

Les démarches d'urbanisme



Faut-il demander un permis de construire ou déposer une simple déclaration préalable ? Le point sur les formalités administratives à accomplir en cas de construction neuve ou de travaux sur constructions anciennes.

Nouvelle réglementation

La mise en application de la loi ALUR, publiée le 26 mars 2014, entraîne la fin de l'instruction par les services de l'Etat (DDT de l'Oise) des demandes de déclaration de préalable et des demandes d'autorisation d'urbanisme des communes de moins de 10.000 habitants. Cette instruction réglementaire relève désormais pour notre Commune de la Communauté de Communes du Pays de Thelle (CCPT).

Constructions neuves

Quand demander un permis de construire ? Voici la réglementation applicable en fonction de la construction que vous envisagez.

Sans formalités

Sont dispensées de toute formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les "petites" constructions suivantes :

- constructions dont la surface et la hauteur sont respectivement inférieures ou égales à 5 m² et 12 m.
- habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m²
- piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m²
- châssis et serres dont la hauteur est inférieure à 1m80
- murs dont la hauteur est inférieure à 2 m, sauf s'il s'agit de murs de clôture soumis à déclaration préalable
- clôtures non soumises à déclaration préalable

Sont également dispensés de toute formalité préalable les murs de soutènement et infrastructures situés en dehors des secteurs sauvegardés, ainsi que les constructions temporaires pour une durée inférieure à trois mois (15 jours dans les secteurs sauvegardés ou protégés), sous réserve que les lieux soient remis dans leur état initial.

Soumises à déclaration préalable

Sont soumises à la formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les constructions suivantes :

- constructions créant une surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure ou égale à 20 m²
- constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure à 5m²
- habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est supérieure à 35 m²
- murs dont la hauteur est supérieure à 2 m
- piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m² qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1m80
- châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4 m et dont la surface au sol ne dépasse pas 2 000 m²

Soumis à déclaration préalable sur constructions existantes

Sont soumis à la déclaration préalable les travaux suivants dès lors qu'ils n'entrent pas dans le champ du permis de construire.

- changements de destination d'un bâtiment existant
- travaux de ravalement dans les secteurs protégés (champ de visibilité d'un monument historique, etc.)
- travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment
- travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés sans modification de la structure et du volume existants
- travaux créant une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés (5 m²) et inférieure à vingt mètres carrés (20 m²)
- travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur
- Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher inférieure à quarante mètres carrés (40 m²) sans porter la surface totale de la construction au-delà du seuil de 170 m².

Soumises à permis de construire



A contrario, sont soumises à permis de construire toutes les autres constructions qui ne sont pas dispensées de formalités ou qui ne sont pas soumises à la déclaration préalable.

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants effectués sur des constructions existantes (dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de réparations courants).

- Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à quarante mètres carrés (40 m²). Entre ce seuil de quarante mètres carrés (40 m²) et vingt mètres carrés (20 m²), le permis de construire est exigé quand les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 170 mètres carrés (170 m²) et impliquent donc le recours à un architecte
- Dans les autres zones quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à vingt mètres carrés (20 m²)
- travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.
- travaux sur un immeuble ou une simple partie d'immeuble inscrit comme monument historique (sauf pour de simples travaux d'entretien et de réparations courants)
- travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination

Pour vous accompagner dans vos démarches, vous trouvez ci-dessous un Guide pratique, les liens des formulaires sont réactualisés :