</sup> dans les immeubles ou parties d'immeubles inscrits, dans les immeubles adossés à des immeubles classés, dans une ZPPAUP, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit, dans un secteur délimité par le PLU en application du L 123-1 7°
- **les éoliennes** d'une hauteur inférieure à 12 m dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et dans les sites classés
- **les châssis et serres de productions** d'une hauteur supérieure à 1,80 m et inférieure à 4 m et ayant une SHOB inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, dans un immeuble ou partie d'immeuble inscrit, dans les immeubles adossés à des immeubles classés, dans une ZPPAUP, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit, dans un secteur délimité par le PLU en application du L 123-1 7°
- **les murs autres que soutènement et clôture inférieure à 2 m** dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés
- **les murs autres que soutènement et clôture supérieure à 2 m,**
- **les murs de soutènement** dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité
- **les clôtures**

Sont soumises à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes :

- créant **une SHOB supérieure à 2 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>** sauf sur les immeubles ou partie d'immeuble inscrits (soumis à permis de construire),
- **transformant une SHOB supérieure à 10 m<sup>2</sup> en SHON**, sauf sur les immeubles ou partie d'immeuble inscrits (soumis à permis de construire),
- **travaux sur un élément identifié en application du L 123-1 7°** dans les immeubles adossés à des immeubles classés, dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou mis en révision, dans les ZPPAUP, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit, dans un site classé,
- **les travaux de ravalement**, sauf sur les immeubles ou partie d'immeuble inscrits (soumis à permis de construire),
- **les travaux modifiant l'aspect extérieur** des constructions, sauf sur les immeubles ou parties d'immeubles inscrits (soumis à permis de construire),
- **les travaux intérieurs modifiant la structure** dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou mis en révision,
- **les travaux intérieurs modifiant la répartition des volumes existants** dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou mis en révision,
- **les travaux intérieurs** dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou mis en révision,
- **les changements de destination**

## Le dossier de déclaration préalable

Les formulaires de demande d'autorisation sont à retirer en mairie du lieu de déroulement des travaux ou téléchargeables sur Internet (sur le site du Ministère de l'écologie, de l'aménagement et du développement durables). Une liste exhaustive des pièces à fournir en complément du formulaire sera incluse.

Deux exemplaires du dossier de déclaration préalable sont à retirer puis à déposer complétés en mairie. Peuvent s'ajouter :

**1 exemplaire supplémentaire** lorsque les travaux sont soumis à :

- l'autorisation du ministre de la défense ou du ministre des sites
- l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des bâtiments de France

**2 exemplaires supplémentaires :**

- si le projet est situé dans le cœur d'un Parc national

## Les pièces à joindre au dossier de déclaration préalable :

### DECLARATION PREALABLE

- plan de situation du terrain
- plan masse des constructions à édifier ou à modifier
- plan en coupe du terrain et de la construction
- représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci.
- plan des façades et des toitures, et lors d'une modification de l'existant, faire un plan de l'état initial et futur
- document graphique permettant d'apprécier l'insertion paysagère du projet dans son environnement
- deux documents photographiques, permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain. (Ces documents ne sont pas exigés lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.)

*Des pièces complémentaires sont à fournir en fonction de la situation ou de la nature du projet. Veuillez vous reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes fourni avec le formulaire de demande de déclaration.*

## L'instruction des dossiers de permis (de construire, d'aménager et de démolir) et des dossiers de déclaration préalable

### Dépôt des demandes et déclarations

**Dépôt ou envoi** du dossier par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie

**Lieu de dépôt** : à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés

#### **Condition de dépôt** :

- enregistrement de la demande par l'attribution d'un numéro d'enregistrement
- délivrance d'un récépissé au demandeur

#### **La demande de pièces complémentaires est encadrée** :

Une **liste exhaustive** des pièces à fournir a été établie en fonction des demandes et du secteur d'implantation de la construction. Le **dossier** sera considéré comme **incomplet** si des pièces figurant dans la liste exhaustive sont manquantes.

La demande de pièces complémentaires doit intervenir dans le délai d'**1 mois** après le dépôt du dossier. Le délai d'instruction est ainsi suspendu jusqu'à la réception des pièces manquantes. Passé le délai d'1 mois, le dossier est considéré comme complet si aucune pièce complémentaire n'a été demandée. Il sera toujours possible de demander des pièces complémentaires, mais le délai d'instruction ne sera plus prolongé.

Le pétitionnaire a un délai de **3 mois** pour faire parvenir les pièces demandées. Passé ce délai, la demande de permis ou déclaration sera rejetée tacitement.

### Dans la 1<sup>ère</sup> semaine après dépôt :

La mairie transmet le dossier dans la limite de 7 jours :

- au service instructeur, si elle n'a pas de service interne,
- à la préfecture,
- à l'ABF si nécessaire,
- au directeur du parc national des Ecrins si nécessaire.

L'autorité compétente peut consulter également des personnes publiques, services ou commissions intéressés.

### Dans les 15 jours après dépôt :

Affichage en mairie d'un avis de dépôt de permis ou de déclaration, et ce durant toute la durée d'instruction du dossier

### Dans le 1er mois après dépôt :

- demande de pièces complémentaires au besoin
- information du demandeur sur la prolongation éventuelle du délai d'instruction (si l'avis est requis de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, du directeur du parc national des Ecrins, etc.)

La mairie envoie cette requête au pétitionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique selon l'accord passé avec le pétitionnaire.

### Délais d'instruction :

<b>1 mois</b>	<b>2 mois</b>	<b>3 mois</b>
	<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b> (maison individuelle ou annexe)	<b>PERMIS DE CONSTRUIRE</b> (autres constructions)
<b>DECLARATION PREALABLE</b>	<b>PERMIS DE DEMOLIR</b>	<b>PERMIS D'AMENAGER</b>

Le délai d'instruction peut être majoré en fonction de la situation ou de façon exceptionnelle.

A l'issue du délai d'instruction, le pétitionnaire aura presque toujours un permis tacite en cas de silence de l'autorité responsable. Dans certains cas exceptionnels, l'absence de réponse de la mairie vaudra rejet du projet.

### Décision :

La décision d'accorder ou non le permis ou la déclaration est envoyée au demandeur par courrier recommandé avec accusé de réception ou par courrier électronique selon l'accord passé avec le pétitionnaire.

La décision pourra aussi comporter des prescriptions. Dans les cas de refus, elle devra être motivée.

### Affichage :

- sur le terrain, affichage du permis ou de la déclaration accordée, et ce durant toute la durée du chantier.
- en mairie, affichage de l'extrait du permis ou de la déclaration, et ce pendant 2 mois.

### Travaux/chantier :

**Début des travaux :** le pétitionnaire envoie à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier (en 3 exemplaires).

**Fin des travaux :** le pétitionnaire envoie à la mairie une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

**Contrôle de conformité :** l'administration peut procéder à un contrôle des travaux dans les 3 mois suivant la déclaration de fin des travaux ou 5 mois si un contrôle est obligatoire. Par la suite, le certificat de conformité est délivré.

**Prolongation du permis :** permis renouvelable 1 an sur demande à transmettre en 2 exemplaires à la mairie, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.



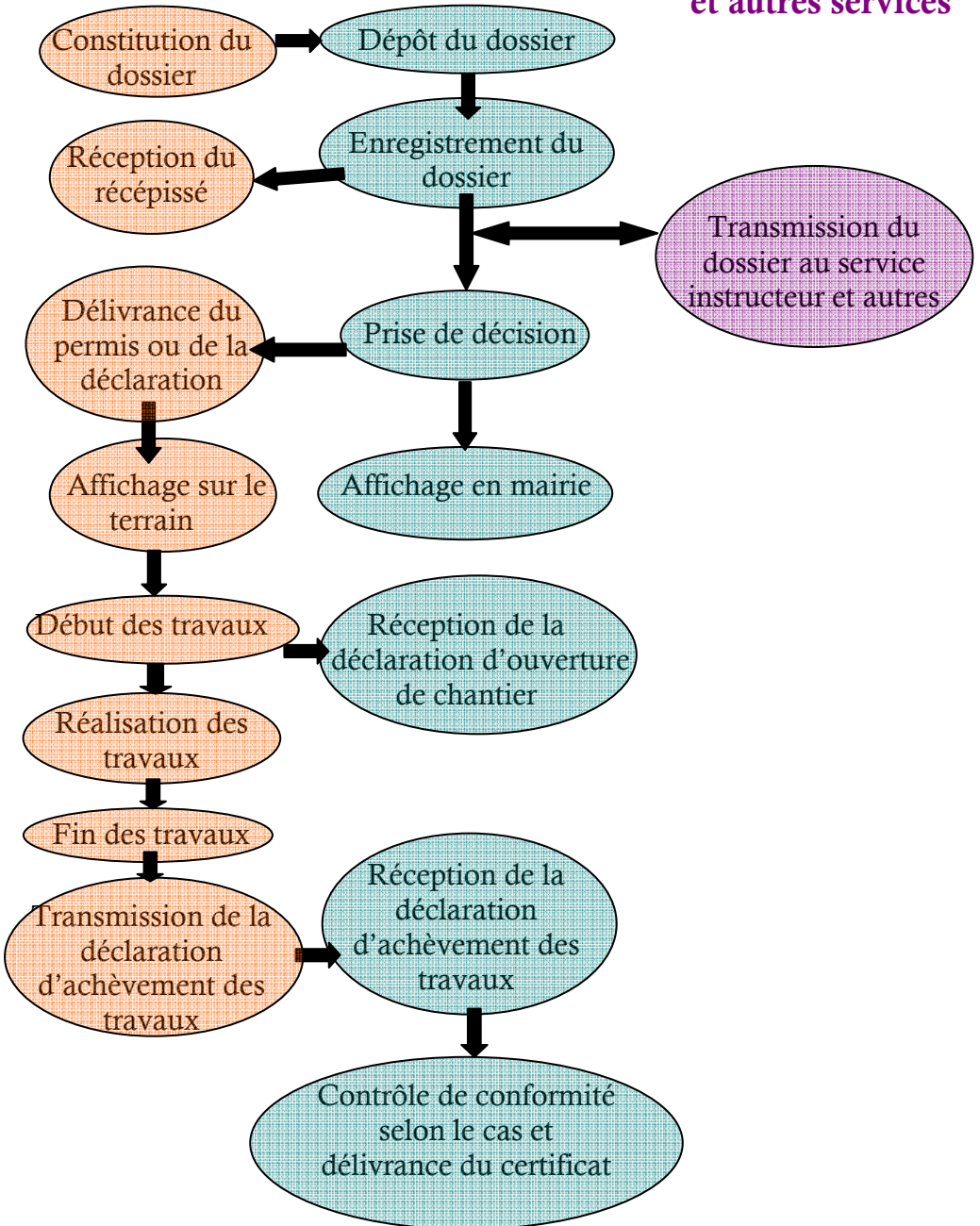
**⚠ Votre permis est périmé** si dans les 2 ans après la délivrance du permis ou de la déclaration portant sur des travaux, les **travaux n'ont pas été entrepris** ou s'ils ont été **interrompus durant plus d'1 an**.

*Les étapes d'instruction d'une autorisation d'urbanisme...*

**Demandeur**

**Mairie**

**Service instructeur  
et autres services**



# Les taxes d'urbanisme

Les taxes d'urbanisme portent sur les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments de toute nature. De simples travaux de transformation qui ne créent pas de surface supplémentaire ne sont pas taxables.

Les taxes d'urbanisme constituent des recettes destinées à financer des équipements publics. Ces taxes sont pour la plupart des impôts qui dépendent des décisions politiques et administratives des autorités compétentes. Elles peuvent également faire l'objet d'exonérations.

## Taxes ou participations communales

**La taxe locale d'équipement (TLE)** permet de financer des travaux d'équipements publics communaux.

Dans les *communes de plus de 10 000 habitants*, la TLE est de droit. Le conseil municipal peut renoncer à la perception de cette taxe sur délibération valable 3 ans.

Dans les *communes de moins de 10 000 habitants*, la TLE peut être instituée par délibération du conseil municipal. Cette délibération est valable pour une durée maximum de 3 ans.

**La participation pour voirie et réseaux (PVR)** sert à payer les dépenses liées aux voiries et réseaux (éclairage, eau, électricité...). Concernant *les voiries*, la participation finance la création de voies nouvelles, mais aussi l'aménagement de voies existantes. Pour *les réseaux*, la participation finance la création du réseau, mais aussi l'extension ou le renforcement du réseau existant.

Une convention peut être passée entre le propriétaire et la commune qui fixe notamment le délai de réalisation des équipements par la collectivité publique. Cette convention est valable 5 ans.

Passé ce délai et si aucun travaux n'a été engagé, le propriétaire est remboursé et peut obtenir des indemnités pour défaut d'exécution de la convention par la commune.

Par ailleurs, si la commune instaure la PVR, le PLD (plafond légal de densité) est annulé.

**Le versement pour dépassement du plafond légal de densité (PLD).** Le plafond légal de densité constitue la limite maximale de densité de construction possible sur une parcelle. Le PLD a été supprimé par la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) sauf si celui-ci a été institué avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000.

Par ailleurs, si la commune instaure la PVR (Participation pour voirie et réseaux), le PLD est annulé.

**La participation pour raccordement à l'égout,** consiste à faire payer aux constructeurs l'économie qu'ils font par rapport à un assainissement individuel grâce aux réseaux publics. Cette taxe s'ajoute aux frais de branchement. Son montant est fixé par délibération du conseil municipal et ne doit pas dépasser 80% du coût d'une fosse sceptique.

**La participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement** est instaurée dans une commune dotée d'un POS ou PLU. Il s'agit de compenser l'absence de stationnements nécessaire pour la construction. Si le constructeur ne peut pas réaliser de places de stationnement pour des raisons objectives (*le constructeur ne peut pas choisir entre faire des places de stationnement et payer*), il paye une participation à la commune. Le montant de cette participation est fixé au conseil municipal. La loi a fixé un montant plafond, révisé chaque année au 1<sup>er</sup> novembre, en fonction de l'indice du coût de la construction. La recette de cette participation est affectée à la réalisation de parkings publics. Mais la commune a un délai de 5 ans pour réaliser les stationnements. Passé ce délai, elle doit rembourser la participation au redevable sur sa demande.

**La participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels** nécessaires aux installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal. *Exemples : carrefour ou voies de desserte pour un centre commercial ou une station d'épuration pour des déchets industriels.* Si l'autorité compétente, pour délivrer le permis, n'est pas la même que celle qui réalise les équipements, elle fixe le montant de la participation en fonction du coût des équipements et en accord avec la collectivité qui réalise. Le financement peut couvrir entièrement les frais de réalisation.

**La participation pour la réalisation d'équipements propres** peut être demandée au bénéficiaire de l'autorisation pour réaliser et financer tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de l'opération. Ces travaux peuvent concerner la voirie, l'alimentation en eau, gaz, électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Ces équipements ne doivent pas être publics, mais destinés à l'usage exclusif ou principal du bénéficiaire, proportionnés aux besoins générés par la construction (une canalisation supportant le branchement d'autres riverains, du fait de ses dimensions, est considérée comme un équipement public) et localisés dans le terrain d'assiette de la construction.

### **Autres Taxes**

**La cession gratuite de terrain** peut être imposée par la commune pour des aménagements de voiries. Il s'agit de la création ou la modification de voies publiques (sauf chemins ruraux). La cession ne peut pas dépasser 10% de la surface du terrain. Mais pour imposer la cession gratuite, la commune doit avoir élaboré un projet précis. Cette cession ne peut s'appliquer qu'aux bénéficiaires d'autorisations de constructions nouvelles ou de nouvelles surfaces non agricoles.

**La taxe départementale pour le financement des CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement)**, association loi 1901 ayant pour mission d'informer, sensibiliser, former et conseiller aussi bien les élus que les particuliers sur l'architecture, l'urbanisme et l'environnement. Cette taxe a un taux fixé par le conseil général dans la limite de 0.3% de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier.

**La taxe départementale des espaces naturels sensibles** est instaurée afin de mettre en œuvre une politique de préservation de la qualité des sites et des milieux naturels. Le taux de cette taxe est fixé par le Conseil général et ne peut dépasser 2% de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier.

**La redevance d'archéologie préventive** sert à financer des opérations liées à l'archéologie (diagnostic, fouilles, exploitations scientifique). Cette redevance est affectée à l'Institut national de recherche d'archéologie préventive (INRAP) et le Fond national pour l'archéologie préventive. Elle est exigible pour toutes les personnes publiques ou privées ayant obtenu:

- une autorisation de construire affectant le sous-sol, d'une surface hors oeuvre nette d'au moins 1.000 m<sup>2</sup>,
- ou une autorisation de construire pour les parcs de stationnement de 1.000 m<sup>2</sup> de surface.

*Pour plus de renseignements sur les taxes d'urbanisme, adressez-vous à la DDE des Hautes-Alpes ou reportez-vous au certificat d'urbanisme si vous l'avez demandé.*

# Glossaire

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France

**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

**COS** : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS fixe la densité maximum de construction qui peut être admise dans la zone ou le secteur délimité par le PLU. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres carrés susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il s'agit donc d'un rapport entre la surface de plancher ou le volume de la construction et la surface de terrain sur lequel elle doit être édifiée.

**DDE** : Direction Départementale de l'Équipement

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PRL** : Parc de Résidences de Loisirs

**PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**La SHON et la SHOB, explications...**

✓ La **Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, y compris l'épaisseur des murs.

✓ La **Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)** est égale à la surface hors œuvre brute (SHOB) à laquelle il faut déduire :

- a) les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) les surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) les surfaces de plancher hors œuvre de bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricoles, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) Une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a,b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

# Contacts

## CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) des Hautes-Alpes

*CAUE des Hautes-Alpes*  
L'Archevêché  
B.P. 55  
05200 Embrun Cedex  
Tel : 04.92.43.60.31  
Fax : 04.92.43.53.75  
Courriel : caue05@wanadoo.fr

## DDE des Hautes-Alpes (Direction Départementale de l'Équipement) – Service d'Appui Territorial (SAT)

*Centre instructeur de Briançon*  
Les Cros  
05100 Briançon  
Tel : 04.92.25.56.00

*Centre instructeur de Gap*  
Bat. Queyras – Place du Champsaur  
05000 GAP  
Tel : 04.92.40.36.57

*Centre instructeur de Laragne*  
38 av de Grenoble  
05300 LARAGNE  
Tel : 04 92 65 15 74

Mairie du lieu de votre construction pour tous renseignements

## SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine)

*SDAP des Hautes-Alpes*  
Centre administratif Desmichels  
BP 1607  
05016 Gap cedex  
Tel : 04 92 53 15 30

# Le CAUE des Hautes-Alpes

## Les architectes-conseils

**Vous aident** à préciser les besoins et à veiller à une bonne insertion dans le site environnant

**Vous conseillent** sur votre programme, les matériaux, les démarches à suivre

**Vous informent** pour aboutir à un projet de bonne qualité architecturale intérieure et extérieure

Les architectes-conseils peuvent être consultés gratuitement sur rendez-vous.

## Les secteurs de permanences des architectes-conseils

### \* **Argentière, Briançon, la Grave, Guillestre et Monetier les Bains**

Permanence le lundi matin de 9h à 12h à la DDE de Briançon

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Briançon ville**

Permanence le lundi après-midi au service de l'urbanisme de Briançon

Rendez-vous auprès du service de l'urbanisme au 04.92.21.53.15

### \* **Orcières, Saint-Bonnet et Saint-Firmin**

Permanence le mardi matin de 9h à 11h30 à la DDE de Gap

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Laragne, Orpierre, Ribiers et Serres**

Permanence le mardi matin de 9h30 à 11h30 à la DDE de Laragne

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Aspres sur Buëch, Rosans et Veynes**

Permanence le mardi après-midi de 13h30 à 16h à la DDE de Laragne

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Le Dévoluy (Saint-Etienne, Agnières, La Cluse, Saint-Didier)**

Permanence les 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> mardi après-midi à la DDE de Gap

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Barcelonnette, la Bâtie-Neuve, Gap-Campagne, Tallard et Chorges**

Permanence le jeudi matin de 9h à 11h30 à la DDE de Gap

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Gap ville**

Permanence le jeudi après-midi aux services techniques de la ville de Gap

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31

### \* **Embrun et Savines-le-Lac**

Permanence le jeudi matin de 9h à 11h30 à la DDE de Gap

Rendez-vous auprès du CAUE au 04.92.43.60.31