

L'URBANISME – À quoi ça sert ?

Bonjour,

Certains d'entre vous m'ont peut-être déjà croisé en mairie. Je suis Antoine MARION, élu depuis mars 2026 et 5^{ème} adjoint délégué à Mme le maire, chargé, entre-autres, des missions d'urbanisme sur la commune de Balagny-sur-Thérain.



Dans de nombreuses petites communes comme la nôtre, l'instruction des dossiers d'urbanisme est mutualisée. Cette organisation permet de compter sur l'expertise de véritables professionnels de l'urbanisme, des instructeurs de métier, **formés, expérimentés et compétents**. Le fait que l'instruction soit réalisée par un service extérieur à la commune contribue également à **garantir une étude impartiale des demandes**, à l'écart des considérations personnelles ou locales. À Balagny-sur-Thérain, l'urbanisme est étudié par le service instructeur de la Communauté de Communes Thelloise.

Une question légitime se pose alors, quel est le rôle de la mairie si le dossier est instruit à la Thelloise ?

Même si l'étude de votre demande sur le fond est réalisée par le service urbanisme de la Communauté de communes, la mairie reste votre interlocuteur. Les administrés ne pouvant pas contacter directement le service instructeur de la Thelloise, c'est moi qui suis chargé, en



tant qu'adjoint à l'urbanisme, d'échanger avec ses agents et de faire le lien avec vous lorsqu'une difficulté particulière se présente sur un dossier.

Votre interlocutrice privilégiée sera le plus souvent Angélique B. En plus d'assurer l'accueil physique et téléphonique de la

mairie de Balagny, elle est aussi chargée de l'enregistrement de vos demandes d'urbanisme au moment de leur dépôt, ainsi que de leur suivi aux différentes étapes de la procédure. Elle pourra vous renseigner sur l'état d'avancement de votre dossier.

C'est aussi en mairie que nous effectuons une première vérification avant de transmettre votre demande à la Thelloise. L'objectif est de repérer, dans la mesure du possible, d'éventuelles pièces manquantes, des documents difficiles à comprendre ou certains

éléments incohérents qui pourraient poser problème lors de l'instruction. Cette première lecture ne remplace l'examen du dossier sur le fond par le service instructeur, mais cela peut permettre de corriger certaines erreurs dès le départ, de limiter les demandes de pièces complémentaires et de faciliter l'étude de votre projet.

Je reste également disponible pour vous conseiller lorsque vous avez besoin d'informations ou que vous rencontrez une difficulté particulière, que ce soit pour obtenir des précisions sur les règles du PLU applicables à Balagny-sur-Thérain ou pour mieux comprendre les pièces demandées dans le cadre de votre projet.



Afin de vous accompagner dès le début de vos démarches, plusieurs documents explicatifs seront prochainement mis en ligne sur le site de la mairie, dans la rubrique consacrée à l'urbanisme. Ils présenteront les règles applicables à Balagny-sur-Thérain, le suivi d'un dossier et les différentes pièces à fournir. Leur consultation vous permettra de mieux comprendre ce qui est attendu et de préparer plus sereinement votre demande. Si vous rencontrez une difficulté particulière, je reste disponible pour convenir d'un rendez-vous. Pour les dossiers les plus complexes, une rencontre pourra également être organisée entre le demandeur, la mairie et le service urbanisme de la Thelloise.

La mairie est là pour vous informer, vous orienter et vous accompagner. En revanche, la définition du projet, le remplissage du formulaire et la réalisation des plans restent à la charge du demandeur : nous pouvons vous aider à comprendre ce qui est attendu, mais nous ne pouvons pas constituer le dossier à votre place.

Qu'est-ce que l'urbanisme ?

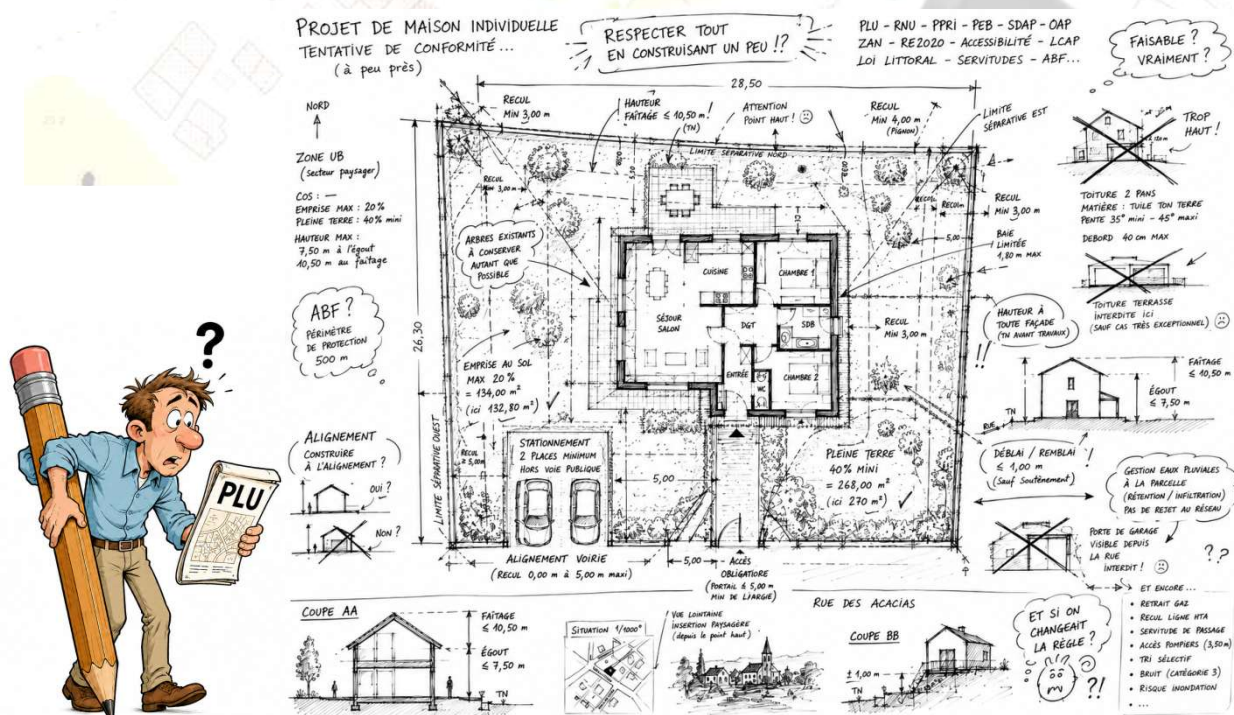
Code de l'urbanisme

L'urbanisme désigne l'ensemble des règles qui organisent l'aménagement et l'utilisation des sols sur un territoire donné. Il encadre la manière dont les terrains peuvent être construits, transformés, divisés ou aménagés. Ces règles ne concernent donc pas uniquement la construction d'une maison neuve. Elles s'appliquent aussi à une extension, un garage, un abri de jardin, une piscine, une clôture, une modification de façade ou de toiture, un changement de fenêtres, une division de terrain ou encore au changement d'usage d'un bâtiment.

Que réglemente l'urbanisme ?

Les règles d'urbanisme déterminent notamment les types de constructions autorisées dans chaque secteur de la commune, leur implantation par rapport aux voies publiques, aux limites séparatives et aux bâtiments voisins, ainsi que leur hauteur, leur volume ou leur emprise au sol. Elles peuvent également encadrer l'aspect extérieur des constructions : en déterminant les matériaux, couleurs, formes de toiture, clôtures, ouvertures ou traitement des façades.

Ces règles varient selon la localisation du terrain et les caractéristiques du projet. Elles sont principalement définies par le Plan local d'urbanisme, mais d'autres contraintes peuvent également s'appliquer, notamment en présence d'un monument historique, d'un risque naturel, d'une servitude, d'un espace protégé ou d'un réseau public. Deux projets apparemment similaires peuvent donc être soumis à des règles différentes selon l'endroit où ils sont réalisés.



Pourquoi ces règles existent-elles ?

Les règles d'urbanisme ne sont pas **seulement** destinées à imposer des contraintes administratives. Elles permettent **d'organiser le développement de la commune de manière cohérente**, en conciliant les projets individuels avec l'intérêt collectif. Elles contribuent notamment à éviter les constructions incompatibles avec leur environnement, à maintenir des accès suffisants, à préserver les espaces naturels et agricoles et à permettre le bon fonctionnement des équipements et des réseaux publics.

Elles ont également pour objectif de **protéger la sécurité, la salubrité, le patrimoine architectural, les paysages et le cadre de vie des habitants**. Elles cherchent à **limiter les nuisances et les conflits de voisinage, tout en assurant une certaine harmonie entre les constructions existantes et les nouveaux projets**. Respecter les règles d'urbanisme permet ainsi à chacun de réaliser ses travaux tout en tenant compte des conséquences qu'ils peuvent avoir sur les voisins, la rue, le quartier et, plus largement, sur l'ensemble de la commune.

Il faut garder à l'esprit que : « *ce règlement, qui peut parfois m'agacer parce qu'il ne me permet pas de faire exactement ce que je veux chez moi, est aussi celui qui me protège des travaux qu'un voisin pourrait entreprendre au détriment de mon cadre de vie* ». La liberté de chacun trouve en effet ses limites là où commence celle des autres.

