

Mailhac Infos

Supplément Urbanisme

Bulletin d'informations municipales - Mars 2021 - Hors série



Nous vous proposons ce numéro hors-série, inspiré de vos nombreuses questions relatives à l'urbanisme et adressées régulièrement en mairie. Contrairement à la plupart des communes, Mailhac n'est pas régie par un PLU mais répond d'un Règlement National d'Urbanisme. Une spécificité qui vous interpelle souvent et donne lieu à de nombreuses questions. Nous tâchons d'y répondre dans ce document que nous avons souhaité pratique et didactique, réalisé avec l'aide précieuse de Laetitia Abadie Marty, secrétaire de mairie que nous remercions.

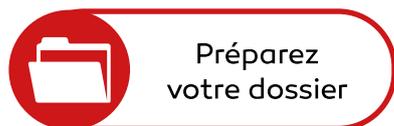
La version numérique de ce guide (sur notre site internet) se veut évolutive en y intégrant vos nouvelles questions que vous n'hésitez pas à nous partager.

Bons aménagements et bonne lecture.

La commission communication

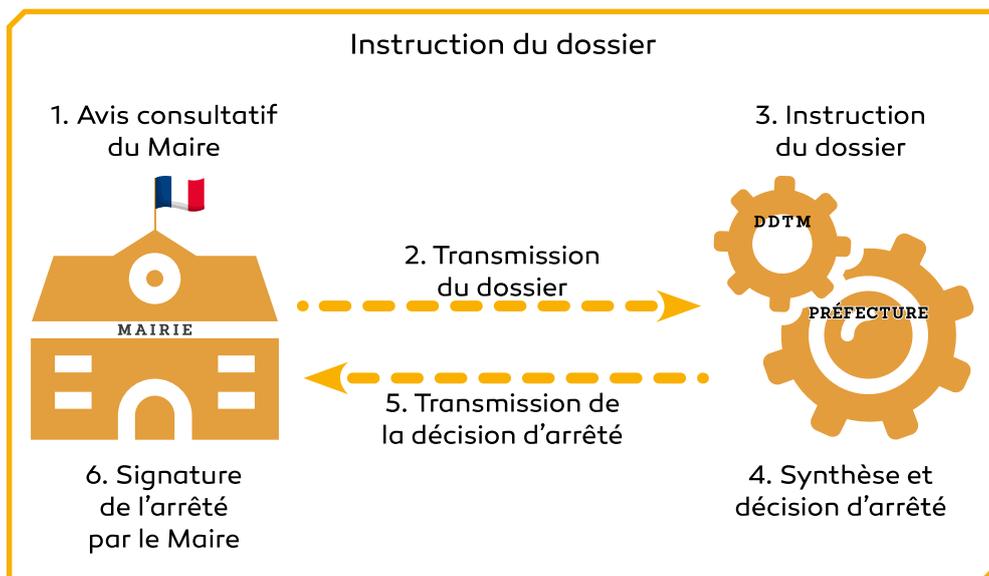
INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE D'URBANISME

QUEL PROCESSUS ?



- Renseignez-vous sur service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319 ou en mairie sur les démarches à accomplir
- Remplissez le formulaire Cerfa qui concerne votre demande
- Joignez les pièces demandées

DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME



ARRÊTÉ DU MAIRE



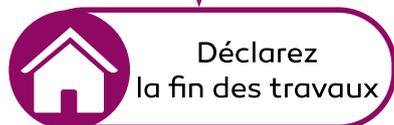
- Affichez votre autorisation sur site dès la notification d'autorisation
- A partir de la date d'affichage, un délai de 2 mois permet aux tiers de contester l'autorisation si elle leur est préjudiciable

DÉLAI DE RECOURS



Au début des travaux, déposez en mairie la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) - uniquement pour les permis de construire ou d'aménager (Cerfa 13407*02) et la déclaration préalable de travaux

TRAVAUX



Adressez en mairie une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) - Cerfa 13408*02

TRAVAUX À FAIRE

QUELLE DEMANDE ENTREPRENDRE ?

Type de document d'urbanisme	But de la demande	Formulaire	Nombre d'exemplaires à remettre en mairie	Délais d'instruction	Durée de validité de l'autorisation
Certificat d'urbanisme d'information (CUa)	<p>Connaître des règles d'urbanisme de votre terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitations administratives au droit de propriété (servitudes, droit de préemption....) ; - Liste des taxe et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement...) 	Cerfa n° 13410*02	3 exemplaires	1 mois	18 mois
Certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)	<p>Informe en plus du précédent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possibilité de réaliser votre projet sur le terrain ; - Équipements publics (voies et réseaux) existant ou à créer pour desservir votre terrain 	Cerfa n° 13410*02	3 exemplaires	2 mois	18 mois
Permis de Construire	<ul style="list-style-type: none"> - Construction au sol d'une superficie supérieure à 20m² ; - Travaux sur une construction existante d'une surface supérieure à 20m² ; - Travaux de modification de structures porteuses ou de façade d'un bâtiment lors d'un changement de destination (ex : local commercial qui devient habitation). <p>A noter : si la superficie dépasse les 150m² ou que le demandeur est une personne morale, il est obligatoire de faire appel à un architecte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maison individuelle : Cerfa n° 13406*04 - Autres : Cerfa n° 13409*04 	5 exemplaires	<ul style="list-style-type: none"> - Maison individuelle : 2 mois - Autres : 3 mois 	3 ans
Permis d'aménager	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de creusage ou de surélévation d'une profondeur ou hauteur de plus de 2m et sur une superficie d'au moins 20 000m² (2 hectares) ; - Certaines opérations de lotissement. 	Cerfa n° 13409*04	5 exemplaires	3 mois	3 ans
Permis modificatif	<p>Concerne les permis de construire ou d'aménager.</p> <p>Permet de petites modifications : d'aspect extérieur, un changement mineur de la surface prévue (baisse ou hausse), un changement de destination d'une partie des locaux</p> <p>Pour des modifications plus importantes, une nouvelle demande de permis de construire ou d'aménager doit être déposée</p>	Cerfa n° 13411*04	5 exemplaires	2 mois	3 ans
Déclaration préalable	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux compris d'une superficie comprise entre 5 et 20m² ; - Changements de destination des locaux sans travaux ne nécessitant pas la demande d'un permis de construire; - Travaux de modification de l'aspect extérieur : création ou remplacement d'une porte ou d'une fenêtre, nouvelle couleur de façade... <p>A noter : les clôtures ne sont pas soumises et doivent être inférieures à 2,60m de haut.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maison individuelle : Cerfa n° 13703*04 - Autres : Cerfa n° 13404*04 	5 exemplaires	1 mois	3 ans
Permis de démolir	Toutes les démolitions.	Cerfa n° 13405*03	5 exemplaires	2 mois	3 ans

RÈGLES D'URBANISME

LES QUESTIONS

Mailhac est-il concerné par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Non, la réglementation applicable est celle du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Elle est définie par l'Alinéa 1 de l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme et repose notamment sur la continuité d'aménagement.

Son application est intégrale dans les communes qui n'ont pas de PLU.

Où puis-je trouver les documents pour constituer mon dossier ?

Vous pouvez vous rendre directement sur le portail internet www.service-public.fr ou bien directement auprès du secrétariat de la mairie.

Quels sont les documents que je ne dois pas oublier de transmettre ?

Dans le cadre de votre dossier, il est important de communiquer à la mairie votre Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) dès le début des travaux. De même, n'oubliez pas de déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Daact). A réception de ce document, le maire a 3 mois pour contester la conformité des travaux.

Ces deux documents sont importants pour fixer des délais et seront utiles en cas de litige.

Si vous faites appel à une entreprise, vérifiez si elle s'occupe de ces démarches pour vous.

Pendant le chantier, quelles précautions dois-je prendre ?

Dans le cas où les travaux devraient empiéter sur la voie publique, via l'usage d'installations temporaires telles qu'un échafaudage, une benne ou un engin de chantier, vous devez faire une demande écrite d'occupation du domaine public auprès du maire.

Pensez également aux déchets que vous allez générer. Ils doivent être éliminés en respectant l'environnement. Pour cela, vous pouvez les apporter à la déchetterie de Mirepeisset.

Attention, le brûlage et l'enfouissement de déchets sont interdits sur le chantier.

A quoi correspond la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme ?

Il s'agit de la durée maximale qui peut s'écouler entre l'acceptation de la demande et le début des



travaux. Si les travaux débutent, cette durée est réduite à 1 an en cas d'interruption. Au delà, une nouvelle demande devra être déposée.

Attention, pour les certificats d'urbanisme la durée de validité de 18 mois n'est pas prolongeable.

Si je ne respecte pas les formalités, qu'est-ce que je risque ?

Réaliser des travaux sans faire de déclaration préalable, d'autorisation de construire ou que ces dernières soit non conformes vis-à-vis des prescriptions énoncées par l'autorisation, peut entraîner :

- des sanctions pénales : avec une amende de 1.200 € à 300.000 € et 6 mois de prison en cas de récidive ;
- des mesures administratives : dès constatation par l'administration d'une infraction, elle dresse un procès-verbal et peut ordonner l'interruption des travaux ;
- des sanctions civiles : le tiers qui subit un préjudice par une autorisation annulée par le tribunal administratif peut réclamer réparation devant un juge civil.

L'ensemble des indications données dans ce supplément sont susceptibles d'évoluer, contactez la mairie avant d'entreprendre des démarches.

MAILHAC Infos Supplément urbanisme

Responsable de publication :

Jean-Claude CALVET

Réalisation :

Commission communication, commune de Mailhac

Sources :

www.service-public.fr - Urba+, Pays Clermontois

Je construis sur ma commune, dardilly.fr

Crédits photos :

Mairie de Mailhac - Freepik- Addison11, Pixabay

Impression :

Tiré à 300 exemplaires, en mairie.