

# Urbanisme Règlementation



**Je souhaite faire des travaux chez moi, quelles sont mes obligations ?**

Voici un ensemble de questions-réponses qui vous guideront pour être en conformité avec le code de l'urbanisme. Les règles sont parfois complexes et les délais dépendent de plusieurs critères. La quasi-totalité des demandes correspondent cependant aux informations ci-dessous pour Fegersheim-Ohnheim.

## Quels types de travaux sont concernés par une demande d'autorisation d'urbanisme ?

**Voici une liste non-exhaustive :** construction nouvelle, extension, ravalement de façade, clôture, portail, véranda, terrasse surélevée, piscine, climatisation, changement fenêtre, porte extérieure, panneaux photovoltaïques, abri de jardin ou de bois, garage, appentis, parabole de plus d'un mètre de diamètre, aménagement de combles etc.

## Dois-je prendre un architecte ?

Je dois prendre un architecte sauf si ma demande de permis de construire concerne une surface de plancher créée inférieure à 150m<sup>2</sup> et que la construction est destinée à mon propre usage. Un recours à un architecte est également obligatoire **si le projet**

**fait dépasser la valeur de 150m<sup>2</sup> la surface de l'existant.**

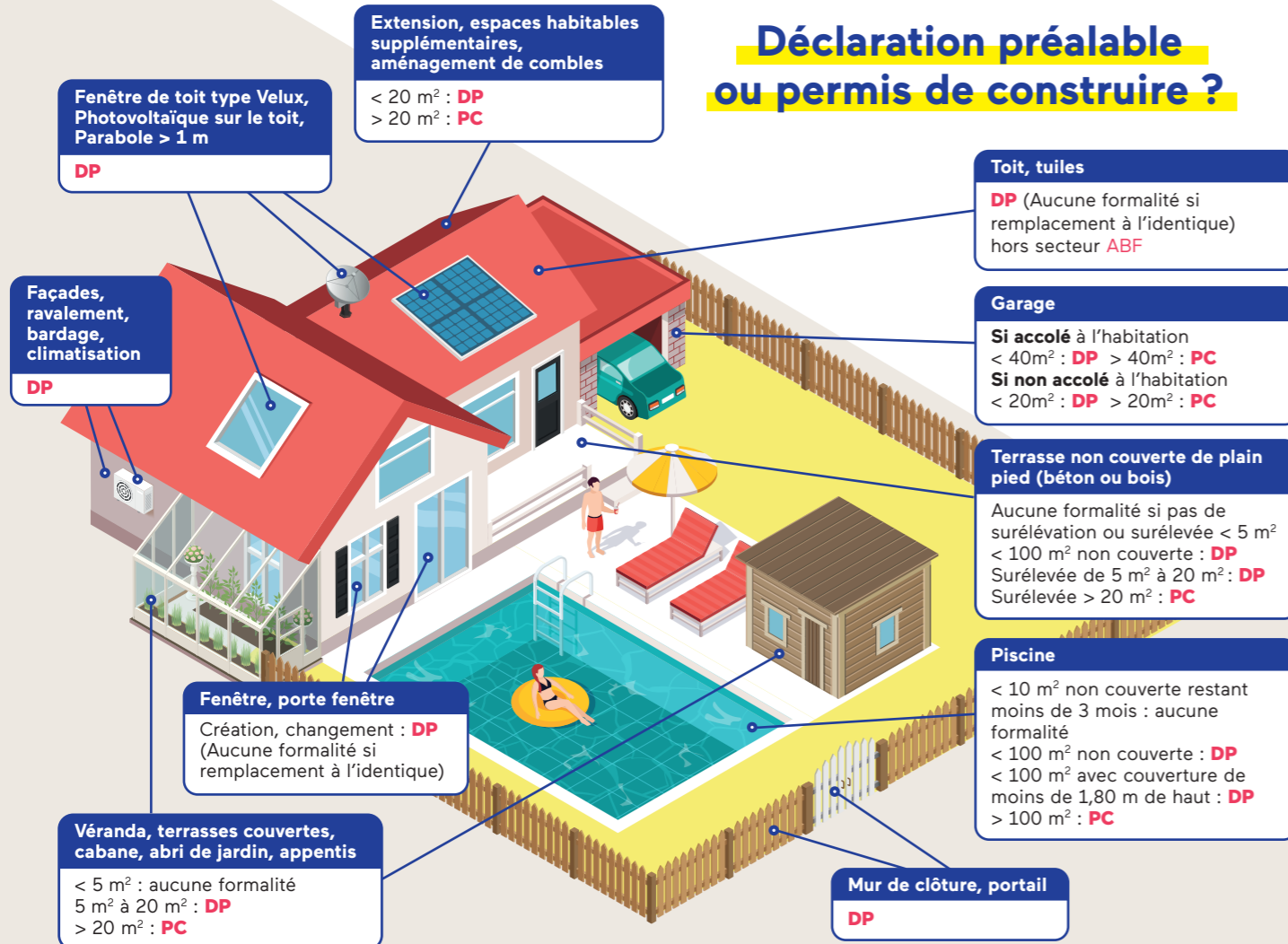
Si la demande de permis n'est pas destinée à mon usage personnel, le recours à un architecte est obligatoire quelle que soit la surface de plancher existant ou à créer.

## Comment déposer une déclaration de travaux ?

J'utilise le formulaire **cerfa n°13404**, pour une déclaration préalable de travaux, le formulaire **cerfa n°13405** pour un permis de démolir et le formulaire **cerfa n°13406** pour un permis de construire d'une maison individuelle. Ces formulaires sont à télécharger sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

Seul le propriétaire ou son mandataire (architecte par exemple) peut déposer une demande de déclaration préalable ou un permis de construire.

## Déclaration préalable ou permis de construire ?



**DP** : Déclaration Préalable / **PC** : permis de Construire / **ABF** : Architectes des Bâtiments de France, secteur sauvegardé, aux abords d'un monument historique inscrit ou classé. Pour savoir si vous êtes concernés, consultez le plan sur [www.fegersheim.fr](http://www.fegersheim.fr) > Votre Mairie > Urbanisme

## Infraction aux règles d'urbanisme : qu'est-ce que je risque ?

Tout d'abord, une déclaration en bonne et due forme me garantit une conformité avec la loi et ainsi je serai protégé contre tout recours, mais je serai également protégé contre tout incident ou accident pouvant résulter des travaux.

**Un accord pour des travaux par le biais d'une déclaration de conformité pourra m'être demandée en cas de revente de mon bien.**

Le Procureur de la République pourra être saisi en cas de travaux illicites ou de travaux sans demande préalable, et une astreinte financière pourra être mise en place.

## Quels sont les délais d'instructions ?

**Hors secteur ABF :** la commune dispose d'**1 mois pour instruire le dossier de déclaration préalable** et de **2 mois pour un permis de construire** pour une maison individuelle. Ce délai est prolongé à 3 mois pour un immeuble collectif ou pour un bâtiment industriel. Différents organismes peuvent être consultés en fonction de la situation (zone à risque d'inondation, ABF...)

**Secteur ABF :** En secteur dépendant des ABF les délais d'instructions sont **allongés d'1 mois**.

Le délai est compté de date à date, sans tenir compte du nombre de jours exacts. Ce délai peut expirer un dimanche ou un jour férié.

**Par exemple, pour un délai de 2 mois :** date de dépôt : 25 septembre, date limite d'information du pétitionnaire : 25 novembre. **Autre exemple :** date de dépôt : 30 décembre, date limite d'information du pétitionnaire : 28 février (ou 29 dans le cas des années bissextiles)

**Attention :** Toute demande de pièces complémentaires fait repartir le compteur « délai » à zéro, d'où l'intérêt de remettre d'entrée un dossier complet.

## Quand y a-t-il accord tacite ?

**Hors secteur ABF :** Au bout d'**1 mois pour une déclaration préalable**, de **2 mois pour un permis de construire** pour un logement individuel et de **3 mois pour un immeuble** ou un bâtiment industriel.

**Exemple :** pour une demande de permis de construire de maison individuelle déposée le 12 février, le pétitionnaire doit être informé au plus tard le 12 avril soit via la réception de la lettre recommandée soit de l'avis de passage du facteur. Dans le cas contraire, il y a accord tacite.

**Secteur ABF :** Il y a accord tacite **lorsque les ABF n'ont pas communiqué d'avis dans le cas d'une déclaration préalable** dans les délais qui lui sont impartis. Il y a refus tacite dans le cadre d'un permis de construire lorsque les ABF n'ont pas répondu dans les délais impartis.

## Dois-je afficher les travaux sur mon terrain ?

**Oui, dès la réception de la décision favorable,** à l'aide d'un panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 x 80 cm, j'affiche les travaux sur mon terrain **pendant toute la durée des travaux** pour une déclaration préalable et pour un permis de construire ou de démolir.

**Attention :** Avant de commencer les travaux, je dois adresser une déclaration d'ouverture de chantier (cerfa n°13407) en trois exemplaires au maire de ma commune.

Le permis est une autorisation administrative délivrée sous réserve du droit des tiers. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

## Que dois-je faire à la fin des travaux ?

Je déclare la fin des travaux à l'aide du formulaire **cerfa n°13408**. À la suite de cette déclaration, **un contrôle par la Police du Bâtiment** sera effectué et la mairie me délivrera **un certificat de conformité**.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, je dois adresser **une déclaration par local** (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) **au centre des impôts** ou au centre des impôts fonciers. Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination ou le cas échéant de sous-destinations de surfaces existantes.



## 6 conseils pratiques :

- Je ne signe jamais de bon de commande** chez le commerçant ou l'artisan sans mettre au moins une réserve d'acceptation des travaux par la collectivité.
- Je complète le dossier** (formulaire) en fournissant toutes les informations demandées, notamment les différentes dimensions, pour éviter toute demande de pièces complémentaires, qui prolongerait les délais dans l'instruction de ma demande.
- Je commence les travaux** après le délai de recours des tiers notamment pour les permis de construire.
- Je demande, si besoin, des informations complémentaires** au service de l'urbanisme, par mail ([urbanisme@fegersheim.fr](mailto:urbanisme@fegersheim.fr)) ou lors des permanences téléphoniques, les mardis et mercredis de 14h à 17h30 (03 88 59 04 59). Un rendez-vous sur place est également possible durant ces permanences.
- Je consulte le règlement du Plan Local d'Urbanisme** sur le site de l'Eurométropole ([www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu)).
- Je consulte le site de la commune** ([fegersheim.fr](http://fegersheim.fr)) ou le site officiel de l'administration française ([service-public.fr](http://service-public.fr)).