

GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

**Vous avez un projet ?
Construction ? Démolition ? Réfection ?**

**Ce guide est destiné à vous aider dans les démarches
nécessaires à l'obtention de votre autorisation.**



Service instruction du droit des sols

Communauté de communes de Charente Limousine 05.45.84.14.08

► Les démarches pour mon projet : Quelle autorisation solliciter ?



Certificats d'Urbanisme (CU)

- CU informatif : permet de connaître le droit des sols applicable à un terrain donné (1 exemplaire)
- CU opérationnel : permet de connaître le droit des sols applicable à un terrain donné et de savoir si l'opération envisagée est réalisable (2 exemplaires)



Déclaration Préalable (DP)

- Constructions et travaux non soumis à PC portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : permet de réaliser des travaux sur une construction existante (extension, annexe, réfection toiture, ravalement façades, modification de l'aspect extérieur), ou d'édifier une clôture
- Construction et travaux non soumis à PC portant sur un bâtiment autre qu'une maison d'habitation et/ou ses annexes et changement de destination
- Lotissement et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager: permet de réaliser des divisions parcellaires sans création de voies et/ou d'espaces communs



Permis de Construire (PC)

- Demande de PC pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions (PCMI)
- Demande de PC comprenant ou non des démolitions pour un bâtiment autre qu'une maison d'habitation et/ou ses annexes (ex bâtiments agricoles)



Permis de Démolir (PD)



Permis d'Aménager (PA)

- Demande de PA comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

► Les démarches pour mon projet : quelle autorisation solliciter ?

Construction d'une maison d'habitation	PCMI
Construction d'un garage, d'un abri de jardin	
Emprise au sol <20 m ²	DP
Emprise au sol >20 m ²	PCMI
Extension d'une maison d'habitation	
Surface de plancher <20 m ² (ou <40 m ² si zone U d'un PLU et si surface-totale <150m ²)	DP
Surface de plancher >20 m ² (ou >40 m ²)	PCMI
Construction d'un bâtiment agricole	PC
Modification de l'aspect extérieur de la construction	
Modification / création d'ouverture	DP
Ravalement de façade à l'identique, hors zone ABF	Ø
Ravalement de façade	DP
Pose de panneaux photovoltaïque	DP
Transformation d'un garage en surface habitable avec travaux extérieurs	DP
Changement de destination	
Sans travaux	DP
Avec travaux modifiant la structure porteuse ou la/les façade.s	PC

 Les démarches pour mon projet : quelle autorisation solliciter ?**Construction ou pose d'une clôture**

Mur de soutènement	Ø
Clôture et portail si choix de la commune, zone ABF et/ou précisé dans le document d'urbanisme	DP

Division de parcelles**PCMI**

Détachement d'un lot hors zone ABF	DP
2 lots et plus mais sans création de voies et/ou d'espaces communs	DP
Création de voies et/ou espaces communs, et projet en zone ABF	PA

Démolition*(si choix de la mairie, zone ABF et/ou précisé dans le document d'urbanisme)*

Dans le cadre d'une construction	PC ou PD
Sans construction	PD

Piscine (Hors sol et enterrées)

Non couverte et superficie du bassin comprise entre 10 et 100m ²	DP
Couverte avec couverture de plus de 1,80 m de haut	PC
Superficie bassin supérieure à 100 m ²	PC

ATTENTION : Vérifier si des contraintes particulières s'exercent sur la zone où vous souhaitez effectuer des travaux. Dans certains cas, (exemple : Monuments Historiques), les projets doivent obtenir l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou d'autres services spécialisés.

► Les pièces à joindre à ma demande



Se référer au bordereau de dépôt des pièces jointes présent dans le cerfa correspondant à la demande.

Les pièces demandées sont obligatoires et varient selon la demande. Elles sont indispensables à la bonne lecture et à la bonne appréciation de la demande par l'instructeur du dossier. Leur présence et leur pertinence permettront une instruction claire et lisible et la réponse à la demande d'autorisation faite n'en sera que plus rapide.

Aussi, pour toute pièce manquante, une demande de pièces complémentaires vous sera envoyée et bloquera le délai d'instruction qui ne commencera à courir qu'une fois le dossier complet.

Le service instructeur de la communauté de communes se tient à la disposition de chacun pour l'aide au montage du dossier en amont du dépôt de la demande en mairie.



► Les pièces à joindre à ma demande



NE PAS OUBLIER

- Cerfa complet, complété, daté, signé (notamment le formulaire nécessaire au calcul des impositions à bien renseigner)
- Un plan avec localisation approximative des bâtiments projetés pour les CUb
- L'attestation de réglementation thermique si le projet la nécessite (construction d'une maison)
- L'attestation de conformité du service d'assainissement non collectif le cas échéant
- Pour les projets agricoles, les formulaires relatifs à l'élevage, à la nécessité du bâtiment, à l'ICPE le cas échéant
- L'autorisation de travaux et notices descriptives d'accessibilité et de sécurité lorsqu'il s'agit d'un ERP
- D'autres pièces peuvent être demandées, notamment pour les projets situés aux abords d'un monument historique



 Les délais d'instruction

		Cua	Cub	DP	PCMI	PD	PC	PA
Délai de droit commun (<u>en mois</u>)		1	2	1	2	2	3	3
Périmètre délimité des abords d'un monument historique et Site Patrimonial Remarquable					+ 1 mois			
Archéologie préventive (DRAC)					+ 1 mois			
Avis CDPENAF					+ 1 mois			
Consultation commission départementale ou régionale (accessibilité, sécurité...)					+ 2 mois			
Consultation commission régionale du patrimoine et de l'architecture					+ 2 mois			
Consultation commission nationale					5 mois			
Immeuble inscrit au titre des monuments historiques					5 mois			
Etablissement Recevant du Public					5 mois			
Défrichement	soumis à reconnaissance de la situation et le l'état des terrains				5 mois			
	Soumis à Enquête publique				7 mois			
	autres cas				3 mois			
Autorisation du ministre chargé des sites					8 mois			

► Quelques définitions

Documents d'urbanisme :

- PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)
- CC (Carte Communale)
- RNU (Règlement National d'Urbanisme)
- SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Unité foncière : Il s'agit de l'îlot de propriété, c'est-à-dire, la parcelle ou l'ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Surface de plancher : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive, notamment les garages et les cages d'escaliers.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Quelques définitions

Surface taxable : La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades (surface intérieure, ne tenant pas compte des épaisseurs de murs extérieurs) y compris les garages, abris de jardin...

ERP : Etablissement recevant du public.

Annexe : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

► Quelques définitions

Taxe d'aménagement : Elle doit être versée à l'occasion de la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments et certains aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Recours à architecte :



Uniquement pour les permis de construire et d'aménager.

- Pour toute demande faite par une personne morale (PC, PA).
- Pour tout projet créant une surface de plancher supérieure à 150m² par création ou extension pour un PC.
- Pour toute création d'un bâtiment agricole de plus de 800 m² pour un PC.
- Pour tout projet créant un aménagement supérieur à 2500 m² pour un PA.

ATTENTION : Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers. En effet, il appartient au demandeur de respecter un certain nombre de règles du droit civil (jours et vues, distance des plantations, gestion des eaux de pluies...).

► **Trouver des conseils**

► **Le service urbanisme de votre mairie**

► **La Communauté de communes de Charente Limousine**

Service instruction du droit des sols : voir page suivante

► **L'architecte conseil du CAUE**

M. Philippe GRASSART - 31 Bd Besson Bey – 16000 ANGOULEME –
05.45.92.95.93.

Permanences à la Communauté de Communes de Charente Limousine
une fois par mois à Confolens et à Roumazières ; permanences à la DDT
de Confolens deux fois par mois.

► **Le Conseiller Info Energie**

M. Julien HUART – CAUE -31 Bd Besson Bey – 16000 ANGOULEME –
05.45.92.95.93.

Permanences à la Communauté de Communes de Charente Limousine
sur RDV le 1er jeudi du mois de 14h à 17h à Confolens et le 3ème jeudi
du mois de 9h à 12h à Roumazières.

► **L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine**

M. Thierry VILLATTE – Cité Administrative Bâtiment B – 4 rue Raymond
Poincaré – 16000 ANGOULEME – 05.45.97.97.97

Sur rendez-vous à la Communauté de Communes à Confolens.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter le service urbanisme de Charente Limousine, en fonction de la commune concernée par votre demande.

Liliane Rivet
Confolens
05.45.84.24.77

Alice Gaillard
Confolens
05.45.84.14.08

Marie Spanjers
Espace
Haute-Charente
05.45.71.79.03

Service de l'Etat
Maison de l'Etat
05.45.84.01.44



Carte des secteurs de répartition des dossiers d'instruction.

Communauté de Communes de Charente Limousine

8, rue Fontaine des Jardins - 16500 Confolens

Espace Haute-Charente - 65, route nationale - 16270 Terres-de-Haute-Charente