

*Mairie de Joinville-le-Pont – 23, rue de Paris*

*Service Urbanisme & Aménagement*

*Tél. : 01.49.76.60.28 // Fax : 01.48.89.85.30*

*Mail : urba-ads@ville-joinville-le-pont.fr*

# ***Le guide de l'urbanisme et du permis de construire***



*Ville de Joinville-le-Pont – Le guide de l'urbanisme et du permis de construire – Mars 2009*

# Sommaire

1. Quels travaux sont soumis à autorisation ? p. 3
2. PLU et application du droit des sols p. 9
3. Le certificat d'urbanisme p. 11
4. Le permis et les procédures d'instruction p. 12
5. Recours et permis de construire p. 17
6. Les travaux et évolutions possibles du permis p. 18
7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées p. 19
8. Les adresses utiles p. 25

# 1. Quels travaux sont soumis à autorisation ?

## • Constructions nouvelles

Toute construction nouvelle, à usage d'habitation ou non, même si elle ne comporte pas de fondations, doit faire l'objet d'une demande de permis de construire. Cette obligation concerne aussi bien les personnes publiques que privées.

Le critère retenu est celui de la fixité, et non celui du caractère démontable ou de la mobilité. C'est le cas notamment d'un chapiteau ancré au sol par un pieu, ou d'une caravane raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité (en dehors des zones de camping ou d'accueil des personnes du voyage).

Dans certains cas particuliers, aucune formalité n'est exigée, tandis que dans d'autres cas, seule une déclaration préalable suffit. Le tableau ci-contre rappelle les obligations légales en la matière.

**Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :** surface constructible mesurée depuis l'extérieur des bâtiments.

**Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :** surface constructible mesurée depuis l'intérieur des bâtiments.

## AUCUNE FORMALITE :

### CONSTRUCTIONS :

- Constructions d'une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>, ne dépassant pas 12 mètres de hauteur

### HABITATIONS LEGERES :

- Habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisir autorisé, dans un village de vacances classé, ou dépendances de maisons familiales de vacances agréées, dont la SHON est inférieure ou égale à 35 m<sup>2</sup>.

### EQUIPEMENT :

- Piscines inférieures ou égales à 12 m<sup>2</sup>

- Eoliennes inférieures à 12 m de hauteur

- Châssis et serres d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre

- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

- Constructions à caractère temporaire n'excédant pas 3 mois (15 jours dans les secteurs sauvegardés avec périmètre délimité) ; durée portée à 1 an en cas de relogement d'urgence ; 1 année scolaire pour les classes démontables ; durée d'un chantier pour une construction nécessaire à la gestion du chantier

### MURS, CLÔTURES, CÂBLES, CANALISATIONS :

- Murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2 mètres

- Murs de soutènement, sauf dans les secteurs sauvegardés avec périmètre délimité

- Clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou celles n'étant pas situées dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou classé, ou dans secteur protégé de la commune

- Canalisations, lignes électriques, câbles souterrains.

## DECLARATION PREALABLE :

### CONSTRUCTIONS :

- SHOB comprise entre 2 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> (inclus)

### HABITATIONS LEGERES :

- Habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisir autorisé, dans un village de vacances classé, ou dépendances de maisons familiales de vacances agréées, dont la SHON est supérieure à 35 m<sup>2</sup>.

### EQUIPEMENT :

- Piscines dont la surface est comprise entre 10 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur de la protection fixe ou mobile est inférieure à 1,80 mètre

- Constructions autres que les éoliennes ayant une SHOB inférieure ou égale à 2 m<sup>2</sup>, et une hauteur supérieure à 12 mètres

- Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 4 mètres, avec une surface inférieure à 2000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

### MURS, CLÔTURES, CÂBLES, CANALISATIONS :

- Murs dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 mètres

- Clôtures si elles sont soumises à déclaration préalable par le règlement de la commune (ou par une délibération municipale).

# 1. Quels travaux sont soumis à autorisation ?

- **Constructions nouvelles**

Par délibération municipale du 25 octobre 2007, la ville de Joinville-le-Pont a instauré l'obligation de déposer une déclaration préalable pour toute création ou modification de clôture.

## DECLARATION PREALABLE

### SECTEURS SAUVEGARDES :

- Les murs de soutènement
- Dans un site classé, une réserve naturelle et dans les espaces ayant vocation à être classés en parc national : constructions créant une SHOB inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, quelle que soit sa hauteur ; les murs
- Les clôtures situées : dans le champ de visibilité d'un monument historique, en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou classé, dans les zones mentionnées au PLU en raison d'un élément du patrimoine ou du paysage à protéger ou à mettre en valeur, pour des motifs culturels, historiques ou écologiques, dans les zones où le PLU (ou une délibération du conseil municipal) a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

# 1. Quels travaux sont soumis à autorisation ?

## • Travaux

Tous les travaux touchant à l'enveloppe ou à la façade d'un bâtiment, ainsi que tous ceux qui produisent une augmentation de la surface hors œuvre nette, nécessitent, selon les cas, une déclaration préalable ou un permis de construire.

### Cas particulier des changements de destination

Les destinations sont au nombre de 9 : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Selon les cas, un changement de destination peut nécessiter une déclaration préalable ou un permis de construire.

### DECLARATION PREALABLE

#### SURFACES :

- Transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON
- Création d'une SHOB comprise entre 2 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>

#### SECTEURS PROTEGES :

- Dans un secteur concerné par un plan de sauvegarde en révision ou en création : tous les travaux effectués à l'intérieur des immeubles
- Tous les travaux supprimant ou modifiant un élément du patrimoine ou du paysage identifié au PLU ou par une délibération du Conseil municipal.

#### TYPE DE TRAVAUX :

- Ravalement ou modification de l'aspect extérieur
- Changement de destination ne correspondant pas à une transformation parmi la liste des 9 destinations exposées ci-contre.

### PERMIS DE CONSTRUIRE

#### CONSTRUCTIONS :

- Création d'une SHOB supérieure à 20 m<sup>2</sup>

#### SECTEURS PROTEGES :

- Travaux portant sur un élément identifié comme patrimonial ou paysager
- Si un plan de sauvegarde est approuvé : travaux intérieurs modifiant les cloisons, les murs et les escaliers
- Immeubles inscrits aux monuments historiques : travaux exécutés à l'intérieur d'un immeuble, s'ils ont pour effet de modifier la structure du bâtiment, ou de modifier la répartition des volumes (sauf travaux d'entretien ou de réparation ordinaires).

#### TYPE DE TRAVAUX :

- Eoliennes supérieures à 12 m de hauteur
- Transformation des structures porteuses ou des façades d'un bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination des pièces
- Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur
- Changement de destination entre les 9 neufs destinations exposées ci-contre.

# 1. Quels travaux sont soumis à autorisation ?

## • Aménagements

Les travaux, installations et aménagements sont dispensés de formalités, sauf dans les cas répertoriés ci-contre. Ils doivent alors faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

## • Division foncière

Dans le cas d'une division foncière créant au moins un lot en vue de bâtir, le dépôt d'un dossier est obligatoire (déclaration préalable ou permis d'aménager, selon les cas).

### DECLARATION PREALABLE

#### OPERATION ENVISAGEE :

- Divisions de propriétés effectuées dans le cadre d'un aménagement foncier rural, ou résultant d'un bail rural
- Lotissements autres que ceux soumis au permis d'aménager
- Exhaussement ou affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieures à 2 mètres, effectué sur une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'il est nécessaire à un permis de construire.

#### CAMPINGS, TERRAINS DE SPORT, STATIONNEMENTS DE CARAVANES ET RESIDENCES DE LOISIRS :

- **Mise à disposition, de façon habituelle, de terrains pour les campeurs, ne nécessitant pas de permis d'aménager**
- **Stationnement pendant plus de 3 mois par an (consécutifs ou non) d'une caravane sur un terrain, qui n'est ni un terrain de camping ni un parc résidentiel de loisirs**
- Installation d'une résidence mobile pendant plus de 3 mois consécutifs, selon les dispositions applicables aux aires d'accueil des gens du voyage
- Garage collectif de caravanes, parc de stationnement ouvert au public, dans la limite de 10 à 49 unités
- Aires d'accueil des gens du voyage.

#### PATRIMOINE :

- **Travaux détruisant un élément de patrimoine ou de paysage, protégé en vertu du PLU ou d'une décision du Conseil municipal**
- **Coupe ou abattage d'arbres en espaces boisés classés**
- Dans un secteur sauvegardé : travaux ayant pour effet d'aménager les abords d'un bâtiment existant (sauf travaux d'entretien ou de réparation ordinaires)
- Dans les secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles ; installation de mobilier urbain et d'œuvres d'art, transformation des voies et espaces publics, plantation.

# 1. Quels travaux sont soumis à autorisation ?

## • Aménagements

Les travaux, installations et aménagements sont dispensés de formalités, sauf dans les cas répertoriés ci-contre. Ils doivent alors faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

## • Division foncière

Dans le cas d'une division foncière créant au moins un lot en vue de bâtir, le dépôt d'un dossier est obligatoire (déclaration préalable ou permis d'aménager, selon les cas).

### PERMIS D'AMENAGER

#### OPERATION ENVISAGEE :

- Remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU), prévoyant la réalisation de voies ou espaces communes
- Lotissement ayant pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots en vue de bâtir, si ce lotissement prévoit en outre la réalisation de voies ou espaces communs, ou s'il est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

#### CAMPINGS, TERRAINS DE SPORT, STATIONNEMENTS DE CARAVANES ET RESIDENCES DE LOISIRS :

- **Création ou agrandissement d'un camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes, ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs**
- **Augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements d'un camping, ou aménagement remettant en cause la végétation servant à limiter l'impact visuel des installations**
- Aménagement d'un terrain pour les loisirs motorisés
- Affouillement ou exhaussement de sols sur une surface supérieure ou égale à 2 hectares, et dont la hauteur est supérieure à 2 mètres (sauf s'il est nécessaire à un permis de construire)
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances.

#### PATRIMOINE :

- **Lotissements (voir ci-dessus « Opération envisagée »)**
- **Dans un secteur sauvegardé avec un périmètre délimité, dans les sites classés et réserves naturelles : aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public, d'une aire de garage collectif de caravanes, quels que soient sa superficie et le nombre d'unités accueillies ; création ou modifications de voies ou emprises publiques ; affouillement ou exhaussement du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres, et portant sur une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup>.**
- Dans les espaces remarquables prévus par la loi littoral et la loi montagne : les cheminements piétons, cyclables et équestres ; les aires de stationnement nécessaire à la maîtrise de la fréquentation ; la réfection des bâtiments existants ; l'extension limitée des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; les aménagements inférieurs à 50 m<sup>2</sup>, nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.

# 1. Quels travaux sont soumis à autorisation ?

## • Démolitions

Par délibération municipale du 25 octobre 2007, la ville de Joinville-le-Pont a instauré l'obligation de déposer un permis de démolir pour toute démolition.

### SANS FORMALITES :

- Démolition de bâtiments menaçant ruine ou d'immeubles insalubres
- Démolition de bâtiments pour permettre à la Commune d'élargir la voirie, dans le cadre de plans d'alignement prévus par la Mairie (plans consultables en mairie, lorsqu'ils existent)
- Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive.

### PERMIS DE DEMOLIR :

- Démolition de tout ou partie d'une construction située dans une zone où le conseil municipal a institué le permis de démolir.
- Dans un secteur sauvegardé
- Dans un périmètre de restauration immobilière
- Construction inscrite ou adossée à un monument historique, ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- Dans un site inscrit ou classé
- Dans les zones protégées dans le cadre d'un plan d'aménagement et de développement durable de la commune, ou suite à une délibération du conseil municipal identifiant un élément de patrimoine ou du paysage à protéger.

## 2. PLU et application du droit des sols

En l'absence de règles locales, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

**A Joinville-le-Pont, un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 19 décembre 2007, et s'applique depuis le 21 janvier 2008.**

Le PLU définit les règles d'occupation du sol et de constructions, applicables dans chaque zone de la Commune. Consultable en Mairie, il détermine et planifie le projet urbain et environnemental de la Ville, en tenant compte des servitudes et règles supérieures (Plan de Prévention des Risques par exemple).

Le PLU est notamment composé d'un rapport de présentation, d'un plan de zonage et d'un règlement, qui indique les secteurs constructibles ou non.

**Le PLU de Joinville est téléchargeable sur le site Internet de la ville.**

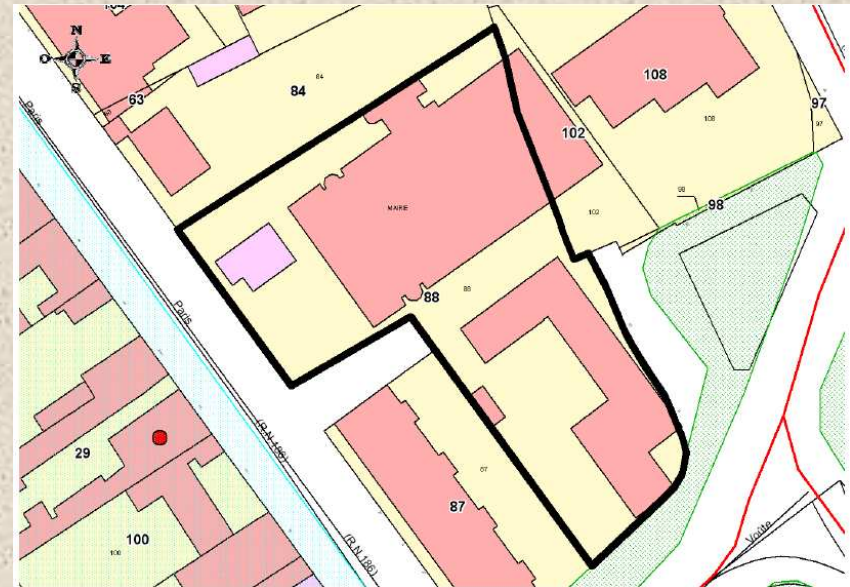
ZONES	Urbanisées ?	Equipées ?	Potentiel agricole	Potentiel naturel	Les constructions y seront-elles autorisées ?
<b>Zones urbaines</b> Sigle : U	Oui	Oui ou en cours	Non	Oui	Oui
<b>Zones à urbaniser</b> Sigle : AU	Non L'urbanisation sera autorisée pour une ou des opérations d'ensemble, au fur et à mesure de la création des équipements suffisants.	Pas forcément	Non	Parfois	Oui
<b>Zones agricoles</b> Sigle : A	Peu	Indifférent	Oui	Parfois	Oui mais seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, ou aux services publics et d'intérêt collectif  L'extension des constructions par rapport à la surface existante n'est possible que pour les seuls agriculteurs.  L'existence d'une liste de bâtiments remarquables ou la création des micro-zonages des constructions en zones naturelles permettent d'éventuels agrandissement pour les usagers.
<b>Zones naturelles et forestières</b> Sigle : N	Peu	Indifférent	Non	Oui	Non  Implantation de zones où il serait possible d'implanter des constructions en taille et en capacité limitée pour l'accueil.  Extension des constructions autour de 30% en général, et souvent avec une limite maximale de 20 m <sup>2</sup> au total des opérations d'ensemble, ou au fur et à mesure de la création des équipements suffisants.

## 2. PLU et application du droit des sols

### Le règlement du PLU

#### En 14 articles, il définit :

- Les occupations et utilisations du sol interdites
- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Accès et voirie
- Les conditions de desserte par les réseaux (eau, électricité, télécom, assainissement)
- Caractéristiques des terrains (surface minimale...)
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- L'emprise au sol (% de la surface qu'occupe la construction sur le terrain)
- La hauteur des constructions (mesurée à l'égout du toit et au faîtage)
- L'aspect extérieur (teinte, crépi, couleur et matière des huisseries, pente et débord de toiture, type de couverture à utiliser, type et hauteur de clôture...)
- Le stationnement des véhicules (dimension, nombre de places par type de bâtiment...)
- Espaces libres et plantations (conservation et plantation d'arbres de haute tige, % de la surface du terrain à réserver en espaces verts)
- Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : pourcentage déterminant quelle est la proportion de la construction par rapport à la surface du terrain. Le COS permet de calculer la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible, en tenant compte des éventuels étages du bâtiment.



<b>ADRESSE PARCELLAIRE :</b>	0023 RUE DE PARIS
<b>SURFACE CADASTRALE :</b>	5489 m <sup>2</sup>
<b>SURFACE BATIE :</b>	2743 m <sup>2</sup> (50,18 %)

#### PLU et Servitudes d'utilité publique :

Plan local d'urbanisme	Zone UB	COS : 1,2 + 0,4	Surface cadastrale : 5489 m <sup>2</sup>
Zone d'anciennes carrières			Surface concernée : 5489 m <sup>2</sup>

### 3. Le certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est une attestation indiquant ce qu'il est possible de faire sur son terrain, en fonction des dispositions d'urbanisme, des règles administratives, et de l'état des voies et réseaux, existants ou prévus. Il est également un point d'appui important pour évaluer le prix d'un terrain et son potentiel de construction lors d'un projet ou d'une vente.

Deux types de certificats peuvent être demandés : le certificat d'information et le certificat opérationnel.

#### • Certificat d'urbanisme d'information

Sa demande est à adresser en mairie en deux exemplaires. **A valeur informative, il indique le droit applicable à votre terrain**, en fonction du Plan Local d'Urbanisme et des différentes servitudes (périmètre de monuments historiques, zone d'anciennes carrières, Plan de Prévention du Risque Inondation...).

Vous y trouverez également les taux applicables aux diverses taxes dont vous devrez vous acquitter auprès de la commune : taxe locale d'équipement, assainissement... etc.

#### • Certificat d'urbanisme opérationnel

Sa demande est à adresser en mairie en quatre exemplaires. **Il s'agit d'une sorte de « pré-permis de construire », dans la mesure où la mairie répond à un projet soumis à son analyse.** En plus des informations du certificat d'urbanisme d'information, il est précisé si le terrain peut être utilisé pour le projet que vous souhaitez y entreprendre.

La demande pourra indiquer la destination des bâtiments projetés ainsi que leur surface hors œuvre nette, l'implantation, le volume, la hauteur, la surface. Dans certains cas, la mairie pourra faire état de la nécessité de consulter le ministère chargé de la protection des sites et monuments historiques.

Le certificat d'urbanisme est valable 18 mois. Durant cette période, un permis de construire reprenant les termes du certificat d'urbanisme ne pourra être rejeté.

Qu'il soit informatif ou opérationnel, le certificat d'urbanisme peut être renouvelé par période d'une année, à condition qu'il n'y ait pas eu de modifications des dispositions d'urbanisme, des taxes ou des servitudes.

Si le certificat est négatif ou assorti de prescriptions, le refus ou les prescriptions doivent être motivés. Il peut également faire l'objet d'un recours.

#### DELIVRANCE DU CU

##### PAR QUI ?

- **Au nom de la Commune**, dans les communes pourvues d'un PLU, ou par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, s'il existe une délégation de cette compétence.
- **Au nom de l'Etat**, dans les communes non pourvues de PLU.
- **Les Préfets** dans certains cas particuliers.

##### DANS QUELS DELAIS ?

###### - A compter de la réception de la demande :

1 mois pour le certificat d'information

2 mois pour le certificat opérationnel (majorés en cas de consultation de services extérieurs)

Obtention tacite en cas de non réponse de l'administration.

##### RECOURS POSSIBLES :

- **Devant le tribunal administratif**, dans un délai de 2 mois pour le destinataire du certificat.

- Un recours pour excès de pouvoir est possible contre un certificat positif.

- Le recours contre un certificat négatif ne peut être exercé que par une personne justifiant d'un titre sur le terrain concerné, par le destinataire du certificat ou par le Préfet dans le cadre de ses missions de contrôle de légalité.

## 4. Le permis et les procédures d'instruction

### • Le recours à un architecte

L'architecte est obligatoirement sollicité pour la création ou la modification de constructions de 170 m<sup>2</sup> ou plus de surface hors œuvre nette. Les copropriétés atteignant cette surface sont concernées même si les travaux portent sur une surface privative moins importante.

Le recours à un architecte est facultatif dans les cas suivants :

- construction à usage autre qu'agricole, dont la SHON n'excède pas 170 m<sup>2</sup>
- construction à usage agricole dont la surface hors œuvre brute (SHOB) est inférieure à 800 m<sup>2</sup>
- serres de production inférieures à 4 m de haut et dont la SHOB ne dépasse pas 2000 m<sup>2</sup>.

### • Les autres types de permis de construire

- **Le permis précaire** : permis accordé pour une durée limitée à des constructions provisoires. Le permis doit fixer une date à laquelle la construction doit être installée et démontée.

- **Le permis de régularisation** : il régularise des constructions existantes, si ces constructions sont régularisables au moment du dépôt du permis et si elles sont conformes au droit de l'urbanisme.

- **Le permis modificatif** : il s'agit d'un complément au permis initial, dont la demande doit être faite si l'on souhaite apporter des changements aux plans d'origine. Si ces changements sont trop importants et remettent en cause le permis initial, il faut alors redéposer un nouveau permis de construire « classique ». Le permis de construire modificatif doit être affiché, tout comme le permis initial.

### LES CAS OU IL EST POSSIBLE DE DEMANDER UN PERMIS MODIFICATIF:

Majoration de 4% de la surface sans modifier le projet initial et le nombre de niveaux ; ouvertures supplémentaires ; modification des cloisons.

### LES CAS OU UN NOUVEAU PERMIS EST NECESSAIRE :

Constructions de conception entièrement différente ; augmentation de moitié de la surface initiale et rehaussement du bâtiment ; déplacement d'implantation de 15 mètres ; réduction du nombre d'étages ; destination à usage commercial d'une partie de la construction qui n'était pas prévue au départ.

### • Le permis d'aménager

Un régime unique, le permis d'aménager, est prévu pour les autorisations concernant les lotissements, les terrains de campings, les résidences mobiles de loisirs, les golfs, les parkings les parcs d'attraction et les décharges.

### • Le permis de démolir

Le permis de démolir n'est obligatoire que dans les secteurs protégés, définis par le code de l'Urbanisme, ou si le conseil municipal le prévoit (ce qui est le cas à Joinville-le-Pont).

Lorsque la démolition précède une (re)construction, la demande de permis de construire ou d'aménager porte sur les deux aspects à la fois.

## 4. Le permis et les procédures d'instruction

Pour effectuer une demande de permis de construire, vous devez déposer un dossier en mairie, qui comporte un certain nombre de pièces obligatoires (voir ci-après). D'autres pièces peuvent vous être demandées, en fonction des services extérieurs consultés et des servitudes applicables sur votre terrain.

**Pour plus de précisions sur le nombre d'exemplaires et sur les pièces à déposer, rapprochez-vous du service Urbanisme et Aménagement de la ville, en apportant si possible avec vous un avant-projet ou un descriptif sommaire des travaux que vous envisagez.**

Le service est ouvert au public :  
Le lundi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30  
Le mercredi de 13h30 à 17h30  
Le jeudi de 13h30 à 17h30.

Vous pouvez également prendre rendez-vous en appelant le secrétariat de l'urbanisme au : 01.49.76.60.28.

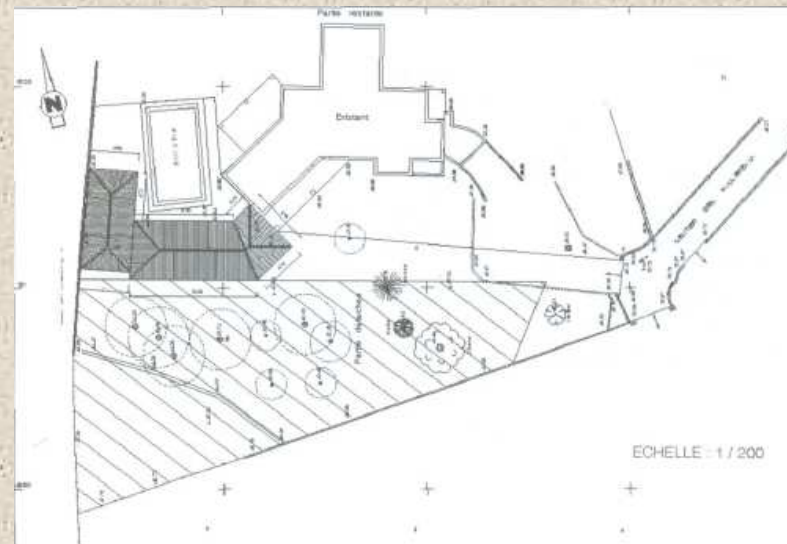
### • Le plan de situation

Il s'agit d'une carte sur laquelle doit notamment figurer l'orientation, des points de repères (nom de communes par exemple), ainsi que la localisation du projet.

Ce document peut être fourni par le service Urbanisme et Aménagement de la ville.

### • Le plan de masse

Sur ce plan doivent figurer l'orientation, les limites du terrain cotées, les niveaux du terrain avant et après travaux (cote du terrain naturel, notamment en zone inondable), les plantations, l'emprise au sol, les hauteurs de la construction, le cas échéant les clôtures, ainsi que la localisation du stationnement, des réseaux et de la voie publique desservant le terrain.





## 4. Le permis et les procédures d'instruction

### • Photographies

Il faut fournir une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche, et une autre dans son paysage lointain.

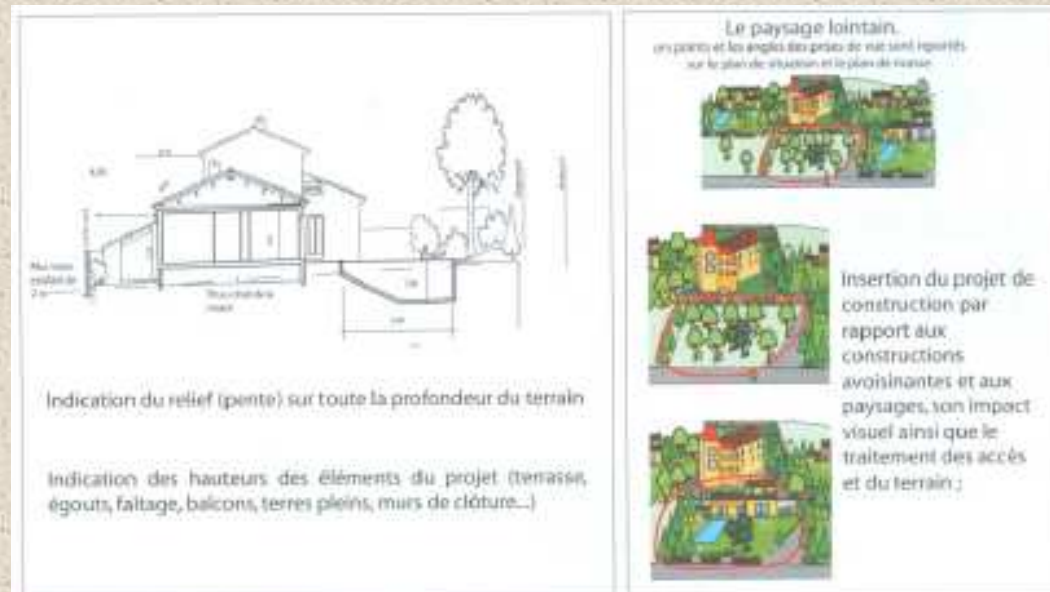
Les angles et prises de vue des photographiques doivent être reportés sur le plan de masse et de situation.

### • Le document graphique

Il permet d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

### • Le volet paysager

Il s'agit d'une notice décrivant le terrain et présentant le projet. Ce document est toujours exigé si votre projet se trouve dans un périmètre de monuments historiques.



## 4. Le permis et les procédures d'instruction

### • Dossiers particuliers et pièces complémentaires nécessaires

- **Dans les zones répertoriées dans un Plan de Prévention des Risques (PPR)** : si votre construction doit être faite dans une telle zone (cas du Plan de Prévention des Risques Inondation à Joinville), vous devez joindre à votre dossier une attestation certifiant que votre projet, au stade de sa conception, est conforme aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Un modèle d'attestation peut vous être fourni par le service Urbanisme et Aménagement. Attention, dans certains cas il est nécessaire de présenter, dans le dossier de permis de construire, une attestation d'un architecte ou d'un expert agréé.

Des études techniques spécifiques peuvent également vous être demandées, en fonction de l'importance et de la situation de votre projet (par exemple s'il se situe en partie ou en totalité au-dessus d'anciennes carrières souterraines).

- **Si le projet nécessite plusieurs autorisations** : il est nécessaire de les obtenir préalablement au dépôt du dossier. Il s'agit par exemple d'une autorisation de défrichement, d'une copie du cahier des charges d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'une copie de plans de divisions, d'une autorisation d'occupation du domaine public...

- **Dans un périmètre de monuments historiques** : des pièces supplémentaires sont alors exigées. Elles sont transmises avec le reste du dossier à l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut alors, émettre un avis favorable (éventuellement assorti de prescriptions), émettre un avis défavorable, ou bien encore faire une demande de pièces complémentaires, s'il juge que les documents graphiques présentés ne sont pas suffisants.

### • Délais d'instruction

**Ils sont réglementaires (voir tableaux ci-contre) et commencent à courir à compter de la date de complétude de votre dossier.** Les délais d'instruction peuvent être majorés si des services extérieurs doivent être obligatoirement consultés : Architecte des Bâtiments de France, Sous Commission à l'Accessibilité des Personnes Handicapées, Bureau de la réglementation et de la sécurité incendie, etc. La majoration des délais est généralement de 1 mois ou de 2 mois, mais peut se prolonger, dans certains cas, jusqu'à 1 an.

### • Nombre d'exemplaires à déposer

**Le nombre d'exemplaires à déposer est normalement de 3** : un dossier pour le pétitionnaire (qui le récupérera à l'issue de l'instruction), un exemplaire pour la commune (qui conserve ce dossier, consultable par le public dès lors que l'instruction est terminée) et un exemplaire qui est envoyé au service du contrôle de légalité de la DDE.

Néanmoins, le nombre d'exemplaires peut être majoré, selon les services obligatoirement consultés. **Dans tous les cas, l'ensemble des pièces doit être déposé en même nombre et doit comporter la signature du pétitionnaire et/ou de l'architecte.**

#### DECLARATION PREALABLE

**DOSSIER** : Pli recommandé ou déposé en Mairie.

**INSTRUCTION** : Un numéro de dossier est attribué dans le mois qui suit. Des pièces complémentaires peuvent être sollicitées. Un délai d'instruction plus long vous est alors notifié. Le demandeur a 3 mois pour remettre ces documents complémentaires.

**DELAIS** : 1 mois (majoré en cas de consultation de services extérieurs).

#### PERMIS

**DOSSIER** : Pli recommandé ou déposé en Mairie.

**INSTRUCTION** : Un numéro de dossier est attribué dans le mois qui suit. Des pièces complémentaires peuvent être sollicitées. Un délai d'instruction plus long vous est alors notifié. Le demandeur a 3 mois pour remettre ces documents complémentaires

**DELAIS** : 2 mois pour le permis de construire une maison individuelle et le permis de démolir (majorés en cas de consultation de services extérieurs)

3 mois pour le permis de construire pour les autres types de construction et pour le permis d'aménager (majorés en cas de consultation de services extérieurs).

## 5. Recours et permis de construire

### • Affichage et publicité du permis de construire

Le permis de construire est rendu public par l'affichage sur le terrain jusqu'à la fin des travaux, avec un minimum de deux mois. Ces deux mois correspondent au délai dit de recours des tiers.

Cet affichage est réglementé et doit être effectué de manière continue. Le panneau doit avoir des dimensions supérieures à 80 cm et être visible depuis la voie publique.

### Modèle d'affichage extérieur (à remplir au feutre indélébile)

Nom	
Raison sociale (si vous êtes un professionnel)	Dénomination du bénéficiaire
Date	Numéro du permis de construire
Nature des travaux	
Superficie du terrain	
Hauteur des constructions (en mètres par rapport au sol naturel)	
Adresse de la Mairie	
Nom et adresse de l'architecte	
Nom et adresse de l'entrepreneur	
CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC	

### • Recours des tiers

Le recours peut prendre différentes formes : le recours gracieux ou recours hiérarchique (auprès de l'autorité compétente auteur de la décision), le recours contentieux ou recours pour excès de pouvoir (introduit devant le tribunal administratif compétent), et la procédure de référé suspension (également devant le juge).

Le délai de recours des tiers commence à courir à compter de la date d'affichage sur le terrain de la décision.

### • Personnes concernées par le recours

Toute personne physique ou morale estimant qu'une décision sur un permis de construire lui fait préjudice, peut contester cette décision :

- Le demandeur du permis
- Un riverain, locataire ou propriétaire
- Une association (pour la défense de l'environnement par exemple)
- Les communes et les syndicats de propriétaires...

## 6. Les travaux et évolutions possibles du permis

### • Les travaux : ouverture, achèvement et contrôle

- **La déclaration d'ouverture de chantier (DOC)** : Elle doit être envoyée ou déposée à la Mairie en 3 exemplaires, sur un imprimé prévu à cet effet, et ce dès le démarrage des travaux. Le formulaire de DOC peut vous être fourni par le service Urbanisme et Aménagement.

La déclaration d'ouverture de chantier ne concerne que les dossiers de permis de construire et de permis d'aménager.

- **La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)** : Elle doit intervenir dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux, sur un imprimé spécifique, que vous pouvez venir retirer au service Urbanisme et Aménagement. La DAACT doit être déposée à la Mairie ou envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception, en trois exemplaires.

Dans cette déclaration, le bénéficiaire du permis (ou son architecte, si c'est lui qui a dirigé les travaux), s'engage à ce que les travaux réalisés soient achevés et conformes au permis de construire. La notion d'achèvement signifie que le gros œuvre, la maçonnerie et la couverture sont terminés. Par ailleurs, la destination des locaux et l'aménagement des espaces extérieurs (stationnement, espaces verts notamment), doivent être conformes aux plans du permis de construire.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux concerne les dossiers de permis de construire, de permis d'aménager et de déclaration préalable.

- **Contrôle de la conformité** : Suite à la réception de la DAACT, l'autorité responsable a trois mois (cinq mois dans certains cas, notamment dans le périmètre d'un plan de prévention des risques), pour contester la conformité des travaux et imposer : le dépôt d'un permis modificatif répertoriant les différences avec le permis initial, ou bien la réalisation de travaux de mise en conformité.

Ce contrôle est appelé « visite de récolement ». Vous êtes informé de la date de cette visite par un courrier que vous adresse le service Urbanisme et Aménagement. Si à l'issue de la visite de récolement vos travaux sont conformes au permis de construire, il vous sera adressé un courrier, accompagné d'un certificat de conformité que vous devrez conserver, et dont vous devrez transmettre une copie au notaire, en cas de vente, pour inscription dans l'acte de vente correspondant.

### • Les évolutions possibles du permis de construire

Le permis de construire a une durée de vie limitée, pendant laquelle il peut subir de légères modifications, être transféré au bénéfice d'une autre personne ou, sous certaines conditions, être retiré par l'administration qui l'a délivré :

- **Péremption et prorogation de la validité d'un permis** : le permis de construire est valable deux ans à compter de la date de la décision (ce délai est le même pour un permis de démolir, d'aménager ou une déclaration préalable), pendant lesquels les travaux doivent être réalisés. Une demande de prorogation d'un an non renouvelable est possible, en adressant à la Mairie une demande en deux exemplaires, deux mois au moins avant la fin du délai de deux ans.

- **Transfert** : pendant la période de validité du permis, vous pouvez transférer un permis à une tierce personne, en envoyant à la mairie un accord écrit explicite du titulaire du permis et du futur bénéficiaire.

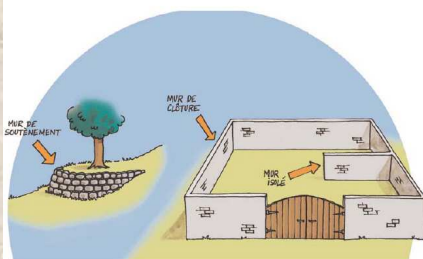
- **L'adaptation mineure** : un permis peut être modifié en s'écartant légèrement des règles du PLU, dans trois situations rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration de la parcelle et le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations mineures sont prévues par le Code de l'Urbanisme.

- **Le retrait** : dans les trois mois suivants sa délivrance, l'administration peut décider de retirer un permis de construire si elle se rend compte de son illégalité. La procédure de retrait doit être « contradictoire », impliquant une information préalable du titulaire du permis.

- Par ailleurs, si le titulaire d'un permis ne souhaite plus donner suite à ce dernier, il peut envoyer un courrier à la Mairie en demandant son « retrait à titre gracieux ».

## 7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées

### Je construis mon mur ou ma clôture...



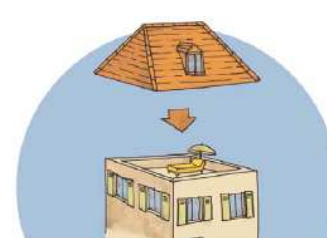
### Je construis un mur et des clôtures...

- Les murs de soutènement  
Pas de formalité
- Les clôtures
  - dans les secteurs protégés ou dans les communes ayant institué un contrôle des clôtures : déclaration préalable
  - ailleurs : pas de formalité
- Les autres murs
  - de moins de 2 mètres : pas de formalité
  - au-delà de 2 mètres : déclaration préalable

### J'aménage mon toit...

#### J'ajoute une charpente à mon toit-terrace...

- Je transforme mon toit-terrace en ajoutant une charpente et en créant une pièce mansardée  
Il n'y a pas de création de nouvelle surface, mais simplement un changement de volume : déclaration préalable



#### Je pose une fenêtre de toit, une lucarne, un œil-de-bœuf...

- Je transforme mon toit sans changer son volume (lucarne)  
Déclaration préalable
- Je rehausse une partie de la charpente pour mettre une fenêtre  
Déclaration préalable
- Je rehausse le mur pour ajouter une fenêtre au toit  
Permis de construire



## 7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées

### J'aménage mon immeuble...

#### Je suis propriétaire d'un immeuble...

 Je ravaile ma façade

Déclaration préalable



#### Je réorganise l'intérieur du bâtiment...

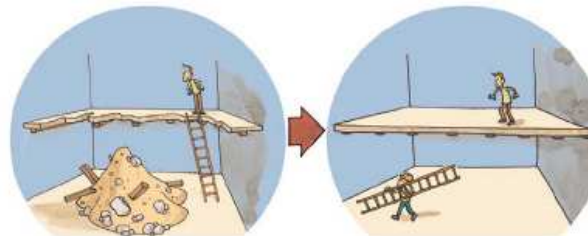
 Je réorganise l'intérieur du bâtiment sans changement de destination par exemple en regroupant des studios pour faire un appartement

Pas de formalité

#### Je démolis des planchers...

 Je démolis des planchers et je crée de nouvelles surfaces de plancher

- si le plancher reconstruit a une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup> : pas de formalité,
- si le plancher reconstruit a une surface comprise entre 2 et 20 m<sup>2</sup> : déclaration préalable,
- si le plancher reconstruit a une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> : permis de construire.



## 7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées

### J'installe une véranda, des châssis, une serre...

#### J'installe une véranda...

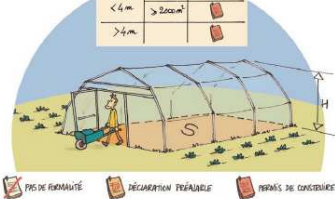
- Superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>  
Permis de construire
- Superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>  
Déclaration préalable



#### J'installe un châssis ou une serre de production...

- Pour les châssis et serres de productions d'une hauteur de moins de 1,80 m  
Pas de formalité
- Pour les châssis et serres de plus de 1,80 m
  - Inférieures à 4 mètres et créant une surface égale ou inférieure à 2 000 m<sup>2</sup> au sol : déclaration préalable
  - Créant une surface de plus de 2 000 m<sup>2</sup> : permis de construire
- Pour les châssis et serres de plus de 4 m de haut  
Permis de construire

H	S	FORMALITÉ
< 1,80 m		
> 1,80 m	≤ 2000 m <sup>2</sup>	
< 4 m	> 2000 m <sup>2</sup>	
> 4 m		



### J'aménage mon garage...



#### En chambre...

- Je transforme un garage en chambre d'habitation dans une construction existante
  - La chambre est supérieure à 10 m<sup>2</sup> : déclaration préalable
  - La chambre est inférieure à 10 m<sup>2</sup> et la transformation n'entraîne aucun travaux modifiant l'aspect extérieur : pas de formalité

#### En commerce de détail...

- Je transforme un garage en commerce de détail dans un immeuble d'habitation
  - Les travaux entraînent un changement de l'aspect extérieur du bâtiment (modification de la façade) : permis de construire
  - Le local est utilisé uniquement pour du commerce, sans réaliser de travaux qui changent l'aspect du bâtiment ou sans toucher aux murs porteurs : déclaration préalable

## 7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées

### Je veux installer une piscine fixe...

#### Sans couverture ou avec une couverture modulable...

 Je construis une piscine fixe de plus de 10 m<sup>2</sup> et de moins de 100 m<sup>2</sup>

- Elle n'a pas de couverture : déclaration préalable



- Elle dispose d'une couverture pour protéger de la chaleur ou pour la sécurité : déclaration préalable



- Elle dispose d'une couverture modulable, d'une hauteur de plus de 1,80 m au-dessus du niveau de l'eau : permis de construire



#### Avec une couverture fixe...

 Je construis une piscine avec une couverture fixe de 2 m de haut

Permis de construire



## 7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées

### Je veux stationner ou installer ma caravane...

#### Je stationne une caravane sur la voie publique...

- Le code de la route s'applique, comme pour les véhicules



#### J'installe ma caravane sur un terrain autre que la cour de ma maison...

- Moins de trois mois par an  
Pas de formalité
- Plus de trois mois, consécutifs ou non  
Déclaration préalable

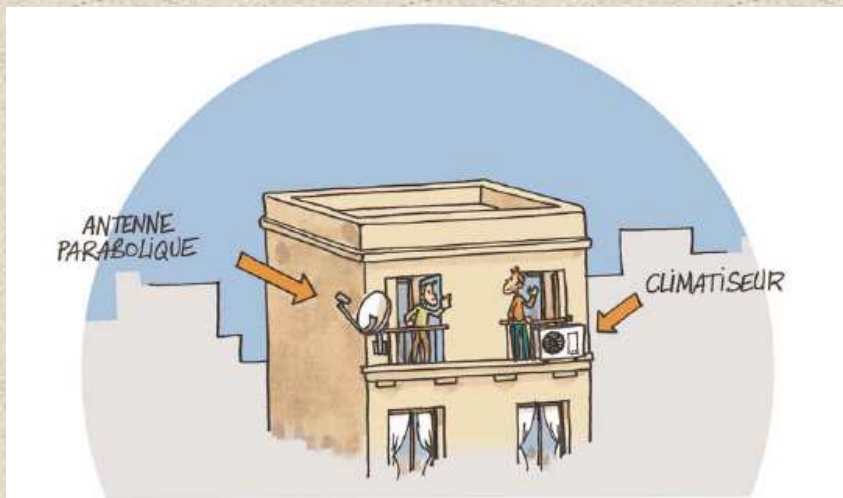
#### J'installe ma caravane dans la cour de ma maison...

- Elle est stationnée dans la cour de ma maison en attendant d'être utilisée pour les vacances  
Pas de formalité
- Elle devient une installation fixe (je supprime les roues)  
Permis de construire si elle reste plus de trois mois



## 7. Fiches pratiques des questions fréquemment posées

J'installe une antenne parabolique et/ou un climatiseur...



Je fixe, de manière durable, une antenne parabolique et/ou un climatiseur...

Je ne change pas le volume mais je modifie l'aspect extérieur de l'immeuble  
Déclaration préalable

J'installe des équipements à énergie renouvelable...

J'installe une éolienne...

Éolienne de moins de 12 mètres de haut  
Pas de formalité

Au-delà de 12 mètres  
Permis de construire



J'installe des panneaux solaires...

Pas de création de surface de plancher et moins de 12 mètres de haut  
Pas de formalité, mais le PLU peut interdire les panneaux solaires pour protéger le paysage

Plus de 12 mètres de haut, ou installés sur un bâtiment existant  
Déclaration préalable

## 8. Adresses utiles

### • DGUHC

Direction Générale de l'Urbanisme,  
de l'Habitat et de la Construction  
du ministère de l'Emploi, de la  
Cohésion Sociale et du Logement  
La grande arche 92055 Paris  
La Défense cedex  
Tél : 01.40.81.21.22  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

### • Conseils d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)

[www.caue.org](http://www.caue.org)

### • Ordre des architectes

9, rue Borromée 75015 Paris  
Tél : 01.56.58.67.00  
[www.architectes.org/annuaire-des-architectes](http://www.architectes.org/annuaire-des-architectes)

### • Ordre des géomètres

40, avenue Hoche 75008 Paris  
Tél : 01.53.83.88.00  
[www.ordre@geometre-expert.fr](http://www.ordre@geometre-expert.fr)

### • ANAH

Agence Nationale pour  
l'Amélioration de l'Habitat  
8, avenue de l'Opéra 75001 Paris  
Tél : 01.44.77.39.39  
[www.anah.fr](http://www.anah.fr)

### • ANIL

Agence Nationale pour  
l'Information sur le Logement  
2, boulevard Saint-Martin  
75010 Paris  
Tél : 01.49.27.07.30  
[www.anil.org](http://www.anil.org)

### ADEME

Agence de l'Environnement et de la  
Maîtrise de l'Energie  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

### • OPQIBI

Organisme Professionnel de  
Qualification de l'Ingénierie  
40, avenue Hoche 75008 Paris  
Tél : 01.53.83.88.00  
[www.ordre@geometre-expert.fr](http://www.ordre@geometre-expert.fr)

### • QUALIBAT

Organisme professionnel de  
Qualification et de et de certification  
du Bâtiment  
55, avenue Kléber  
75784 Paris cedex 16  
Tél : 01.44.77.39.39  
[www.qualibat.com](http://www.qualibat.com)

### • INC

Institut National de la Consommation  
80, rue Lecourbe  
75015 Paris  
Tél : 0 892 707 592  
[www.conso.net](http://www.conso.net)  
<http://www.60millions-mag.com>

### • Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

92055 La Défense cedex  
Tél : 01.40.81.21.22  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

### •Préfecture du Val-de-Marne

21-29, avenue du Général de  
Gaulle  
94011 Créteil  
Tél : 01.49.56.60.00  
[www.val-de-marne.pref.gouv.fr](http://www.val-de-marne.pref.gouv.fr)

### •DDE du Val-de-Marne

Direction Départementale de  
l'Équipement  
12-14, rue des archives  
94011 Créteil cedex  
Tél : 01.49.80.21.00  
[www.val-de-marne.equipement.gouv.fr](http://www.val-de-marne.equipement.gouv.fr)

### • Inspection Générale des Carrières

1, place Denfert-Rochereau  
75014 Paris  
Tél : 01.40.47.58.00

### • Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

Château de Vincennes  
Avenue de Paris 94300 Vincennes  
Tél : 01.43.65.25.34