

Urbanisme et déclarations en Mairie:

Je change les fenêtres de ma maison. Je pose une clôture. Dois-je en avertir ma commune ?

Je construis un abri de jardin. Je réalise une extension de maison. Est-ce que je dois demander un permis de construire ?

Je veux démolir ma vieille salle de bains ? Est-ce que je dois demander une autorisation ?

Voici un petit rappel sur les démarches à effectuer lorsque je commence un projet d'urbanisme.

Comme annoncé dans le dernier journal communautaire, depuis le 1er juillet, c'est le service urbanisme de la Communauté de communes Flandre Lys qui instruit les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...)

Rappel : ma commune reste mon interlocuteur privilégié. Si besoin, elle m'orientera vers la CCFL pour un RDV.

Pour les travaux ci-dessous, je n'ai aucune démarche à réaliser

- constructions nouvelles ou extensions de moins de 5m²
- éoliennes domestiques dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12m - aménagement d'une piscine de moins de 10m²
- ravalements de façade (ex : entretien, nettoyage, rejointoiement ou peinture de même couleur. Je contacte néanmoins la mairie pour connaître les démarches à suivre (occupation du domaine public, pose d'échafaudage...))

Pour les travaux ci-dessous, je dois remplir une **déclaration préalable**

- changement de destination du bâtiment sans modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment (ex : je fais de mon habitation un commerce sans modifier la structure et la façade de ma maison). Cerfa n°13404*03.
- modification de l'aspect extérieur d'une construction (ex : je change mes fenêtres, ma porte d'entrée ou ma toiture) Cerfa n°13703*03 pour une maison individuelle, Cerfa n°13404*03 pour les autres constructions.
- travaux sur une construction existante ou nouvelle construction : pour toute création de surface de plancher ou d'emprise au sol comprise entre 5 et 20m² (ex. je construis un abri de jardin. Cerfa n°13703*03 pour une maison individuelle. Cerfa n°13404*03 pour les autres constructions.
- travaux sur une construction existante dans une zone urbaine : pour toute création de surface de plancher ou d'emprise au sol de moins de 40 m² (ex. je construis une petite buanderie en extension de ma maison). Cerfa n°13703*03 pour une maison individuelle, Cerfa n°13404*03 pour les autres constructions.
Dans ce cas, l'ajout ne doit pas avoir pour effet de faire passer la surface du bâtiment à plus de 170 m². (Dans le cas contraire, je dois faire une demande de permis de construire et avoir recours à un architecte.)
- division de terrain en vue de bâtir sans création ou aménagement d'équipements communs (ex. je divise mon terrain pour y bâtir deux maisons sans prévoir de voiries ou d'aires de stationnement communes aux deux maisons) Cerfa n°13702*02.
- Avant tout projet de clôture, je me renseigne auprès de ma mairie car je dois respecter les règles d'urbanisme ou le cahier des charges du lotissement.

Délai d'instruction des Déclarations Préalables : 1 mois.

Pour les travaux ci-dessous, c'est un **permis de construire** que je dois demander :

- changements de destination avec modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment (ex. je transforme mon habitation en commerce en créant une ouverture sur la façade de ma maison) Cerfa n°13409*03.
- travaux créant une nouvelle construction : pour toute construction de surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20m² (ex. je construis un garage au fond de mon jardin).
- travaux sur construction existante : pour tout ajout d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20m² (ex. je réalise une extension de plus de 20 m²).
- travaux sur construction existante dans une zone urbaine : pour tout ajout d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 40m² (ex. je réalise une extension de plus de 40 m²).

Attention, si mon extension est inférieure à 40 m² mais qu'elle a pour effet de faire passer la surface du bâtiment à plus de 170m², je dois faire une demande de permis de construire et avoir recours à un architecte.

Cerfa n°13406*03 : Maison individuelle : construction, agrandissement. Délai d'instruction : 2 mois.

Cerfa n°13409*03 : Pour tous les projets hors maison individuelle. Délai d'instruction: 3 mois.

Pour les travaux ci-dessous, je dois demander **un permis d'aménager** :

- division de terrain en vue de bâtir avec création ou aménagement d'équipements communs (ex. je divise mon terrain pour y bâtir deux maisons avec mise en place d'une servitude, une voirie ou des places de stationnement communes aux 2 maisons).
- D'autres types de travaux sont soumis à permis d'aménager (création ou agrandissement d'un terrain de camping, aménagement d'aires de stationnement de plus de 50 places et sont repris à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme. Je me renseigne auprès de ma mairie. Cerfa n°13409*03. Délai d'instruction : 3 mois.

Et pour les démolitions ?

Certaines démolitions peuvent nécessiter un permis. Avant tout projet, je me renseigne auprès de ma mairie. Cerfa n°13405*03. Délai d'instruction : 2 mois.

Autres cas : Autorisations de travaux

- modifications d'aménagement intérieur d'un commerce ou dans tout autre établissement recevant du public (ERP)
- changement d'activité au sein d'un bâtiment (ex. une agence immobilière devient un salon de coiffure). Pour toutes ces démarches, je me renseigne en mairie pour connaître les règles à respecter.
- Enseignes et panneaux publicitaires

J'installe, modifie ou remplace une publicité ou une enseigne, je dois me rapprocher de ma mairie qui m'indiquera les formalités à accomplir.

Quels sont **les risques** que j'encours si je ne respecte pas ces règles ?

(Article L.480-1 à 4 du Code de l'Urbanisme)

Le non-respect des règles d'urbanisme entraîne des sanctions allant de l'interruption des travaux à une amende pouvant s'élever :

- dans le cas de création de surface de plancher, à 6000 euros par m² de surface construite, démolie ou rendue inutilisable
- dans les autres cas, à un montant de 300 000 euros.
- En cas de récidive, outre la peine d'amende définie ci-dessus, je m'expose à une peine de 6 mois d'emprisonnement.

Retrouvez les documents Cerfa nécessaires à vos démarches sur www.service-public.fr