

GUIDE DE L'URBANISME

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES LACS ET
MONTAGNES DU HAUT-DOUBS

ÉDITION 2023

SOMMAIRE

3 AVANT-PROPOS

PARTIE I – GÉNÉRALITÉS

- 4 LEXIQUE
- 7 LES AUTORISATIONS D'URBANISME
- 8 LE CERTIFICAT D'URBANISME
- 9 DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- 10 MONUMENTS HISTORIQUES & SITES INSCRITS OU CLASSÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- 11 EFFECTUER LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES
- 12 RECOURS À L'ARCHITECTE
- 14 DÉLAIS D'INSTRUCTION
- 15 DÉCISION
- 16 CAS OÙ UNE DÉCISION TACITE PEUT INTERVENIR
- 17 DROIT DES TIERS & AUTRES LÉGISLATIONS
- 18 AFFICHAGE
- 20 DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER
- 20 DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX
- 21 INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME

PARTIE II – FORMALITÉS

- 22 DÉTERMINER LA FORMALITÉ
- 23 1 – CONSTRUCTIONS
- 24 2 – MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR
- 26 3 – ÉDIFICATION DE CLÔTURE – HAIES
- 27 4 – MURS ET MURS DE SOUTÈNEMENT
- 28 5 – DIVISION PARCELLAIRE & LOTISSEMENT
- 29 6 – PISCINES
- 30 7 – TERRASSES
- 31 8 – CHÂSSIS ET SERRES
- 32 9 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL
- 33 10 – CHANGEMENT DE DESTINATION
- 34 11 – DÉMOLITIONS

35 CONTACT & HORAIRES

AVANT-PROPOS

Lorsque vous projetez des travaux, il convient de vous assurer que ceux-ci sont soumis ou non à autorisation avant de les entreprendre.

Par ailleurs, il convient également de s'assurer que ces travaux respectent les règles d'urbanisme en vigueur, peu importe si ceux-ci sont soumis à autorisation.

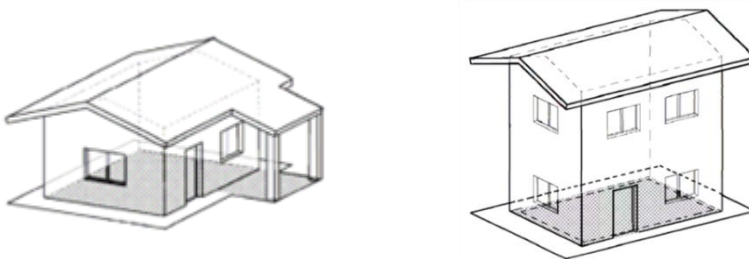
Ce guide non exhaustif a été élaboré dans l'objectif de vous aider à définir à quelle autorisation votre projet est soumis selon sa nature, sa taille, sa localisation... ainsi que de vous informer sur l'univers de l'urbanisme en général.

LEXIQUE 1/3

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

(R.420-1 du Code de l'Urbanisme)



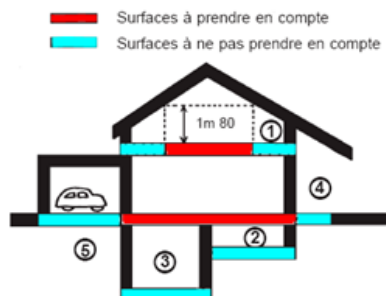
SURFACE DE PLANCHER

Elle correspond à la somme des surfaces de tous niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre.

Sont exclus :

- 1) Les parties des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ; ainsi que les parties des combles non aménageables en raison de leur encombrement de charpente ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge.
- 2) Les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.
- 3) Les caves en sous-sols, si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées).
- 4) Les débords de toiture et appentis non clos.
- 5) La totalité des parties du bâtiment affectée au garage des véhicules.

R.111-22 du Code de l'Urbanisme



LEXIQUE 2/3

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être 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.

Exemples : abri de jardin, garage, véranda, piscine...

Lexique National de l'Urbanisme

EXTENSION

L'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.

Lexique National de l'Urbanisme

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme qui retranscrit à moyen terme la politique de la commune en matière d'urbanisme, tant sur le plan réglementaire que sur les objectifs de planification.

Il est composé de divers documents dont un règlement qu'il convient de respecter.

L.151-1 à L154-4 du Code de l'Urbanisme

CARTE COMMUNALE

La Carte Communale est un document d'urbanisme qui fixe les zones constructibles et non constructibles du territoire de la commune. Le Règlement National d'Urbanisme s'applique.

L.160-1 à L163-10 du Code de l'Urbanisme

LEXIQUE 3/3

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Le RNU est un ensemble de règles fixées par le Code de l'Urbanisme qui s'applique lorsque le territoire de la commune n'est pas couvert par un PLU. Toutefois, certains articles d'utilité publiques (R.111-2, R.111-27...) s'appliquent même si la commune dispose d'un PLU.

R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme

ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

L'Architecte des Bâtiments de France doit donner son accord (contraignant) lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un monument historique classé ou inscrit ou un site classé, ou son avis (non contraignant) si le projet est situé dans le périmètre d'un site inscrit.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Il existe différents types d'autorisation d'urbanisme selon la taille et la nature du projet.

DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

La DP concerne principalement les petites constructions, les travaux sur les bâtiments existants, les petits aménagements... (réfection de toiture, construction d'un abri de jardin...)

PERMIS D'AMÉNAGER (PA)

Le PA concerne principalement les aménagements de grande taille tels que les lotissements.

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Le PC concerne principalement les constructions de moyenne et grande taille (maison individuelle, bâtiment d'habitat collectif, ferme, hangar artisanal...)

PERMIS DE DÉMOLIR (PD)

Le PD concerne la démolition de constructions existantes. Il n'est pas toujours nécessaire.



LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il existe deux types de certificats d'urbanisme (L.410-1 du Code de l'Urbanisme) :

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION (CUa)

Le CU d'information permet de renseigner le demandeur sur les dispositions d'urbanisme (constructibilité, règles...), les limitations administratives au droit de propriété (périmètre d'un monument historique...) et la liste des taxes et participations d'urbanismes (taxe d'aménagement...) applicables sur un terrain.

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL (CUb)

Le CU opérationnel, outre les informations contenues dans le CUa, indique si une opération précise peut être réalisée sur le terrain, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Le CU n'est pas une autorisation d'urbanisme et ne garantit pas l'obtention d'une telle autorisation. Cependant, il cristallise le droit applicable au moment de l'obtention du certificat.

DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- **16 communes couvertes par un PLU :**

Chapelle des Bois, Gellin, Jougne, Labergement-Sainte-Marie, Les Grangettes, Les Hôpitaux-Vieux, Les Fourgs, Les Villedieu, Longevilles-Mont-d'Or, Malbuisson, Métabief, Montperreux, Mouthe, Rochejean, Saint-Point-Lac, Sarrageois

- **7 communes couvertes par une Carte Communale et soumises au RNU :**

Brey-et-Maison-du-Bois, Châtelblanc, Chaux-Neuve, Fourcatier-et-Maison-Neuve, La Planée, Saint-Antoine, Touillon-et-Loutelet

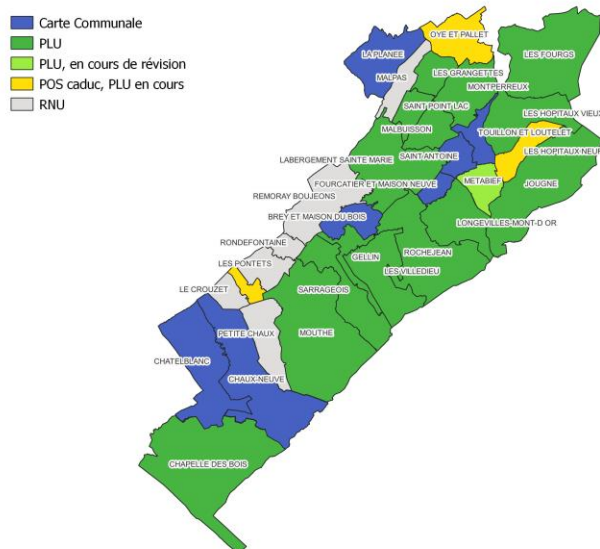
- **3 communes dont le Plan d'Occupation des Sol est caduc et soumises au RNU :**

Les Hôpitaux-Neufs, Oye-et-Pallet, Reculfoz

- **6 communes sans document d'urbanisme et soumises au RNU :**

Le Cruzet, Les Pontets, Malpas, Petite-Chaux, Remoray-Boujeons, Rondefontaine

NB : les autorisations d'urbanisme de ces 6 communes sont traitées par la Direction Départementale des Territoires du Doubs (DDT)



MONUMENTS HISTORIQUES & SITES INSCRITS OU CLASSÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNE	INTITULÉ	Monument historique	Site	
			Classé	Inscrit
Chapelle des Bois	Église de Chapelle des Bois	X		
	Commune de Chapelle des Bois			X
Châtelblanc	Croix de la Combille	X		
Chaux-Neuve	Église de Chaux-Neuve	X		
Fourcatier-Maison-Neuve	Cascades du Doubs		X	
	Commune de Fourcatier-Maison-Neuve			X
Jougne	Église Saint-Maurice	X		
	Monument aux morts	X		
La Planée	Croix en pierre 1604	X		
Labergement-Sainte-Marie	Lac de Remoray			X
	Lac Saint-Point			X
Les Grangettes	Lac Saint-Point			X
	Maison "Monte au Lever"	X		
Les Hôpitaux-Neufs	Église des Hôpitaux-Neufs	X		
Les Hôpitaux-Vieux	Ruisseau et vallée de la Fontaine Ronde		X	
Malbuisson	Lac Saint-Point			X
	Source bleue et sa cascade		X	
Métabief	Usine communale de Métabief	X		
Montperreux	Lac Saint-Point			X
	Ruisseau et vallée de la Fontaine Ronde		X	
	Source bleue et sa cascade		X	
Mouthe	Église de Mouthe	X		
	Hôtel de Ville de Mouthe	X		
	Pierre des redevances	X		
	Source du Doubs			X
	Tourbière de Mouthe			X
Oye-et-Pallet	Lac Saint-Point			X
Rochejean	Cascades du Doubs		X	
Saint-Antoine	Usine communale de Métabief	X		
Saint-Point-Lac	Église de Saint-Point-Lac	X		
	Lac Saint-Point			X
Touillon-et-Loutelet	Ruisseau et vallée de la Fontaine Ronde		X	

EFFECTUER LES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

FORMALITÉS

Il convient de déterminer si votre projet est soumis ou non à autorisation. S'il l'est, il faut, à l'aide de ce guide par exemple, déterminer le type d'autorisation à déposer.

COMPOSITION DU DOSSIER

Si le projet est soumis à autorisation, le dossier doit contenir un certain nombre de pièces dont certaines sont obligatoires. Vous pouvez vous référer au bordereau des pièces à joindre fourni dans le formulaire de demande ou au formulaire disponible sur internet (formulaire cerfa n°51434).

En cas de difficultés à compléter votre dossier, vous pouvez contacter le service urbanisme de la CCLMHD (voir contact en fin de guide) ou en vous rendant sur le site internet de la CCLMHD où des guides d'aide sont disponibles.

Si votre dossier est incomplet, un courrier vous sera remis indiquant les pièces insuffisantes ou manquantes et vous aurez trois mois à compter de la réception de ce courrier pour déposer les pièces en mairie ou en ligne selon le mode de dépôt de votre dossier. Les pièces transmises directement au service urbanisme de la CCLMHD ne sont pas recevables (R.423-39-a du Code de l'Urbanisme).

DÉPÔT DU DOSSIER

Lorsque votre dossier est monté, vous devez le déposer en nombre d'exemplaires suffisant à la mairie de la commune dont le territoire est concerné par le projet (nombre pouvant varier selon la nature du projet, sa localisation et la commune de dépôt).

Depuis le 1^{er} janvier 2022, il est désormais possible de réaliser ce dépôt en ligne. Il convient pour cela de se rendre sur le site <https://cclmhd.geosphere.fr/guichet-unique>, et de créer un compte (« Particulier » pour les particuliers et les dépôts ponctuels pour les entreprises, « Partenaire » pour les professionnels de la construction, les architectes, géomètres...) Il sera possible de créer un dossier et de le déposer sans avoir besoin de plusieurs copies et de se déplacer en mairie.

RECOURS À L'ARCHITECTE 1/2

Avant le dépôt d'une demande de Permis de Construire ou d'Aménager, il convient de s'assurer si le projet doit être établi par un architecte, un architecte paysagiste ou non.

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES CONSTRUCTIONS (Permis de Construire ou d'Aménager comportant des constructions)

Lorsque le demandeur est une personne morale, le recours à l'architecte est obligatoire pour toutes les constructions sauf pour les exploitations agricoles ou les CUMA.

Lorsque le projet est une construction agricole, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 800 m².

Lorsque le projet est une construction de serre, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 2000 m².

Lorsque le projet est une construction n'entrant pas dans les cas précédents (habitation, commerce, artisanat...), le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher est supérieure à 150 m².

Dans le cadre d'un agrandissement, le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher après travaux est supérieure à 150 m².

Le recours à l'architecte n'est pas nécessaire dans le cadre d'une Déclaration Préalable.

R.431-1 à R.431-3 du Code de l'Urbanisme

RÈGLE GÉNÉRALE POUR LES AMÉNAGEMENTS (Permis d'Aménager un lotissement)

Lorsque, dans le cadre d'une demande de Permis d'Aménager pour un lotissement, la surface à aménager dépasse 2500 m² de superficie, le recours à un architecte paysagiste est obligatoire.

L.441-4 du Code de l'Urbanisme

RECOURS À L'ARCHITECTE 2/2

RÈGLES DÉTAILLÉES POUR LES CONSTRUCTIONS COURANTES (hors agricole)

EXTENSION AVEC CRÉATION DE SURFACE DE PLANCHER

Surface de plancher de l'extension	Formalité	Recours obligatoire à l'architecte ?	
		Surface de plancher totale > 150m ²	Surface de plancher totale ≤150m ²
0-5m ²	-	NON	NON
5-20m ²	DP	NON	NON
20-40m ² (Zone U du PLU)	DP ou PC	Surface de plancher initiale >150m ² (DP) NON	Surface de plancher initiale <150m ² (PC) OUI
20-40m ² (autres cas)	PC	OUI	NON
40-150m ²	PC	OUI	NON
>150m ²	PC	OUI	

EXTENSION AVEC CRÉATION DE SURFACE DE PLANCHER

Surface de plancher de l'extension	Formalité	Recours obligatoire à l'architecte ?	
		Surface de plancher totale > 150m ²	Surface de plancher totale ≤150m ²
0-5m ²	-	NON	NON
5-20m ²	DP	NON	NON
20-40m ² (Zone U du PLU)	DP ou PC	Surface de plancher initiale >150m ² (DP) NON	Surface de plancher initiale <150m ² (PC) OUI
20-40m ² (autres cas)	PC	OUI	NON
40-150m ²	PC	OUI	NON
>150m ²	PC	OUI	

DÉLAIS D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction de l'autorisation dépend de son type. De plus, il se peut que ce délai soit majoré si le projet se situe dans le périmètre d'un monument historique ou d'un site inscrit ou classé (ABF) ou si le projet concerne un Établissement Recevant du Public (ERP).

Une réponse à votre demande vous sera donnée avant la fin du délai d'instruction.

TYPE	DROIT COMMUN	ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE	ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC	INCOMPLET
Déclaration Préalable	1 mois (R.423-23-a)	2 mois (R.423-24-c)	-	3 mois pour compléter puis démarrage du délai initial lorsque les pièces complémentaires sont déposées (R.423-39-a)
Permis de Construire pour Maison	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Modificatif de Permis de Construire (PCMI)	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Autres Permis de Construire	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	5 mois (R.423-28-b)	
Modificatif de Permis de Construire (Autres PC)	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	5 mois (R.423-28-b)	
Permis de Démolir	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Modificatif de Permis de Démolir	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Permis d'Aménager	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	-	
Modificatif de Permis d'Aménager	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	-	
Transfert de Permis de Construire	2 mois (L.231-1 du Code des relations entre le public et l'administration)			
Certificat d'Urbanisme Opérationnel	2 mois (R.410-10)	-	-	Irrecevable (R.410-1)
Certificat d'Urbanisme d'Information	1 mois (R.410-9)	-	-	

DATE DE DÉMARRAGE DU DÉLAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction d'un dossier démarre lorsque le dossier est considéré comme complet. Chaque pièce ajoutée à l'initiative du demandeur remet le délai d'instruction à zéro (R.423-19 et R.423-39-c du Code de l'Urbanisme).

Ce délai est un délai maximum. Une réponse est généralement apportée dans un délai raisonnable, autant que faire se peut.

Notre adage en la matière : « Aussi vite que possible, aussi lentement que nécessaire. »

DÉCISION

AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente pour délivrer le permis ou se prononcer sur la déclaration préalable est le Maire au nom de la commune pour les communes membres du service instructeur, et le Maire au nom de l'État pour les autres communes (Malpas, Le Crouzet, Les Pontets, Petite-Chaux, Remoray-Boujeons et Rondefontaine (L.422-1 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme).

Si l'étude technique de la demande est effectuée par une technicienne ou un technicien du service commun d'instruction situé dans les locaux de la Communauté de Communes, la décision finale appartient au Maire de la commune qui peut ne pas suivre l'avis émis par le service.

DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité d'une autorisation d'urbanisme est de trois ans pour commencer les travaux (R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

Cette durée peut être prolongée de deux fois un an (R.424-21 du Code de l'Urbanisme).

Après le démarrage des travaux, si ceux-ci sont interrompus pendant une période supérieure à un an, l'autorisation devient caduque et une nouvelle demande devra être déposée (R.424-17 du Code de l'Urbanisme).

CAS OÙ UNE DÉCISION TACITE PEUT INTERVENIR

Lorsque l'autorité compétente ne donne pas de réponse dans le délai d'instruction imparti, la décision peut être considérée comme favorable tacite dans certains cas. L'autorisation est alors octroyée automatiquement. Un certificat confirmant la nature de la décision tacite peut être délivré par la mairie (R.424-13 du Code de l'Urbanisme).

	Déclaration Préalable	Permis de Construire	Permis de Construire comprenant des démolitions	Permis d'Aménager	Permis de Démolir
Hors secteur ABF			Décision favorable tacite (R.424-1)		Décision favorable tacite (R.424-1)
Dans le périmètre d'un site inscrit Avis favorable de l'ABF			Décision défavorable tacite (R.424-3)		Décision défavorable tacite (R.424-3)
Dans le périmètre d'un site inscrit Avis favorable avec prescriptions ou défavorable de l'ABF		Décision favorable tacite (R.424-1)	Décision favorable tacite (R.424-1)	Décision favorable tacite (R.424-1)	Décision favorable tacite (R.424-1)
Dans le périmètre d'un monument historique ou d'un site classé Accord de l'ABF	Décision favorable tacite (R.424-1)		Décision défavorable tacite (R.424-3)		Décision défavorable tacite (R.424-3)
Dans le périmètre d'un monument historique ou d'un site classé Accord avec prescriptions ou avis défavorable de l'ABF		Décision défavorable tacite (R.424-3)	Décision favorable tacite (R.424-1)	Décision défavorable tacite (R.424-3)	Décision favorable tacite (R.424-1)

DROIT DES TIERS & AUTRES LÉGISLATIONS

Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

De plus, même s'il existe des ponts entre le Code de l'Urbanisme et d'autres législations telles que le Code du Patrimoine, le Code de l'Environnement..., l'autorisation d'urbanisme n'a pour objet que de vérifier la conformité du projet sur ces points précis définis dans le Code de l'Urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier la conformité du projet à l'ensemble des législations de droit public.

Il faut donc bien comprendre qu'une autorisation peut être octroyée même si elle ne respecte pas d'autres règles, telles que celles concernant les vues (fenêtre en limite de propriété par exemple...) Dans ce cas, l'autorisation ne pourra être mise en œuvre. Il convient donc au demandeur de vérifier ou de faire vérifier que le projet est conforme à d'autres réglementations ou droits que celui de l'urbanisme.

AFFICHAGE 1/2

AFFICHAGE

Lorsque l'autorisation d'urbanisme est accordée, il convient pour le demandeur d'afficher celle-ci sur le terrain concerné par les travaux dans le but d'en informer les tiers, et ce depuis la notification de la décision jusqu'à la fin des travaux. Le panneau, dont les dimensions sont supérieures à quatre-vingts centimètres (A.424-15 du Code de l'Urbanisme) doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public (R.424-15 du Code de l'Urbanisme).

CONTENU

Selon l'article A.424-16 du Code de l'Urbanisme, cet affichage doit mentionner plusieurs informations obligatoires :

- Nom ou raison sociale
- Nom de l'architecte pour les dossiers requérant un recours à l'architecte
- Date de délivrance de l'autorisation et son numéro
- Nature du projet
- Superficie du terrain
- Adresse de la mairie où consulter le dossier
- Mention sur le droit de recours des tiers : « *Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (R.600-2 du Code de l'Urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (R.600-1 du Code de l'Urbanisme).* »

AFFICHAGE 1/2

Et des mentions facultatives selon la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

DURÉE DE L’AFFICHAGE

Le panneau doit être affiché sans interruption dès la notification de la décision jusqu’à la fin des travaux, ou à minimum pendant deux mois même si les travaux sont d’une durée inférieure.

DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

Une fois l'autorisation obtenue et les délais de recours éclusés, vous devez déposer en mairie ou en ligne (selon le mode de dépôt de l'autorisation), la Déclaration d'Ouverture de Chantier avant de commencer les travaux. Elle n'est nécessaire que pour les Permis de Construire et les Permis d'Aménager.

R.424-16 du Code de l'Urbanisme

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX (DAACT)

Lorsque les travaux sont terminés, vous devez déposer en mairie ou ligne la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

INFRACTIONS AU CODE DE L'URBANISME

Vous êtes considéré en infraction dans les cas suivants pour des travaux soumis à autorisation :

- Absence d'autorisation
- Travaux non conformes à l'autorisation
- Travaux effectués alors que l'autorisation est périmée
- Autorisation obtenue par fraude

Au titre de l'Article L.480-4 du Code de l'Urbanisme, les sanctions suivantes sont applicables :

- Construction de surface : amende comprise entre **1.200€** et **6.000€** par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable
- Autres cas : amende de **300.000€**
- En cas de récidive : **amende** et **6 mois d'emprisonnement**

À la suite du dépôt de votre Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, l'autorité compétente est en droit de vérifier ladite conformité (R.462-6 du Code de l'Urbanisme) Il dispose pour cela d'un droit de visite (L.461-1 du Code de l'Urbanisme).

Tout obstacle au droit de visite de l'autorité compétente est passible de **7.500€** d'amende et de **6 mois d'emprisonnement** (L.480-12 du Code de l'Urbanisme).

DÉTERMINER LA FORMALITÉ

Pour définir la demande d'autorisation que vous devez déposer, veuillez-vous référer au tableau correspondant à votre projet selon la liste ci-dessous :

PROJET	TABLEAU
Abri de jardin et assimilés	1
Affouillement et exhaussement	9
Appentis, auvent, carport et assimilés	1
Changement de destination	10
Clôture	3
Création ou modification d'ouvertures	2
Démolition	11
Division en vue de construire	5
Extension	1
Garage	1
Haies	3
Lotissement	5
Maison Individuelle	1
Modification de l'aspect extérieur	2
Mur / mur de soutènement	4
Panneaux photovoltaïques	2
Pergola	1
Piscine	6
Ravalement de façade	2
Réfection de toiture	2
Serre	8
Terrasse de plain-pied	7
Terrasse sur pilotis / en hauteur	1
Véranda	1

Articles R.421-1 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme

① CONSTRUCTIONS

Maison individuelle, habitat collectif, annexes, extension...

	Emprise au sol et/ou Surface de plancher inférieure ou égale à 5m ²	Emprise au sol et/ou Surface de plancher supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ²	Emprise au sol et/ou Surface de plancher supérieure à 20m ²
Inférieures ou égales à 12m de hauteur	Hors secteur ABF	Déclaration Préalable (R.421-9 a)	Permis de Construire (R.421-1)
	Périmètre d'un site inscrit	Déclaration Préalable (R.421-11 a)	
	Périmètre d'un monument historique	Déclaration Préalable R.421-9 c)	
Supérieures à 12m de hauteur	Hors secteur ABF	Permis de Construire (R.421-1)	Permis de Construire (R.421-1)
	Périmètre d'un site inscrit	Permis de Construire (R.421-1)	
	Périmètre d'un monument historique	Permis de Construire (R.421-1)	
INFORMATION : Déclaration Préalable possible jusqu'à 40m ² d'Emprise au sol et/ou Surface de Plancher dans les conditions suivantes : 1) zone U du PLU 2) dans le cadre d'une extension 3) la Surface de plancher totale (créée + existante) ne doit pas dépasser 150m ² (R.421-14 a)			

② MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR 1/2

	Ravalement de façade
Hors secteur ABF	Aucune formalité (R.421-2 m)
Périmètre d'un monument historique	Déclaration Préalable (R.421-17-1 a)
Périmètre d'un site classé	Déclaration Préalable (R.421-17-1 b)
Sur un bâtiment protégé au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	Déclaration Préalable (R.421-17-1 d)
Dans une commune ou un secteur d'une commune où le Conseil Municipal a soumis les ravalements de façade à Déclaration Préalable	Déclaration Préalable (R.421-17-1 e)

Un ravalement de façade implique la rénovation À L'IDENTIQUE de la façade. Tout changement de couleur ou de matériau nécessite le dépôt d'une Déclaration Préalable.

② MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR 2/2

	Modification de l'aspect extérieur de manière générale	Réfection de toiture	Création ou modification d'ouvertures	Installation de panneaux photovoltaïques	Travaux d'entretien ou réparation ordinaire
Hors secteur ABF	Déclaration Préalable (R.421-17 a)				
Périmètre d'un site inscrit					
Périmètre d'un site classé					
Périmètre d'un monument historique					

③ ÉDIFICATION DE CLÔTURE - HAIES

	Clôture
Hors secteur ABF	Aucune formalité
Clôtures agricoles	(R.421-2 g)
Périmètre d'un site inscrit ou classé	Déclaration Préalable (R.421-12)
Périmètre d'un monument historique	
Dans une commune ou un secteur d'une commune où le Conseil Municipal a soumis l'édification des clôtures à Déclaration Préalable	
	Haie
Non constitutive d'une clôture	Aucune formalité
Constitutive d'une clôture	Voir "Clôture"

Que la haie serve ou non de clôture, il conviendra de respecter les dispositions suivantes pour l'implantation de la haie :

- Les arbres et arbustes d'une hauteur inférieure à 2 mètres devront s'implanter à 0,5 mètre de la limite de propriété.
- Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 mètres devront s'implanter à 2 mètres de la limite de propriété.

(Article 671 du Code Civil)

④ MURS & MURS DE SOUTÈNEMENT

	Mur de moins de 2 mètres de hauteur	Mur de moins de 2 mètres de hauteur mais constituée une clôture	Mur de plus de 2 mètres de hauteur	Mur de soutènement quelle que soit la hauteur
Hors secteur ABF	Aucune formalité (R.421-2 f)	Voir "Clôtures"	Déclaration Préalable (R.421-9 e)	Aucune formalité (R.421-3 a)
Périmètre d'un site inscrit				
Périmètre d'un site classé				
Périmètre d'un monument historique	Déclaration Préalable (R.421-11 l c)			
				Déclaration Préalable (R.421-3 a)

⑤ DIVISION PARCELLAIRE & LOTISSEMENT

	Ne prévoyant pas l'aménagement de voies ou d'équipements communs	Prévoyant l'aménagement de voies ou d'équipements communs
Hors secteur ABF	Déclaration Préalable (R.421-23 a)	Permis d'Aménager (R.421-19 a)
Périmètre d'un site inscrit		
Périmètre d'un site classé	Permis d'Aménager (R.421-19 a)	
Périmètre d'un monument historique		

⑥ PISCINES

Piscines enterrées

Non couverte ou couverture inférieure ou égale à 1,80m de hauteur	Hors secteur ABF Périmètre d'un site inscrit Périmètre d'un site classé Périmètre d'un monument historique	Bassin inférieur ou égale à 10m ²	Bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ²	Bassin supérieur à 100m ²
		Aucune formalité <i>R.421-2 d)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-9 f)</i>	Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>
Couverture supérieure à 1,80m de hauteur		Déclaration Préalable <i>(R.421-11 II d)</i>		Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>

Piscines hors-sol

Piscine hors-sol dont la hauteur est inférieure à 1,80m de hauteur	Hors secteur ABF Périmètre d'un site inscrit Périmètre d'un site classé Périmètre d'un monument historique	Bassin inférieur ou égale à 10m ²	Bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ²	Bassin supérieur à 100m ²
		Aucune formalité si installation de moins de 3 mois <i>(R.421-5 al 1)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-9 f)</i>	Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>
Piscine hors-sol dont la hauteur est supérieure à 1,80m de hauteur		Aucune formalité si installation de moins de 15 jours <i>(R.421-7)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-11 II d)</i>	Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>

⑦ TERRASES

		Quelle que soit leur superficie
Plain-pied	Hors secteur ABF	Aucune formalité <i>R.421-2 j)</i>
	Périmètre d'un site inscrit	
	Périmètre d'un site classé	Déclaration préalable <i>(R.421-11 II g)</i>
	Périmètre d'un monument historique	
Autres terrasses (sur pilotis)	Voir "Constructions"	

Les terrasses de plain-pied correspondent aux terrasses ne dépassant pas 20 centimètres de hauteur (valeur admise en général).

⑧ CHÂSSIS & SERRES

Hors secteur ABF Périmètre d'un site inscrit Périmètre d'un site classé Périmètre d'un monument historique	Hauteur inférieure ou égale à 1,80m	Hauteur supérieure à 1,80m et inférieure ou égale à 4m et surface au sol inférieure ou égale à 2000m ²	Hauteur supérieure à 1,80m et surface au sol supérieure à 2000m ²	Hauteur supérieure à 4m
	Aucune formalité <i>(R.421-2 e)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-9 g)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-9 g)</i>	Permis de Construire <i>(R.421-9 g)</i>
	Déclaration Préalable <i>(R.421-11 II e)</i>			

⑨ AFFOUILLEMENTS & EXHAUSSEMENTS DE SOL

Hors secteur ABF Périmètre d'un site inscrit Périmètre d'un site classé Périmètre d'un monument historique	Profondeur ou hauteur inférieure à 2m et superficie inférieure à 100m ²	Profondeur ou hauteur supérieure à 2m et superficie supérieure ou égale à 100m ²	Profondeur ou hauteur supérieure à 2m et superficie supérieure à 2 hectares
	Aucune formalité (R.421-23 f)	Déclaration Préalable (R.421-23 f)	Permis d'Aménager (R.421-19 k)
		Permis d'Aménager (R.421-20 al 3)	

⑩ CHANGEMENT DE DESTINATION

	Sans travaux ou avec des travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade
Sans création de surface de plancher	Déclaration Préalable (R.421-17 b)	Permis de Construire (R.421-14 c)
Avec création de surface de plancher	Voir "Constructions" avec au minimum dépôt d'une Déclaration Préalable (R.421-17 b)	

ATTENTION : la transformation d'un garage en surface « habitable » n'est pas un changement de destination, il s'agit de création de surface de plancher (voir tableau 1).

⑪ DÉMOLITIONS

	Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction
Dans une commune ou un secteur d'une commune où le Conseil Municipal a institué le Permis de Démolir	Permis de Démolir (R.421-27)
Périmètre d'un monument historique	Permis de Démolir (R.421-28 b)
Périmètre d'un site inscrit ou classé	Permis de Démolir (R.421-28 d)
Sur une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU	Permis de Démolir (R.421-28 e)
Dans les autres cas	Aucune formalité (R.421-29 a à e)

Si le projet comporte des constructions ET des démolitions, et qu'il doit faire l'objet d'une demande de Permis de Construire, celle-ci peut comprendre lesdites démolitions. Il n'est donc pas nécessaire de déposer une demande de Permis de Démolir séparée.

CONTACT & HORAIRES

CONTACT

Pour les communes de : Fourcatier Maison Neuve, Gellin, Jougne, La Planée, Les Grangettes, Les Villedieu, Longevilles Mont d'Or, Montperreux, Oye et Pallet, Reculfoz, Rochejean, Saint Point Lac et Touillet et Loutelet

Mail : serviceinstructeur@cclmhd.fr

Téléphone : 09 74 13 46 12

Pour les communes de : Brey et Maison du Bois, Chapelle des Bois, Châtelblanc, Chaux Neuve, Labergement Sainte Marie, Les Fourgs, Les Hôpitaux Neufs, Les Hôpitaux Vieux, Malbuisson Métabief, Mouthe, Saint Antoine et Sarrageois

Mail : urbanisme@cclmhd.fr

Téléphone : 03 81 49 71 40

HORAIRES

Par téléphone ou sur rendez-vous

Lundi, mardi, mercredi, jeudi : 8h30-12h30 & 13h30-17h30

Vendredi : 9h00-12h00

Mise à jour : Mars 2023