

## > Généralités

Construction, extension, démolition, remplacement des huisseries, ravalement,... nécessitent des autorisations d'urbanisme.

Il s'agit de documents administratifs qui permettent aux services compétents (mairie, communauté de communes, services de l'Etat...) de vérifier que le projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

**Quelques questions à se poser :**

*Quelles règles sont applicables pour le terrain concerné?*  
Un certificat d'urbanisme peut être demandé avant tout projet pour connaître les règles applicables pour un terrain donné. La demande doit être faite à la Mairie, à l'aide du formulaire **CERFA n°13410\*02**, complété par un plan de situation du terrain.

*Le recours à un architecte est-il obligatoire?*

Il est obligatoire dès lors que la surface au plancher ou l'emprise au sol de la future construction excède 170 m<sup>2</sup> pour les constructions d'habitation, ou 800 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage agricole.

*Quelle autorisation doit être demandée?*

Le type d'autorisation dépend de la nature des travaux.

## > Déclaration Préalable

Une déclaration préalable est nécessaire pour :

- modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment (ravalement, couverture, remplacement de fenêtre, etc.),
- créer 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toutefois, pour une extension entre 20 et 40 m<sup>2</sup>, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface de plancher ou l'emprise au sol de la construction dépasse 170 m<sup>2</sup> au total,
- changer la destination de locaux sans modification de la façade, (liste non exhaustive).

La déclaration préalable est réalisée au moyen du formulaire **CERFA n°13703\*02**, complété par :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à modifier,
- 2 photographies en couleur permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain,
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
- un dessin des façades et des toitures, avec une notice faisant apparaître les matériaux utilisés pour tout projet de construction.

Le dossier doit être établi en 2 exemplaires. Un exemplaire supplémentaire est demandé notamment lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique. La mairie dispose d'un délai de 1 mois pour instruire le dossier s'il est complet (2 mois si le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique).

## > Permis de Construire

Un permis de construire est nécessaire pour :

- créer une surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
- changer la destination de locaux tout en modifiant la façade ou les structures porteuses,
- modifier le volume d'un bâtiment avec percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur,
- tout travaux sur un monument historique inscrit, (liste non exhaustive).

La demande de permis de construire est réalisée au moyen du formulaire:

- **CERFA n°13406\*02** pour la construction d'une maison individuelle d'habitation et ses annexes ou pour tous les travaux sur une maison individuelle existante,
- ou **CERFA n°13409\*02** pour tous les projets de construction autres que la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes.

Cette demande doit être complétée par :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- un plan de coupe du terrain et de la construction,
- une notice décrivant le terrain, présentant le projet et détaillant les matériaux utilisés,
- deux photographies en couleur permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain,
- un plan des façades et des toitures,

L'ensemble du dossier doit être établi en 4 exemplaires. Un exemplaire supplémentaire est demandé notamment lorsque le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Si le dossier est complet, la mairie dispose de 3 mois, 2 mois pour une maison individuelle (6 mois si le projet se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique), pour instruire le dossier.

Le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut apporter des modifications à son projet initial dès lors que celles-ci sont mineures. Une demande spécifique doit alors être déposée à l'aide du formulaire **CERFA n°13411\*02** dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'est pas délivrée.

## > Permis de Démolir

Un permis de démolir doit être obtenu pour les travaux de démolition dans un secteur protégé (abords de monument historique, secteur sauvegardé, etc) ou si dans une commune ou une partie de commune le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

La demande de permis de démolir est effectuée au moyen de l'imprimé **CERFA n°13405\*02**. Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction, l'imprimé **CERFA n°13409\*02** (permis de construire) permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

Cette demande doit être complétée par :

- un plan de situation du terrain faisant apparaître l'échelle et l'orientation du terrain,
- un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver,
- une photographie originale du ou des bâtiments à démolir prise à distance suffisante pour avoir une bonne vision du bâtiment destiné à être démolir, ainsi que son insertion dans les lieux avoisinants.

La demande de permis de démolir et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires.

Si le dossier est complet, la mairie dispose d'un délai de 2 mois (3 mois dans un périmètre de protection d'un monument historique) pour l'instruire.

## > Permis d'aménager

Un permis d'aménager est nécessaire pour les opérations :

- de lotissement (divisions foncières),
- de création de camping,
- d'affouillement et exhaussement (liste non exhaustive).

La demande de permis d'aménager est effectuée sur l'imprimé **CERFA n°13409\*02**. Elle est complétée par :

- un plan de situation du terrain,
- une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
- un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions pour permettre d'avoir un aperçu de ce que sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

La demande de permis d'aménager et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires.

Si le dossier est complet, la mairie dispose d'un délai de 3 mois (6 mois si le projet se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique) pour instruire le dossier.

## > Bon à savoir

En espaces protégés, il existe d'autres types d'autorisations comme les autorisations de travaux sur les monuments historiques classés, en site inscrit ou classé ou les autorisations de travaux en abords de monument historique et ne relevant pas du champ d'autorisation d'urbanisme (exemple : aménagement d'un espace public ou une coupe d'arbres, Art. L621-32 du code du patrimoine...).

L'ensemble des formulaires et des notices détaillées sont disponibles sur [http:// vosdroits.servicepublic.fr](http://vosdroits.servicepublic.fr)

## > Exemples de pièces à fournir

(liste non exhaustive)

Il faut veiller à ce que le dossier comporte bien l'ensemble des pièces nécessaires à son instruction, lesquelles doivent être explicites pour que le projet et son impact dans l'environnement puissent être compris.

### Le plan de situation :

Il doit permettre de localiser rapidement l'endroit où se situe l'intervention.



### Le plan masse :

Il doit permettre de situer le projet sur le terrain.



### L'insertion dans le site :

Ce document graphique permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage, son impact visuel et le traitement des accès et du terrain.



© SCP Ambert et Biganzoli 2009

### Le plan des façades :

Si elles sont modifiées, ce plan est nécessaire avec l'état initial et l'état projeté.



© SCP Ambert et Biganzoli

## DRAC Lorraine

6 place de Chambre

57000 Metz Tél : 03 87 56 41 55 Fax : 03 87 75 28 28

## > Les Services Territoriaux d'Architecture et du Patrimoine de Lorraine

### Meurthe-et-Moselle

1 rue Louis Majorelle  
54000 NANCY  
Tél : 03 83 41 68 68  
Fax : 03 83 41 17 06

### Meuse

24 avenue du 94<sup>ème</sup> RI  
55000 BAR-LE-DUC  
Tél : 03 29 46 70 60  
Fax : 03 29 79 25 26

### Moselle

10-12 place Saint-Etienne  
57000 METZ  
Tél : 03 87 36 08 27  
Fax : 03 87 74 81 09

### Vosges

Quartier de la Magdeleine  
Entrée 5 - Bâtiment B  
Rue du Général Haxo  
88000 EPINAL  
Tél : 03 29 29 25 80  
Fax : 03 29 82 95 41

### Dans la même série :

Qu'est-ce qu'un STAP - Les monuments historiques - Les abords de monument historique.

Février 2013

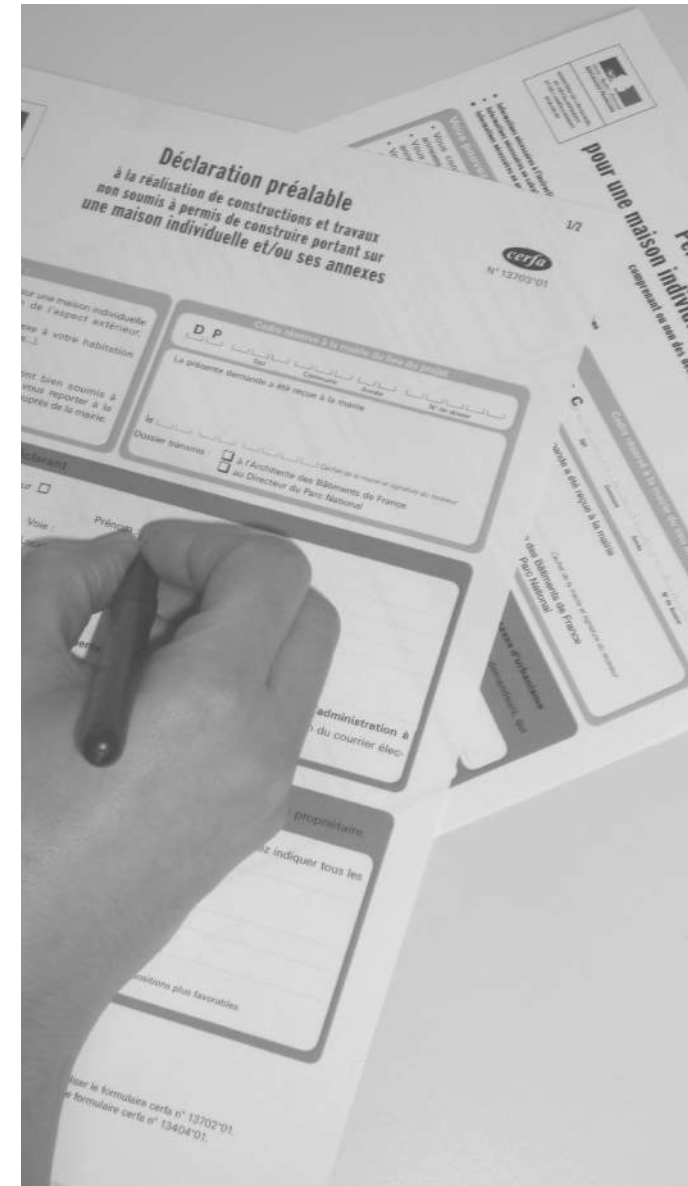
Toutes les fiches sur :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Lorraine>



## Le contexte administratif

## Comment constituer un dossier d'urbanisme ?



© DRAC Lorraine (STAP 54) - Illustrations: N. BARTHELEMY