

URBANISME

La mairie de Camboulazet adhère à l'Etablissement Public Administratif « Aveyron Ingénierie » basée à Flavignac qui emploie une trentaine de personnes. Cet EPA aide et accompagne les communes et intervient dans plusieurs domaines tels que la mise en place de projets, l'aménagement des espaces publics, la gestion des réseaux d'eaux usées, un conseil juridique, et l'instruction des autorisations d'urbanisme

C'est sur cette dernière mission qu'il est très important de rappeler les principales règles en matière d'urbanisme entre une demande de déclaration préalable (DP) et une demande de permis de Construire (PC)

I – Quelle autorisation demander ?

A- Les constructions nouvelles (= ouvrage indépendant d'un autre)

Constructions nouvelles : ouvrage indépendant d'un autre	Cas général		En secteur protégé *	
	Hauteur ≤12m	Hauteur >12m	Hauteur ≤12m	Hauteur > 12m
Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 5m ²	Dispense	Déclaration préalable		
>5m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5m ² et Une emprise au sol et une surface de plancher ≤ 20m ²	Déclaration préalable	Permis de Construire	Déclaration préalable	Permis de Construire
>20m ² Une emprise au sol ou une surface de plancher >20 m ²	Permis de construire			

* Secteur protégé : secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national

Constructions particulières	Dispense d'autorisation d'urbanisme	Déclaration préalable (DP)	Permis de construire (PC)
Caravanes	Voir annexes : habitats légers de loisirs		
Clôtures **	Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière	- <u>Si prévu par le PLU</u> - <u>Si dans secteurs de protection</u> : secteur sauvegardé ; champ de visibilité d'un monument historique ; site inscrit ou classé ;	

Constructions particulières	Dispense d'autorisation d'urbanisme	Déclaration préalable	Permis de construire
Centrales photovoltaïques	Puissance crête inférieure à 3kW ET hauteur max. de l'ouvrage au-dessus du sol inf. à 1m80	<ul style="list-style-type: none"> - Puissance crête < 3kW ET hauteur max. de l'ouvrage au-dessus du sol < 1m80 <u>situé en secteur protégé</u> - Puissance crête < 3kW ET hauteur max. de l'ouvrage au-dessus du sol \geq 1m80 - Puissance crête \geq à 3kW ET \leq 250 kW 	<ul style="list-style-type: none"> -Puissance crête > 250 kW - Puissance crête < 3kW ET hauteur max. de l'ouvrage au-dessus du sol \geq 1m80 <u>situé en secteur protégé</u> - Puissance crête \geq à 3kW ET \leq 250 kW <u>situé en secteur protégé</u>

** La notion de clôture, envisagée par le code de l'urbanisme, désigne l'**ouvrage** dont la **fonction** est de limiter l'accès à une propriété. Les portails et les murs (s'ils n'ont pas d'autres fonctions que de limiter l'accès au terrain) sont considérés comme une clôture, même s'ils ne sont pas implantés en limite de propriété.

Constructions particulières	Dispense d'autorisation d'urbanisme	Déclaration préalable	Permis de construire
Châssis et serres	Hauteur au-dessus du sol < 1m80	<ul style="list-style-type: none"> -Hauteur comprise entre 1m80 et 4m ET surface au sol sur une même unité foncière < 2000m² -Hauteur < 4m ET la surface au sol sur une même unité foncière \leq 2000 m, en site classé ou en instance de classement 	<ul style="list-style-type: none"> -Hauteur > 4 m - Hauteur > 1m80 et surface au sol > 2000m²
Eoliennes	< 12 m (mât + nacelle)	< 12 m située en sites classés ou en instance de classement (mât + nacelle)	\geq 12 m (mât + nacelle)
Fosses agricoles	Bassin dont la superficie est \leq 10 m ²	<ul style="list-style-type: none"> -Bassin dont la superficie est \leq 10 m² situées en site classé ou en instance de classement - bassin dont la superficie > 10 m² et \leq 100 m² 	Bassin dont la superficie est > 100 m ²
Mobile-Homes	Cf. habitats légers de loisirs		
Mobilier urbain	Tous	Si SPR/MH/Site Classés	
Murs **	Hauteur inférieure à 2m	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur \geq 2m OU - Murs situés en SPR/MH, peu importe leur hauteur 	

Murs de soutènement	Tous		
Piscine	Piscine non couverte ou dont couverture < 1m80 et dont le bassin a une superficie $\leq 10m^2$	Piscine non couverte ou dont couverture < 1m80 et dont le bassin a une superficie $\leq 100m^2$	Bassin > 100 m ² OU Toutes piscines dont la couverture est sup. à 1m80 peu importe la superficie du bassin

B- Cas des extensions de construction :

Extension	Cas général	En zone U des POS/PLU (hors carte communale)	
		Extension n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher totale au-delà de 150m ²	Extension ayant pour effet de porter la surface de plancher totale au-delà de 150m ²
< 5m ²	Une emprise au sol et une surface de plancher $\leq 5m^2$	Dispense sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant	
>5m ²	Une emprise au sol ou une surface de plancher > 5m² et Une emprise au sol $\leq 20m^2$ et une surface de plancher $\leq 20m^2$	Déclaration préalable	
>20m ²	Une emprise au sol ou une surface de plancher > 20 m² et une emprise au sol $\leq 40 m^2$ et une surface de plancher $\leq 40m^2$	Permis de construire	Déclaration préalable
>40m ²	Une emprise au sol ou une surface de plancher > 40m²	Permis de construire	



Ne pas confondre « annexe » et « extension »

- **Extension** : une construction est qualifiée d'extension lorsque qu'elle est attenante à un bâtiment existant. La nouvelle construction est réalisée en continuité d'un bâtiment existant.
- **Annexe** : la construction d'un garage indépendant, d'abris de jardins ou de toute autre annexe indépendante d'un autre bâtiment doit être considérée comme une construction nouvelle.

C -Les travaux sur construction existante

1. Travaux d'entretien ou de réparation ordinaire sont dispensés de formalités		
2. Travaux sans changement de destination		
	Permis de construire	Déclaration préalable
Sans extension		<ul style="list-style-type: none"> → Travaux entraînant un changement d'aspect extérieur → Ravalement de façade sur instauration de la commune et dans les périmètres protégés (sites classés monuments historiques ...) → Modification ou suppression d'un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié par la commune → Transformation > 5 m² de surface close et couverte en un local constituant de la surface de plancher.
Extension	(voir tableau suivant pour plus de précisions sur le cas de l'extension)	
3. Travaux avec changement de destination		
	Permis de construire	Déclaration préalable
	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade	Sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade
4. Travaux sur immeuble inscrit : Permis de construire		

D - Cas des habitats légers de loisirs

a. Définition : Les habitats légers de loisirs se décomposent en trois catégories :

	Quelle est leur définition?	Comment les identifier?
Habitations Légères de Loisirs (HLL) = Bungalow, cabanes, chalets ...	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions démontables ou transportables, • Et destinées à une <u>occupation temporaire</u> ou saisonnière à usage de loisirs 	C'est une construction et non un véhicule : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction sans fondations ▪ Construction sans moyen de mobilité (pas de roues, pas de barre de traction...)
Caravanes et camping-car	<ul style="list-style-type: none"> • Les véhicules terrestres habitables • destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, • <u>conservant en permanence des moyens de mobilité</u> leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction • que <u>le code de la route n'interdit pas de faire circuler.</u> 	C'est avant tout un véhicule, avec une immatriculation propre, un caractère distinct par rapport au véhicule qui la tracte (sauf camping-car)

Mobile-homes	<ul style="list-style-type: none"> • Les véhicules terrestres habitables • destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, • conservant des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction • que <u>le code de la route interdit de faire circuler.</u> 	<p>C'est un véhicule :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mais ne peut pas circuler librement sur la voie publique, hors convoi exceptionnel ▪ pas nécessairement de conservation permanente des moyens de mobilité (roues et barre de traction peuvent être scellés au sol)
---------------------	--	--

b. Lieux d'implantation et formalités requises

- Habitation Légère de Loisirs

Où puis-je l'installer ?	Quelles formalités doivent être accomplies ?		
En terrain aménagé prévu à cet effet, prévus à l'article R 111-38 :	En terrain aménagé		
<ul style="list-style-type: none"> -parcs résidentiels de loisirs - village de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme - dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme - terrain de camping régulièrement créés (nombre de HLL limité par la loi) 	<u>En site classé ou en instance de classement</u>	Surface de plancher ≤ 35 m ²	Surface de plancher > 35 m ²
	Déclaration préalable	Aucune formalité	Déclaration préalable
Hors terrain aménagé :	Hors terrain aménagé		
HLL considérée comme une construction classique, soumise au droit commun, la <u>possibilité</u> d'implantation dépendra des règles d'urbanisme applicables	Les règles classiques s'appliquent : <u>voir</u> tableau sous « I- Quelle autorisation demander ? »		

- Caravanes



Secteurs où leur installation est interdite :	
<ul style="list-style-type: none"> -secteur où le camping pratiqué isolément et la création de camping sont interdits (article R 111-33) -bois, forêts et parcs classés par un PLU comme espace boisé à conservés et forêts de protection -secteurs où la pratique du camping a été interdite conformément à l'article R 111-34 	
Secteurs où leur installation est autorisée :	
Pour leur stockage en vue de leur prochaine utilisation	Quelles formalités doivent être accomplies ?
<ul style="list-style-type: none"> • terrains affectés au garage collectif des caravanes, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule mentionnés au R 421-19 et R 421-23 e • bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur 	Aucune formalité
Autres cas (SI implantation possible au regard du zonage)	Quelles formalités doivent être accomplies ?
Installation possible selon les règles d'urbanisme, leur implantation n'est possible que si le terrain est constructible	Installation ≤ 3 mois
	Aucune formalité
	Installation > 3 mois
	Déclaration préalable sauf si installation dans un parc résidentiel de loisirs, sur un terrain de camping, village de vacances ou maison familiale] de vacances agréée par le code du tourisme (sauf exceptions prévus à l'article R 421-23 d)

- Mobile-Homes

Où puis-je l'installer ?	Quelles formalités doivent être accomplies ?
<p>Secteurs prévus à cet effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • terrains de camping aménagés à cet effet, classés au sens du code du tourisme • parcs résidentiels de loisirs créés avant le 1^{er} octobre 2007 • parcs résidentiels de loisirs créés après le 1^{er} octobre 2007 et exploités sous régime hôtelier, ou par location d'emplacements d'une durée maximale d'un an renouvelable • villages de vacances classés en hébergement léger 	<p>Pas de formalité au titre de l'urbanisme pour l'installation</p> <p>Attention : pas d'installation « en dur », par exemple pas d'aménagement de terrasses en béton, de véranda en parpaings, clôtures...</p> <p>Le mobil home doit pouvoir être déplacé rapidement</p>
<p>Secteurs autorisés pour leur stockage en vue de leur prochaine utilisation</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrains affectés au garage collectif des caravanes, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicule mentionnés au R 421-19 et R 421-23 e 	<p>Secteurs autorisés pour leur stockage en vue de leur prochaine utilisation</p> <p>Aucune formalité</p>
<p>Sur Décision préfectorale et à titre temporaire</p> <p>Installation sur un autre terrain pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique</p>	<p>Arrêté Préfectoral</p> <p>Caractérisation de l'état d'urgence</p>
<p>Autres cas</p> <p>Le mobile-home est assimilé à une construction légère, soumise au droit commun : son implantation dépend des règles d'urbanisme applicable sur le terrain</p>	<p>Autres cas</p> <p>Les règles classiques s'appliquent : voir tableau sous « I- Quelle autorisation demander ? »</p>

II – Quelle pièces à joindre ?

➤ Plan de situation : à joindre à tous les dossiers

Objectif : localiser précisément le terrain à l'intérieur de la **commune**

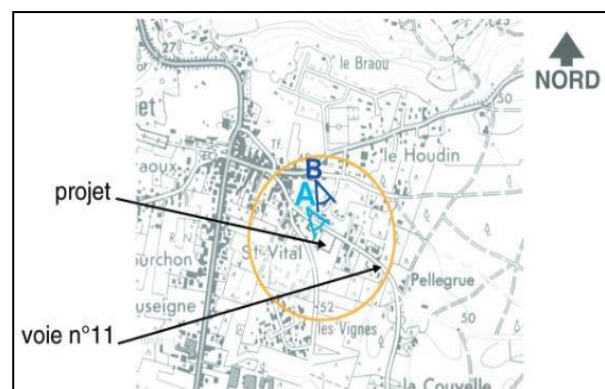
- Identifier le terrain des travaux pour déterminer les règles d'urbanisme qui y sont applicables
- Identifier le terrain pour connaître les servitudes qui s'y appliquent

Comment faire ? Il est possible de récupérer des fonds de carte à partir du site www.geoportail.gouv.fr

Il peut être intéressant d'utiliser un fonds de carte IGN pour situer le terrain dans un ensemble vaste (cercle vaste pour identifier un secteur à l'échelle communale) et utiliser un fonds cadastral pour identifier précisément votre terrain.

Il est toujours intéressant d'identifier des éléments repères tels qu'une église ou la mairie, les directions voisines... afin de permettre à l'instructeur d'identifier facilement le terrain.

L'échelle utilisée et la direction du nord doivent être indiquées sur le plan de situation. Si des photographies sont à joindre au dossier, il faut également indiquer sur ce plan l'endroit à partir duquel les photos jointes ont été prises et leur angle de vue.

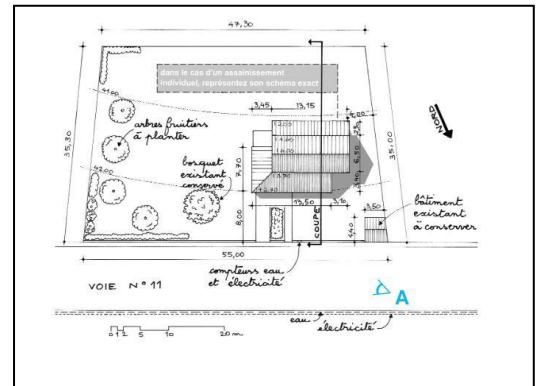


➤ **Plan de masse : à joindre selon les travaux envisagés. Il sera notamment obligatoire si il y a création d'une construction ou modification du volume d'une construction existante**

Objectif : Présenter le projet dans sa totalité

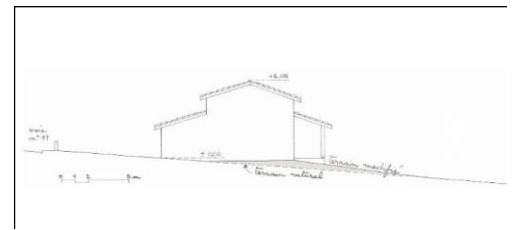
- Vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes s'il y en a
- Connaître le projet d'aménagement du terrain
- Connaître l'organisation des accès à la voie publique et le branchement aux divers réseaux

Grâce à ce plan, l'instructeur doit pouvoir comprendre les accès à la parcelle, comprendre le rattachement aux réseaux (eau potable, électricité, assainissement). A défaut de réseaux publics, l'instructeur doit pouvoir identifier les équipements privés prévus. Il doit également pouvoir vérifier si les distances d'implantation par rapport aux propriétés voisines sont respectées.

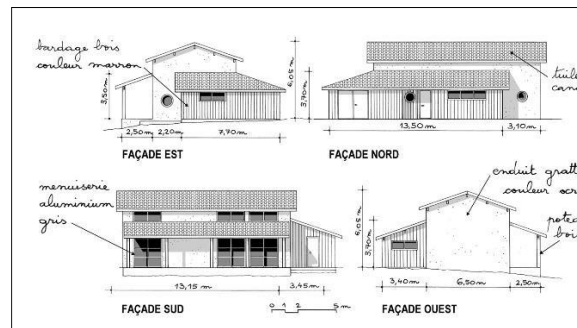


Le plan de masse doit également faire apparaître l'endroit à partir duquel les deux photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

➤ **Plan de coupe du terrain et de la construction : à joindre selon les travaux envisagés. A joindre notamment lorsque il y a création d'une construction ou modification du profil d'un terrain.**



➤ **Plan des façades et des toitures**



- **Notice décrivant le terrain et présentant le projet**
- **Document graphique (ou insertion paysagère)**
- **Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche**
- **Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain**

En fonction des dossiers, notamment en cas de permis d'aménager ou de permis de construire, d'autres pièces peuvent être exigées. Aveyron Ingénierie reste à disposition pour tous renseignements. Le bordereau de dépôt des pièces jointes inclus dans chaque formulaire d'autorisation d'urbanisme permet également de vérifier les pièces exigées en fonction de la demande.

« Source Document : Service ADS d'Aveyron Ingénierie ».

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS CONCERNANT UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME VOUS POUVEZ CONTACTER NOTRE SERVICE INSTRUCTEUR :

AVEYRON INGENIERIE

Route du Monastère

12450 FLAVIN

05-65-59-35-64



ABREVIATIONS

ABF : Architecte des Bâtiments de France

PLU : Plan Local d'urbanisme

POS : Plan d'occupation des Sols

SPR : Site Patrimonial Remarquable

