



# FAQs URBA

- **Dans quel cas solliciter le service urbanisme ?** Vous vous interrogez sur votre parcelle, sur la faisabilité de travaux avant de vous lancer dans les Cerfa. Vous ou votre notaire pouvez demander un certificat d'urbanisme qui vous rappellera les règles applicables à votre parcelle. Si vous réalisez des travaux (de la construction à la démolition en passant par un simple coup de pinceau), il vous faudra remplir des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- **Je fais des travaux, quel casse-tête ! Quel formulaire dois-je remplir ?** Le mieux est de nous contacter au service urbanisme, par mail, ou par téléphone. Le secrétariat de l'urbanisme ou l'adjointe à l'urbanisme se feront un plaisir de vous recevoir, de vous aiguiller, de vous conseiller. Sinon le site très bien fait du gouvernement peut aussi répondre à vos interrogations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>
- **Je n'aime pas déranger, est-ce vraiment nécessaire d'appeler ou de me déplacer ?** L'adage dit qu'il vaut mieux prévenir que guérir, si vous avez le moindre doute, il ne faut pas hésiter. Il peut être désespérant d'avoir rempli un Cerfa pas toujours facile à comprendre pour s'apercevoir au dépôt qu'il manque des informations importantes, voire des pièces jointes ou même qu'il ne s'agit pas du bon numéro de Cerfa. Sachez que le service urbanisme est là pour vous aider, vous épauler. Et dans ce contexte actuel, le contact humain est appréciable, alors n'hésitez pas ! (Les gestes barrières sont respectés).
- **On m'a répondu que mon projet n'était pas conforme au PLU, c'est nouveau ce truc ?** Le PLU est le Plan Local d'Urbanisme, c'est la loi qui s'applique en urbanisme. Ce n'est pas nouveau, mais cette loi a changé en 2019. Cette loi sera amenée certainement à évoluer au cours des prochaines années notamment avec la mise en place du PLU intercommunal.
- **J'ai voté pour la liste adverse et mon projet a été refusé, c'est fait exprès ?** Nous vous rappelons que le vote dans les urnes est confidentiel donc nous n'avons pas accès à ces informations. De plus, les dossiers sont instruits par le service **Urba+\*** qui sont des fonctionnaires d'état. Personne ne peut donc faire jouer ses relations ou animosités pour faire passer ou contrer un projet (et c'est plutôt rassurant).
- **L'avis du maire est favorable et mon projet refusé, pourquoi ?** Tout d'abord l'avis du maire ne peut outrepasser la loi du PLU. Parfois, l'adjointe au maire peut ne pas avoir eu connaissance d'un élément qui a été demandé par le service Urba+ en pièces

complémentaires. Le service Urba+ est garant de l'application du PLU. Dans la plupart des cas, l'avis du maire permet de faire gagner un peu de temps au service Urba+ (qui instruit les 18 communes de l'intercommunalité), du fait de la similitude des cas. En somme, cela permet une validation avec le service Urba+, s'assurer que nous n'avons rien laissé passer (l'erreur est humaine). L'adage dit qu'il vaut mieux deux paires d'yeux aguerris plutôt qu'une.

- **Je suis chez moi, pourquoi demander à la mairie pour changer la couleur de mes volets ?** Même chez vous, toute modification d'aspect extérieur est soumise au PLU. Il vaut donc mieux s'assurer avant que vous n'engagiez des dépenses de travaux que ces derniers sont compatibles avec le PLU, sans quoi il peut y avoir des mauvaises surprises. Surtout si vous aimez le rose bonbon ;- ) (qui n'est pas conforme au PLU).

- **Dans ma commune précédente, on ne me demandait rien pour ces travaux !** C'est peut-être vrai mais un PLU communal ou intercommunal varie d'un endroit à l'autre. En toute logique puisque les architectures et caractéristiques régionales varient d'une région à l'autre. Assurez-vous donc toujours avant, que vous êtes dans vos droits. Nul n'est censé ignorer la loi.

- **J'ai refait mon mur et j'ai fait la même chose que mon voisin. Maintenant on m'enquiquine avec une non- conformité !** Alors oui, cela n'est pas forcément évident à comprendre pour certains et il peut en résulter une certaine forme d'injustice. Pourquoi lui et pas moi ? Parce que la loi a changé entre temps. En voudriez-vous à votre voisin car il y a quelques années il pouvait rouler sur la départementale à 90, alors que vous aujourd'hui vous devez rouler à 80 sous peine d'amende ? La loi ayant changé, c'est toujours pareil, renseignez-vous avant d'entreprendre.

- **Mince, j'ai fait des travaux et je ne savais pas qu'il fallait les déclarer ?**

Même si nul n'est censé ignorer la loi, la mairie n'est pas là pour vous enquiquiner (et non !). Si vous avez réalisé des travaux qui sont régularisables, déposez un dossier comme si vous ne les aviez pas encore réalisés. En revanche, si ceux-ci ne respectent pas le PLU, venez-nous en parler afin de pouvoir étudier le problème (travaux supplémentaires qui pourraient régulariser le projet par exemple...). En tous cas si les travaux réalisés sans demande préalable ne sont pas régularisables, vous n'aurez d'autres choix que de défaire voire de démolir (entraînant des frais et soucis dont vous vous seriez bien passés...).

- **Mon voisin vient de faire refaire à neuf sa clôture, le même modèle que vous venez de me refuser, comment est-ce possible ?** Certainement que la clôture de votre voisin existait déjà et donc à condition qu'à l'époque, elle ait bien été déclarée dans les règles, votre voisin peut déposer une déclaration préalable pour refaire à l'identique l'existant qui n'est plus autorisé maintenant en neuf.

- **Je viens de finir mes travaux qui ont été autorisés. Y a-t-il encore une démarche à faire ?**

Oui ! Vous devez nous retourner (jusqu'à 3 mois après la fin des travaux) la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). L'Adjointe à l'urbanisme se déplace alors chez vous avec votre dossier déposé et accepté afin d'en vérifier la conformité.

- **Et si j'ai envie de faire ce que je veux, qu'est-ce que je risque ?** Alors autant être honnête, bien que l'adjointe au maire arpente une fois par mois chaque rue, elle peut passer à côté de votre petit changement. Cependant en cas de vente, de négociation de crédit ... il vous est demandé une déclaration de conformité de votre bien. Si vos travaux n'ont pas été déclarés, ou si vous n'avez pas déposé de demande, on ne pourra vous délivrer cette conformité. Il faut savoir également que réaliser des travaux qui ne sont pas régularisables sont un délit au code de l'urbanisme. Un PV d'infraction au code de l'urbanisme peut être établi, et des poursuites au tribunal administratif peuvent être engagées. Sachez également que payer ses impôts sur un bien non déclaré ne vaut pas régularisation. Vous pouvez payer depuis des années des impôts sur une piscine ou une véranda que le tribunal administratif peut vous demander de démolir si ces derniers ne sont pas régularisables.

(\*) : **Urba+ : service partagé de la Communauté de communes qui est chargé de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est mis en place depuis juillet 2015.**