



AUTORISATIONS D'URBANISME

RÉGLEMENTATION ET MODALITÉS DE DÉPÔT

JUILLET

2015

FICHE

1

INTRO

L'occupation et l'évolution des biens immobiliers, des terrains nus et des constructions sont réglementées par notre droit. Dans l'intérêt général, le droit de propriété est contraint pour faciliter le vivre ensemble et conserver la qualité de notre cadre de vie. Selon la nature et la situation des travaux, des aménagements ou des constructions que vous projetez, le dépôt et l'obtention d'une autorisation d'urbanisme peuvent être nécessaires. **Cette autorisation administrative doit être obtenue préalablement à la réalisation de votre projet et respecter une certaine forme.**

Le champ d'application, les délais d'instruction et le contenu des autorisations d'urbanisme sont définis par le Code de l'Urbanisme. D'autres réglementations administratives peuvent s'appliquer, en particulier les documents d'urbanisme et de risques communaux. Sauf cas particulier, les règles issues du Code Civil ne sont pas contrôlées et relèvent du droit des tiers.

QUI DÉLIVRE LES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

Ces autorisations d'urbanisme sont délivrées par le Maire. Depuis le 1^{er} juillet 2015, la communauté de communes Le Grésivaudan assure l'instruction de votre demande, en lien avec la commune où a été déposée la demande.

A SAVOIR !

Anticiper les formalités administratives, c'est garantir la cohérence et la réussite de votre projet. L'emploi de professionnels pour l'élaboration de votre projet et des demandes d'autorisations d'urbanisme est vivement conseillé.

QUELLES SONT LES DIFFÉRENTES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

Selon votre projet, une autorisation d'urbanisme particulière vous sera demandée. Il en existe plusieurs types :

1. **Les Déclarations Préalables** (pour des travaux ou pour division parcellaire - DP), régies par les articles R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. **Les Permis** (de construire - PC, de démolir - PD ou d'aménager - PA), régis par les articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. **Les Certificats d'Urbanisme** (de simple information - CUa ou opérationnel - CUb), régis par les articles L.410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces autorisations d'urbanisme ont des formes, des procédures et des délais différents.

COMMENT SE DÉROULE L'INSTRUCTION DE MA DEMANDE ?

1 DÉPÔT DE LA DEMANDE

Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être déposées en plusieurs exemplaires auprès de la commune où votre projet est envisagé. L'ensemble des pièces écrites, des plans à l'échelle et des formulaires doit être daté et signé. Afin de vous contacter, la mention de votre adresse postale, de votre téléphone ou une adresse mail est impérative sur le formulaire général.

Un récépissé de dépôt, fixant les modalités de l'instruction, dont le rappel des délais, vous sera alors remis. Ce document est à conserver avec un exemplaire de la demande déposée.

Par la suite, la commune transmettra votre dossier à la communauté de communes Le Grésivaudan pour instruction.

2 QU'EST-CE QUI EST VÉRIFIÉ ?

La présence et la forme des pièces exigibles ainsi que la conformité du projet par rapport à la réglementation seront vérifiées, en particulier les règles issues des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols, Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale), des servitudes administratives d'utilité publique, des risques naturels (Plan de Prévention des Risques) et, si besoin, la desserte par les réseaux.

D'autre part, une réglementation spécifique ou la vérification des capacités de votre terrain peut exiger la consultation de services extérieurs (concessionnaires de réseaux, administrations publiques, etc.).

3 DÉLAIS D'INSTRUCTION

Les délais d'instruction de droit commun sont :

- 1 mois pour les DP et les CUa,
- 2 mois pour les CUb, PD, PC portant sur une maison individuelle d'habitation,
- 3 mois pour les autres constructions et les PA.

Les PC modificatifs et les PA modificatifs suivent aussi ces délais.

4 RÉPONSE(S) À VOTRE DEMANDE

Le ou les réponses à votre demande prendront la forme de courrier ou d'arrêtés municipaux. Pendant cette procédure d'instruction, plusieurs cas peuvent se présenter :

1/ Votre dossier est incomplet ou l'une de ses pièces est incorrecte, mal renseignée.

Un courrier vous sera notifié détaillant le ou les problèmes constatés durant le premier mois d'instruction. À la réception de ce courrier, vous disposerez d'un délai de 3 mois pour compléter votre demande. Durant cette période et tant que le dossier n'est pas réputé complet, le délai d'instruction est suspendu. Au-delà de celui-ci, et l'absence des pièces correctives, votre demande sera rejetée tacitement.

2/ Le délai d'instruction de votre dossier est majoré.

Si votre projet est concerné par une servitude administrative d'utilité publique ou nécessite une procédure particulière, votre délai d'instruction peut être majoré selon le type d'autorisation demandée (de 1 mois à 1 an selon les cas). Vous serez notifié du délai supplémentaire.

3/ Votre demande ne respecte pas la réglementation en vigueur.

Afin de vous aider à obtenir votre autorisation et si les délais d'instruction le permettent, un courrier vous avertira, durant le premier mois d'instruction, que votre dossier ne respecte pas la réglementation. Il vous sera conseillé de revoir votre projet.

4/ Votre demande est acceptée ou refusée.

— Si vous n'avez pas répondu à une demande de pièces complémentaires 3 mois après sa notification, vous recevrez un courrier vous informant que votre demande est rejetée.

— Si votre dossier est complet et si votre projet est conforme à la réglementation, votre demande sera acceptée. Cet accord prendra la forme d'un arrêté municipal. Des prescriptions peuvent alors être émises, complétant votre demande.

— Si votre dossier n'est pas complet ou si votre projet est non-conforme à la réglementation, votre demande sera refusée. Cette opposition prendra la forme d'un arrêté municipal motivé où les raisons du refus seront expliquées.

— Dans certains cas prévus par la réglementation (périmètre d'étude ou élaboration d'un PLU), un sursis à statuer pourra être opposé à votre demande pour un délai de 2 ans.

5/ Silence de l'administration communale.

À défaut d'un accord ou d'une opposition explicite dans le délai prévu, l'autorisation d'urbanisme sera tacitement obtenue. Un certificat de non opposition pourra être alors obtenu sur simple demande. Toutefois, l'administration dispose d'un délai de 3 mois après son obtention tacite pour retirer une autorisation d'urbanisme irrégulière.

5 LES RECOURS POSSIBLES

Comme tout acte administratif, les autorisations d'urbanisme peuvent faire l'objet d'un recours contre la décision de l'autorité publique. Les recours peuvent être exercés par un tiers ayant un intérêt à agir ou par le représentant de l'État, dans un délai variant de 2 à 4 mois.

Il est rappelé que la réalisation de votre projet en l'absence d'autorisation d'urbanisme constitue une infraction relevant du droit pénal et est susceptible de poursuites.

VOS CONTACTS

Pour toute demande ou envoi de pièces complémentaires, adressez-vous auprès de votre commune. Les services communaux sont à votre disposition pour vous conseiller dans vos démarches et assurer la recevabilité de votre demande. La commune se charge également de transmettre les éléments à la communauté de communes qui instruit le dossier.

A tout moment de la procédure, vous pouvez interroger le service intercommunal d'instruction concernant le traitement de votre dossier :

service-ads@le-gresivaudan.fr

Une réponse vous sera apportée dans les meilleurs délais.

POUR ALLER PLUS LOIN

www.le-gresivaudan.fr

→ télécharger les formulaires CERFA des DP, PC et CU ainsi que la « Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable » (CERFA N°51434#04) qui détaille le contenu des pièces exigibles pour chaque type d'autorisation

www.cadastre.gouv.fr

→ établir des plans de situation pour vos demandes.

www.service-public.fr

→ se renseigner sur les diverses procédures et leurs modalités