



RAPPEL SUR LE CADRE JURIDIQUE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS D'URBANISME

I. LES DIFFERENTES PROCEDURES D'URBANISME

Depuis le 01 octobre 2007, le champ d'application des autorisations d'urbanisme est modifié avec pour objectifs la simplification et la clarification des formalités administratives.

Trois régimes d'autorisation contrôlent la construction, l'aménagement et la démolition :

- le **permis de construire (PC)** et le permis modificatif,
- le **permis d'aménager (PA)**,
- le **permis de démolir (PD)**.

Un seul régime déclaratif : la déclaration préalable.

Lorsque le projet porte à la fois sur des démolitions, des aménagements et des constructions, le demandeur peut choisir de déposer une autorisation unique qui autorisera la totalité des travaux.

II. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1. Le dépôt du dossier

Toutes les demandes doivent être déposées en mairie (ou envoyé en recommandé avec accusé de réception). L'accueil de la mairie remet un récépissé précisant le délai de base du dossier, il attribue un numéro d'enregistrement. Il est conseillé au pétitionnaire (la personne qui demande une autorisation d'urbanisme) de conserver une copie du dossier déposé en mairie.

- Pour les **déclarations préalables**, les dossiers sont instruits en mairie de Lissieu.

Le dossier doit être constitué en 3 exemplaires et comprend les pièces suivantes :

- Un formulaire à télécharger (CERFA 13404*01)
- Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- Un plan en coupe du terrain et de la construction
- Les plans des façades et des toitures si votre projet les modifie
- Une représentation de l'aspect extérieur de la construction
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Selon la nature ou la situation du projet, d'autres pièces peuvent être exigées ou non réclamées. Toutes les pièces doivent obligatoirement être datées et signées.

En cas de déclaration préalable, le recours à un architecte n'est pas obligatoire.



- Pour les **Permis de Construire, de Démolir et d'Aménager**, les demandes sont instruites par le DDE de Villefranche sur Saône. Après dépôt du dossier en mairie, le service Urbanisme de la mairie les transmet sans délai au service instructeur de la DDE. Le service urbanisme procède également à la consultation des concessionnaires de réseaux (ERDF, Veolia, SIEVA) et si nécessaire à l'Architecte des Bâtiments de France.

Le dossier de Permis de Construire doit être constitué en 7 exemplaires et comprend les pièces obligatoires suivantes :

- Le formulaire à télécharger : (CERFA 13406*01)
- Un plan de situation du terrain, qui sert à localiser le terrain sur la commune
- Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- Un plan en coupe du terrain et de la construction
- Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- Un plan des façades et des toitures
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Selon la nature ou la situation du projet, d'autres pièces peuvent être exigées. Toutes les pièces doivent obligatoirement être datées et signées.

Le **recours à l'architecte** est obligatoire sauf si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Le demandeur est une personne physique.
- Le demandeur construit pour lui-même.
- Les travaux n'excèdent pas 170 m² de SHON (existant + projet).

Sur chacune des pièces composant le dossier de Déclaration Préalable ou de Permis de Construire, il est important d'inscrire le code correspondant et défini sur le CERFA (exemples : plan de situation = DP1 ; plan de masse = DP2....).

Les formulaires CERFA sont disponibles sur le site du gouvernement : <http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr>. Accès suivants: Accueil > Urbanisme, permis de construire > Permis de construire et autres autorisations d'urbanisme > Infos pratiques > Les formulaires à remplir en ligne ou à télécharger.

2. La demande de pièces complémentaires

En cas de majoration des délais de base ou de demande de pièce complémentaire, un courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception est envoyé au pétitionnaire avant la fin du premier mois.

Les pièces complémentaires doivent être déposées en mairie.

Le dossier est tacitement rejeté en cas d'absence de complétude dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la demande de pièce.

3. Les délais d'instruction

| | |
|--------|---|
| 1 mois | Déclaration préalable |
| 2 mois | Permis de Démolir Permis de Construire pour une maison individuelle |
| 3 mois | Permis de construire autre que maison individuelle Permis d'aménager |

4. La nature de la décision

La décision peut être :

- **Expresse** : c'est-à-dire sous forme d'un arrêté dans le délai de l'instruction,
- **Tacite** : elle résulte du silence de l'autorité au-delà du délai dans lequel elle devait statuer. Dans ce cas une attestation peut être délivrée sur simple demande du bénéficiaire.

5. L'affichage sur le terrain

Dès sa délivrance, l'autorisation de construire (décision expresse), doit faire l'objet d'un affichage sur le terrain par les soins du bénéficiaire de l'autorisation, **pendant au moins 2 mois et durant toute la durée des travaux**. Cet affichage doit être visible depuis la voie publique.

Pour les déclarations préalables, lorsque la décision est tacite, le pétitionnaire doit, avant de commencer les travaux :

- afficher sur le terrain le récépissé de dépôt sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt,
- installer sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention ! La décision de non-opposition n'est définitive qu'en l'absence de recours. En effet, dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Le pétitionnaire doit également déposer en mairie le formulaire de **Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)** dès le commencement des travaux, et la **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)** une fois l'ensemble des travaux terminés.

A compter de la réception en Mairie de la DAACT, l'administration dispose d'un délai de **3 mois** pour contester la conformité des travaux. Si vous ne recevez aucun courrier de l'administration au delà de ce délai, vous êtes titulaire d'une conformité tacite.



6. La validité des autorisations d'urbanisme

| | | |
|-------|-----------------------|----------------------|
| 3 ans | Déclaration préalable | Permis de Construire |
| | Permis de Démolir | Permis d'Aménager |

Le point de départ de la durée de validité est soit la notification pour les décisions expresses, soit la date d'acceptation tacite pour les décisions tacites.

Les travaux ne doivent pas être interrompus plus d'1 an et toute non réalisation des travaux doit être signalée par courrier au Maire.

La demande de prorogation de ces délais doit être déposée deux mois avant l'expiration de la validité de l'acte et permet une prorogation d'une année non renouvelable.

III. DECLARATION PREALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Le choix de la procédure d'urbanisme dépend du projet qui est envisagé par le pétitionnaire.

| CAS GENERAL POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (maison, garage, abris de jardin...) OU LES TRAVAUX PORTANT SUR DES BATIMENTS EXISTANTS (auvent, véranda, ravalement, aménagement de combles...) | |
|--|-----------------------|
| Création d'une Surface Hors d'Oeuvre Brute* > ou = 20 m ² , quelle que soit la hauteur | Permis de construire |
| Création d'une Surface Hors d'Oeuvre Brute de plus de 2 m ² mais < ou = à 20 m ² , quelle que soit la hauteur | Déclaration préalable |
| Création d'une Surface Hors d'Oeuvre Brute < ou = à 2 m ² et dont la hauteur est < ou = à 12 mètres | Aucune |
| Modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur | Permis de construire |
| Transformation de plus de 10 m ² de Surface Hors d'Oeuvre Brute en Surface Hors d'Oeuvre Nette | Déclaration préalable |
| Travaux de ravalement et ceux modifiant l'aspect extérieur (pose de panneaux solaires, parabole, ouverture d'une fenêtre, réfection de toiture...) | Déclaration préalable |

***SHOB** : Surface Hors Œuvre Brute. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de tous les niveaux (cave, rez-de-chaussée, étages,...) y compris les murs extérieurs.

SHON : Surface Hors Œuvre Nette. Il s'agit de la *SHOB* de laquelle sont déduites certaines surfaces :

- combles et sous-sols non aménageables,
- toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée,
- stationnement des véhicules dans la construction.

A partir de là est déduit une surface supplémentaire de 5 % correspondant à l'isolation du bâtiment à usage d'habitation.



| LES PISCINES (hors sol ou non) | |
|--|-----------------------|
| Dont la couverture a plus de 1.80 mètre de haut, quelle que soit la superficie | Permis de construire |
| Dont le bassin a une superficie < ou = à 100 m ² , non couverte ou dont la couverture fait moins de 1.80 mètre de hauteur au dessous du sol | Déclaration préalable |
| Dont le bassin a une superficie < ou = à 10 m ² , non couverte ou dont la couverture fait moins de 1.80 mètre de hauteur au dessus du sol | Aucune |

| LES CLOTURES | |
|---|-----------------------|
| Les Clôtures | Déclaration préalable |
| <i>NB : La hauteur et la nature des clôtures doit être conforme au document d'urbanisme en vigueur, qui est disponible au service urbanisme de la mairie.</i> | |

L'ensemble des travaux et aménagements possibles ne sont pas répertoriés dans les tableaux précédents.

Pour compléter ces informations, le service urbanisme de la Mairie et le service instructeur de la DDE de Villefranche sur Saône restent à votre disposition pour tout renseignement :

Mairie de Lissieu
 75, route nationale 6
 69380 Lissieu
 Tél : 04 78 47 60 35
 Fax : 04 78 47 39 20
 mairie.de.lissieu@wanadoo.fr

Horaires d'ouverture
 Le lundi : de 13h30 à 16h30
 Les mardi, jeudi et vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30
 Le mercredi : de 8h30 à 12h00
 Le samedi : de 9h00 à 12h00

DDE du Rhône
Antenne Villefranche Beaujolais
 282, avenue des Charmilles - BP 417 Gleizé
 69653 Villefranche cedex
 Tél : 04 74 09 41 00
 Fax : 04 74 62 25 77
www.rhone.equipement.gouv.fr

Accueil général :
 8h30-12h et 13h30-16h30
 du lundi au vendredi (16h).

Sur RdV ou par téléphone
 les lundi après-midi, jeudi et
 vendredi matin.

