

Communauté de Communes

 Loire
Semène

GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME

LE SERVICE URBANISME
DE LA C.C. LOIRE SEMÈNE

+ SES MISSIONS

p. 2 à 3

DÉFINITIONS UTILES

p. 4

LES DIFFÉRENTS
TYPES DE
DEMANDES

p. 5

QUELLE AUTORISATION
POUR QUELS TRAVAUX ?

p. 6 à 11

LE SERVICE URBANISME

de la Communauté de Communes Loire Semène

Une convention relative à l'instruction des décisions d'occupation des sols a été mise en place le **2 novembre 2006** entre Loire Semène et les communes membres de la Communauté de Communes.

La compétence « aménagement de l'espace communautaire » de Loire Semène a ainsi été élargie aux autorisations touchant au droit des sols : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable et certificat d'urbanisme.

La Communauté de Communes **Loire Semène mutualise les moyens d'instructions au service de l'ensemble des communes** en regroupant les moyens humains et techniques affectés à cette mission.

La compétence communale et le principe de la commune en tant que guichet unique pour le dépôt des demandes ont été maintenus.

LES DOCUMENTS D'URBANISME

Toutes les communes de Loire Semène sont dotées d'un document d'urbanisme, pour la plupart d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU se compose de plusieurs documents : Le rapport de présentation, Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Le règlement, Les documents graphiques, Les annexes (emplacements réservés, servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires.....).

Les PLU sont consultables en mairie.

LE SYSTÈME D'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE

Le Système d'Information Géographique (SIG) mis en place par la Communauté de Communes permet aux élus et agents des communes et de la Communauté de Communes Loire Semène de disposer des informations géographiques (dont consultation du PLU) nécessaires pour avoir une vision précise du territoire.



LES MISSIONS

du service Urbanisme

L'INSTRUCTION

Même si la possibilité de permis tacite est prévue explicitement par les textes, le principe adopté par la Communauté de Communes reste la production d'une décision expresse.

LE CONSEIL

Parallèlement à sa mission d'instruction des autorisations d'urbanisme, le service Urbanisme de Loire Semène assure aussi une **mission d'assistance et de conseil aux communes membres** :

- en participant aux commissions d'urbanisme et aux études de faisabilité sur les avant-projets.

Dans ce cadre, depuis septembre 2011, une collaboration avec l'architecte conseil du CAUE (visite sur le terrain, conseils aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme) est organisée en concertation avec les communes, à l'initiative des administrés, des élus, du service urbanisme.

- en participant à l'élaboration des procédures de planification.

Le service Urbanisme de Loire Semène est également **à la disposition des administrés ou des professionnels de la construction** pour, ponctuellement, les renseigner sur les droits à construire dans le cadre d'opérations de construction ou d'aménagement.

LA VEILLE JURIDIQUE



DÉFINITIONS UTILES

LA SURFACE DE PLANCHER

(Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

Depuis le 1^{er} mars 2012, une surface unique, dite « surface de plancher » se substitue à la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

La surface de plancher est égale à la somme des surface de planchers closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m, calculée au nu intérieur des façades, après déduction des embrasures de portes, fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles ainsi que pour les immeubles collectifs, des locaux techniques, caves, celliers.

L'EMPRISE AU SOL

(Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme)

Afin de déterminer si votre projet est soumis à permis de construire ou déclaration préalable, il faut, en plus de la surface de plancher, calculer son emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume, tous débords et surplombs inclus.

Sont pris en compte dans l'emprise au sol, l'épaisseur des murs, les balcons, auvents, terrasses (sauf de plain-pied)...

LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE RT 2012

Une nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, a été mise en place dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, toutes les constructions neuves ou parties nouvelles de bâtiments d'habitation sont soumises à exigence de performance énergétique dans l'objectif de réduire les consommations énergétiques des bâtiments.

A ce titre, lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf ou de partie nouvelle de bâtiment existant établit un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération la réglementation thermique 2012. L'attestation de prise en compte de la réglementation, signée par le maître d'ouvrage, doit être jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, à la fin des travaux, une attestation de prise en compte de la réglementation thermique devra accompagner la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Ce document devra être établi par une personne qualifiée : contrôleur technique, organisme certificateur, architecte ...

Les attestations sont produites par l'outil en ligne sur le site www.rt-batiment.fr ou www.developpement-durable.gouv.fr

NB : pas d'attestation « RT » à produire pour les constructions neuves ou parties nouvelles de bâtiment relevant d'une demande de DP (déclaration préalable)

LES DIFFÉRENTS TYPES DE DEMANDES

LE CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF

Il permet de connaître le droit d'urbanisme applicable sur un terrain. Il révèle les mutations sur la commune.

LE CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Il permet de savoir si l'opération projetée est réalisable, on passe à l'urbanisme le projet. La réponse donnée engage la collectivité sur les droits à construire pour 18 mois.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Pour les aménagements ou les constructions non soumis à permis.

Depuis 2011, les demandeurs ont le choix entre 3 types de formulaires de déclaration préalable suivant la nature de leurs travaux :

- réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes,
- lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager, constructions, travaux,
- installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE

Pour les projets de construction d'une maison individuelle d'habitation et ses annexes ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMÉNAGER

Pour tous les autres types de travaux : lotissement avec équipements communs dont la réalisation est à la charge du lotisseur, bâtiments collectifs, constructions à usage autre qu'habitation.

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Il n'existe plus que dans certains cas ou si la commune a délibéré pour l'instituer (voir tableau ci-après).

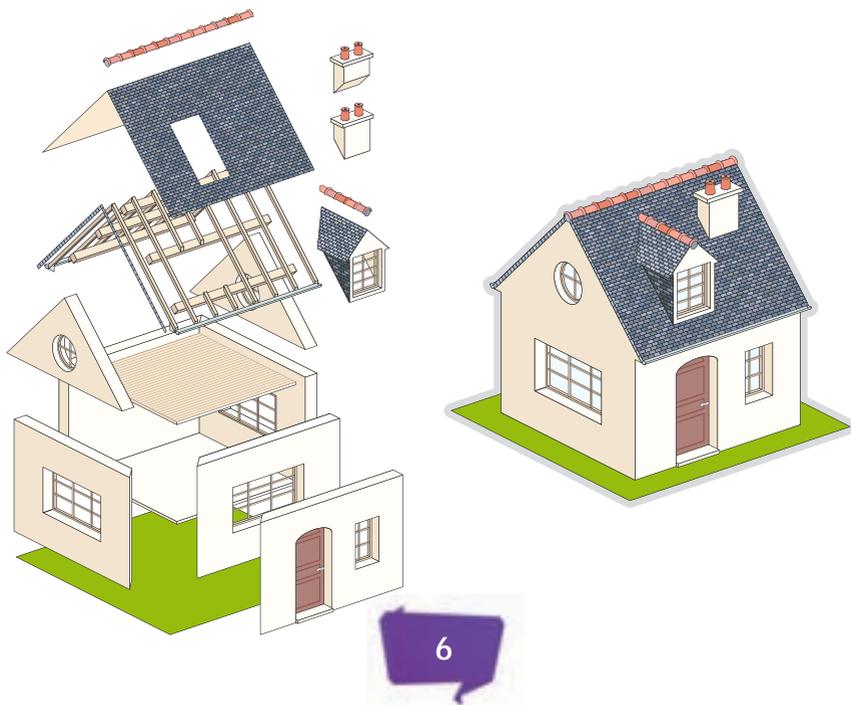
L'AUTORISATION DE TRAVAUX

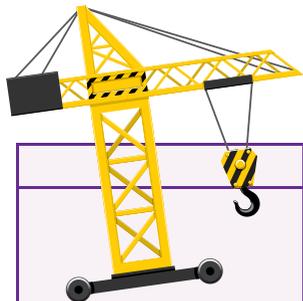
Pour validation de la conformité aux règles de sécurité et d'accessibilité des constructions, aménagements ou modifications d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) non soumis à permis de construire.

QUELLE AUTORISATION POUR QUELS TRAVAUX ?

CONSTRUCTION NEUVE

	SURFACE	TYPE
Constructions neuves créent une surface de plancher et une emprise au sol	Jusqu'à 5 m ² et hauteur ≤ 12 m	Aucune
	Entre 5 m ² et 20 m ² quelle que soit la hauteur	Déclaration Préalable
	Entre 5 m ² et 20 m ² et hauteur >12 m en secteur protégé	Permis de Construire
	Plus de 20 m ²	Permis de Construire
Constructions ne créant pas de surface de plancher	Moins de 12 m de hauteur	Aucune
	≥ 12 m de hauteur	Déclaration Préalable





TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

	CARACTERISTIQUES	TYPE
Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant	Ravalement de façade en droit commun	Aucune
	Ravalement de façade en secteurs et espaces protégés, champ visibilité monument historique, périmètres délimités au PLU ou instaurés par délibération du conseil municipal (ou un organe délibérant EPCI compétant en PLU)	Déclaration Préalable
	Modification des abords	Aucune
	Travaux d'entretien, réparations ordinaires. Modifications de toitures (tuiles, Vélux, châssis, panneaux photovoltaïques)	Déclaration Préalable
Travaux sur construction existante ayant pour effet de créer une surface de plancher et une emprise au sol <u>en zone U</u>	Moins de 20 m ²	Déclaration Préalable
	Entre 20m ² et 40m ² et surface totale de plancher ≤170m ²	Déclaration Préalable
	Entre 20m ² et 40m ² et surface totale de plancher >170m ²	Permis de construire (cas de recours obligatoire à architecte)
Travaux sur construction existante ayant pour effet de créer une surface de plancher et une emprise au sol <u>hors zone U</u>	Moins de 20 m ²	Déclaration Préalable
	Au-delà de 20m ²	Permis de Construire
Changement de destination d'un bâtiment existant, entre les différentes destinations définies (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôt)	Pas de travaux ou travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	Déclaration Préalable
	Travaux modifiant les structures porteuses ou la façade	Permis de Construire

DÉMOLITIONS

	CARACTERISTIQUES	TYPE
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie :	d'une construction située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir	Permis de démolir NB : Si votre demande de permis de construire, de permis d'aménager ou de déclaration préalable porte également sur une démolition nécessaire au projet, la demande de permis de construire de permis d'aménager ou de déclaration préalable peut valoir demande de permis de démolir.
	d'une construction située dans un secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière, site inscrit ou classé	
	d'une construction inscrite au titre des monuments historiques	
	d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP (zone protection patrimoine architectural urbain et paysager) ou dans une AVAP (aire mise en valeur architecture et patrimoine)	
	d'une construction : * identifiée comme devant être protégée par un Plan local d'urbanisme, *située dans un périmètre délimité par le plan, *dans une commune non dotée d'un Plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération en conseil municipal comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur.	
Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale	Aucune	
Démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou insalubre		
Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive		
Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement		
Démolitions de lignes électriques et de canalisations		



AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

	CARACTERISTIQUES	TYPE
Piscines	Bassin $\leq 10 \text{ m}^2$	Aucune
	Bassin > 10 et $\leq 100 \text{ m}^2$, non couvert ou avec couverture $\leq 1.80 \text{ m}$ de hauteur	Déclaration Préalable
	Bassin $> 100 \text{ m}^2$ ou avec couverture $> 1.80 \text{ m}$ de hauteur	Permis de Construire
Châssis et serres de production	Hauteur $\leq 1.80 \text{ m}$	Aucune
	Hauteur entre 1.80 m et 4 m et surface $\leq 2\,000 \text{ m}^2$	Déclaration Préalable
	Hauteur $> 4 \text{ m}$ ou hauteur de plus de 1.80 m et surface $> 2\,000 \text{ m}^2$	Permis de Construire
Plateformes Agricoles <u>en Droit Commun</u>		Aucune
Plateformes Agricoles en <u>secteur sauvegardé</u> ou <u>site classé</u>		Déclaration Préalable
Fosses Agricoles <u>en Droit Commun</u>	Surface $\leq 10 \text{ m}^2$	Aucune
Fosses Agricoles <u>en Droit Commun</u>	Surface $> 10 \text{ m}^2$ et $\leq 100 \text{ m}^2$	Déclaration Préalable
Fosses Agricoles en <u>secteur sauvegardé</u> ou <u>site classé</u>	Quelle que soit la surface	Déclaration Préalable

AMÉNAGEMENTS

	CARACTERISTIQUES	TYPE
Aires publiques de stationnement (+ dépôts de véhicules garages collectifs de caravanes)	Moins de 10 places	Aucune
	Entre 10 et 49 places	Déclaration Préalable
	50 places et plus	Permis d'Aménager
Affouillements, remblaiements	Prévus par un permis de construire	Aucune
	Moins de 2 m de haut ou moins de 100 m ²	Aucune
	Plus de 2 m de haut ou de profondeur et plus de 100 m ²	Déclaration Préalable
	Plus de 2 m de haut ou de profondeur et à partir de 2 hectares	Permis d'Aménager
Coupage et abattage d'arbres	Dans les espaces boisés classés	Déclaration Préalable
Lotissement	Division sans création de voies ou d'équipements et d'espaces communs	Déclaration Préalable
	Division avec création de voies ou d'équipements et d'espaces communs	Permis d'Aménager
Création ou agrandissement d'un terrain de camping	Moins de 20 personnes ou de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles	Déclaration Préalable
	Plus de 20 personnes ou de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles, augmentation du nombre de places de 10%, modification de la végétation	Permis d'Aménager

Installation d'une caravane	Stationnement sur le terrain de la résidence du propriétaire	Aucune
	Stationnement sur terrain autre moins de 3 mois	Aucune
	Stationnement sur terrain autre plus de 3 mois consécutifs ou non	Déclaration Préalable
	Installation fixe sur terrain	Permis de construire
Parcs résidentiels de loisirs	Création ou agrandissement	Permis d'Aménager
Parcs d'attraction ou aires de jeux et de sport	Motorisé	Permis d'Aménager
	Plus de 2 hectares	Permis d'Aménager
	Un golf > 25 hectares	Permis d'Aménager
Construction, Aménagement ou Modification d'un ERP (établissement recevant du public, conformité aux règles de sécurité et d'accessibilité en application du Code de la Construction et de l'Habitat)	Projet soumis à PC ou PA	Dossier spécifique ERP dans le PC ou le PA
	Projet non soumis à PC ni PA	Autorisation de travaux (AT)

VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIRE SEMÈNE

1 place de l'abbaye - 43140 La-Séauve-sur-Semène

Tél. 04 71 75 69 50 - Fax. 04 71 61 05 36

www.loire-semene.fr - accueil@loire-semene.fr

Martine GINET

Responsable service urbanisme

Instructrice sur les communes d'Aurec-sur-Loire,
La-Séauve-sur-Semène, Saint-Just-Malmont et
Saint-Didier-en-Velay

Tél : 04 71 75 69 57 - Fax : 04 71 61 05 36

mginet@loire-semene.fr

Gérald SOUVIGNET

Instructeur sur les communes de Saint-Ferréol-
d'Auroure, (hors ZA La Sagne) et Pont-Salomon

Tél : 04 71 75 34 42 - Fax : 04 71 61 05 36

gsouvignet@loire-semene.fr

Ingrid MOUVAND

Instructrice sur les communes de Saint-Victor-
Malescours et Saint-Ferréol-d'Auroure
(ZA La Sagne uniquement)

Tél : 04 71 75 69 55 - Fax : 04 71 61 05 36

imouvand@loire-semene.fr