

MEMENTO DES DEMARCHES ADMINISTRATIVES POUR LA RESTAURATION DU BATI ANCIEN

PARC NATUREL RÉGIONAL DE MILLEVACHES EN LIMOUSIN

Les travaux entraînant la modification d'un abord de monument historique sont soumis à autorisation au titre du code du patrimoine, même lorsqu'ils ne nécessitent pas d'autorisation au titre du code de l'urbanisme.

Il est nécessaire avant de débuter tous travaux de s'assurer de posséder les autorisations administratives requises pour votre projet. Celles-ci sont délivrées en vue de réaliser des travaux dans le respect des règles d'urbanisme et de l'environnement.

• Le certificat d'urbanisme

REPUBLIQUE FRANÇAISE dossier n° CUB 038 200 03 20009

date de dépôt : 08 avril 2008
demandeur :
adresse terrain :

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune

Le maire de _____
Le Maire,

Vu la demande présentée le 08 avril 2008 par _____ demeurant _____
et _____ en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme ;

indiquant, en application de l'article L.151-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;

cadastre _____
libré _____

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en maison individuelle de 150 m² de SHON

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.41-0-1, R.41-0-1 et suivants ;

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat d'urbanisme tacite depuis le 03/09/2009 ;

CERTIFIÉ

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 03/09/2009, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de six mois à compter du (date de vérification) la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété telles qu'elles existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par un P.D.S.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné. Il existe deux types de certificat d'urbanisme.

Le premier est **le certificat d'urbanisme d'information**. En l'absence de projet précis il permet de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur :

- Les dispositions d'urbanisme comme les règles d'un PLU ;
- L'existence de servitudes d'utilité publique ;
- La liste des taxes et contributions (raccordement à l'égout, voiries et réseaux, ...).

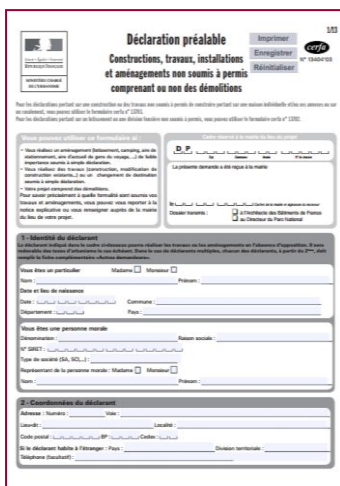
Le second est **le certificat d'urbanisme opérationnel**. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants (voies et réseaux) ou prévus qui desservent ou desserviront le terrain.

Le dossier se compose d'un formulaire et de pièces à fournir, il doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain. La collectivité dispose d'un délai de réponse d'un mois pour le certificat d'urbanisme d'information et de deux mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel.

Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois à compter de sa délivrance.

Ces informations sont données à titre indicatif et n'engagent en aucun cas le Parc naturel régional de Millevalches en Limousin

• La déclaration préalable

The image shows a screenshot of a French administrative form titled 'Déclaration préalable' (Prior Declaration). The subtitle is 'Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions'. The form is divided into several sections: '1. Informations générales', '2. Informations relatives à la personne déclarante', and '3. Caractéristiques des travaux'. It includes fields for name, address, date, and details about the project. There are also checkboxes for 'Maison' and 'Maison à rénover'. The form is numbered '1215' in the top right corner.

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne à l'administration les moyens de vérifier que le projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Les constructions, travaux ou aménagements (exemptés du permis de construire et du permis d'aménager) mais soumis à la déclaration préalable sont :

- Les constructions ou agrandissements d'une construction existante qui créent entre 5 et 20 m² de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) sans percement ou agrandissement d'une ouverture ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant sans travaux ou avec des travaux ne modifiant pas les structures porteuses du bâtiment ou de sa façade ;
- La transformation de plus de 10m² de SHOB en Surface Hors Œuvre Nette (SHON)
- La modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment : travaux de ravalement sans modification des couleurs, changements des menuiseries extérieures, percements de nouvelle ouverture ... ;
- Les travaux modifiant un élément de construction protégé par le PLU ou par délibération du conseil municipal ;
- Tous travaux de ravalement nécessitent une déclaration préalable s'ils se situent dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :
somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :
SHOB moins les surfaces de combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation (hauteur sous plafond inférieure à 1,80m), les caves, balcons, garages, ...

Le dossier se compose d'un formulaire et de pièces à joindre. Il doit être déposé en mairie. Le délai d'instruction est généralement d'un mois à partir de la date de dépôts.

• Le permis de construire

Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Il est nécessaire pour :

- Les constructions nouvelles ou les travaux ayant pour effet de créer une SHOB supérieures à 20 m² ;
- Tous les travaux sur des édifices inscrits au titre des monuments historiques (autres que l'entretien courant) ;
- Tous les travaux ayant pour effet de modifier les volumes, les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment qui s'accompagne d'un changement de destination ;
- Les travaux consistant à modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sans changement de destination ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou agrandir des ouvertures en extérieur.

Le dossier doit être déposé à la mairie de la commune où sont prévus les travaux. Le permis de construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 3 ans à compter de sa notification.

• Le permis d'aménager

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions ou des démolitions.

Il est notamment exigé pour :

- Les opérations d'affouillement et exhaussement du sol d'une profondeur ou hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² ;
- Certaines opérations de lotissement et de remembrement ;
- La création ou l'agrandissement de terrain de camping.

• Le permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Il est obligatoire quand le bâtiment à démolir est :

- Situé en secteur sauvegardé, en site inscrit ou classé, au sein d'une ZPPAUP, en périmètre protégé autour d'un monument historique ;

- Un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques ;
- Situé dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France) ;

UN ARCHITECTE ?

Tout projet d'habitation dont la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) dépasse 170 m² doit être élaboré en collaboration avec un architecte.

S'il n'est pas obligatoire pour les projets inférieurs à 170 m², le recours à un architecte est toutefois conseillé. Il adaptera au mieux vos envies aux contraintes réglementaires.

ATTENTION : En cas d'extension d'un bâtiment existant, la SHON prise en compte est la SHON finale comprenant la SHON de l'existant plus la SHON de l'extension.

NB : Le permis modificatif

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménagement en cours de validité peut apporter des modifications mineures à celui-ci tels que :

- L'aspect extérieur du bâtiment ;
- La réduction ou l'augmentation de la surface de plancher ;
- Le changement de destination d'une partie de locaux.

Cette demande peut-être déposée à tout moment.