

Démarches et autorisations d'urbanisme

Comprendre l'urbanisme

Vous désirez entreprendre des travaux, une construction, ou toutes modifications extérieures de votre bien.

Préalablement, vous devez vous informer des règles d'urbanisme de la zone du Plan Local d'Urbanisme dans laquelle est situé le projet et des démarches administratives à engager.

Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
Plan cadastral de la commune disponible sur papier en mairie

I) Où trouver les informations pour monter son dossier

Sur le site www.service-public.fr pour les démarches et les téléchargements des différents formulaires.

En mairie pour des renseignements divers :

- urbanisme@septeuil.fr
- Mairie de SEPTEUIL 6 Place Louis Fouché 78790 SEPTEUIL
- Téléphone : 01 30 93 40 44.

Au centre des impôts de Mantes la Jolie pour obtenir un relevé cadastral.

II) Bon à savoir en urbanisme :

Le cadastre : Le cadastre sert de base à l'assiette des impôts fonciers.

Le cadastre est un inventaire, exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière qu'il s'agisse des parcelles de terrain ou des immeubles bâtis. Cet inventaire recense toutes les propriétés, la reconnaissance et la définition de leurs limites, leurs propriétaires.

Le cadastre se compose :

- D'un plan cadastral qui est le document de référence de l'état de la propriété du territoire national, cartographiant les différents biens immobiliers (parcelles et constructions) de chaque territoire communal.
- D'une matrice cadastrale (ou relevé de propriété) qui est une liste de l'ensemble des biens appartenant à chaque propriétaire. Elle procure les éléments suivants : identité du propriétaire, description de l'immeuble, superficie de la parcelle.

III) Les différentes formalités :

Le permis de construire est nécessaire pour :

Une construction à usage d'habitation,

Une modification des volumes de construction,

Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,

Les travaux ayant pour effet de modifier le volume d'un bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

Bon à savoir pour le permis de construire :

-Le recours à un architecte est obligatoire s'il y a création d'une surface de plancher et/ou la création d'une emprise au sol supérieure à 170m².

-L'administration a l'obligation de réclamer toutes les pièces manquantes avant la fin du mois suivant le dépôt du dossier. Vous avez alors 3 mois pour les envoyer, si au-delà de ces 3 mois la commune ne reçoit pas les pièces manquantes le dossier sera automatiquement refusé tacitement.

La déclaration préalable est nécessaire pour :

Des constructions supérieures à 5m² ou inférieures à 20m², ou 40m² en zones urbaines des communes à PLU,

Une piscine non couverte,

La création ou la modification d'un abri de jardin, d'une clôture, d'une ouverture (portes, fenêtres, velux), changement de menuiseries,

Les murs dont la hauteur au sol est supérieure ou égale à 2m,

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m,

Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,

L'installation, en dehors de campings ou de parc résidentiels de loisirs, d'une caravane si la durée de l'installation est supérieure à 3 mois,

Les coupes et abattages d'arbres,

Le changement de destination lorsque les travaux n'ont pas pour effet de modifier les structures porteuses ou les façades du bâtiment.

Mode d'emploi :

Il suffit de retirer un formulaire en mairie de « déclaration préalable » ou de le télécharger sur :

[www.service-public.fr / particuliers / autorisation d'urbanisme](http://www.service-public.fr/particuliers/autorisation-d-urbanisme). Il est facile de le compléter seul ; une notice explicative indique les pièces à fournir et les cases à remplir. La demande doit être ensuite déposée à la mairie en 4 exemplaires.

Délai d'instruction :

Il est d'un mois, ou de deux mois si la parcelle se trouve en zone bâtiments de France. Au-delà de ce délai, vous bénéficiez d'une autorisation tacite qui ne pourra pas être contestée par l'administration.

Bon à savoir pour la déclaration préalable :

-Vous pouvez débiter les travaux dès la réception de la décision d'autorisation de travaux signée par le maire ou l'adjoint délégué ou un mois après le dépôt du dossier en mairie si aucune observation ne vous est parvenue.

-L'administration a l'obligation de réclamer toutes les pièces manquantes avant la fin du mois suivant le dépôt du dossier. Vous avez alors 3 mois pour les envoyer, si au-delà de ces 3 mois la commune ne reçoit pas les pièces manquantes le dossier sera automatiquement refusé tacitement.

Le certificat d'urbanisme est nécessaire pour :

Connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent au terrain,
Savoir si un projet est réalisable sur le terrain.

Bon à savoir :

Le certificat d'urbanisme n'est pas un préalable à l'achat d'un terrain mais il pourra vous être demandé par le notaire. Le certificat d'urbanisme vous délivre une information claire et objective sur la constructibilité, les droits et les obligations attachés à un terrain au moment de la demande.

Une déclaration préalable de division est nécessaire pour la réalisation de la vente/achat du terrain.

Il existe deux types de CU :

Le certificat d'urbanisme d'information : il est demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme applicables. Il indique si le terrain est constructible ou non.

Le certificat d'urbanisme opérationnel : il est demandé pour savoir si un projet peut être réalisé sur le terrain.

Le permis d'aménager est nécessaire pour :

Les lotissements, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé,

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping (capacité : plus de 20 personnes ou 6 tentes, caravanes ...)

La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances,

Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs si augmentation de plus de 10% du nombre des emplacements,

L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,

L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux de plus de 2 hectares,

L'aménagement d'un golf de plus de 25 hectares,

Les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 50 unités,

Les affouillements et exhaussements de sols de plus de 2m de haut (ou de profond) et de plus de 2 hectares.