



PRÉFET
DE SAÔNE-ET-LOIRE

DDT71

URBANISME ET
DROIT DES SOLS

INFO
MAIRES

Décembre 2019

POLICE DE L'URBANISME : UN POUVOIR EXERCÉ PAR LE MAIRE

Le droit de l'urbanisme organise la planification de l'espace et soumet l'acte de construire à différents régimes d'autorisation dans l'intérêt de tous, afin d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles forestiers et naturels et la protection des sites et des paysages.

L'exécution de travaux en méconnaissance des règles d'urbanisme ou en violation des autorisations délivrées constitue une infraction définie et sanctionnée par les articles L.610-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application des articles 16, 20 et 21 du code de procédure pénale, le maire, ainsi que ses adjoints, officiers de police judiciaire, sont habilités à constater toute infraction au code de l'urbanisme.

La police de l'urbanisme consiste en la recherche, le constat et la verbalisation des constructions interdites ou non conformes avec le permis de construire ou l'autorisation de travaux délivrés, la construction sans autorisation notamment en des lieux non autorisés ou le détournement de vocation de la construction autre que l'autorisation donnée (constructions à vocation agricole détournée en habitation, transformation de garage en pièce à vivre, extension de cabanon ...).

Toute irrégularité doit être relevée par l'établissement d'un procès-verbal dans un délai de six ans suivant l'achèvement des travaux.

Pour vous aider dans l'exercice de cette mission, la DDT a mis en ligne des documents et modèles à télécharger sur le site Internet de l'État
<http://www.saone-et-loire.gouv.fr/>

rubrique Politiques publiques / Aménagement du territoire construction logement / Police de l'urbanisme.

La DDT (mission juridique et cabinet & service urbanisme et appui aux territoires) reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Contact : ddt-police-urbanisme@saone-et-loire.gouv.fr

À LIRE DANS
LE PROCHAIN
N°

Urbanisme et extension des réseaux :
Qui doit prendre en charge ?



© Benoit Prieur / Wikimedia Commons / CC BY-SA 4.0

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le site aides territoires recense les aides financières mobilisables par les communes ou intercommunalités

<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/>

CABANES DE CHASSE

Les cabanes de chasse sont soumises à la réglementation de l'urbanisme, en tant qu'habitat atypique.

Pour connaître les formalités à accomplir, voir le bulletin *Info maires* de juin 2019, accessible au lien suivant :

http://www.saone-et-loire.gouv.fr/IMG/pdf/final_info_maires_juin_2019.pdf



Source : www.les-cabanes.com

TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)

Les communes qui ont modifié le taux de la TA ou adopté de nouvelles exonérations doivent adresser leurs délibérations, dès adoption, à :

DDT - SUAT unité expertise fiscalité
37 bd Henri Dunant
CS 80140
71040 Mâcon Cedex

ou par mail :
ddt-uat-ef@saone-et-loire.gouv.fr



DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX

- • • Déclaration préalable (DP) ou permis de construire (PC) ?

Une **déclaration préalable** doit être sollicitée dans les cas suivants :

Hors secteur protégé

- Travaux de faible importance concernant la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20 m² (ex : abri de jardin, transformation d'un garage en pièce d'habitation). Cette surface maximale est portée à 40 m² lorsque le projet est situé en zone U d'un PLU et concerne des travaux à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment existant.

- Piscine enterrée ou non, non couverte et dont la surface du bassin est comprise entre 10 m² et 100 m².

- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, sans en changer la destination (ex : création d'ouvertures, réfection de toiture, pose de panneaux photovoltaïques).

- Clôture, si le conseil municipal a pris une délibération du conseil municipal (DCM) pour instaurer la DP pour clôture sur la commune.

Ne sont donc soumis à aucune autorisation, hors secteur protégé :

- les travaux concernant une surface inférieure à 5 m²,
- les piscines de moins de 10 m²,
- les simples ravalements de façades.

Dans tout secteur protégé

(site patrimonial remarquable, site inscrit, classé...)

Une déclaration préalable doit être déposée dès le premier m² ou pour toute modification d'aspect extérieur, y compris les ravalements de façades ou pour toute création ou modification de clôture.

Un permis de construire sera déposé pour des travaux dépassant les seuils énoncés ci-dessus. De plus, le dossier sera établi par un architecte si la surface de plancher créée ou totale en cas d'extension (existante + créée) est supérieure à 150 m².

Cas particulier du changement de destination d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment parmi les 5 destinations définies par le code de l'urbanisme (Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) :

- Si les travaux ne conduisent à aucune modification de façade ou de structure ou qu'il n'y a aucun travaux

→ dépôt d'une déclaration préalable (ex : commerce transformé en logement, sans aucune modification).

- Si les travaux modifient au moins une façade ou/et les structures porteuses du bâtiment

→ dépôt d'un permis de construire même s'il n'y a pas de création de nouvelle surface (ex : bâtiment agricole transformé en habitation).



Pour les dossiers plus complexes se référer au code de l'urbanisme (articles R 421-9 à R 421-18) ou prendre contact avec les services de la DDT.

Cas particulier d'un étalement recevant du public (ERP)

Les travaux sont soumis aux réglementations Sécurité et Accessibilité. Une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP (AT) comprenant les notices de sécurité et d'accessibilité ainsi que des plans intérieurs du bâtiment doit être déposée en mairie.

Si les travaux sont soumis à permis de construire, l'AT est jointe au dossier de PC et constitue les pièces PC 39 et PC 40. La consultation des commissions compétentes est assurée par le service instructeur.

Si les travaux sont soumis à déclaration préalable, vous devez adresser vous-même un dossier à chacune des commissions.

Un permis de démolir (PD) doit être déposé pour la démolition de tout ou partie d'un bâtiment si la propriété est située dans un secteur protégé ou si le conseil municipal a pris une DCM pour instaurer le PD sur la commune.

Directeur de publication :

Jean-Pierre Goron, directeur départemental des territoires de Saône-et-Loire

37 Bd Henri Dunant - CS 80140 - 71040 Mâcon cedex 9 - Tél. 03 85 21 28 00

Rédaction : DDT service urbanisme et appui aux territoires

Conception & réalisation : DDT mission communication