

VOIRIE  
**URBANISME**  
 PERMIS DE CONSTRUIRE

COMMUNE

DÉCL.

## VOS DÉMARCHES D'URBANISME

*Le service d'instruction intercommunal mutualisé en soutien aux communes*

Depuis janvier 2018, notre service se charge, pour le compte des communes, de l'instruction de certaines de vos demandes d'urbanisme\* (permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, etc.). Il analyse les demandes au regard des règles et des prescriptions applicables, puis transmet une proposition de décision au Maire, qui reste l'autorité compétente.



### QUI FAIT QUOI ?

**IMPORTANT :** Le dépôt de votre demande d'autorisation d'urbanisme doit **TOUJOURS** s'effectuer **EN MAIRIE**.

La répartition des demandes entre la commune et le service d'instruction mutualisé de la communauté de communes se fait selon la nature du projet :

- ➔ **Dossiers instruits directement par les communes :** certificats d'urbanisme informatifs et Déclarations Préalables (sauf certaines DP spécifiques)
- ➔ **Dossiers transmis par les communes au service mutualisé d'instruction de la communauté de communes :** Certificats d'Urbanisme opérationnels, Déclarations Préalables en secteur protégé (Bâtiments de France), Déclarations Préalables pour division en vue de construire (division foncière d'un terrain), Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir.

La Mairie vous informe du délai d'instruction **de votre demande**. Dans certains cas, ce délai d'instruction peut être prolongé.

**Une demande de pièces complémentaires** peut également vous être adressée dans le mois suivant la date de dépôt en Mairie, si des pièces ou informations supplémentaires sont nécessaires pour instruire votre dossier. Vous disposez d'un délai de 3 mois pour déposer ces compléments en Mairie.

Il peut également être nécessaire de **consulter d'autres services extérieurs**, en fonction de la nature de votre projet.

Une fois que votre dossier est complet et que tous les services consultés ont rendu leur avis, une **proposition d'arrêté** est rédigée et transmise au Maire. La Mairie vous transmettra ensuite l'arrêté autorisant ou refusant vos travaux.

\* La commune de Châlus assure directement l'ensemble de l'instruction des demandes d'urbanisme.

### PRINCIPAUX DÉLAIS APPLICABLES POUR LA DÉLIVRANCE DE VOS AUTORISATIONS D'URBANISME

Nature de la demande	Délai de droit commun	Si consultation ABF**
<b>Certificat d'Urbanisme informatif</b>	1 mois	
<b>Certificat d'Urbanisme opérationnel</b>	2 mois	
<b>Déclaration Préalable</b>	1 mois	2 mois
<b>Permis de Construire de Maison Individuelle</b>	2 mois	3 mois
<b>Permis de Construire</b>	3 mois	4 mois
<b>Permis d'Aménager</b>	3 mois	4 mois
<b>Permis de Démolir</b>	2 mois	3 mois

\*\* Architecte des Bâtiments de France



## QUELLE AUTORISATION D'URBANISME POUR QUELS TRAVAUX ? QUELS DOCUMENTS FOURNIR ?

Travaux projetés	Autorisation	Pièces à fournir*		
<p><b>Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction</b> : réfection de la toiture, changement des menuiseries, création d'une ouverture, etc.</p> <p><b>Agrandissement d'un bâtiment existant dans une limite de 20 m<sup>2</sup></b> (ou 40m<sup>2</sup> si en zone U du PLUI)</p> <p><b>Construction nouvelle dans une limite de 20 m<sup>2</sup></b> (garage, abri de jardin...)</p> <p><b>Piscine dont la superficie est comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup></b> et dont la couverture est inférieure à 1,80 m</p>	<b>Déclaration préalable de travaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Plan de situation : pièce obligatoire pour tous les dossiers</li> <li>→ Plan de masse : si le projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante</li> <li>→ Plan en coupe : si le projet modifie le profil du terrain</li> <li>→ Plan des façades : si votre projet les modifie (exemple : création d'une ouverture). Inutile pour un ravalement de façade</li> <li>→ Représentation de l'aspect extérieur de la construction, faisant apparaître les modifications projetées</li> </ul>		
<p><b>Construction d'une maison individuelle</b></p> <p><b>Agrandissement d'un bâtiment existant d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Construction nouvelle supérieure à 20 m<sup>2</sup></b> (garage, abri de jardin, bâtiment professionnel, bâtiment agricole...)</p> <p><b>Piscine dont le bassin est supérieur à 100 m<sup>2</sup></b> ou dont la couverture est supérieure à 1,80 m</p> <p><b>Transformation d'une grange en habitation</b></p>			<b>Permis de construire</b>	<p>Pièces obligatoires pour tous les dossiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Plan de situation</li> <li>→ Plan de masse</li> <li>→ Plan en coupe</li> <li>→ Notice descriptive du projet</li> <li>→ Plan des façades</li> <li>→ Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet</li> <li>→ 1 photo proche</li> <li>→ 1 photo lointaine</li> </ul>

\*Certains projets peuvent nécessiter des pièces supplémentaires spécifiques.

### LE CERTIFICAT D'URBANISME, POUR QUOI FAIRE ?

Il ne s'agit pas d'un document délivrant une autorisation mais apportant une information en matière d'urbanisme.

Il existe deux types de certificats d'urbanisme :

- **Certificat d'urbanisme informatif** : Indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain.
- **Certificat d'urbanisme opérationnel** : Renseigne sur la faisabilité d'un projet.

Le certificat d'urbanisme n'est pas un document obligatoire, mais il est recommandé de le demander lors de l'achat d'un terrain, d'une maison ou pour un projet de construction.

### QUELS ORGANISMES PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS DANS LE CADRE DE VOTRE DEMANDE ?

- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine** : lorsque votre projet est situé dans un secteur protégé (périmètre d'un monument historique, site inscrit ou classé), il est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La Mairie peut vous renseigner et vous indiquer si votre terrain est situé dans un secteur protégé.
- **Chambre d'Agriculture** : pour tout projet lié à une exploitation agricole.
- **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées** : lorsque le projet porte sur un Établissement Recevant du Public.



## QUAND DÉBUTER LES TRAVAUX ?

Lorsque vous obtenez votre autorisation vous avez 3 ans pour commencer les travaux. Passé ce délai, l'autorisation devient caduque. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Au démarrage des travaux, une **Déclaration d'ouverture de chantier** (DOC) doit être déposée en Mairie.

Il en est de même lorsqu'ils sont terminés : une **Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** (DAACT) est adressée à la Mairie.

Le Maire peut procéder à une visite de contrôle, pendant la durée du chantier et également lors de l'achèvement des travaux, afin de vérifier leur conformité vis-à-vis de l'autorisation préalablement accordée.



## QUAND CONTACTER NOTRE SERVICE ?

Vous pouvez nous appeler :

- Lors de la constitution de votre dossier, si vous avez des questions ou des hésitations.
- Lors de l'instruction de votre dossier, si une demande de pièces complémentaires vous a été adressée ou pour le suivi de votre demande.

Tél. 05 19 09 00 09

E-mail : [urbanisme@paysdenexon-montsdechalus.fr](mailto:urbanisme@paysdenexon-montsdechalus.fr)

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, C'EST QUOI ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) est un outil de planification qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation du sol sur le territoire.

Il permet de connaître la réglementation applicable à votre parcelle, à travers deux documents principaux :

- Le règlement graphique : il permet de visualiser la zone dans laquelle se trouve votre parcelle (ex : Zone U, A, N, etc.)
- Le règlement écrit : à chaque zone est rattaché un règlement, qui définit ce que l'on a le droit de faire ou non sur son terrain.

La Communauté de communes est couverte par deux PLUI :

- Le PLUI des Monts de Châlus concerne les communes suivantes : Bussière-Galant - Châlus - Dournazac - Flavignac - Lavignac - Les Cars - Pageas
- Le PLUI du Pays de Nexon couvre les secteurs de : Janailhac - Meilhac - Nexon - Rilhac-Lastours - Saint-Hilaire-les-Places - Saint-Jean-Ligoure - Saint-Maurice-les-Brousses - Saint-Priest-Ligoure



## QUELLE DURÉE DE VALIDITÉ D'UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Autorisation	Durée de validité	Durée de prorogation	Nombre de prorogations possibles
<b>Certificat d'Urbanisme opérationnel</b>	18 mois	1 an	Sans limite de temps tant que les règles ne changent pas
<b>Déclaration Préalable</b>	3 ans	1 an	2 fois
<b>Permis de Construire</b>	3 ans	1 an	2 fois
<b>Permis d'Aménager</b>	3 ans	1 an	2 fois
<b>Permis de Démolir</b>	3 ans	1 an	2 fois



## DES SERVICES EN LIGNE

Il existe de nombreuses ressources officielles sur internet pouvant vous apporter des informations ou une aide pour vos démarches.

- Les documents relatifs aux deux PLUI de notre territoire sont consultables sur le Géoportail de l'Urbanisme : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)
- Sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr), rubrique : Logement/Urbanisme, vous retrouverez en détail toutes les informations présentées dans notre article.

- Vous y trouverez aussi un service d'**Assistance de demande d'autorisation d'urbanisme** (Service en ligne) permettant de vous orienter et de constituer étape par étape votre dossier :

- Vous décrivez votre projet.
- Le service sélectionne les informations que vous devez renseigner.
- Le service vous indique la liste des pièces que vous devez joindre à votre dossier.
- Vous pouvez visualiser et télécharger le formulaire en ligne finalisé.

Retrouvez l'ensemble de ces liens sur notre site internet [www.paysdenexon-montsdechalus.fr](http://www.paysdenexon-montsdechalus.fr) rubrique : Je suis un habitant/urbanisme.