

REGLEMENTATION URBANISME

Covid 19 : prolongation des délais pour les démarches administratives

26 mars 2020

Une [ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020](#) prolonge les délais qui arrivent à échéance **entre le 12 mars 2020 et la fin d'un délai d'1 mois à partir de l'arrêt de l'état d'urgence sanitaire.**

Ainsi, sauf exceptions :

- Les dates limites pour faire une démarche administrative sont reportées, dans la limite de 2 mois après la fin de l'urgence sanitaire.
- Les délais de réponse des administrations sont interrompus jusqu'à la fin de l'urgence sanitaire.

Les mesures de confinement imposées depuis le 16 mars pour lutter contre la propagation du virus Covid-19, vous permettent sans doute de procéder à des travaux sur votre propriété, il nous semble important de faire quelques rappels sur la réglementation en vigueur sur la Commune.

1. Extraits de la réglementation du PLU en vigueur

A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions et doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

B - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est calculée horizontalement à partir des murs de façade des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

La distance doit être :

- ✓ de 8 mètres minimum par rapport à une des limites
- ✓ au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction sur les limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

- ✓ si la construction nouvelle s'appuie sur des constructions préexistantes
- ✓ pour les bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite séparative et 35 m² d'emprise au sol.

Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 4m des limites séparatives.

C - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale :

- ✓ à 10 mètres. L'extension de bâtiments existants ne pourra pas venir aggraver le non-respect de la règle.
- ✓ à 2 mètres dans le cas de bâtiments annexes isolés ou non dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 35 m² d'emprise au sol.

D - ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages »

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Sauf dispositif bioclimatique démontré dans le cadre du permis, les toitures terrasses sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement et choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

Les clôtures sur voirie ou mitoyennes doivent respecter les prescriptions suivantes :

Elles seront d'une hauteur maximale de 1.6 m et pourront être constituées :

✓ Soit d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'un grillage ou d'une grille noyée dans la haie.

✓ Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

✓ Soit d'un mur plein qui doit être obligatoirement enduit sur les deux faces

Un dossier de déclaration préalable devra obligatoirement être déposé pour ces travaux.

Pour plus de précisions, le PLU de la Commune est consultable sur :
www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

2. Formalités obligatoires

Les documents relatifs à vos diverses demandes d'autorisation de construire sont téléchargeables sur le site du service public : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>
Vous pouvez les déposer dans la boîte aux lettres du 16 rue des Tilleuls (Police Municipale) et déposer une copie par mail à l'adresse suivante : adjointrst-urbanisme@mairie-villettedanthon.fr

Permis de construire pour une maison individuelle : Cerfa n° 13406*06 – La Commune étant couverte par un PLU, Vous pouvez réaliser une extension de 40 m² en déposant en mairie une déclaration préalable de travaux. Le dépôt d'un permis de construire est obligatoire dès que votre agrandissement fait plus de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Cependant, si les travaux portent la surface de plancher ou l'emprise au sol de votre maison à plus de 150 m², vous devrez demander un permis de construire et recourir à un architecte dès 20 m² d'extension.

Permis modificatif : Cerfa n° 13411*06 - Un permis modificatif peut être demandé pour modifier l'aspect extérieur d'une construction (par exemple un changement de façade), ou réduire ou augmenter l'emprise au sol de la construction ou la surface de plancher, ou modifier la transformation d'usage d'une partie des locaux. Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau permis de construire ou d'aménager doit être demandé.

Déclaration préalable : Cerfa n° 13703*06 – Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles, le changement de destination d'un bâtiment, l'édification de clôtures.

3. Infraction aux règles d'urbanisme :

La réalisation de travaux non conformes à l'autorisation obtenue ou contrevenant au plan local d'urbanisme (PLU) constitue une infraction pouvant engager votre responsabilité pénale sur une certaine période : il s'agit du délai de prescription.

Ce délai est passé de 3 à 6 ans depuis le 28 février 2017. Il démarre à partir de l'achèvement des travaux et est rétroactif, c'est-à-dire qu'il s'applique aux infractions commises avant cette date, sauf si l'ancien délai de 3 ans est déjà prescrit.

Passé ce délai de 6 ans, la commune peut encore engager votre responsabilité civile, dans la limite de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux, en saisissant le tribunal de grande instance (TGI) pour ordonner la démolition ou la mise en conformité de votre construction.