

Petit rappel des règles d'urbanismes pour les maisons individuelles

Il existe 3 types de permis pour être autorisé à réaliser vos projets selon la nature et son importance.

Le permis de démolir - CERFA 13405-xx : si travaux de démolition seul ou alors la demande peut être fait en même temps sur la déclaration préalable ou sur le permis de construire.

La déclaration préalable de travaux - CERFA 13703-xx : pour les petits travaux tel que la modification de l'aspect extérieur des façades, la création de surface entre 5 et 20 m², les piscines jusqu'à 100 m² non couverte, les clôtures, les murs d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m, etc ...

Le permis de construire - CERFA 13406-xx : pour la construction d'une maison individuelle, création d'une surface supérieure à 20 m², d'une piscine couverte quelque soit sa surface, etc ...

Pour tous travaux effectuer dans une zone secteur ABF (Architecte des Bâtiments de France), il y a obligation de déposer un formulaire de permis en fonction des travaux.

Attention : les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme doivent néanmoins respecter les règle d'urbanisme.

Ne pas oublier la fiche demandeur supplémentaire (CERFA 13702) si vous voulez le ou la déclarer dans votre futur projet.

Les formulaires ainsi que les plans sont a déposés en Mairie ou a adressé en pli recommandé afin de recevoir un récépissé de dépôt de permis. Les délais d'instruction sont de 2 mois pour les permis de construire ou de démolir et de 1 mois pour les déclarations préalable.

Attention : si vous êtes dans le secteur ABF (Architecte des Bâtiments de France) le délai d'instruction sera majoré et vous en serez informé par courrier dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

Attention : signature obligatoire d'un architecte lors du dépassement de la surface de plancher limité à 150m² (projet + existant).

Info : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles inférieur à 1,80 m. Une fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable se trouve sur le site : service-public.fr

Ce qu'il faut faire après l'avis favorable de l'obtention de votre permis de construire :

Avant tout commencement de travaux ou de démolition,

- Afficher le panneau rectangulaire avec tout les renseignements de votre permis.
- Attendre que le délai des 2 mois de recours des tiers soit passé après le premier jour d'affichage du panneau.
- Adressé en mairie en 3 exemplaires votre déclaration d'ouverture de chantier (CERFA 13407-xx)

A la fin de vos travaux ne pas oublier d'adresser en mairie en 3 exemplaires la déclaration d'achèvement de travaux (CERFA 13408-xx) concerne le permis de construire et la déclaration préalable.

Infraction aux règles d'urbanisme :

Le délai de prescription est le temps au delà duquel l'auteur d'une infraction ne peut plus être poursuivi. La majeure partie des infractions aux règles d'urbanisme sont des délits qui engagent votre responsabilité pénale. Les infractions sont notamment constituées par la réalisation de travaux sans autorisation ou non conformes à l'autorisation obtenue.

Le délai de prescription des infractions est de **6 ans**. Il démarre une fois les travaux totalement terminés. Exemple, travaux terminés en avril 2020 votre responsabilité peut être engagé jusqu'en avril 2026.

Au delà du délai de 6 ans, vous ne pouvez plus faire l'objet de poursuites pénales. Toutefois passé ce délai la commune peut engager votre responsabilité civile dans la limite de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Elle saisit alors le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité de votre construction.

Vous pouvez retrouver toutes ces informations sur le site : <http://www.service-public.fr>

Une fois sur le site, choisir « particuliers puis logement et enfin urbanisme »

Pour la consultations du PLU (Plan Local d'Urbanisme) afin de savoir vos droits de construction au sein de notre commune, rendez vous sur le site web « mairie-de-brenouille.fr », allez dans l'onglet Environnement Cadre De Vie, choisir Plan Local Urbanisme, en bas de page vous trouverez le règlement complet du PLU et le plan de zonage qui vous indiquera la zone ou se situe votre maison, ainsi vous pourrez lire l'article dans le règlement qui se rapporte a votre zone.