

LES DOSSIERS DU CAUE 36, DE L'AMI ET DE L'UDMR

pour une démarche de qualité

NUMÉRO 2 FEVRIER / MARS 2005

SOMMAIRE

LA PAROLE AUX PRESIDENTS	P.1
LES DIFFERENTES AUTORISATIONS	P.2
LE CERTIFICAT D'URBANISME	P.3
LE PERMIS DE CONSTRUIRE	P.3
LEXIQUE/AGENDA	P.4

LA PAROLE AUX PRESIDENTS

Les réponses à apporter aux habitants qui souhaitent construire

Serge DESCOUT, Président du CAUE 36 :

En architecture et dans le domaine de l'aménagement plus généralement, il n'existe pas de réponse toute faite. Chaque construction est unique et façonnée par le choix d'un mode de vie de ses futurs habitants, de leurs moyens matériels ainsi que par le terrain où elle s'implantera. La qualité architecturale d'une construction dépendra donc de la réflexion qui aura précédé sa réalisation. La prise en compte du contexte et plus particulièrement du paysage doit être au coeur des préoccupations de tout candidat à la construction et ceci dans l'intérêt général. C'est pourquoi des règles existent afin de définir les conditions dans lesquelles s'organise la vie en société.

François GERBAUD, Sénateur de l'Indre, Président de l'AMI :

Permis de construire, ça va changer !

Construire : nécessité, ambition, rêve, signature d'un temps, d'une époque, d'une architecture. Construire est l'un des actes essentiels de notre société. Oeuvre personnelle ou collective, l'acte de construire doit respecter des limites et des contraintes sans pour autant subir les modes, les exigences et parfois les arbitrages qui, ici ou là, habillent inopinément la loi et les règlements. Guidé, encadré et pas nécessairement figure imposée, l'acte de construire a un impératif incontournable et préalable : le permis de construire.

Au niveau national, plus de 500 000 permis ont été délivrés l'an passé, chiffre en permanente augmentation. S'impose donc une réforme du permis de construire dont l'actuelle complexité des formulaires administratifs et la lourdeur des procédures sont souvent d'inacceptables freins à la construction. Cette réforme annoncée est l'un des objectifs de Gilles de ROBIEU, Ministre de l'Équipement. Elus locaux nous en sentons l'urgence dans notre quotidien et j'en partage les perspectives : démarches simplifiées, délais d'obtention de permis de construire réduit à un mois si le dossier est complet, information immédiate au demandeur s'il y a lieu de prolonger l'instruction et réductions importantes du nombre des autorisations de mise en chantier actuellement exigées.

Ce plan de modernisation de l'instruction du permis de construire sera un changement de procédure et surtout de comportement. Comme le dit Gilles de ROBIEU, il permettra au service de l'État (DDE), qui gère actuellement les permis de 34 000 des 36 000 communes, de passer « d'une culture d'instruction et de contrôle de légalité d'un projet de construire à une culture de conseil et d'assistance pour aider les particuliers (35 % des demandeurs de permis) à réaliser leur projet ».

Ca c'est constructif !

Vanik BERBERIAN, Président de l'UDMR :

Le bâti, qu'il soit somptueux, de caractère ou même modeste, qu'il soit dévolu à l'activité ou à l'habitat, marque le caractère d'une région et des hommes qui y vivent. Moderniser sans trahir, conserver sans figer, créer sans enlaidir, autant de difficultés pour l'élu responsable, conscient que le bâti demeure la synthèse entre l'homme et son environnement. Cette seconde édition de notre document d'information vous aidera à répondre aux questions que nos administrés nous posent parfois.

Cordialement



UDMR 36



LES DIFFERENTES AUTORISATIONS

Comment se repérer dans les démarches administratives ?

Les démarches administratives sont différentes selon la nature des travaux et la dimension des surfaces créées ou modifiées.

REALISATIONS NE NECESSITANT AUCUNE AUTORISATION D'URBANISME	TRAVAUX SOUMIS A OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX	OPERATIONS SOUMISES A DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
Installations temporaires de chantiers	Ravalements de façades	Toutes constructions neuves sur une parcelle nue
Ouvrages ou installations de gaz ou fluides, canalisations, lignes ou câbles souterrains	Reconstructions ou travaux sur des immeubles classés monuments historiques	Toutes constructions neuves dont la SHOB* dépasse 20 m ² (garage, pièce d'habitation, atelier, abri, appentis...)
Constructions temporaires de foire exposition (sauf manifestations régulières)	Habitations légères de loisirs de moins de 35 m ² de SHON* (sous réserve que des zones spécifiques soient prévues)	Toutes créations de niveaux supplémentaires dont la SHOB* est supérieure à 20 m ²
Statues, monuments et œuvres d'art dont la hauteur est inférieure à 12 m au-dessus du sol et le volume est de moins de 40 m ³	Modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante (perçement ou suppression d'une fenêtre, remplacement des menuiseries, balcon, toiture...)	Tous travaux susceptibles de changer la destination des locaux d'une construction existante (reconversion d'une grange en local commercial ou en habitation...)
Poteaux et polygones d'une hauteur inférieure à 12 m, antennes de moins de 4 m	Travaux ne changeant pas la destination d'une construction et ne créant pas de nouvelles surfaces	Piscines couvertes, structures gonflables, antennes d'une dimension supérieure à 4 m, locaux enterrés et caves
Piscines couvertes de moins de 20 m ²	Constructions de moins de 20 m ² de SHOB* sur un terrain déjà bâti	
Ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m ² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m	Châssis et serres dont la surface totale n'excède pas 2 000 m ² et dont la hauteur est comprise entre 1,50 m et 4 m	
Terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 60 cm	Installation de clôtures bâties (mur, grille, grillage, haie). Pour certaines communes, une déclaration de clôture est requise	
Murs d'une hauteur inférieure à 2 m	Piscines non couvertes	

LE PERMIS DE DEMOLIR

Dans certains cas, la demande de permis de construire peut être précédée d'une demande de permis de démolir. C'est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment ou pour les travaux ayant pour objet de le rendre inhabitable même s'il est destiné à être reconstruit.

Remarque : le permis de démolir n'est pas exigé lorsque la démolition est imposée par une réglementation administrative (immeuble en ruine ou insalubre, démolition d'une construction édifiée sans autorisation...).

Dans quelles zones la demande de permis de démolir est-elle obligatoire ?

- Les secteurs sauvegardés
- Les zones de protection des monuments historiques
- Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé
- Les zones délimitées par le POS ou le PLU (cf bulletin 1)

Quelles sont les précautions à prendre pour les monuments historiques ?

Dans les sites inscrits, l'ABF* doit être consulté pour tout projet de modification, de construction ou de démolition.

Seuls les travaux d'entretien commun sans modification d'aspect font exception.

- Aux abords des monuments historiques, tous les projets doivent être soumis à l'ABF dans un rayon de 500 m autour du monument ou dans une emprise définie par un règlement spécifique à la commune qui est intégré au PLU

- Les ZPPAUP* sont des zones avec un règlement détaillé pour tous les types de constructions. Le SDAP* vérifie la conformité de chaque projet avec la ZPPAUP.

LA DECLARATION DE TRAVAUX

La durée d'instruction est d'un mois à compter de la date de dépôt mais elle peut être portée à 2 mois si le dossier nécessite la consultation de plusieurs services.

Si aucune opposition ou prescription n'est exprimée dans le délai de 1 à 2 mois, les travaux peuvent commencer, conformes à la demande.

Les travaux doivent commencer sous 2 ans et ne pas être interrompus plus d'un an.

L'affichage est le même que pour un permis de construire.

LE CERTIFICAT D'URBANISME ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

C'est un acte administratif qui indique les conditions de constructibilité d'un terrain et les contraintes qui s'y appliquent. Il est indispensable avant toute opération immobilière.

Il est délivré gratuitement par la mairie pour une ou plusieurs parcelles cadastrales.

Il est valable 1 an mais, en cas de vente, le certificat doit avoir moins de 3 mois.

A quoi sert un certificat d'urbanisme ?

- Attester que l'on peut construire sur le terrain choisi
- Renseigner sur la densité de construction autorisée (surface que la maison peut atteindre compte-tenu de la grandeur du terrain)
- Indiquer le montant de la TLE
- Permettre de dresser les plans de la maison
- Notifier l'existence de servitudes, les possibilités de raccordement, les règles relatives à la construction....

Le délai de réponse pour l'obtention d'un certificat est de 2 mois à compter du dépôt de la demande.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Pourquoi un permis de construire ?

C'est une démarche incontournable pour quiconque désire implanter une construction, à usage d'habitation ou non, **même ne comportant pas de fondations** et pour tous les travaux portant sur des constructions existantes qui ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur et le volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

A partir de quel seuil faut-il recourir à un professionnel ?

Le recours à un architecte est obligatoire pour :

- Les constructions de maisons individuelles à usage personnel dont la SHON* est supérieure à 170 m²
- Les constructions à caractère agricole dont la SHOB* est supérieure à 800 m²
- Les châssis ou les serres dont la SHOB* est supérieure à 2 000 m² et la hauteur est de plus de 4 m
- Pour tout permis de construire déposé par une collectivité ou un établissement public

A quelles taxes est soumis un propriétaire qui dépose un permis de construire ?

Le permis de construire génère 3 taxes d'urbanisme :

- La **TLE** : **T**axe **L**ocale d'**E**quipement, destinée à la commune pour financer les travaux d'équipement publics communaux.
- La **TDCAUE** : **T**axe **D**épartementale pour le financement du **C**onseil d'**A**rchitecture d'**U**rbanisme et d'**E**nvironnement. Instaurée par le Conseil Général, elle sert à financer l'information, la formation et la sensibilisation dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.
- La **TDENS** : **T**axe **D**épartementale pour les **E**spaces **N**aturels **S**ensibles. Instaurée par le Conseil Général, elle sert à préserver et à gérer la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels et à assurer la sauvegarde des habitats naturels.

Quel est le parcours d'une demande de permis de construire ?

Demande de certificat d'urbanisme avant tout acte de bâtir ou tout achat de terrain

Volonté d'une construction neuve ou de réhabilitation d'un bâtiment existant

Constitution du dossier de demande de permis de construire

Dépôt du permis de construire, contre récépissé, à la mairie du lieu de construction

Lettre de notification des services instructeurs (sous 15 jours) comportant le n° d'enregistrement du dossier et le délai d'instruction

En cas de non réception d'une lettre de notification, le demandeur peut mettre en demeure le service instructeur de procéder à l'instruction. Si aucune décision n'est intervenue dans les 2 mois, la lettre de mise en demeure vaut permis tacite.

Affichage en mairie de l'avis de dépôt de permis de construire (durant toute l'instruction) pour information du public

Instruction du dossier par la DDE ou un service instructeur dans certaines communes (cas général : 2 mois / cas particulier : jusqu'à 5 mois)

Accord de permis de construire des services instructeurs

Affichage du permis de construire :

- Sur le terrain dès l'obtention du permis pour que les tiers puissent éventuellement engager un recours (pendant 2 mois dès l'affichage)
- En mairie (2 mois)

Déclaration d'ouverture de chantier à la mairie en 3 exemplaires (ouverture de chantier = installation de palissades, arrivée du matériel, travaux de terrassement...)

Commencement des travaux sous 2 ans sinon le permis de construire sera annulé. Le permis sera également périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Réception des travaux

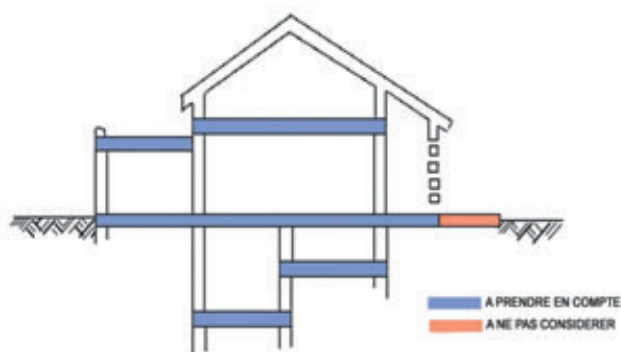
Déclaration d'achèvement de travaux à la mairie (sous 30 jours)

Certificat de conformité délivré par la mairie (sous 3 mois)

LEXIQUE TECHNIQUE

Lexique essentiel

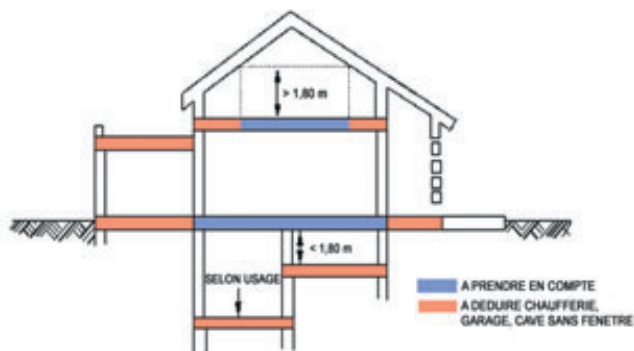
SHOB : Surface Hors Oeuvre Brute : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculé à partir du nu extérieur des murs de façade et au niveau supérieur du plancher, y compris l'épaisseur des murs, les combles et sous-sol aménageables ou non, les balcons, les loggias, les terrasses et toitures-terrasses même inaccessibles (non compris les terrasses non couvertes). Seules les terrasses de plain pied avec le rez-de-chaussée ne sont pas comptées.



SHON : Surface Hors Oeuvre Nette. Il s'agit de la SHOB à laquelle sont déduites :

- les surfaces des combles et sous-sol non aménageables (hauteur sous plafond ou sous toiture inférieure à 1,80 m)
- les surfaces des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des parties non closes situées au rez-de-chaussée
- les surfaces des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garages)
- les surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole

- la surface égale à 5 % de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux)
- les combles non aménageables en raison d'une impossibilité à supporter une charge quelconque ou par l'encombrement de la charpente.



Surface Habitable : Ne pas confondre avec la SHON. Surface de plancher construite, après déduction des murs, cloisons, marches, cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Ne sont pas pris en compte les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

L E X I Q U E

ABF : Architecte des Bâtiments de France
SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

A G E N D A

26 MARS 2005 APRÈS-MIDI :	Présentation de la Loi Rurale en présence de M.PELLETIER, Président de l'AMRF et de M. FORISSIER, Secrétaire d'Etat à l'Agriculture et aux Affaires Rurales
AVRIL 2005 :	- Remise des récompenses aux lauréats du Prix d'Architecture Publique - Réunion sur les Finances Locales - Réunion sur l'Intercommunalité : l'intérêt communautaire

A VOTRE DISPOSITION SUR SIMPLE DEMANDE :

- « Adapatation des réseaux d'eau à la défense contre l'incendie : La réponse du Ministre »
- « Point Info Familles : Les modalités de mise en place »
- « Justice pénale : Présentation à l'adresse des maires »
- « La mise en oeuvre de la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) »
- « Les pouvoirs du maire et les obligations de la commune à l'égard des chiens et chats errants »
- « Intercommunalité : Répartition de la dotation d'intercommunalité

La voirie d'intérêt communautaire

Intercommunalité et relations conventionnelles : prestations de service, mise à disposition de personnel, partage de fiscalité, maintien du lien de confiance entre communes et groupements »

CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre
 23 rue de Mousseaux - 36000 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.27.37.37 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr

Association des Maires de l'Indre
 Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr