

Demandes d'urbanisme

Vous envisagez de construire et souhaitez connaître le droit de l'urbanisme applicable sur le terrain, ou savoir si l'opération que vous projetez est réalisable ; vous disposez pour cela du certificat d'urbanisme.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- ▶ Certificat d'information : indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété (existence de servitudes d'utilité publique) et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- ▶ Certificat opérationnel : indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation ; il ne remplace pas le permis de construire.

Avant sa réalisation, votre projet doit faire l'objet d'une autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Ainsi, toute construction nouvelle et certains travaux exécutés sur une construction existante et mentionnés aux articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'urbanisme, sont assujettis à un permis de construire.

Toutefois, en raison de leur nature, de leur localisation ou de leur faible importance, certains travaux ne nécessitent pas de permis de construire. Ils doivent néanmoins faire l'objet, avant d'être exécutés, d'une déclaration préalable qui permet à l'administration de vérifier leur conformité aux règles d'urbanisme.

Le permis d'aménager permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Ce document est notamment exigé dans les cas suivants :

- opérations de lotissement (divisions foncières)
- opérations de remembrement
- opérations d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol, d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres et concernant une superficie supérieure ou égale à 100 m².

La liste complète des travaux concernés figure dans le Code de l'urbanisme aux articles R.421-18 et suivants.

Les dossiers sont à retirer et à déposer à la mairie où se situe le terrain. **Aussi, dans le cadre de leur instruction, la Régie du SPANC est sollicitée pour avis au titre de l'assainissement, dès lors que le projet prévoit un assainissement autonome.**

NB : Le SPANC n'est pas chargé d'appliquer le code de l'urbanisme. Il vérifie uniquement que le projet d'ANC est cohérent avec la réglementation en la matière (nature du sol, surface de terrain disponible, pour la mise en place des ouvrages, pente favorable...). Ainsi, il ne lui appartient pas de se prononcer sur le respect (ou non-respect) des règles d'urbanisme. C'est uniquement le service instructeur des demandes d'autorisation de construire qui en est chargé.