

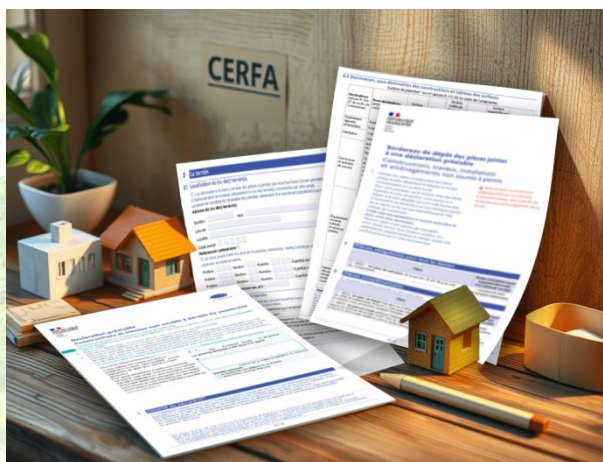
L'URBANISME – Utiliser le bon formulaire en fonction des travaux prévus.

Cette partie vous donnera les clés pour connaître quelle demande d'urbanisme vous devez effectuer, en fonction des travaux que vous souhaitez entreprendre.

Déposer la bonne demande avant les travaux.

Selon leur nature, leur importance et leur emplacement, les travaux peuvent nécessiter une déclaration préalable, un permis de construire, un permis d'aménager ou un permis de démolir. Dans certains cas, aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire, mais cela ne signifie pas pour autant que le projet peut être réalisé sans respecter les règles applicables.

La demande doit être déposée avant le début des travaux. Elle permet au service instructeur de vérifier que le projet respecte notamment le Plan local d'urbanisme, les règles de construction, les contraintes liées au terrain et, le cas échéant, les protections particulières du secteur concerné. **Cette demande se fait à l'aide de formulaires Cerfa :**



- **Cerfa n° 16702*03** - pour les déclarations préalables concernant des constructions ou des travaux ne nécessitant pas de permis de construire
- **Cerfa n° 16703*03** - pour les déclarations préalables concernant certains aménagements, comme une division de terrain ne nécessitant pas de permis d'aménager
- **Cerfa n° 13406*17** - pour le permis de construire d'une maison individuelle ou de ses annexes
- **Cerfa n° 13409*17** - pour les autres demandes de permis de construire
- **Cerfa n° 16297*05** - pour une demande de permis d'aménager
- **Cerfa n° 16700*03** - pour demander la modification d'une autorisation d'urbanisme déjà accordée
- **Cerfa n° 13405*15** - pour une demande de permis de démolir

Ces différents formulaires existent parce que les renseignements et les pièces nécessaires ne sont pas les mêmes selon qu'il s'agit, par exemple, de modifier une façade, de construire une maison, de diviser un terrain ou de démolir un bâtiment. Choisir le bon formulaire permet donc de présenter correctement le projet et de fournir dès le départ les informations utiles à son instruction.

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

Abréviations

- **DP** : Déclaration préalable de travaux
- **PC** : Permis de construire
- **AT** : Autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public [ERP].

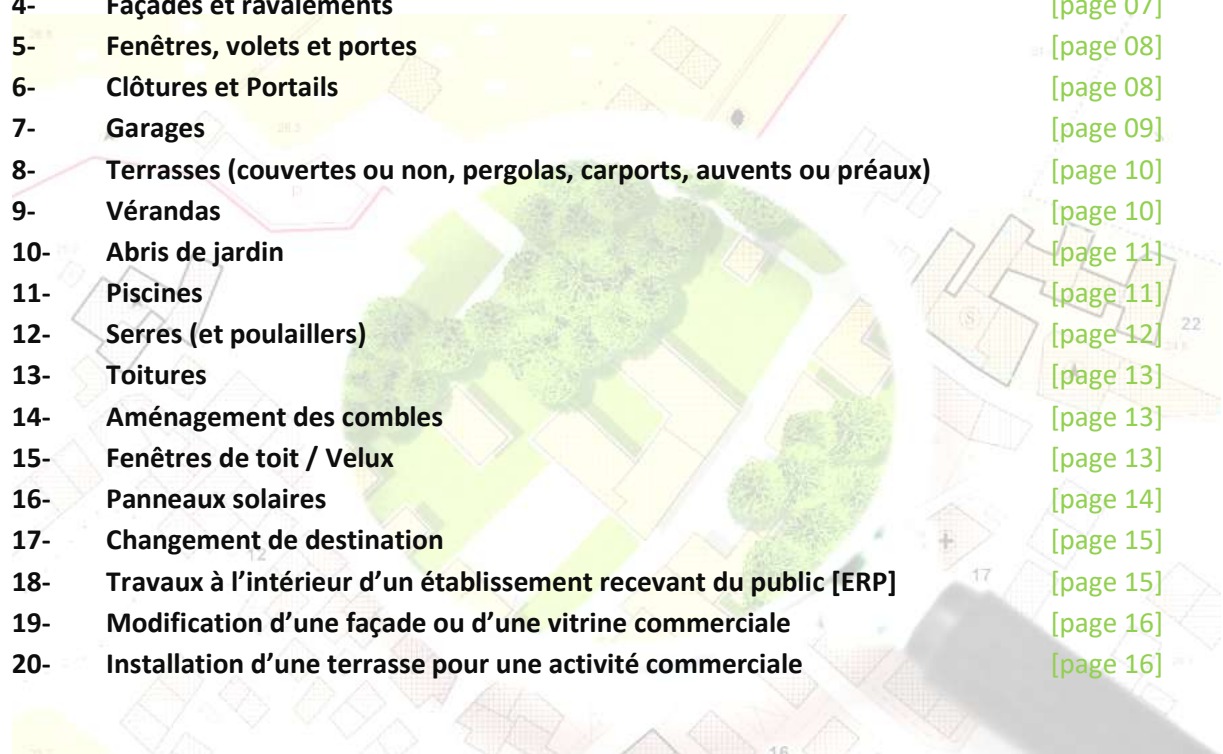
Les indications ci-dessous présentent les règles générales. **Le Plan local d'urbanisme peut imposer des règles supplémentaires** concernant l'implantation, les dimensions, les matériaux ou les couleurs. Dans un secteur protégé, **notamment aux abords d'un monument historique**, une déclaration préalable peut également être exigée pour des travaux normalement dispensés de formalité. Il est donc **recommandé dans tous les cas de venir se renseigner auprès de la mairie** avant de commencer les travaux.



Rappel : Pour vous aider dans vos démarches et si vous voulez connaître toutes les réglementations nationales en vigueur, le site du service public est là pour vous fournir toutes les informations nécessaires. Les différents types d'autorisations sont détaillés en fin de document.

Sommaire des différents exemples de travaux que vous trouverez ci-dessous :

Ci-dessous, la liste des 20 types de travaux qui sont développés ci-dessous, qui correspondent aux demandes les plus courantes d'urbanisme. Pour chaque cas, vous aurez, en fonction de votre projet, le type de demande d'urbanisme correspondant à déposer.

- 
- | | | |
|-----|--|-----------|
| 1- | Construction d'une maison ou d'un nouveau bâtiment | [page 04] |
| 2- | Extensions ou agrandissement du bâti | [page 06] |
| 3- | Démolitions totale ou partielle | [page 07] |
| 4- | Façades et ravalements | [page 07] |
| 5- | Fenêtres, volets et portes | [page 08] |
| 6- | Clôtures et Portails | [page 08] |
| 7- | Garages | [page 09] |
| 8- | Terrasses (couvertes ou non, pergolas, carports, auvents ou préaux) | [page 10] |
| 9- | Vérandas | [page 10] |
| 10- | Abris de jardin | [page 11] |
| 11- | Piscines | [page 11] |
| 12- | Serres (et poulaillers) | [page 12] |
| 13- | Toitures | [page 13] |
| 14- | Aménagement des combles | [page 13] |
| 15- | Fenêtres de toit / Velux | [page 13] |
| 16- | Panneaux solaires | [page 14] |
| 17- | Changement de destination | [page 15] |
| 18- | Travaux à l'intérieur d'un établissement recevant du public [ERP] | [page 15] |
| 19- | Modification d'une façade ou d'une vitrine commerciale | [page 16] |
| 20- | Installation d'une terrasse pour une activité commerciale | [page 16] |

Si des questions subsistent et que vous avez toujours des questions inhérentes à votre projet, nous restons bien évidemment à votre disposition pour vous répondre par courriel ou pour vous recevoir en mairie.

Bonne lecture.

1- Construction d'une maison ou d'un nouveau bâtiment

La construction d'une maison, d'un atelier, d'un local ou de tout autre bâtiment indépendant constitue une **construction nouvelle**. Lorsqu'un bâtiment est accolé à une construction existante et communique directement avec elle, il est généralement considéré comme une extension et relève des règles présentées dans le chapitre suivant « Extensions ou agrandissement de la maison ».

Dans le cas général, l'autorisation nécessaire dépend de la surface de plancher et de l'emprise au sol créées :

- jusqu'à **5 m²** : aucune formalité (sauf si secteur protégé, ou que la hauteur prévue est > 12 mètres de hauteur : **DP**)
- plus de **5 m²** et jusqu'à **20 m²** : **DP** (sauf si la construction > 12 mètres de hauteur : **PC**)
- plus de **20 m²** : **PC**

*Cas spécifique : Lorsqu'une petite construction ne dépasse pas 5 m² mais mesure plus de 12 mètres de hauteur, une **déclaration préalable est nécessaire**. Dans un secteur protégé, les formalités peuvent également être renforcées, y compris pour une construction de très petite surface.*



Construction d'une maison individuelle

La construction d'une maison individuelle nécessite, dans la très grande majorité des cas, un **permis de construire**, puisqu'elle crée généralement plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. La demande doit présenter précisément le terrain, l'implantation de la maison, ses dimensions, son aspect extérieur, ses accès ainsi que son insertion dans l'environnement.

En règle générale, le recours à l'architecte est normalement **obligatoire** pour élaborer les plans du dossier de permis de construire, notamment pour les personnes morales. Dans certains cas, ce recours n'est pas exigé pour les particuliers et les exploitants agricoles qui construisent ou modifient leurs constructions pour leur propre utilisation.

Cas spécifique : Lorsque la surface de plancher de la future construction dépasse 150 m², le recours à un architecte est obligatoire pour établir le projet et déposer le permis de construire y compris pour les personnes physiques.

Respecter les règles du PLU

L'obtention d'un permis de construire ne dépend pas uniquement de la superficie du bâtiment. Le projet doit également respecter l'ensemble des règles applicables à la parcelle, notamment :

- la possibilité de construire sur le terrain
- l'implantation par rapport à la rue et aux propriétés voisines
- la hauteur et le volume du bâtiment
- l'aspect des façades et de la toiture
- les accès et les places de stationnement
- la gestion des eaux pluviales
- les éventuelles servitudes ou protections patrimoniales

C'est aussi dans le **PLU** que sont précisées les zones urbaines, et celles qui ne le sont pas. C'est pourquoi il est fortement recommandé de le consulter et de se **renseigner auprès de la mairie** avant d'engager la conception définitive du projet ou l'achat d'un terrain destiné à la construction.

À noter que même lorsque la nature des travaux ne nécessite pas de déposer une demande d'urbanisme, cela n'exempte pas le demandeur de respecter la réglementation en cours. Le PLU s'applique tout de même. D'où l'utilité de se renseigner en mairie avant de débiter des travaux.



2- Extensions ou agrandissement du bâti

La création d'une pièce supplémentaire accolée à la maison (chambre, salon, cuisine ou autre espace habitable) constitue une extension. Elle augmente le volume extérieur du bâtiment et crée généralement de la surface de plancher ou de l'emprise au sol. Une autorisation d'urbanisme doit donc être obtenue avant le début des travaux.

Dans une **zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à **40 m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol créée : **DP**
- au-delà de **40 m²** : **PC**

En **dehors d'une zone urbaine du PLU**, ou dans un secteur protégé (ABF) :

- jusqu'à **20 m²** : **DP**
- au-delà de **20 m²** : **PC**

*Cas spécifique : Lorsque l'extension crée plus de 20 m² et porte la surface de plancher totale de la construction au-delà de 150 m², un **permis de construire** ainsi que le recours à un **architecte** sont nécessaires.*

Dans tous les cas, l'extension doit également respecter les règles du PLU concernant notamment son implantation, sa hauteur, sa toiture, ses matériaux et son aspect extérieur.



3- Démolitions totale ou partielle

La démolition totale ou partielle d'une construction peut nécessiter un permis de démolir, notamment dans les secteurs protégés ou lorsque la commune a instauré cette obligation. Lorsque la démolition accompagne une reconstruction, elle peut être intégrée au permis de construire.

4- Façades et ravalements

Un ravalement ou une remise en peinture à l'identique, sans changement de couleur ni de matériaux, **ne nécessite généralement aucune autorisation**.

Lorsque les travaux **modifient l'aspect extérieur du bâtiment** une **DP est nécessaire**, notamment en cas de changement de couleur ou de matériaux. Elle est également obligatoire dans certains secteurs protégés ou lorsque la commune a décidé de soumettre les ravalements à déclaration préalable.



L'installation d'un **boîtier extérieur de climatisation ou de pompe à chaleur** nécessite une **DP** lorsqu'elle modifie l'aspect extérieur du bâtiment. L'équipement doit également respecter le PLU et ne pas provoquer de trouble anormal pour le voisinage.

Une **isolation thermique par l'extérieur** modifie aussi l'aspect et l'épaisseur des façades. Elle nécessite donc une **DP**.

5- Fenêtres, volets et portes

La création d'une ouverture ou le remplacement d'une fenêtre, d'un volet ou d'une porte par un modèle différent nécessite une **DP**.

Le remplacement strictement à l'identique ne nécessite généralement aucune formalité.

*Cas spécifique : Lorsque ces travaux sont réalisés à l'occasion d'un changement de destination du bâtiment et modifient sa façade ou sa structure porteuse, un **PC** est nécessaire.*

6- Clôtures et Portails

En principe, **l'installation d'un portail ou d'une clôture ne nécessite pas de formalité**. Toutefois, une **DP** est obligatoire notamment :

- dans certains secteurs protégés (ABF)
- dans les secteurs où le PLU ou une délibération locale l'impose.
- pour un mur de clôture d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.

À Balagny-sur-Thérain, le **PLU fixe des règles particulières concernant la hauteur, les matériaux autorisés et l'aspect général des clôtures**. Ces règles varient selon la zone du PLU dans laquelle se situe votre parcelle. Par ailleurs, toute création ou modification d'une clôture ou d'un portail doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. **Une DP doit donc être déposée en mairie** avant le début des travaux.



7- Garages

Garage indépendant

- jusqu'à 5 m² d'emprise au sol : aucune formalité
- plus de 5 m² et jusqu'à 20 m² : **DP**
- plus de 20 m² : **PC**

Garage accolé à la maison

Lorsqu'il est considéré comme une extension, situé dans une **zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à 40 m² : **DP**
- plus de 40 m² : **PC**

En **dehors d'une zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à 20 m² : **DP**
- au-delà de 20 m² : **PC**

*Cas spécifique : Lorsque l'extension crée plus de 20 m² et porte la surface de plancher totale de la construction au-delà de 150 m², un **permis de construire** ainsi que le recours à un **architecte** sont nécessaires.*

Transformation d'un garage en pièce de vie

- jusqu'à 5 m² transformés : aucune formalité (si l'aspect extérieur n'est pas modifié, sinon **DP**)
- plus de 5 m² transformés : **DP**



8- Terrasses :

Terrasses non couvertes de plain-pied :

Une **terrasse non surélevée** ou très faiblement surélevée **ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme**, quelle que soit sa surface. Dans un secteur protégé, une déclaration préalable est toutefois nécessaire.

Terrasses non couvertes surélevée :

Pour une terrasse accolée à la maison et situé dans une **zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à **40 m²** d'emprise au sol : **DP**
- plus de **40 m²** : **PC**

En **dehors d'une zone urbaine du PLU**, ou dans un secteur protégé (ABF) :

- jusqu'à **20 m²** : **DP**
- au-delà de **20 m²** : **PC**

Terrasses couvertes, pergolas, carports, auvents ou préaux :

Lorsqu'il s'agit d'une construction indépendante :

- moins de **20 m²** : **DP**
- plus de **20 m²** : **PC**

Si la construction est accolée à la maison :

Cela est considéré comme une extension, situé dans une **zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à **40 m²** : **DP**
- plus de **40 m²** : **PC**

En **dehors d'une zone urbaine du PLU**:

- jusqu'à **20 m²** : **DP**
- au-delà de **20 m²** : **PC**

*Cas spécifique : Les pergolas squelette, avec une treille légère entièrement ajourée, composée seulement de poteaux et de traverses, sans couverture, sans lames orientables, sans toile et sans panneaux, destinée par exemple à supporter des plantes. Si elle ne crée pas de **surface de plancher**, ni **d'emprise au sol**, n'est pas considérée comme une construction soumise à autorisation.*

9- Vérandas

Dans une **zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à **40 m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol : **DP**
- plus de **40 m²** : **PC**

En **dehors d'une zone urbaine du PLU** :

- jusqu'à **20 m²** : **DP**
- au-delà de **20 m²** : **PC**

*Cas spécifique : Lorsque l'extension crée plus de **20 m²** et porte la surface de plancher totale de la construction au-delà de **150 m²**, un **permis de construire** ainsi que le recours à un **architecte** sont nécessaires.*

10- Abris de jardin

Pour une cabane, un abri de jardin ou toute autre annexe indépendante

- jusqu'à 5 m² d'emprise au sol : aucune formalité (sauf si secteur protégé ABF : **DP**)
- plus de 5 m² et jusqu'à 20 m² : **DP**
- plus de 20 m² : **PC**



11- Piscines

Piscine enterrée ou installée durablement sans couverture

- bassin jusqu'à 10 m² : aucune formalité (sauf si secteur protégé ABF : **DP**)
- bassin de plus de 10 m² et jusqu'à 100 m² : **DP**
- bassin de plus de 100 m² : **PC**
- bassin avec couverture de plus de 1,80 m de hauteur (quelle que soit la surface) : **PC**

Cas spécifique : Lors de la construction simultanée du bassin et de son abri, un abri de plus de 1,80 m de hauteur nécessite un permis de construire, quelle que soit la surface du bassin. Toutefois, l'ajout ultérieur d'un abri de plus de 1.80 m de hauteur sur une piscine existante obéit à des règles différentes et une DP suffit.

Piscine hors sol

Une piscine hors sol **installée au maximum trois mois par an** ne nécessite aucune formalité (ce délai est limité à quinze jours dans certains secteurs protégés). Lorsqu'elle reste installée plus longtemps, les mêmes seuils de surface que pour une piscine permanente s'appliquent.

12- Serres

Les formalités dépendent principalement de la hauteur de la serre, de sa surface et de sa durée d'installation.

Serre installée temporairement :

Une serre installée pendant une durée maximale de **trois mois par an** ne nécessite aucune autorisation. Dans certains secteurs protégés, cette durée est limitée à **quinze jours**. Toutes les périodes d'installation au cours de l'année doivent être additionnées.

Serre installée durablement :

Dans le cas général :

- hauteur inférieure ou égale à **1,80 m** : aucune formalité ;
- hauteur comprise entre **1,80 m et 4 m**, et surface au sol ne dépassant pas **2 000 m²** : **DP**
- hauteur supérieure à **4 m** ou surface au sol supérieure à **2 000 m²** : **PC**

Dans un secteur protégé :

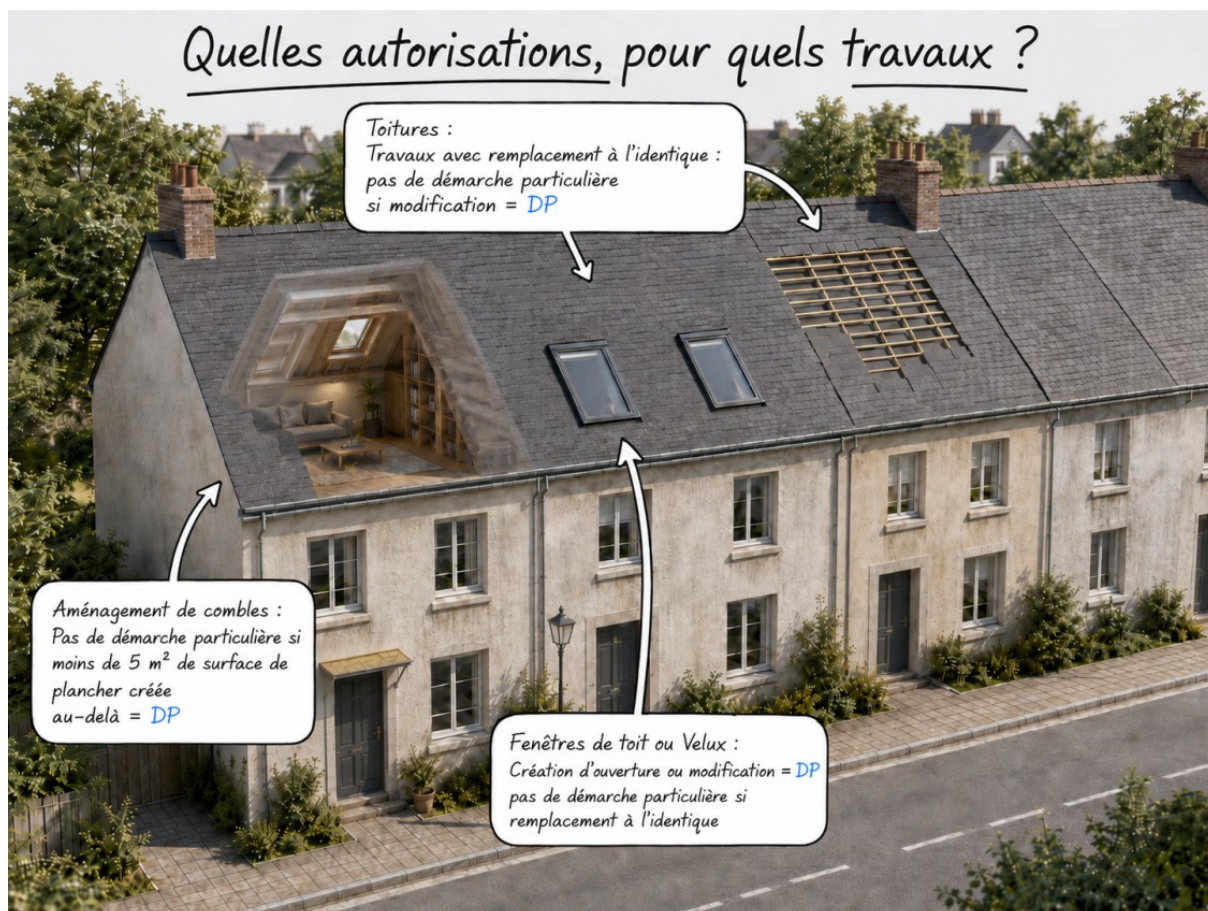
- hauteur inférieure à 4 m et surface ne dépassant pas 2 000 m² : **DP**
- hauteur d'au moins 4 m ou surface supérieure à 2 000 m² : **PC**



13- Toitures

Les **travaux d'entretien ou de réparation réalisés à l'identique** tels que le remplacement par les mêmes matériaux et les mêmes couleurs, sans modification de la pente ou de l'aspect de la toiture **ne nécessitent aucune autorisation**.

Une **DP** est nécessaire dès qu'il y a un **changement** de matériaux, de couleur, de modèle de tuiles ou de gouttières, ou de modification de la pente de la toiture.



14- Aménagement des combles

Lorsque les combles constituent déjà de la surface de plancher (hauteur supérieure à 1,80 m, plancher suffisamment résistant et charpente n'encomrant pas l'espace) leur aménagement intérieur ne nécessite aucune autorisation, à condition de ne pas modifier l'aspect extérieur du bâtiment.

Lorsque les travaux permettent de créer **plus de 5 m² de surface de plancher** dans des combles auparavant non aménageables, une **DP** est nécessaire.

15- Fenêtres de toit / Velux

La **création d'une fenêtre de toit** ou le remplacement d'une fenêtre existante par un modèle différent **nécessite une DP**.

Le **remplacement strictement à l'identique** ne nécessite généralement **aucune formalité**.

16- Panneaux solaires

Panneaux solaires installés sur toiture :

La pose de **panneaux solaires ou photovoltaïques sur une toiture nécessite une DP**, car elle modifie l'aspect extérieur du bâtiment.

Lorsqu'ils sont prévus dès la construction d'une maison, ils doivent être représentés dans la demande de permis de construire.



Panneaux solaires installés au sol :

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques directement sur le terrain peut nécessiter une autorisation d'urbanisme. La démarche dépend de la **puissance crête totale de l'installation**, de sa **hauteur maximale au-dessus du sol** et de sa localisation éventuelle dans un secteur protégé.

Dans le cas général :

- puissance inférieure à **3 kWc** et hauteur ne dépassant pas **1,80 m** : aucune formalité
- puissance inférieure à **3 kWc** et hauteur supérieure à **1,80 m** : **DP**
- puissance comprise entre **3 kWc et moins de 3 000 kWc** : **DP**, quelle que soit la hauteur
- puissance égale ou supérieure à **3 000 kWc** : **PC**

Dans un secteur protégé (ABF ou réserves naturelles) :

Les règles sont plus contraignantes :

- puissance inférieure à **3 kWc** : **DP**
- puissance égale ou supérieure à **3 kWc** : **PC**

17- Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une catégorie d'utilisation à une autre, par exemple lorsqu'une grange, un commerce ou un bureau est transformé en logement.

- Sans modification de la façade ni de la structure porteuse : **DC**
- Avec modification de la façade ou de la structure porteuse : **PC**

18- Travaux à l'intérieur d'un commerce ou d'un établissement recevant du public [ERP]

La création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public nécessite une **autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP**, afin de vérifier le respect des règles d'accessibilité et de sécurité incendie.

Une autorisation d'urbanisme peut également être nécessaire :

- **DP** en cas de modification de l'aspect extérieur ou pour certains travaux de faible importance
- **PC** en cas de travaux plus importants, de modification de la structure porteuse ou de certains changements de destination

Un simple rafraîchissement décoratif des murs, sans modification des conditions d'accessibilité, de circulation ou de sécurité, ne nécessite généralement pas d'autorisation.

Une enseigne en tant que telle n'est pas soumise à une déclaration préalable d'urbanisme en tant que telle. Mais attention, il y a tout de même des règles à respecter. Leur installation ou remplacement relève du Code de l'Environnement. Mais dans les faits, si leur pose entraîne une modification de la façade ou de la devanture, une **DP** d'urbanisme peut être nécessaire pour cette modification.

Une autorisation préalable d'enseigne peut aussi être nécessaire, notamment :

- dans une commune couverte par un règlement local de publicité
- aux abords d'un monument historique
- dans un site patrimonial remarquable ou dans certains autres secteurs protégés

La demande est alors réalisée au moyen du formulaire consacré aux enseignes.



19- Modification d'une façade ou d'une vitrine commerciale

Une **DP** est **nécessaire** lorsque les travaux modifient l'aspect extérieur du commerce : changement de couleur, modification du cadre ou des dimensions de la vitrine, création ou modification d'une porte ou d'une fenêtre.

Pour un établissement recevant du public, une autorisation de travaux peut également être nécessaire lorsque le projet modifie les conditions d'accessibilité ou de sécurité.

Modification d'une façade ou d'une vitrine commerciale : **DP** nécessaire dès lors que les travaux modifient l'aspect extérieur du commerce.



20- Installation d'une terrasse pour une activité commerciale

Lorsqu'une terrasse, un étalage ou une installation commerciale occupe le domaine public, une autorisation d'occupation temporaire - **AOT** doit être obtenue (cela ne dépend pas du Code de l'urbanisme).

Il existe trois régimes principaux :

- permis de stationnement pour une terrasse ouverte ou un étalage sans fixation permanente au sol
- permission de voirie pour une terrasse fermée, un kiosque ou une installation fixée au sol
- droit de place pour un emplacement sur un marché ou dans une halle

Une redevance est généralement due.

Lorsque la terrasse se situe entièrement sur une propriété privée, l'AOT n'est pas nécessaire. Une autorisation d'urbanisme peut toutefois être requise selon la surface et la nature des aménagements (terrasse surélevée, pergola, structure fermée ou construction permanente).