



GUIDE DE L'URBANISME

Pour simplifier toutes vos démarches d'urbanisme



CHABONS

Mairie de Châbons
9, rue de l'Église
38690 CHABONS

SOMMAIRE

Les règles générales.....p.3

Le PLU

Avant tout achat

Projet de construction

Recours à l'architecte

Exemples pratiques.....p.6

1. Quelques définitions utiles

2. Construction (extension, annexe, terrasse, serre)

3. Modification de l'aspect extérieur (changement portes et fenêtres, toiture, ravalement)

4. Changement de destination

5. Clôture

6. Démolition

7. Piscine

8. Achat/vente de terrain

9. Lotissement

10. Etablissement Recevant du Public (ERP)

Comment déposer mon dossier ?.....p.13

1. Les pièces jointes au dossier

2. Le dépôt du dossier en mairie

Délais d'instructions.....p.17

Durée d'une validité d'une autorisation.....p.17

Renseignements.....p.18



Madame, Monsieur,

Vous projetez de construire, d'agrandir votre logement, de construire un garage, une clôture...

Autant de démarches nécessitant d'obtenir une autorisation préalable en conformité avec les règlements en vigueur et le document d'urbanisme de notre commune.

Aussi, à travers ce guide, nous avons souhaité vous éclairer simplement sur les démarches à engager, vous faciliter la mise en oeuvre de votre projet en vous permettant d'obtenir une autorisation dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, et sans suppléer votre architecte ou maître d'oeuvre, nous pouvons également intervenir à vos côtés, en amont du dépôt de votre dossier, pour vous apporter quelques conseils simples permettant d'améliorer votre projet du point de vue de sa faisabilité réglementaire.

Les informations ci-après ne sont pas exhaustives, le présent guide n'ayant pas la prétention de se substituer au code de l'urbanisme. Mais les différents cas pouvant se présenter sur la commune sont abordés pour l'essentiel.

N'hésitez pas à nous contacter.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet.

Le service urbanisme de la Mairie de Châbons

urba.chabons@orange.fr

04.76.65.00.10

LES RÈGLES GÉNÉRALES

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Si vous souhaitez connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain, vous pouvez obtenir des renseignements et consulter le règlement d'urbanisme sur le site de Châbons en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.chabons.fr/241-urbanisme.html>.

Le PLUi de la communauté de communes de Bièvre Est a été approuvé le 16 décembre 2019.



AVANT TOUT ACHAT

Vous pouvez demander un certificat d'urbanisme qui vous renseignera sur les règles et servitudes d'urbanisme applicables au terrain concerné. Ce n'est pas une obligation mais il est recommandé d'en faire la demande avant tout achat immobilier. Il existe deux sortes de Certificat d'Urbanisme (Cerfa 13410*05 accompagné des pièces à joindre) :

- Le CU a) dit « d'information » : Il renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).
- Le CU b) dit « opérationnel » : Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

LES RÈGLES GÉNÉRALES

PROJET DE CONSTRUCTION

Vous devez réaliser vos travaux dans le respect du règlement du PLUi. Dans la plupart des cas, vous aurez à demander une autorisation à la mairie : soit un permis de construire, soit une déclaration préalable.

Déclaration Préalable

Les travaux soumis à déclaration préalable concernent essentiellement :

- Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol supérieure à 5 m² et ≤ 20 m² ou 40 m² selon les cas,
- L'implantation de piscine hors sol ou enterrée,
- Les ravalements de façade, les réfections de toiture,
- Les changements de fenêtres / de volets,
- La pose de panneaux photovoltaïques,
- La création d'une ouverture,
- Les changements de destination sans travaux,
- La création de lotissement (lots seuls, sans voies ou espaces publics),
- L'installation d'une clôture.

*Si vos travaux rentrent dans le champ d'application de la déclaration préalable, vous devez remplir l'imprimé Cerfa 13404*07 (travaux importants), Cerfa 13703*07 (travaux simples) ou Cerfa 13702*06 (lotissement), accompagné des pièces à joindre.*

Permis de construire

Les travaux soumis à permis de construire concernent essentiellement :

- Les constructions créant une surface de plancher et emprise au sol > 20 m² ou 40 m² selon les cas,
- Les changements de destination avec modification des structures porteuses et/ou des façades,
- Les créations d'ouverture avec modification du volume,
- La création de lotissement avec voies et espaces publics, etc.

Si votre projet rentre dans le champ d'application du permis de construire, vous devez remplir :

*L'imprimé Cerfa n° 13406*07 (permis de construire pour maison individuelle et ses annexes PCMI) lorsqu'il s'agit de travaux concernant une maison individuelle et ses annexes, ou l'imprimé Cerfa 13409*07 (permis de construire et permis d'aménager PC ou PA).*

LES RÈGLES GÉNÉRALES

RECOURS À L'ARCHITECTE OBLIGATOIRE

Il est obligatoire d'avoir recours à un architecte dans les cas suivants :

- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m².
- Pour les constructions agricoles dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 800 m².
- Pour les personnes morales (sociétés, entreprises, associations, etc.).
- Pour les agrandissements supérieurs à 20 m² qui portent la surface de plancher totale (existant + extension) ou l'emprise au sol à plus de 150 m² (ou 800 m² pour les constructions agricoles). Dans ce cas, il faudra recourir au permis de construire.
- A partir du 1^{er} mai 2017 : pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m².

Projet soumis à PC	Recours obligatoire à l'architecte
Pour une construction autre qu'agricole	
La surface de plancher (SP) de l'existant + l'extension restent ≤ 150 m ²	NON
La SP de l'existant est déjà > 150 m ² Tout projet d'extension d'une construction existante déjà supérieure à 150 m ² , doit fait l'objet d'un recours à l'architecte s'il entre dans le champ d'application du PC	OUI
L'extension porte la SP totale au-delà de 150 m ²	OUI
Pour une construction à usage agricole	
La SP et l'Emprise au Sol de l'existant (ES) + l'extension restent ≤ 800 m ²	NON
La SP ou l'ES l'existant est déjà > 800 m ²	OUI
L'extension porte la SP totale ou l'ES totale au-delà de 800 m ²	OUI
La SP et l'ES de l'existant + l'extension restent ≤ 2000 m ²	NON
La SP ou l'ES l'existant est déjà > 2 000 m ²	OUI
L'extension porte la SP totale ou l'ES totale au-delà de 2000 m ²	OUI

EXEMPLES PRATIQUES

1. QUELQUES DÉFINITIONS UTILES (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, **sans disposer d'accès direct depuis la construction principale**, c'est-à-dire sans communication (pas de porte).
- **Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Emprise au sol** : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, corniches) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et encorbellements. Surface de plancher : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Les loggias, toiture-terrasse, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.
- **Surface taxable** : La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres dont on déduit les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier et les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80.
- **Extension** : consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et **doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, c'est-à-dire avec communication (porte)**.
- **Façade** : correspond à l'ensemble des parois extérieures d'un bâtiment ou d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
- **Gabarit** : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

EXEMPLES PRATIQUES

2. CONSTRUCTION

Vous souhaitez construire une maison d'habitation : Il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions).

Vous agrandissez votre maison



On parle d'extension (cf définition), et non pas d'annexe. Plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

A. Si la Surface de Plancher (cf. page 5) / Emprise au sol (cf. page 5) de la construction est supérieure à 20 m², vous avez besoin d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions).

MAIS si votre terrain se situe dans une zone Urbaine (U...) du PLUi et que la Surface de Plancher (SP) / Emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 40 m², vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Travaux simples : déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes).

B. Si la Surface de Plancher/Emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes).

C. Si la Surface de Plancher/Emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m², vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

Vous construisez une annexe (cf page 6)



A. Si la Surface de Plancher/ Emprise au sol de la construction est supérieure à 20 m², Il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions).

B. Pour les autres cas, si la Surface de Plancher/Emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m², vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes).

C. Si votre annexe est accolée à la maison d'habitation et constitue une extension, se reporter à la partie « vous agrandissez votre maison » ci-dessus.

Pour vous aider : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

EXEMPLES PRATIQUES

Vous construisez une terrasse



A. De plain-pied (ou surélévation très faible) par rapport au terrain naturel de votre propriété, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

B. Avec un rehaussement par rapport au terrain naturel et :

• Si l'emprise au sol de la terrasse est supérieure à 20 m², Il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions).

- Si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07 (travaux importants).

Vous construisez une serre



A. Si la hauteur de la serre est inférieure ou égale à 1 m 80, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

B. Si la hauteur est supérieure à 1 m 80 et inférieure ou égale à 4 m et que l'emprise au sol est inférieure ou égale à 2000 m², vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.

C. Si la hauteur est supérieure à 1 m 80 et que l'emprise au sol est supérieure à 2000 m², Il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions) ou le Cerfa n° 13409*07 - travaux concernant toute autre construction (hangar, sans, commerces)).

3. MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE VOTRE CONSTRUCTION

Vous changez ou repeignez les fenêtres, portes et/ou volets, vous ravalez la façade



en modifiant l'aspect, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.

* Rappel du PLUi : Pour les constructions existantes, le maintien des volets battants est fortement encouragé. En cas de suppression et de remplacement par des volets roulants le caisson d'enroulement devra être encastré sans saillies. En

zone UA, le blanc et le blanc-cassé sont interdits. Un nuancier est disponible en Mairie..

EXEMPLES PRATIQUES

Vous procédez à la réfection de votre toiture



vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.

** Tuiles noires interdites par le PLUi*

Vous modifiez votre toiture



A. En installant un châssis ou une fenêtre de toit, une lucarne : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07 ou un permis de construire Cerfa 13406*07 si vous créez un plancher ou si la fenêtre de toit donne lieu la création d'une pièce supérieure à 40m².

B. Mais si vous la rehaussez, il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions car création de volume.

C. En transformant un toit-terrasse en toit avec charpente : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.

** Vous modifiez votre toiture sans en modifier l'aspect : vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.*

Vous installez une antenne parabolique, des panneaux solaires ou photovoltaïques, un climatiseur



Vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.

Vous modifiez la façade de votre commerce



Vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13404*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes). Pour la modification de l'enseigne ou une nouvelle installation d'enseigne, vous devez déposer une demande d'Autorisation Préalable Cerfa n° 14798*01.

EXEMPLES PRATIQUES

4. CHANGEMENT DE SITUATION

Vous changez la destination d'un bâtiment (transformation d'un immeuble de bureaux en habitation, d'une habitation en cabinet de consultation, etc.) :

A. Il n'y a pas de travaux ou ces travaux ne modifient pas la façade du bâtiment ni sa structure porteuse, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13404*07 (Déclaration préalable - Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions).

B. Les travaux modifient la façade du bâtiment ou sa structure porteuse, vous avez besoin du Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions) ou 13409*07.

5. CLÔTURE



A. Vous construisez ou modifiez une clôture (avec ou sans portail), vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable - Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions) ou le Cerfa n° 13404*07.

** Pour tous travaux concernant une clôture, prenez rendez-vous avec la Mairie au 04.76.65.00.10.*

B. Vous construisez dans votre terrain un mur autre qu'un mur de clôture :

- Si sa hauteur est supérieure à 2 m, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable - Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions) ou le Cerfa n° 13404*07.
- Si sa hauteur est inférieure à 2 m, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

**Vous construisez un mur de soutènement ou vous changez une clôture sans en modifier l'aspect : vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.*

6. ACHAT/VENTE DE TERRAIN



A. Vous voulez savoir si un terrain (ou une partie de terrain) est constructible, vous avez besoin d'un CU.

B. Vous souhaitez diviser votre terrain pour en vendre une partie : vous avez besoin du Cerfa n° 13702*06 (Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager).

C. Votre terrain est constitué de diverses parcelles et vous souhaitez vendre certaines d'entre elles : il s'agit donc d'un détachement d'unité foncière et vous avez besoin du Cerfa n° 13702*06 (Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager).

EXEMPLES PRATIQUES

7. DÉMOLITION

Depuis le PLUi, si vous souhaitez démolir un bâtiment, vous êtes soumis à une autorisation au titre de l'urbanisme.



A. Vous voulez démolir tout ou partie d'un bâtiment, vous avez besoin du Cerfa n° 13405*06 (Demande de permis de démolir).

B. Si votre projet de démolition est accompagné d'une construction ou d'un aménagement :

- Nécessitant un permis de construire, il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions) : dans ce cas, la demande réalisée au titre du permis de construire vaut également demande d'autorisation de démolir.
- Nécessitant une déclaration préalable, il faudra utiliser, en plus du formulaire permis de démolir, un formulaire de déclaration préalable en utilisant le Cerfa n° 13404*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes).

8. PISCINE

Vous construisez une piscine fixe :

Avant la pose de votre piscine hors-sol ou enterrée, renseignez-vous auprès du service urbanisme de la commune sur les réglementations au niveau des distances d'implantation. Si vous installez une piscine hors-sol, des formalités sont nécessaires si elle est installée pour plus de 3 mois.



A. Sans couverture ou avec couverture modulable, dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m² et inférieure à 100 m² :

- Sans couverture : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.
- Avec couverture : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable en utilisant le Cerfa n° 13703*07 (Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes) ou le Cerfa n° 13404*07.
- Avec couverture dont la hauteur est supérieure à 1 m 80 : vous avez besoin d'un PC.



B. Avec couverture fixe : il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire en utilisant le Cerfa n° 13406*07 (Demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions).

EXEMPLES PRATIQUES

9. LOTISSEMENT



Vous voulez réaliser un lotissement sur un terrain :

A. S'il y a création de voirie, réseaux, divers, vous avez besoin du Cerfa n° 13409*07 (Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions).

B. S'il n'y a pas de création de voirie, réseaux, divers, vous avez besoin du Cerfa n° 13702*06 (Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager).

10. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Vous avez une entreprise, un cabinet professionnel, un commerce, un artisanat, des bureaux, un garage automobile... et vous recevez du public dans vos locaux : cette autorisation de travaux vous concerne.

Quelle que soit la nature des travaux que vous projetez (construction, aménagement ou modification), ils sont soumis à permis de construire ou déclaration préalable. Dans certains cas, ils peuvent être dispensés de toute formalité.

Imprimés à déposer suivants les cas :

A. Les travaux que vous réalisez sont soumis à permis de construire, vous devez alors déposer également un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP (pièces PC 39 et PC 40 ou PA 50 et PA 51).

B. Les travaux que vous réalisez sont soumis à déclaration préalable, vous devez alors déposer également une demande d'autorisation pour construire, aménager ou modifier un ERP Cerfa n° 13824*04.

C. Même si les travaux que vous réalisez ne sont pas soumis à permis de construire ou déclaration préalable, vous devez néanmoins déposer une demande d'autorisation pour construire, aménager ou modifier un ERP Cerfa n° 13824*04. Vous devez joindre à votre dossier la notice de sécurité et la notice d'accessibilité.

D. Si ajout ou changement d'enseignes: vous devez déposer une demande d'autorisation préalable de remplacement d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une pré enseigne ou une enseigne (Cerfa n° 14798*01).

E. Si vous changez la couleur de la façade, percez une ouverture, vous devez déposer une Déclaration préalable pour modifications de façades (Cerfa n° 13404*07).

COMMENT DÉPOSER MON DOSSIER

1. PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

Après avoir rempli l'imprimé correspondant à votre besoin, lisez attentivement le bordereau des pièces à joindre pour savoir quels documents doivent constituer votre dossier.

N'oubliez pas de remplir l'imprimé Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, c'est une pièce obligatoire même si vous ne créez pas de surface taxable. Dans ce cas, indiquez « 0 ».

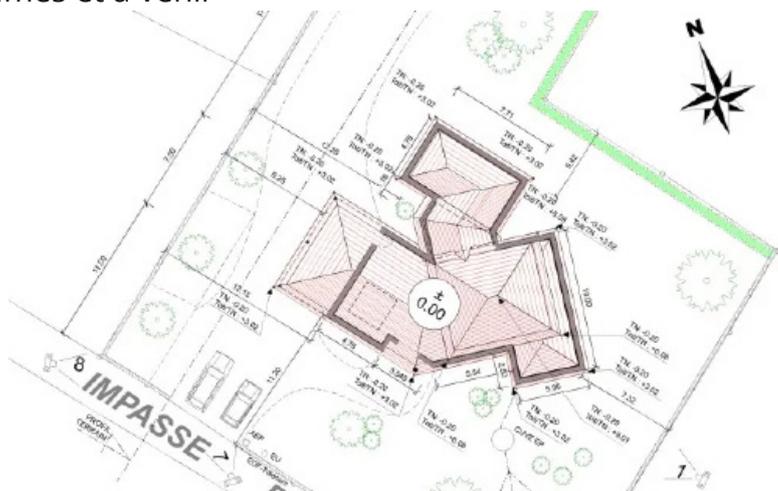
Les pièces à joindre

A. Le plan de situation DP 1 ou PC(MI) 1 : il permet de situer le terrain à l'intérieur de la commune. Il doit indiquer l'échelle (par exemple 1/20 000 ou 1/25 000 pour un projet en zone rurale, 1/2000 ou 1/5000 pour un projet en ville), la direction du Nord, et signaler le terrain concerné.



B. Le plan de masse DP 2 ou PC(MI) 2 : pour obtenir un plan cadastral du terrain pour réaliser votre plan de masse, rendez-vous sur le site www.cadastre.gouv.fr. Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il doit faire apparaître :

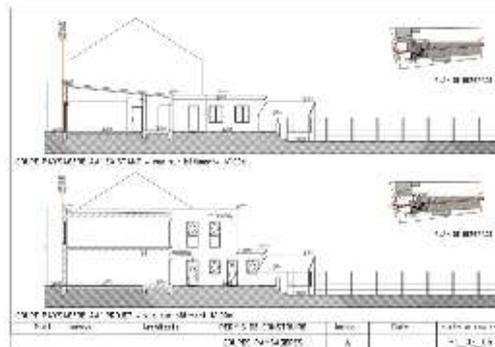
- Une échelle et l'orientation
- Les bâtiments existants sur le terrain : emplacement et dimensions
- Les bâtiments à construire : emplacement et dimensions (hauteur à chaque angle, largeur, longueur)
- Les arbres existants, supprimés et à venir
- Les points de raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel
- Les places de stationnement prévues
- Les endroits à partir desquelles les photos ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue



COMMENT DÉPOSER MON DOSSIER

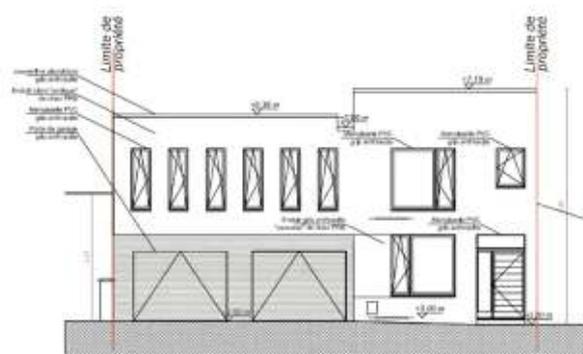
C. Le plan en coupe du terrain et de la construction DP 3 ou PC(MI) 3, qui doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après les travaux.
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.
- Les hauteurs de la construction.



D. La Notice décrivant le terrain et présentant le projet PC(MI) 4 : la notice commence par présenter le terrain, sa situation (en milieu agricole, urbain), s'il est déjà construit (les bâtiments existants et leur aspect) ou non, la végétation présente, etc. Ensuite, le projet est présenté : le type d'architecture choisi, les matériaux utilisés et couleurs des murs, toitures, ouvertures, comment ce bâtiment s'intègre dans l'environnement.

E. Le plan des façades et des toitures DP 4 ou PC(MI) 5. Il doit faire apparaître :



- La composition d'ensemble de chaque façade,
- La répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les percements, les cheminées et les éléments techniques,
- Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

F. Le Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Ce document peut être réalisé à l'aide d'un photomontage à l'aide d'une photo de l'existant et un croquis de la réalisation.



COMMENT DÉPOSER MON DOSSIER

G. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche



H. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



I. L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique PCMI14-1. Vous devez joindre à votre demande de permis de construire une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012 pour toute construction nouvelle ou extension en fonction de la surface thermique (SRt) et/ou de surface de plancher créées.

Pour tous renseignements :

<https://www.rt-batiment.fr>

et génération de l'attestation :

<https://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/generation-des-attestations-rt2012.html>

Un projet soumis à déclaration préalable est soumis à la RT 2012 mais n'est pas soumis aux dispositions relatives aux attestations de prise en compte de la réglementation thermique.

COMMENT DÉPOSER MON DOSSIER

2. LE DÉPÔT DU DOSSIER EN MAIRIE

- DP : 4 dossiers complets si création de surface taxable ou sinon 2 dossiers
- PC : 4 dossiers complets (+ 3 si ERP)
- PC modificatif : 4 dossiers complets
- AT ERP : 4 dossiers complets
- CU a) et b) : 2 dossiers complets
- Déclaration d'enseignes : 2 dossiers complets

Les dossiers peuvent être envoyés par voie postale ou déposés en mairie

Adresse de la mairie :

Mairie de Châbons
9, rue de l'Église
38690 CHABONS

Horaires d'ouverture :

Lundi : 9h30-12h ; 16h-17h30
Mardi : 9h30-12h ; 16h-17h30
Mercredi : Fermé
Jeudi : 9h30-12h ; 15h30-17h30
Vendredi : 9h30-12h

Horaires et coordonnées du service urbanisme

Réception avec ou sans rendez-vous le jeudi de 9h30 à 12h et de 15h30 à 17h30

Téléphone : 04.76.65.00.10

Mail : urba.chabons@orange.fr

Site de la commune

www.chabons.fr

Les sites utiles

<https://www.service-public.fr/>

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

DÉLAIS D'INSTRUCTION

Dès que votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée en Mairie, les délais d'instruction commencent. Suivant la nature de la demande, les délais, fixés par la réglementation, varient et dépendent de la sollicitation de certains services de l'Etat.

Les délais d'instruction sont les suivants :

- Déclaration Préalable : 1 mois - *Instruction par la Mairie*
- Permis de Construire d'une maison individuelle et de ses annexes : 2 mois - *Instruction par la CCBE*
- Autre Permis de construire ou permis d'aménager : 3 mois (+ 3 mois si ERP) - *Instruction par la CCBE*
- Autorisation de Travaux pour les ERP : 4 mois - *Instruction par la CCBE*
- Permis de Démolir : 2 mois - *Instruction par la CCBE*
- Certificat d'Urbanisme : CU d'information a) 1 mois – CU opérationnel b) 2 mois - *Instruction par la Mairie*
- Permis de Construire modificatif : 2 mois - *Instruction par la CCBE*

Ces délais peuvent être allongés dans le premier mois de l'instruction en fonction de la nature de celui-ci.

DURÉE DE VALIDITÉ D'UNE AUTORISATION

La durée de validité initiale d'un permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Si les travaux ne débutent pas dans ce délai, l'autorisation est périmée. Il est possible de demander son renouvellement.

La durée de validité initiale peut ainsi être prorogée 2 fois pour une durée d'1 an.

- Validité initiale : 3 ans
- Prorogation n° 1 : 1 an
- Prorogation n° 2 : 1 an
- Total : 5 ans

À noter : Le délai de validité des autorisations d'urbanisme portant sur tout ouvrage de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables pourra être prolongé plusieurs fois dans la limite d'un délai de 10 ans.

Toute demande de prolongation doit être faite par courrier en double exemplaire **2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale** de votre permis ou déclaration préalable. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

Le service instructeur dispose de 2 mois pour rendre sa réponse. Si le service instructeur n'a pas répondu dans un délai de 2 mois, votre demande de prolongation est acceptée.

A la fin des travaux, il convient de fournir une Déclaration d'Attestation d'Achèvement des Travaux.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.

RENSEIGNEMENTS

Ouverture du Service

Le Jeudi de 9h30 à 12h et de 15h30 à 17h30

Coordonnées

Mairie de Châbons
Service Urbanisme
9, rue de l'Eglise
38690 CHABONS
Tel : 04.76.65.00.10
Mail : urba.chabons@orange.fr

Site Internet

www.chabons.fr
www.bievre-est.fr
Rubrique : Urbanisme

Parution

Septembre 2020

