

L'APPLICATION DU DROIT DES SOLS (ADS) PAR LA COLLECTIVITÉ

Définition : L'instruction des autorisations d'urbanisme est une phase d'études techniques qui vise à vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec la réglementation en vigueur sur le territoire et à proposer des décisions à l'autorité compétente.

Références réglementaires

Services ressources
Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan
Service Habitat et Urbanisme
ddtm-shv@morbihan.gouv.fr

Sites Internet ressources
<https://www.service-public.fr>

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. En fonction du type projet et du lieu, il faut déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable de travaux. Les communes dépendent pour la plupart des services instructeurs des communautés de communes. Le service urbanisme de la DDTM vient en appui aux services instructeurs et instruit les autorisations pour quelques communes (dont Belle-Ile) et les permis de compétence État.

Le certificat d'urbanisme

Il donne des informations sur les points suivants :

- Règles d'urbanisme applicables à un terrain donné (règles d'un plan local d'urbanisme)
- Limitations administratives au droit de propriété (par exemple, servitudes d'utilité publique, droit de préemption, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique)
- Taxes et participations d'urbanisme.

La mairie dispose d'un délai de 1 mois pour traiter la demande. La durée du certificat informatif est de **18 mois** à compter de sa délivrance.

La durée du certificat informatif peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

La déclaration préalable

Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

Une déclaration préalable de travaux est exigée si vous créez à la fois :

- plus de 5 m² d'emprise au sol **ou** de surface de plancher,
- une emprise au sol **et** une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m².

Cependant, en zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé, vous pouvez créer jusqu'à 40 m² d'extension en déposant une DP.

Si l'agrandissement est compris entre 20 m² et 40 m² et qu'il porte la surface totale à plus de 150 m² de surface de plancher, il faudra demander un permis de construire et recourir à un architecte.

Le délai d'instruction est de 1 mois à partir de la date du dépôt de la déclaration préalable. Cependant, dans un délai d'un mois suivant le dépôt de votre déclaration préalable, l'administration peut, par courrier vous notifier un délai supplémentaire de 1 ou 2 mois si le projet entre dans les cas de majoration de délais.

La déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. Elle est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Le permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à permis.

Le délai d'instruction est en principe

- de **2 mois pour une maison individuelle et ses annexes**
- et de 3 mois pour les autres projets.

Le permis de construire a une durée de validité de 3 ans. Le PC est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Cependant, le délai peut être prorogé deux fois pour 1 an. Vous devez en faire la demande 2 mois au moins avant l'expiration de votre permis. La prorogation est accordée si la mairie ne vous adresse aucune décision dans un délai de 2 mois suivant la réception de la demande en mairie.

Le permis d'aménager

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (par exemple : lotissement, camping, aire de stationnement). La démarche est différente selon que votre projet génère ou non un impact sur l'environnement.

Vous pouvez vous référer au site internet *service-public* à l'adresse suivante pour tout renseignement complémentaire concernant les actes d'urbanisme et leur procédure :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>