

Quelques règles d'urbanisme....



URBANISME

Les différentes autorisations **3**

VOS QUESTIONS

Quelle couleur choisir pour ma façade? **6**

□ Préambule

L'urbanisme est l'art de définir et de construire les villes selon des règles, en respectant une certaine harmonie.

Que vous souhaitiez construire une maison, installer un abri jardin ou aménager une piscine, l'urbaniste agit en tant qu'architecte de la ville. Son objectif : vous conseiller afin d'implanter votre construction sans dénaturer l'existant et en respectant les règles qui s'appliquent.

L'objectif étant d'assurer un développement cohérent du territoire en assurant un équilibre entre l'existant et les projets à venir. Tout l'enjeu consiste à satisfaire les différents besoins de ceux qui vivent, travaillent, se déplacent ou fréquentent Montreuil-sur-Mer.

Ce guide répond à toutes les questions que vous vous posez concernant l'urbanisme.

□ Sommaire

Les autorisations d'urbanisme 3

- Le certificat d'urbanisme
- La déclaration préalable de travaux
- Le permis de construire
- Le permis d'aménager
- Le permis modificatif
- Le permis de démolir

Vos questions...

4/7

- Abri de jardin : quelles formalités ?
- Les clôtures font-elles l'objet d'une réglementation ?
- Comment respecter le domaine public ?
- Peut-on abattre librement un arbre ?
- Quelle couleur choisir pour ma façade ?
- Comment afficher son permis de construire ?
- Le calcul de la taxe d'aménagement

Les différentes autorisations d'urbanisme

A CHAQUE PROJET CORRESPOND UNE AUTORISATION D'URBANISME. L'OBJECTIF : CONTINUER DE DÉVELOPPER LA COMMUNE EN HARMONIE AVEC L'EXISTANT.

- Le Certificat d'urbanisme

Il indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et permet de savoir si l'opération immobilière projetée est réalisable. Il existe 2 types de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation du projet.

- La déclaration préalable de travaux

Elle est exigée pour la réalisation de travaux de faible importance (travaux sur de petites surfaces, modification de l'aspect extérieur : peinture de façade, changement de fenêtre par exemple)

- Le permis de construire

Un permis de construire est généralement exigé pour tous les travaux de grande ampleur (agrandissement, modification de la structure du bâtiment, modification d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.) Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20m².

- Le permis d'aménager

Il est exigé pour

- la réalisation d'opération de creusement et de surélévation du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ou la création

- l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs

- Le permis de démolir

Il est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée relève d'une protection particulière ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- Le permis modificatif

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci lorsque ces modifications sont mineures.



Réglementation des clôtures

En règle générale, la pose d'une clôture fait l'objet d'une déclaration préalable. Ces clôtures peuvent être doublées de végétation et d'un grillage.

Respectez le domaine public

Toute occupation du domaine public doit faire l'objet d'une demande en Mairie. Selon le Code de la voirie routière (article R116-2) et le Code des Collectivités Territoriales (article 2212-2), le domaine public communal ou ses dépendances ne doit pas être encombré et la circulation ne doit pas être entravée ou gênée. Pour respecter le domaine public, entretenez vos espaces verts en élaguant les arbres au moins une fois par an et en taillant les haies au moins deux fois par an. Il est conseillé de les tailler juste après la période de pousse, au printemps (avril-mai) et après l'été (septembre).

Abri de jardin : quelles formalités ?

CE N'EST PAS PARCE QU'IL EST DÉMONTABLE ET SANS FONDATION QUE L'ABRI DE JARDIN EST EXEMPTÉ DE DÉCLARATION.

Il est soumis à autorisation si la surface de plancher et l'emprise au sol de votre projet sont :

- Comprises de 1 m² mais sans dépasser 20 m², il faut dans ce cas déposer une déclaration préalable.
- Supérieures à 20 m², il faut alors demander un permis de construire.

La surface de plancher : somme de l'ensemble des surfaces de plancher construites, closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades.

Emprise au sol : projection verticale des volumes de la construction, tous débords portés par des poteaux inclus.

Le calcul de la taxe d'aménagement

TOUTES LES CONSTRUCTIONS SONT SOUMISES À UNE TAXE D'AMÉNAGEMENT. UN BUDGET QUE LES PROPRIÉTAIRES ONT PARFOIS TENDANCE À OUBLIER...

Taxe d'aménagement = Somme des surfaces taxables x valeur forfaitaire x taux

Surface taxable = somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1m80, après déduction des vides correspondant au passage d'un ascenseur ou d'un escalier

Valeur forfaitaire = ce taux est fixé annuellement, en 2017 il est de 705 /m²

Taux = part communale de 5% + part départementale de 1,8%

Taxations spécifiques : bassin de piscines (200€ /m²), panneaux photovoltaïques au sol (10€ /m²), emplacement de tente, caravane ou mobil-home (3000 €/emplacement), habitation légère de loisirs (10 000€/ emplacement). Les places de stationnement extérieures à la construction sont taxées en fonction de leur nombre (2000€ /emplacement)

Peut-on abattre librement un arbre ?

VOUS ENVISAGEZ D'ABATTRE UN ARBRE DEvenu GÊNANT SUR VOTRE PARCELLE ? SUIVEZ CES QUELQUES CONSEILS POUR FAIRE VOTRE DEMANDE DANS LES RÈGLES.

Dans la commune, l'abattage des arbres même sur une parcelle privée est strictement encadré.

La réglementation prévoit « l'interdiction d'abattage des arbres existants sauf ceux strictement nécessaires à l'implantation d'une construction, les arbres morts, les besoins de régénération, ou les arbres présentant un danger ou une gêne manifeste pour le public ou le voisinage. » Avant d'abattre un arbre, vous devez envoyer au service urbanisme par courrier ou par mail, un descriptif de la situation, détailler la taille, l'espèce de l'arbre et expliquer pourquoi vous souhaitez l'abattre.



Le Parc Naturel Régional peut vous conseiller des essences d'arbres

Quelle couleur choisir pour ma façade ?

VOUS ENVISAGEZ LE RAFRAÎCHISSEMENT DE VOTRE FAÇADE ET POURQUOI PAS DE CHANGER SA COULEUR ? ATTENTION, MÊME SI VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE, POUR VOUS DEVEZ RESPECTER CERTAINES RÈGLES

Modification de l'aspect initial : la déclaration de travaux est indispensable

Votre construction est insérée dans un ensemble de bâtiments, elle entre dans la composition d'un paysage et participe au style architectural de la commune. Si vous souhaitez intervenir sur vos murs extérieurs, en modifiant l'aspect initial du bâtiment, vous devez dans un premier temps déposer en Mairie une demande de Déclaration de Travaux. Ces travaux peuvent concerner :

- le choix d'une nouvelle couleur pour votre façade (couleur différente ou nuance plus foncée)
- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle
- le percement d'une nouvelle fenêtre

Les travaux de façades sont strictement encadrés par la loi à laquelle s'ajoute la réglementation locale.

Une palette de couleurs est à la disposition des habitants. Après dépôt de votre demande, il vous faudra patienter deux mois pour connaître la décision du service urbanisme. L'administration des Bâtiments de France ainsi que la commune prévoient des règles en matière d'architecture et de couleurs des bâtiments. Les couleurs des constructions doivent respecter l'ambiance et la lumière locale, de façon à s'intégrer naturellement au paysage.

• Ravalement à l'identique

Si vos travaux consistent à restaurer votre construction à l'identique (couleurs et matériaux), ils ne nécessitent pas de déclaration préalable puisqu'ils ont pour but de remettre les façades en bon état de propreté.

Comment afficher son Permis de construire ?

SI VOUS ENVISAGEZ UNE CONSTRUCTION, VOUS ÊTES TENU D’AFFICHER SUR SON TERRAIN LE PERMIS QUI VOUS A ÉTÉ DÉLIVRÉ. SUIVEZ CES QUELQUES CONSEILS POUR AFFICHER CORRECTEMENT VOTRE PERMIS

- **Les mentions légales** Pour être en règle, il faut d’abord afficher toutes les mentions légales : nom, raison sociale, date et numéro de permis, nature du projet, superficie du terrain, l’adresse de la Mairie où le permis a été déposé, selon la nature du projet il faudra également indiquer : la surface de plancher autorisée, la hauteur de la construction, le nombre maximum de lots s’il s’agit d’un lotissement et la surface des bâtiments à démolir, le cas échéant.
- **Les voies de recours** Le panneau doit indiquer les voies et délais de recours. Le délai de recours est de 2 mois à compter du premier jour de la période d’affichage. Tout recours administratif ou contentieux doit être adressé par lettre recommandée au bénéficiaire du permis de construire ainsi qu’à l’auteur de la décision.
- **Un affichage lisible et visible** Le permis de construire doit être affiché sur un panneau rectangulaire d’une hauteur de 80 cm minimum. Il doit être maintenu durant toute la durée du chantier, les informations doivent être lisibles de la voie publique.



MAIRIE
16 place Gambetta
62170 Montreuil-sur-Mer
03.21.06.01.33

<http://www.ville-montreuil-sur-mer.fr>
administration@ville-montreuil-sur-mer.fr