

# NOTICE URBANISME

MISE A JOUR JUIN 2021

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire est obligatoire lorsque vous construisez une surface de plancher de plus de 20 m<sup>2</sup>. Le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher du bâtiment est supérieure à 150 m<sup>2</sup>.

## LA DECLARATION PREALABLE

Une **déclaration préalable de travaux** est obligatoire lorsque vous avez un projet qui vient modifier l'aspect extérieur de votre habitation ou la surface habitable de votre bâtiment. Cela concerne :

- Tous les **travaux de construction, d'agrandissement, d'extension, de surélévation, d'aménagement de combles** avec création de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à **20 m<sup>2</sup>**.
- L'aménagement extérieur **d'annexes** ou **d'abris** avec création de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>. On parle d'annexes ou abris lorsque votre projet est un carport, abri de jardin, une dépendance, un garage, etc...
- La **construction d'un mur** d'une hauteur au-dessus du sol **inférieure ou égale à 2 m**.
- L'installation de **clôtures et de portails**.
- La **modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment** type rénovation de façade, de toiture, changement de menuiseries, création d'ouverture, etc...
- La **construction d'une piscine**.
- L'aménagement d'une terrasse ou la modification du profil du terrain naturel.

Pour plus de détail, consulter : Déclaration préalable de travaux (DP) [service-public.fr](http://service-public.fr)

## REGULARISATION

Si vous êtes dans la situation où vous souhaitez régulariser vos travaux, il est tout à fait possible de déposer une déclaration préalable de travaux ou un permis de construire. Le dossier à déposer reste le même. Vous indiquerez cependant dans le formulaire **Cerfa** qu'il s'agit d'une régularisation.

## COMMENT FAIRE UN DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION PREALABLE ?

Avant de constituer un **dossier de déclaration préalable**, il est impératif de se référer au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune. Il faut vérifier la zone dans laquelle se trouve votre parcelle et suivre les réglementations correspondant à cette zone. Vérifiez également si vous êtes ou non dans un secteur protégé, à proximité d'un **bâtiment historique** ou dans un secteur géré par les **Architectes des Bâtiments de France (ABF)** (à Limas, secteurs Martelet et villa Vermorel).

Ensuite, vous devez remplir le formulaire **Cerfa** correspondant à votre projet avec l'ensemble des informations correspondant au demandeur et au projet : plans graphiques, documents graphiques, descriptions et photographies. Voici la liste :

Les pièces obligatoires sont :

- **DP 1** : un **plan de situation** du terrain. Il permet de connaître la situation du terrain sur la commune et de localiser la zone dans laquelle il est situé pour identifier les règles d'urbanisme applicables.

Dans la majorité des cas, il faudra :

- **DP 2** : un **plan de masse** de la construction à édifier ou modifier. Ce plan présente le projet dans sa totalité, vue de dessus. Il fait apparaître les bâtiments existants sur le terrain, ceux à édifier avec leurs dimensions et leurs implantations, l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux, les arbres existants et ceux qui seront supprimés.

Les autres pièces à fournir dépendent de la nature du projet. Nous vous conseillons de lire attentivement les pièces listées dans le **Cerfa**.

- **DP 3** : un **plan de coupe** du terrain et de la construction. Ce plan fait apparaître le profil du terrain avant et après les travaux. Il indique le volume extérieur des constructions et leurs implantations par rapport au profil du terrain.
- **DP 4** : un **plan de façades et des toitures**. Ces plans permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction ou de la rénovation ainsi que les hauteurs.
- **DP 5** : une représentation de l'aspect extérieur. Cette représentation de la construction permet d'apprécier les modifications projetées.
- **DP 6** : un **document graphique 3 D**. Ce document est une modélisation en 3 D du projet, inséré dans son environnement. Il permet à l'administration d'avoir une vision précise du projet visible depuis l'espace public.
- **DP 7** : une **photographie situant le terrain dans son environnement proche**. Cette photographie permet de montrer les constructions en proximité immédiate.
- **DP 8** : une **photographie situant le terrain dans l'environnement lointain**. Cette photographie permet de montrer l'environnement du projet, la rue et les constructions avoisinantes.

Des **pièces complémentaires** viendront s'ajouter à votre dossier suivant les caractéristiques et la localisation de votre projet.

## **QUELQUES REGLES A RESPECTER DANS LA CONSTRUCTION DE VOTRE PROJET**

### **→ Respect des distances**

Les constructions doivent en général se trouver à :

- 5 mètres de la voie publique,
- 4 mètres de la limite de propriété par rapport à un terrain privé ou en limite de propriété
- 3 mètres de tout autre bâtiment

Pour les bâtiments excédant 2 niveaux, se référer au PLU. Pour mémoire, les maisons individuelles ne peuvent pas faire plus de 2 niveaux (Rdc + 1 étage).

Pour les piscines non couvertes :

- 3 mètres de la voie publique
- 2 mètres de la limite par rapport à un terrain privé
- Les terrassements des abords ne doivent pas excéder 1,4 mètres de largeur.

→ **Clôtures, portails**

- Hauteur maximum : 2 mètres
- S'il s'agit d'un mur en mitoyenneté, il est nécessaire de joindre un **Cerfa** spécifique attestant de l'accord du voisin co-demandeur.

→ **Coloris**

Les coloris de façades, volets, menuiseries, etc... sont fixés en annexe du PLU.

→ **Modification des pentes :**

Toute modification du terrain naturel doit pas créer un talus de terre excédent 50 cm, voire 80 cm dans les terrains à forte pente (supérieure à 10 %).

**POUR ALLER PLUS LOIN**

Nous vous conseillons vivement de consulter le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) de l'Agglo de Villefranche en suivant ce lien :

[https://www.agglo-villefranche.fr/files/documents/PLU/Modifications%20PLU%204%20communes%20janvier%202020/4.1.Cavil-RqIt\\_Mod3\\_approb%20web.pdf](https://www.agglo-villefranche.fr/files/documents/PLU/Modifications%20PLU%204%20communes%20janvier%202020/4.1.Cavil-RqIt_Mod3_approb%20web.pdf)