

Commune de **GRIGNON**



GUIDE DE L'URBANISME

SOMMAIRE DU GUIDE

- ▶ A Savoir
- ▶ Le dépôt d'une demande d'autorisation
- ▶ Les autorisations
- ▶ Les délais d'instruction
- ▶ Les décisions en matière d'urbanisme
- ▶ Quelques définitions
- ▶ Les taxes d'urbanisme
- ▶ Les règles à respecter
- ▶ Comment vendre un bien sur Grignon
- ▶ Comment délimiter le domaine public

A SAVOIR

Toute demande de travaux relative à votre habitation (extension, réhabilitation, panneaux photovoltaïques, piscine, clôtures...), tout projet de construction (maison individuelle, collectif...) sur la commune doivent être adressés à la Mairie de Grignon :

- Soit par courrier ou dépôt direct :

Mairie de Grignon
1580 RD 925 - 73200 GRIGNON
Tél : 04.79.32.47.29

Horaires :

Les lundis et jeudis : de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

Les mardis : de 8h00 à 12h00

Les mercredis : de 13h00 à 19h00

(3 exemplaires pour une déclaration préalable et 5 exemplaires pour un permis).

- Soit par voie dématérialisée :

Ces demandes d'autorisation d'urbanisme sont accessibles via le lien suivant: <https://pu.rgd.fr/#/communesList> ou dans la rubrique « urbanisme » du site internet www.grignon.fr.

La procédure dématérialisée permet de constituer vos dossiers de demandes en ligne de manière simple et rapide, tout en étant guidé à chaque étape.

La saisie de quelques informations ciblées vous permettra d'éditer le bon formulaire CERFA, de le compléter et de déposer la liste des pièces justificatives à fournir

Les services de la commune restent vos interlocuteurs privilégiés pour vous accompagner tout au long de la procédure. N'hésitez pas à les solliciter dès la construction de votre dossier !

Nota : les informations ci-après ne sont pas exhaustives, le présent guide n'ayant pas la prétention de se substituer au code de l'urbanisme, mais les différents cas pouvant se présenter sur la commune son abordés pour l'essentiel.

LE DEPOT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Depuis la réforme du code de l'urbanisme rentrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007, il existe 4 catégories d'autorisation :

- 1- Permis de construire et permis de construire modificatif
- 2- Permis d'aménager
- 3- Permis de démolir
- 4- Déclaration Préalable

► Les formulaires CERFA sont disponibles sur le site du service public : www.service-public.fr

Si vous souhaitez connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain, vous pouvez directement vous rendre en Mairie ou bien consulter les règlements d'urbanisme (PLU, PPRI) sur le site internet de la Commune de Grignon.

NOTA : certains dossiers demandent, en raison de leur situation ou encore de leur nature, des consultations obligatoires de services extérieurs.

Il est donc souhaitable d'anticiper dès le dépôt, ces procédures en déposant des exemplaires supplémentaires, afin de faciliter leur instruction à savoir :

- Pour les déclarations préalables : **3 exemplaires**
- Pour les permis de construire, d'aménager : **5 exemplaires**
- Pour les permis de démolir : **4 exemplaires**

QUELLES AUTORISATIONS POUR QUELS TRAVAUX ?

I. LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La surface de plancher d'une construction 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, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. (Article R 112-2 du code de l'urbanisme). L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume. Sont ainsi pris en compte dans l'emprise au sol : l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, des balcons, les auvents... (Article R 420-1 du code de l'urbanisme).

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
1) Cas Général	
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m ² , quelle que soit la hauteur (R.421-1)	Permis
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieur à 5m ² , sans dépasser 20m ² , et hauteur inférieure ou égale à 12m (R.421-9a)	Déclaration Préalable
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieur à 5m ² , sans dépasser 20m ² et hauteur supérieure à 12m (R.421-1)	Permis
Création d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 5m ² et hauteur supérieur à 12m (R.421-9c)	Déclaration Préalable
Création d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m ² et hauteur inférieure ou égale à 12m (R.421-2a)	Aucune
2) Les Eoliennes	
D'une hauteur supérieure ou égale à 12m (mât + nacelle) (R.421-2c)	Permis
D'une hauteur inférieure à 12m (mât + nacelle) (R.421-2c)	Aucune
3) Les pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type (hors éoliennes)	
D'une hauteur inférieure ou égale à 12m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m ² (R.421-2a)	Aucune
D'une hauteur inférieure ou égale à 12m et d'une emprise au sol supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² (R.421-9a)	Déclaration Préalable
D'une hauteur supérieure à 12m et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5m ² (R.421-9c)	Déclaration Préalable
Dans les autres cas (R.421-1)	Permis

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
4) Les Piscines	
Dont la couverture a plus de 1,80m de haut, quelle que soit la superficie (R.421-1)	Permis
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m ² , non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur au-dessus du sol (R.421-9f)	Déclaration Préalable
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m ² , non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur au-dessus du sol (R.421-2d)	Aucune
5) Les Châssis et Serres	
Dont la hauteur est supérieure à 4m (R.421-9g)	Permis
Dont la hauteur est supérieur à 1,80m et la surface au sol supérieure à 2000m ² (R.421-9g)	Permis
Dont la hauteur est comprise entre 1,80m et 4m et la surface au sol sur une même unité foncière inférieure à 2000m ² (R.421-9g)	Déclaration Préalable
De moins de 1,80m de hauteur au-dessus du sol (R.421-2e)	Aucune
6) Les murs	
D'une hauteur supérieure ou égale à 2m (R.421-9e)	Déclaration Préalable
De soutènement (R.421-3a)	Aucune
7) Les clôtures	
Situées en secteur délimité de Plan Local d'Urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration (R.421-12)	Déclaration Préalable
Autres que celles citées ci-dessus et les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2g)	Aucune

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
8) Les caveaux et monument funéraires	
Situés dans l'enceinte d'un cimetière (R421-2i)	Aucune
9) Les Terrasses	
Si elles sont de plain-pied (R.421-2j)	Aucune
10) Les Installations accessoires	
Auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles accolées aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs installées sur des terrains aménagées (R421-8-2)	Aucune
11) Les plateformes	
Si elles sont nécessaires à l'activité agricole (R.421-2k)	Aucune
12) Les Fosses Agricoles	
Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m ² (R421-2l)	Aucune
Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 10m ² et inférieure ou égale à 100m ² (R.421-9i)	Déclaration Préalable
Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie supérieure à 100m ² (R.421-1)	Permis
13) Les canalisations, lignes, câbles	
S'ils sont souterrains (R.421-4)	Aucune
14) Les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique	
Si la tension est supérieure ou égale à 63 000 volts (R.421-1)	Permis
Si la tension est inférieure à 63 000 volts (R.421-9d)	Déclaration Préalable

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
15) Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol	
Dont la puissance crête est inférieure à 3kw et dont la hauteur max au-dessus du sol ne peut pas dépasser 1,80m (R.421-2c)	Aucune
Dont la puissance crête est inférieure à 3kw et dont la hauteur max au-dessus du sol peut dépasser 1,80m (R.421-9h)	Déclaration Préalable
Dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3kwh et inférieure ou égale à 250 kw quelle que soit leur hauteur (R.421-9h)	Déclaration Préalable
Dont la puissance crête est supérieur à 250 kw quelle soit leur hauteur (R.421-1)	Permis



II. AUTRES TRAVAUX ET CHANGEMENTS DE DESTINATIONS ET DE SOUS-DESTINATIONS SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
1) Cas Général	
Création d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égales à 5m ² , sans modification de l'aspect extérieur (R.421-1)	Aucune
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5m ² , sans dépasser 20m ² (R.421-17f)	Déclaration Préalable
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m ² (R.421-14a)	Permis
En zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20m ² , sans dépasser 40m ² , si ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'a pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction ou l'emprise au sol au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme (R.421-17f)	Déclaration Préalable
La transformation de plus de 5m ² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher (R.421-17g)	Déclaration Préalable
2) Les changements de destination et de sous-destinations	
Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade (R.421-14c)	Permis
Sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures poreuses ou la façade (R.421-17b)	Déclaration Préalable
3) Les Travaux de Ravalement	
Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus aux lignes ci-dessous (R.421-2m)	Aucune
Les travaux de ravalement effectués dans une commune où ils sont soumis, par délibération motivée, à autorisation, sauf si travaux soumis à permis (R421-17-1e)	Déclaration Préalable

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
4) Les Autres Travaux	
Les travaux d'entretien ou de réparation ordinaire (R.421-13)	Aucune
Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur, à l'exception des travaux de ravalement (R.421-17a)	Déclaration Préalable
Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (R.421-14d)	Permis


III. LES AMENAGEMENTS

NATURE DES AMENAGEMENTS	FORMALITE
1) Les lotissements	
Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement (R.421-19a)	Aucune
Autres que ceux mentionnés ci-dessus (R.421-23a)	Déclaration préalable
2) Les remembrements	
Réalisés par une association foncière urbaine libre et qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs (R.421-19b)	Permis
3) Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire	
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, excède 2m et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares (R.421-19k)	Permis
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, excède 2m et dont la superficie est supérieure ou égale à 100m ² (R.421-23f)	Déclaration Préalable
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, est inférieure ou égale à 2m et dont la superficie est inférieure à 100m ² (R.421-23f)	Aucune
4) Accueil des gens du voyage	
Installation pour une durée de plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (R.421-23j)	Déclaration Préalable
Aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage recevant jusqu'à 2 résidences mobiles (R.421-23k)	Déclaration Préalable
Aires d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage recevant plus de 2 résidences mobiles (R.421-19l)	Permis

NATURE DES AMENAGEMENTS	FORMALITE
5) Les autres aménagements	
Division des propriétés foncières dans des zones délimitées en application de l'article L.155-3 sauf : <ul style="list-style-type: none"> - Division opérée dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisé - Division effectuée avant la clôture de l'opération, sans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural - Division résultant d'un bail consenti à des preneurs exerçant la profession agricole (R.421-23b) 	Déclaration Préalable
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés (R.421-23g)	Déclaration Préalable

IV. LES DEMOLITIONS

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITE
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (R.421-27)	Permis
Démolition effectuée en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre (R.421-29b)	Aucune
Démolition effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive (R.421-29c)	Aucune
Démolition de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement (R.421-29d)	Aucune
Démolitions de lignes électriques et de canalisations (R.421-29e)	Aucune



IV. CONSTRUCTIONS OU INSTALLATION DISPENSEES DE PERMIS OU DE DECLARATION PREALABLE

1) En raison de leur nature ou de leur faible importance

NATURE DES TRAVAUX	CONDITION DE DISPENSE
Murs de Soutènement	Tous, hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-3a)
Clôtures	Lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière, hors périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, site classé ou en instance de classement, secteur délimité par un PLU et communes où la déclaration préalable pour les clôtures a été instaurée par délibération (R.421-2g et R.421-12)
Ouvrages d'infrastructures et accessoires	Tous ouvrages d'infrastructures terrestre, maritime, fluvial, portuaire ou aéroportuaire, hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-3b)
Mobiliers urbains	Situés hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-2h)
Caveaux et monuments funéraires	Situés dans l'enceinte d'un cimetière hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-2i)
Canalisations, lignes et câbles	Lorsqu'ils sont souterrains (R.421-4)

2) En raison de leur caractère temporaire

NATURE DES TRAVAUX	FORMALITÉ / DURÉE MAXI
1) Cas général des constructions temporaires	
Hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-5 al1)	Aucune / 3 mois
2) Les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique et à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile	
Partout (R.421-5a)	Aucune / 1 an
3) Les classes démontables destinées à pallier les insuffisances de capacité d'accueil	
Partout (R.421-5b)	Aucune / 1 année scolaire
4) Les constructions relatives au chantier	
Directement nécessaires à la conduite des travaux ou à la commercialisation d'un bâtiment (R.421-5c)	Aucune / durée du chantier
Nécessaire au maintien des activités économiques ou des équipement existants, situés à moins de 300m du chantier - hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-5c)	Aucune / 1 an
5) Les constructions liées à certaines manifestations (culturelles, commerciales, touristiques ou sportives)	
Hors périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (R.421-5d)	Aucune / durée de la manifestation et maximum 1 an

3) En raison du fait qu'elles font l'objet d'une autorisation au titre d'une autre législation

NATURE DES TRAVAUX	CONDITION DE DISPENSE
Ouvrages ou installation de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets (R.425-24)	Autorisation au titre du code minier ou du code de l'environnement
Affouillement ou exhaussements du sol (R.425-25 à R.425-28)	Autorisation au titre du code minier, du code de l'environnement, du code général de la propriété des personnes publiques ou au titre des installations nucléaires
Dispositifs de publicité et enseignes ou pré-enseignes (R.425-29)	Autorisation au titre du code de l'environnement

LES DELAIS D'INSTRUCTION

ILS PARTENT DE LA DATE DE RECEPTION EN MAIRIE D'UN DOSSIER COMPLET

Nota : ces délais peuvent être :

- Soit interrompus lorsque le dossier est incomplet à son dépôt ; des pièces complémentaires doivent être demandées dans le délai de 1 mois,
- Soit prorogés lorsque des services extérieurs ou des commissions doivent être consultés,

DELAIS D'INSTRUCTION DES DECLARATIONS PREALABLES

Délai de droit commun : **1 mois**

Et **2 mois** pour les :

- Projet soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme
- Projet situé dans un secteur sauvegardé.

DELAIS D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE, DES PERMIS DE DEMOLIR ET DES PERMIS D'AMENAGER

Délai de droit commun

- **2 mois** pour les permis de construire des maisons individuelles et de leurs annexes et pour les permis de démolir
- **3 mois** pour les autres demandes de permis de construire et pour les permis d'aménager

LES MODIFICATIONS DU DELAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN

Les délais supplémentaires se rajoutant au délai de droit commun :

- **1 mois** pour projet soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme

Les délais se substituant au délai de droit commun :

- **5 mois** lorsque le permis de construire concerne un établissement recevant du public ou un immeuble de grande hauteur

A l'issue du délai d'instruction et en l'absence de réponse de l'administration, la décision peut être tacite

LES DECISIONS EN MATIERE D'URBANISME

Une fois le dossier instruit par le service instructeur, une décision est prise par l'administration,

- 1) Décision favorable
- 2) Décision défavorable
- 3) Annulation (en général, à la demande du pétitionnaire)
- 4) Décision de rejet tacite ou d'opposition tacite (lorsque le pétitionnaire n'a pas fourni les pièces complémentaires dans le délai de 3 mois)
- 5) Décision de retrait (à l'initiative de l'administration en cas d'illégalité avérée sur l'instruction d'un dossier ou fraude commise par le pétitionnaire et connue de l'administration)
- 6) Décision de sursis à statuer dans certains cas spécifiques (révision d'un règlement d'urbanisme, périmètre d'étude création de ZAC, prescription d'un PLU...)

VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE DEMOLIR :

Le délai de validité d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est de **3 ans** à compter de la date de notification de l'autorisation.

Le permis de construire pourra être prorogé d'une année, 2 fois à la demande des intéressés soit une validité maximum de 5 ans.

LES VOIES DE RECOURS

Toute décision faisant grief est susceptible de recours soit par le pétitionnaire lui-même, soit par toute personne ayant intérêt et qualité pour agir.

Le destinataire d'une décision administrative ou un tiers qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également dans ce délai saisir le Maire ou le Préfet (cas d'une décision rendue au nom de l'Etat) d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse (au terme d'un délai de 2 mois, le silence de l'administration vaut rejet implicite).

Dans le cadres d'un recours, les dispositions de l'article R600-2 du code de l'urbanisme doivent être respectées et notamment l'auteur d'un recours contentieux est tenu d'informer l'auteur de la décision dans les 15 jours francs à compter du dépôt du recours (en recommandé avec accusé de réception).

L’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Dès notification de l’autorisation au pétitionnaire et avant le début des travaux, il est obligatoire d’afficher sur le terrain l’autorisation délivrée.

L’affichage du permis ou de la déclaration préalable doit être effectuée dans les conditions prévues aux articles R.424-15, A.424-15 à A.424-19 du code de l’urbanisme.

Le panneau doit être de format rectangulaire aux dimensions supérieures à 80cm.

Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu’il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public durant au moins 2 mois et pendant toute la durée du chantier.

Les dispositions des articles R.600-1 et R.600-2 du code de l’urbanisme doivent être clairement indiquées sur le panneau à savoir :

« tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur le déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (article R.600-1 du code de l’urbanisme) »

L’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Exemple de panneau d’affichage : * on parle désormais de surface de plancher et/ou emprise au sol (ordonnance n° 2011-1539 du 16.11.2011 et décret n° 2011-2054 du 29.12.2011)

PERMIS DE CONSTRUIRE	
Numéro du permis :	<input type="text"/>
Délivré le :	<input type="text"/>
Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire :	<input type="text"/>
Date d’affichage du PC en mairie :	<input type="text"/>
Nom de l’architecte :	<input type="text"/>
Nature des travaux :	<input type="text"/>
Surface de plancher autorisée :	<input type="text"/> m ²
Hauteur de la/des construction(s) :	<input type="text"/> m
Surface des bâtiments à démolir :	<input type="text"/> m ²
Superficie du terrain :	<input type="text"/> m ²
Le dossier de PC peut être consulté à :	<input type="text"/>
Droit au recours :	
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d’une période continue de deux mois d’affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l’urbanisme).	
Tout recours ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l’urbanisme).	

QUELQUES DEFINITIONS

SURFACE DE PLANCHER / EMPRISE AU SOL : nouvelles notions qui viennent remplacer les notions de shon et de shob. (Sources : ordonnance n°2011-1539 du 16.11.2011 et décret n° 2011-2054 du 29.12.2011)

1) SURFACE DE PLANCHER :

Depuis le 1^{er} mars 2012, une seule surface sert de référence pour le calcul des droits à construire : la surface de plancher.

On part de la surface totale des différents planchers de la construction, clos et couverts calculée à l'intérieur des murs ;

On déduit :

- l'épaisseur des murs autour des embrasures de portes et fenêtres
- Les vides et trémies
- Les planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80m
- les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules
- Les surface de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités industrielles, commerciales ou artisanales
- Les surface de plancher des locaux technologiques y compris les locaux de stockage des déchets sauf pour les maisons individuelles
- Les caves ou celliers annexes à des logements si ces locaux sont desservis par une partie commune (ne s'appliquent pas aux maisons individuelles)
- Soustraction de 10% des surface de plancher affectées à l'habitation (après application des précédentes déductions), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures : cela revient à ne déduction forfaitaire de 10% pour le collectif

QUELQUES DEFINITIONS

2) EMPRISE AU SOL :

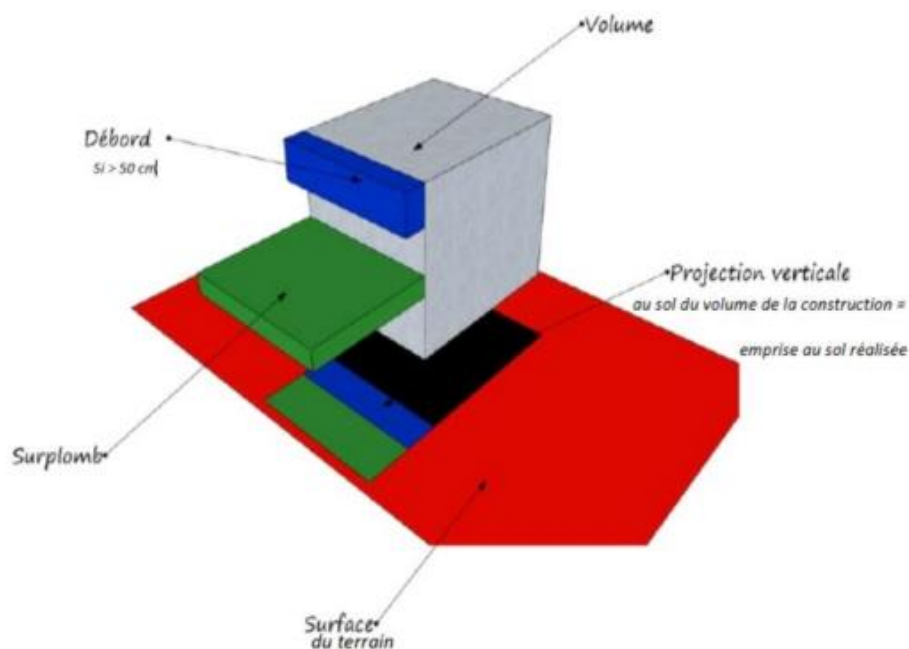
La notion d'emprise au sol a également été introduit par le législateur pour déterminer les seuils de dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

La définition de l'emprise au sol est codifiée à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme de la manière suivante :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

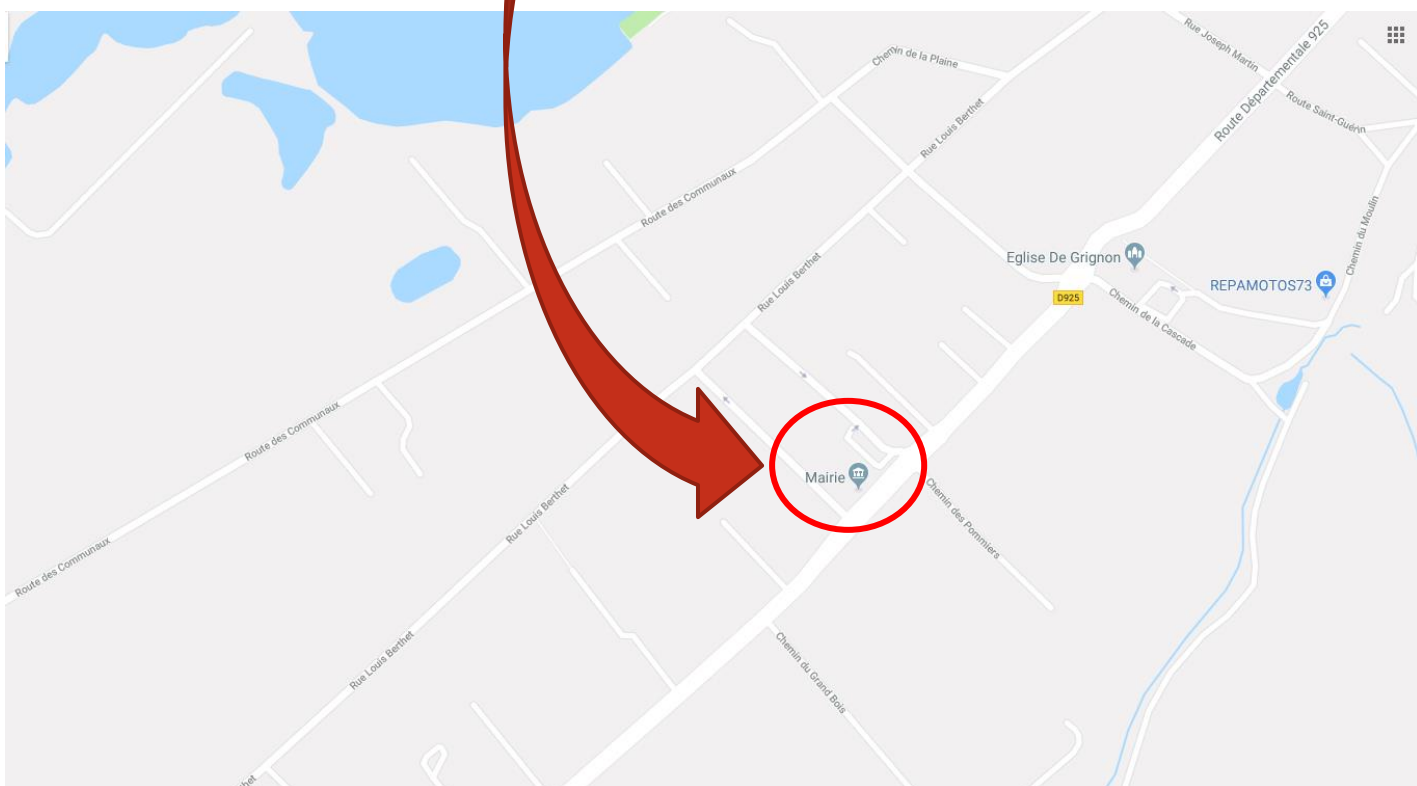
Constitue de l'emprise au sol :

- La projection au sol du volume de la construction close et non close, tous débords et surplombs inclus supérieurs à 50cm (se calcule donc avec les épaisseurs des murs extérieurs et les saillies importantes)
- Les bassins des piscines + la surface hors bassin couverte si c'est le cas.
- Les terrasses imperméabilisées qui ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain naturel
- Les rampes d'accès extérieures (pour les accès au garage en sous-sol)



PLAN DE SITUATION : Permet de localiser le projet au niveau d'un quartier

Exemple :



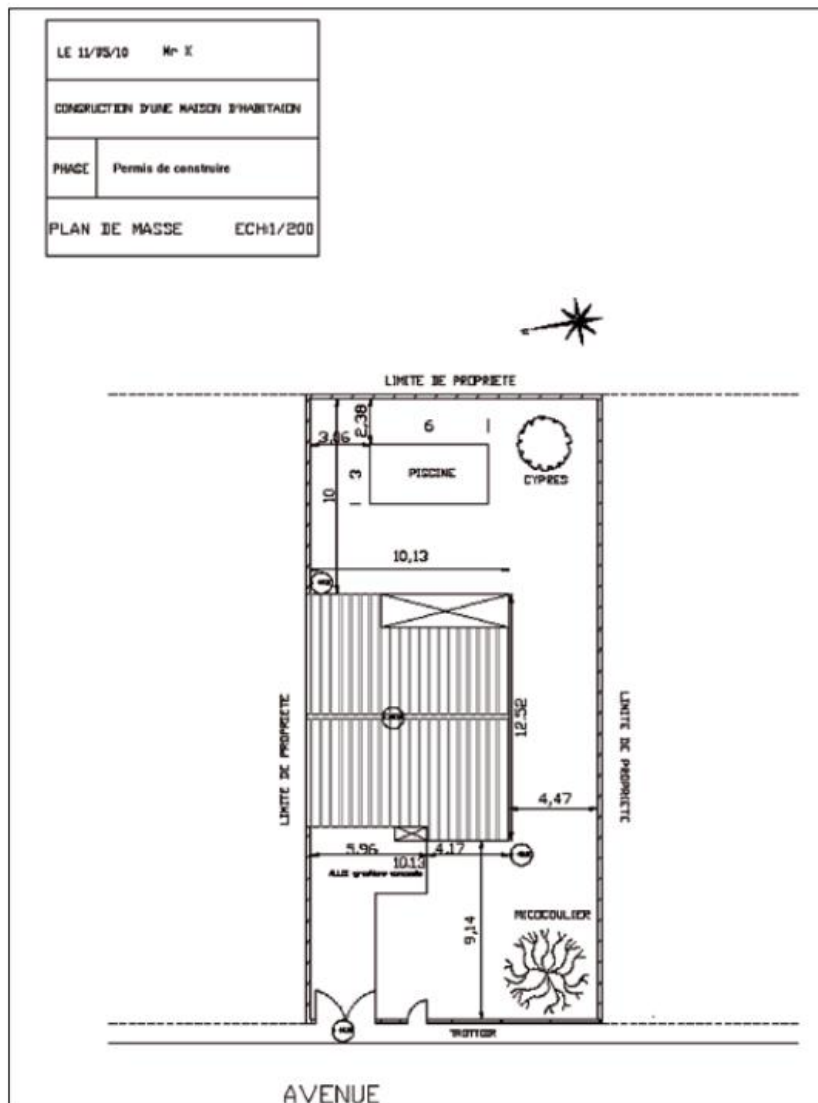
PLAN DE MASSE : Présente l'emplacement du projet de construction par rapport à son voisinage immédiat.

Il indique l'orientation et les limites cotées du terrain, l'implantation et les dimensions de la construction (longueur, largeur, hauteur), le tracé des voies de desserte et des raccordements.

En outre, dans le cadres du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le plan de masse fera apparaître :

- Les bâtiments existants sur le terrain
- Le traitement des surfaces
- Les plantations existantes et à planter sur le terrain
- Les niveaux du terrain avant (terrain naturel) et après travaux (terrain fini), et notamment les niveaux altimétriques (ou cotation obligatoire en NGF si le terrain est situé en zone inondable) aux limites de propriété
- L'indication de l'endroit à partir duquel les photos demandées dans le cadres du dossier ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue
- La localisation des stationnements (le cas échéant)
- Les clôtures (le cas échéant)

Exemple :

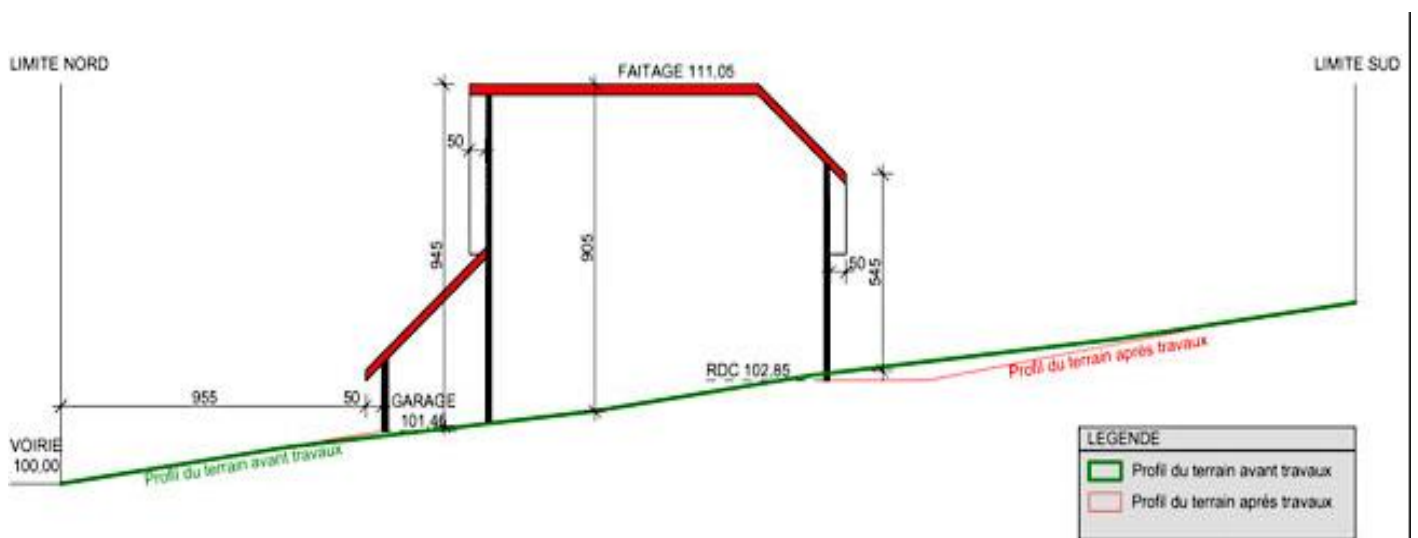


PLAN DE COUPE : Sert à représenter l'emplacement du projet par rapport au terrain naturel

Il présente une vue verticale de l'intérieur de la maison et donne des indications sur le profil du terrain.

Il précise la forme et la hauteur de la construction et sert à implanter les cotes de niveau du dallage, des planchers, du toit (à égout et au faîtage) et des hauteurs sous-plafond.

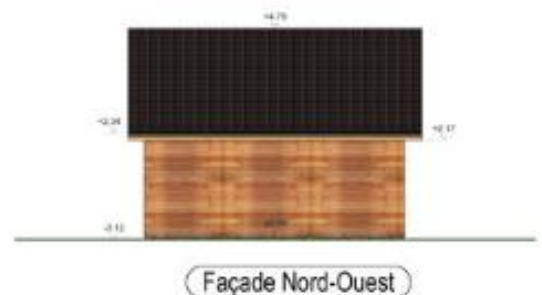
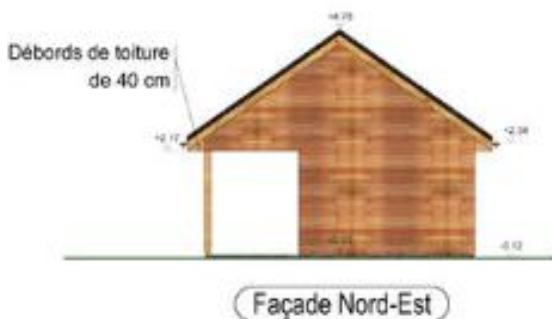
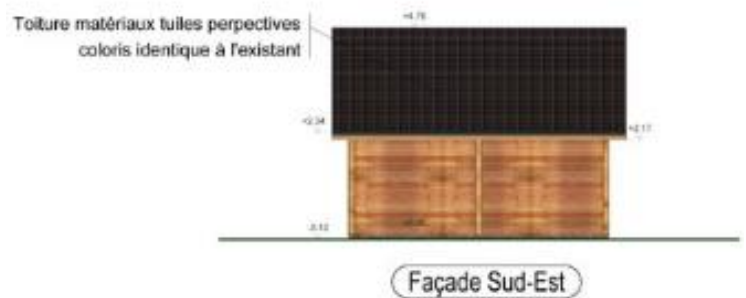
Il est nécessaire de faire apparaître sur le plan de coupe, le profil du terrain : **AVANT** et **APRES** Travaux.



PLAN DE FACADES ET DE TOITURES :

Il est nécessaire de compléter le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme par les plans de l'ensemble des façades, à l'échelle.

Les plans de façades doivent faire apparaître les ouvertures, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décor..., de manière à apprécier l'aspect architectural de la construction.



INSERTION DANS LE PAYSAGE :

Exemple 1 :



Exemple 2 :



AVANT



APRES

LES TAXES D'URBANISME

La surface de la construction taxable est différente de la surface de plancher ; c'est la surface de construction simplifiée (c'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies).

Depuis le 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement est venue remplacer les anciennes taxes (TLE, TDCAUE, TDENS).

Sur la commune de Grignon, son taux a été fixé à 3% par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Août 2011. La part départementale est quant à elle, fixée à 2,5%.

Dans certains secteurs, ce taux peut -être majoré (délibération du Conseil Municipal en date du 17 Novembre 2014).

D'autres travaux sont également éligibles au titre de la taxe d'aménagement :

- Habitations légères et de loisirs
- Tentes et caravanes
- Panneaux photovoltaïques au sol
- Eoliennes > 12m
- Bassins des piscines
- Places de stationnement extérieures

La taxe sera recouvrée en 2 échéances à 12 et 24 mois (à compter de la délivrance de l'autorisation) ou en 1 seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1500€.

Certaines taxes d'urbanisme subsistent à savoir : redevance d'archéologie préventive, participation aux équipements publics...

QUELQUES REGLES A RESPECTER

QUE FAIRE APRES AVOIR OBTENU UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers. En effet, il vous appartient de respecter un certain nombre de règles de droit civil.

(Attention : les règles de droit privé ne sont pas vérifiées dans le cadres de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, toujours délivrée « sous réserve du droit des tiers »)

LES LOTISSEMENTS

Les règles de l'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement s'appliquent pendant une durée de 10 ans à compter de sa délivrance (Article L.442-9 du code de l'urbanisme).

Toutefois, pendant une période de 5 ans à compter de la date de non-opposition à la Déclaration préalable (dans le cas d'une division sans travaux) ou à compter de la date d'achèvement des travaux de viabilité (dans le cadre d'une demande de permis d'aménager), seules les règles du lotissement s'appliquent (il s'agit de la cristallisation du droit à construire).

Au-delà de 5 ans et jusqu'au terme des 10 ans du lotissement (calculé à compter de l'arrêté de création), c'est la règle la plus restrictive (celle du PLU ou celle du lotissement) qui s'applique.

La loi ALLUR du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité, autrefois dévolue aux colotis, de demander le maintien des règles du lotissement.

Dans le cas où ce maintien avait été obtenu antérieurement à la loi, il a cessé à compter du 27 Mars 2014 (nouvel article L.442-9 du code de l'urbanisme).

Seront également caduques d'ici 2019 les clauses non réglementaires des cahiers des charges non approuvés lorsque celle-ci ont pour objet de limiter le droit à construire ou de restreindre l'usage ou la destination d'une construction.

QUELQUES REGLES A RESPECTER

LES JOURS ET VUES

- Les jours : dispositifs qui ne doivent laisser passer que la lumière mais non l'air ou le regard. (Article 676 du code civil)
 - Les jours dans les murs non-mitoyens (article 677cc)
 - Les jours dans les murs mitoyens (article 675cc)
- Les vues : aménagement qui laisse passer au moins le regard et qui peut être fixe ou ouvrant.
 - Les vues droites : article 678cc
 - Les gauches obliques : article 680cc

LES PLANTATIONS

- Les distances des plantations par rapport aux propriétés privées : les règles du code civil (article 671cc)
- Les distances des plantations par rapport aux voies publiques :
 - Les routes départementales et communales : article 64 de l'arrêté du 30 mars 1967 et article 53 du décret du 14 mars 1964
 - Les chemins ruraux : pas de limitation
- Branches et racines qui dépassent sur la propriété d'autrui :
 - Les branches : article 673cc
 - Les racines : article 673cc

LES EAUX

Les eaux de pluie : on est propriétaire des eaux de pluie qui tombent sur son fond et on peut en disposer (article 641cc)

Les eaux de toiture : on doit les récupérer sur son propre fond et ne pas les déverser chez le voisin (article 681cc)

QUELQUES REGLES A RESPECTER

LE BORNAGE

Il consiste à définir les limites exactes de propriété en cas de doute.

Il ne concerne que les propriétés privées et contigües (à la différence de l'alignement). Il ne concerne que les parties de terrain non-bâties.

Il ne s'applique qu'aux terrains qui n'ont pas déjà été bornés.

Il existe 2 types de bornage :

- Le bornage amiable
- Le bornage judiciaire (compétence du tribunal d'instance)

LA CLOTURE

Tout propriétaire a le droit de se clore mais ce n'est pas une obligation (article 647 du Code Civil). Cependant, il existe des exceptions comme le droit de passage qui limitent ce droit.

LA MITOYENNETE

Source de nombreux contentieux, l'article 653 du code civil dispose que « dans les villes et les campagnes (...) tout mur est présumé mitoyen s'il n'y a ni titre ou marque du contraire ».

Cette présomption est réfragable et la preuve de titres ou marque du contraire relève souvent d'une lecture des actes par un homme de loi (notaire ou avocat).

On peut bâtir contre un mur séparatif mitoyen (article 657cc). On peut y ancrer des poutres ou solives (article 657cc). Mais on ne peut y pratiquer aucun enfoncement ni appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement du voisin (article 6623cc).

Chacun doit participer à l'entretien du mur mitoyen et éventuellement à sa construction (article 655cc).

COMMENT VENDRE UN BIEN SUR GRIGNON ?

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité locale d'acheter en priorité un bien mis en vente sur son territoire.

Il existe plusieurs type de préemption :

1. Le droit de préemption urbain simple
2. Le droit de préemption urbain renforcé (cession de biens et de droits immobiliers)
3. Le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé
4. Le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles exercé par le département lorsqu'il est délégué à la commune
5. Le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce (sur certaines portions du centre historique)

LA PROCEDURE DE PREEMPTION EST LA SUIVANTE :

A l'occasion de la vente, le notaire du vendeur notifie à la Mairie de Grignon, son projet de cession par une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA).

La DIA comporte notamment :

- La désignation du bien, objet de la vente,
- Le prix de vente,
- Les conditions de la vente.

Le titulaire du droit de préemption dispose alors de 2 mois pour notifier sa décision de préempter ou non le bien, ou demander une visite ou pièces complémentaires qui interrompt ce délai. Le silence gardé pendant 2 mois vaut renonciation à préempter.

S'il y a décision de préempter, le service des domaines de la Direction des Finances Publiques est chargé d'estimer le bien.

Le titulaire du droit de préemption peut accepter la vente au prix proposé par la DIA : la vente est parfaite et la propriété est transférée sans autre option. L'acte notarié doit intervenir dans les 3 mois suivants la décision de préemption et le prix payé dans les 4 mois.

COMMENT VENDRE UN BIEN SUR GRIGNON ?

Le titulaire de préemption peut formuler une contre-proposition à un prix inférieur : le propriétaire dispose de 2 mois au cours desquels il peut :

- Soit accepter la contre-proposition
- Soit renoncer à vendre son bien (son silence valant renonciation)
- Soit maintenir le prix proposé par la DIA, auquel cas le juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Chambéry peut être saisi en fixation judiciaire du prix dans les 15 jours de la demande de maintien du prix par le propriétaire.

COMMENT DELIMITER LE DOMAINE PUBLIC ?

QU'EST-CE QU'UN ALIGNEMENT ?

L'alignement regroupe 2 notions.

1. C'est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines fixée par l'autorité administrative .
2. L'alignement correspond également à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Cela permet de générer un paysage urbain correspondant aux modes d'urbanisation souhaités et existants.

La puissance publique peut donc fixer « une servitude d'alignement » au niveau d'une voie publique.



MAIRIE DE GRIGNON

1580 RD 925

73200 GRIGNON

Tél : 04.79.32.47.29

Site internet : <http://www.grignon.fr/>