

# GUIDE PRATIQUE DES DÉMARCHES D'URBANISME

## Sommaire

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I – Informations Préliminaires :                                                                  | 1  |
| 1 - Pourquoi une autorisation d'urbanisme ?                                                       | 1  |
| 2 – Ai-je besoin d'une autorisation d'urbanisme ?                                                 | 1  |
| 3 – Quelles règles d'urbanisme sont applicables sur mon terrain ?                                 | 2  |
| II – Constituer mon dossier d'urbanisme :                                                         | 3  |
| 1 – De quelle autorisation d'urbanisme ai-je besoin ?                                             | 3  |
| 2 – Quels documents dois-je fournir à mon dossier ?                                               | 3  |
| a - Le formulaire :                                                                               | 3  |
| b – Les pièces :                                                                                  | 4  |
| III – Déposer mon dossier d'urbanisme :                                                           | 6  |
| 1 – Où et comment déposer mon dossier d'urbanisme ?                                               | 6  |
| 2 – Quel est le délai d'instruction de mon dossier ?                                              | 6  |
| IV – Et après ?                                                                                   | 8  |
| 1 – A partir de quand puis-je commencer mes travaux et combien de temps ai-je pour les réaliser ? | 8  |
| 2 – Ma construction est-elle susceptible de générer des taxes?                                    | 8  |
| 3 – Me reste-il des formalités d'urbanisme à accomplir après avoir effectué mes travaux ?         | 8  |
| 4 – Que faire si je souhaite modifier mon projet après avoir reçu l'autorisation ?                | 9  |
| 5 – Que se passe-t-il si j'effectue des travaux sans autorisation ?                               | 9  |
| V – Lexique :                                                                                     | 10 |



[Casque chantier vecteur créé par storyset - fr.freepik.com](https://fr.freepik.com/vecteurs/casque-chantier)

Vous pouvez **simultanément** maintenir appuyée la **touche Ctrl** de votre clavier et effectuer un **Clic gauche** sur les éléments du guide qui à la fois apparaissent en bleu et se trouvent soulignés pour y accéder directement.

Par exemple : [Modèles de pièces](#) (Ctrl de votre clavier + Clic gauche de votre souris)

## **I – Informations Préliminaires :**

### **1 - Pourquoi une autorisation d'urbanisme ?**

Lorsque vous projetez des travaux, il convient de vous assurer que ceux-ci sont soumis ou non à autorisation avant de les entreprendre. **Ce guide a été élaboré dans l'objectif de vous aider à définir à quelle autorisation votre projet est soumis et à constituer votre dossier d'urbanisme afin que vous puissiez réaliser vos travaux dans les meilleures conditions.**

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme est nécessaire pour la plupart des travaux de constructions afin que l'administration soit en capacité de vérifier que ceux-ci respectent bien les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune. Ces règles servent à **rendre plus harmonieuses les constructions présentes sur la commune**. L'aspect architectural de certains projets peut être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cette **autorisation d'urbanisme est toujours octroyée au regard du droit public et sous réserve des droits des tiers**. C'est-à-dire qu'elle n'est délivrée qu'au regard des règles d'urbanisme applicables sur la commune, et non au regard des autres règles de droit privé. La législation de l'urbanisme est en effet indépendante de celle du droit privé.

Ces règles d'urbanisme sont également **essentielles afin que tous les administrés soient soumis aux mêmes droits et obligations**, transparent et visible de tous à travers les règles du Code de l'urbanisme applicables sur tout le territoire national et du Plan Local d'Urbanisme propre à la commune.

### **2 – Ai-je besoin d'une autorisation d'urbanisme ?**

**Vous aurez besoin d'une autorisation d'urbanisme** lorsque votre projet remplit l'un des critères suivants :

- Crée plus de 5m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- Modifie la destination des locaux existants (par exemple d'habitation en activité, ou d'entrepôt en habitation...) ;
- Modifie l'aspect extérieur de bâtiment existants, même s'il n'y a pas création de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- Modifie ou crée une clôture ;
- Prévoit la démolition d'une construction existante.

**Même dans les cas où vous n'avez pas besoin d'une autorisation d'urbanisme, tous vos travaux doivent cependant rester conforme à la réglementation en vigueur**, cela concerne notamment les règles d'implantation des constructions, d'aspect extérieur des constructions ou de coefficient de surface végétalisée.

**Si vous avez besoin de connaître la délimitation du domaine public pour la réalisation des travaux** que vous envisagez (notamment s'agissant des voies) et de votre propriété, vous devrez déposer auprès du gestionnaire de la route concernée, une **demande d'alignement individuel** sur courrier libre comportant les noms et domicile du pétitionnaire, la description des travaux projetés et la désignation de l'immeuble et de la voie. **Cette demande est obligatoire lorsque vous entreprenez des travaux en limite du domaine public.**

Si votre projet se situe en bordure de **voirie communale**, cette demande doit être adressée à la **Mairie de Genlis**, 18 avenue Général de Gaulle, 21110 GENLIS en mentionnant votre nom, adresse, description des travaux projetés et adresse de votre propriété.

Si votre projet se situe en limite de **voirie départementale** (RD 905 / RD 25 / RD 34 / RD 116f / RD 109j), cette demande doit être faite par courrier et envoyée à **Conseil départemental de la Côte-d'Or**, Agence Territoriale Côte-d'Or Plaine de Saône, Place Général Viard, 21310 MIREBEAU-SUR-BEZE en mentionnant votre nom, votre adresse, une description des travaux projetés et l'adresse à laquelle ces travaux sont prévus.

### 3 – Quelles règles d'urbanisme sont applicables sur mon terrain ?

Pour connaître le règlement applicable sur votre terrain, vous pouvez consulter les documents d'urbanisme en vigueur accessibles depuis le [site internet de la commune](#) :

1. Repérez dans le [Zonage](#) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur l'emplacement de la parcelle sur laquelle se situe votre projet et quelles sont les servitudes d'utilité publiques éventuellement applicables.
2. Retrouvez ensuite dans le [Règlement](#) les dispositions applicables à la zone sur laquelle cette parcelle se situe.
3. Repérez votre parcelle sur le [Zonage](#) du [Plan de Prévention des Risques Inondation](#) et consultez le règlement applicable à votre parcelle (zone blanche, bleue ou rouge). Renseignez-vous ensuite dans le [Règlement](#) des différentes zones (bleue et rouge) précisera les contraintes liées aux zones correspondantes.

Pour connaître plus en détail les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné, notamment dans le cadre d'un projet d'achat, vous pouvez demander un **certificat d'urbanisme**.

Il existe deux types de certificats d'urbanisme.

- Le certificat d'urbanisme **d'information** (a) qui vous **garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit, pendant 18 mois à compter de sa délivrance.
- Le certificat d'urbanisme **opérationnel** (b) qui en plus des renseignements sur le terrain **vous indique si un projet est réalisable**.

Pour déposer une demande de certificat d'urbanisme en Mairie vous devrez joindre le formulaire dédié ainsi qu'un **plan de situation** permettant de situer le terrain sur la commune pouvant prendre la forme d'un extrait cadastral. Dans le cas d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel vous devrez également compléter la **note descriptive du projet** située en page 4 du formulaire et joindre un **plan du terrain** s'il existe des constructions sur le terrain, sur lequel celles-ci doivent alors apparaître de la même manière qu'un plan de masse (article R.410-1 du Code de l'urbanisme).



<https://fr.freepik.com/vecteurs/plan-architecte>  
Plan architecte vecteur créé par pch.vector - fr.freepik.com

## II – Constituer mon dossier d'urbanisme :

### 1 – De quelle autorisation d'urbanisme ai-je besoin ?

**Définir mon projet en fonction de la nature de mes travaux :** un permis de construire pour des travaux d'envergure, une déclaration préalable pour des projets moins volumineux.

| DÉCLARATION PRÉALABLE                                                                                                                                                     |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Extension</b> d'une construction existante > 5m <sup>2</sup> et < à 40m <sup>2</sup>                                                                                   | <b>Nouvelle construction</b> > 5m <sup>2</sup> et < 20 <sup>2</sup>                                                                           |
| Création ou modification de <b>clôtures</b> (mur, grillages, haies, portail...)                                                                                           | Modification de <b>façades</b> (pompes à chaleur, ouvertures, isolation...), de toitures, de menuiseries                                      |
| Création ou modification de <b>piscines</b> de moins de 100m <sup>2</sup>                                                                                                 | Aménagements intérieurs créant de la surface (combles, transformation d'un garage en pièce à vivre...)                                        |
| Le <b>changement de destination</b> d'une construction (une grange devenant un hôtel, un entrepôt devenant un logement...) sans modification des structures porteuses     | La création ou la modification de <b>terrasses</b> situées à plus de 60 cm du terrain naturel                                                 |
| L'implantation de <b>panneaux photovoltaïques</b> d'une puissance inférieure à 250 kWc                                                                                    |                                                                                                                                               |
| PERMIS DE CONSTRUIRE                                                                                                                                                      |                                                                                                                                               |
| Création d'une <b>pièce de vie</b> de + de 40m <sup>2</sup>                                                                                                               | <b>Nouvelle construction / extension / changement de destination</b> (autre qu'une pièce) de vie de + de 20m <sup>2</sup>                     |
| Création ou modifications de <b>piscines</b> de plus de 100m <sup>2</sup> ou dont la hauteur de la couverture est supérieure à 1,80m                                      | Un <b>changement de destination</b> lorsqu'elle engendre une modification de la structure porteuse du bâtiment, de la façade ou de la surface |
| L'implantation de <b>panneaux photovoltaïques</b> d'une puissance supérieure à 250 kWc                                                                                    |                                                                                                                                               |
| Pour les constructions ou extensions créant une <b>surface de plancher de plus de 150m<sup>2</sup></b> ou conduisant une construction déjà existante à dépasser ce seuil. | Si vous déposez un dossier d'urbanisme pour une <b>personne morale</b> (sociétés, entreprises, associations...)                               |
| <b>⚠ Dans ces deux derniers cas vous serez obligés de recourir à un architecte pour le dépôt de votre permis de construire</b>                                            |                                                                                                                                               |
| PERMIS D'AMENAGER                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |
| Pour tout aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement de plus de 49 places ou d'un terrain de sports ou de loisirs                            |                                                                                                                                               |
| PERMIS DE CONSTRUIRE / D'AMENAGER MODIFICATIF                                                                                                                             |                                                                                                                                               |
| Modification mineure d'un permis en cours de validité                                                                                                                     |                                                                                                                                               |
| TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE / D'AMENAGER                                                                                                                            |                                                                                                                                               |
| Transférer tout ou partie d'un permis en cours de validité à une autre personne qui deviendra bénéficiaire de l'autorisation                                              |                                                                                                                                               |
| PERMIS DE DEMOLIR                                                                                                                                                         |                                                                                                                                               |
| Pour toute démolition partielle ou totale d'une construction existante                                                                                                    |                                                                                                                                               |

#### ⚠ LE CAS SPECIFIQUE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :

Dès lors que vous souhaitez construire, aménager ou modifier un établissement recevant de public, vous aurez besoin de déposer un **dossier permettant de vérifier la conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique**. Selon la nature des travaux que vous projetez, ce dossier peut être déposé seul ou venir en complément d'un dossier d'urbanisme.

### 2 – Quels documents dois-je fournir à mon dossier ?

#### a - Le formulaire :

Il dépend de la nature de l'autorisation d'urbanisme que vous sollicitez.

| DÉCLARATION PRÉALABLE                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <a href="#">Pour des constructions et travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes</a> |
| <a href="#">Pour la création d'un lotissement ou procéder à une division foncière.</a>                  |
| <a href="#">Pour tous les autres travaux installations ou aménagements.</a>                             |

|                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PERMIS DE CONSTRUIRE / PERMIS D'AMENAGER</b>                                                                                                                                         |
| <a href="#">Pour des constructions et travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.</a>                                                                                |
| <a href="#">Pour les constructions ou travaux portant sur autre chose qu'une maison individuelle.</a>                                                                                   |
| <a href="#">Pour la réalisation d'un aménagement</a>                                                                                                                                    |
| <b>PERMIS DE CONSTRUIRE / D'AMENAGER MODIFICATIF</b>                                                                                                                                    |
| <a href="#">Pour la modification mineure d'un permis encore en cours de validité</a>                                                                                                    |
| <b>TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE / D'AMENAGER</b>                                                                                                                                   |
| <a href="#">Pour confier l'autorisation de bâtir à une autre personne qui deviendra bénéficiaire du permis initial.</a>                                                                 |
| <b>PERMIS DE DEMOLIR</b>                                                                                                                                                                |
| <a href="#">Pour une démolition sans nouvelle construction</a>                                                                                                                          |
| ⚠ Si cette démolition est demandée dans le cadre d'une nouvelle construction, cette demande doit se faire via un permis de construire ou d'une déclaration préalable valant démolition. |

**Dans tous les formulaires d'urbanisme, et pour tous les projets, pour que votre dossier soit complet vous aurez besoin de renseigner :**

- Votre identité, soit en tant que personne physique soit en tant que personne morale.
- Vos coordonnées.
- Si vous avez renseigné votre adresse électronique, vous devrez également accepter la transmission par voie électronique pour que nous puissions vous envoyer par courriel certains documents relatifs à votre demande (Récépissé de dépôts, Décision favorable).
- Le terrain du projet avec l'adresse et les références cadastrales (section et numéro) que vous pouvez retrouver directement sur le [site internet](#) de la Ville en repérant votre terrain sur le plan de découpage cadastral puis en cliquant dessus. Si votre projet se situe sur une unité foncière comprenant plusieurs parcelles, vous devrez indiquer les autres parcelles concernées par le projet dans la fiche complémentaire dédiée.
- Votre projet en cochant la case correspondante à celui-ci et en précisant le cas échéant en quoi celui-ci consiste s'il n'est pas déjà répertorié dans les options à cocher. Dans le cas où celui-ci crée de la surface de plancher, vous devrez également l'indiquer au cadre 4.2
- Votre engagement dans le cadre 6 pour la partie urbanisme (dater, signer et indiquer la date de signature)

⚠ Dans le cas où vous êtes **plusieurs demandeurs à une autorisation d'urbanisme**, il vous sera nécessaire de joindre à votre demande une [fiches complémentaires](#) dans laquelle seront renseignées l'identité et les coordonnées des autres demandeurs.

⚠ **LE CAS SPECIFIQUE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC** : Pour construire, aménager ou modifier un établissement recevant du public (commerces, restaurants, hôtel, salle de réunion, d'exposition ou d'association...), vous aurez besoin de constituer un dossier d'[Autorisation de travaux](#). Selon les travaux envisagés, le dossier peut venir seul ou en complément d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **[b – Les pièces :](#)**

En fonction de la nature de vos travaux, des informations doivent obligatoirement apparaître dans les pièces jointes pour l'instruction de votre dossier. Afin de vous éviter de potentielles demandes de pièces complémentaires, nous vous conseillons de transmettre un maximum d'informations sur votre projet de travaux. **Vous trouverez dans le formulaire correspondant à votre type de dossier, un bordereau de dépôt des pièces-jointes qui vous renseigne sur la liste des pièces à joindre à votre dossier.**

Pour le dépôt de tout dossier d'urbanisme, vous aurez besoin de joindre un [plan de situation](#) du terrain sur lequel est envisagé les travaux, ainsi qu'un [plan de masse](#) du projet ;

Pour toute nouvelle construction, vous aurez également besoin de déposer une [notice descriptive du projet](#) précisant la liste des matériaux et des couleurs utilisées ;

D'autres pièces sont spécifiques à certains types de dossiers :

- Un [plan en coupe](#) précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain ;
- Un [plan des façades et des toitures](#) lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

Pour tout projet visible depuis la voie publique vous aurez également besoin de joindre à votre dossier plusieurs [photographies](#) :

- Une photographie de l'existant dans son environnement proche ;
- Une photographie de l'existant dans son environnement lointain ;
- Une photographie avec insertion du projet permettant d'apprécier l'impact visuel de l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

Si votre dossier est un dossier de permis de construire pour la construction d'un maison d'habitation, une [attestation](#) doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la Réglementation Environnementale 2020.

**Si le service instructeur juge que les pièces que vous avez fournies ne permettent pas d'apprécier suffisamment certains aspects de votre projet ou que d'autres pièces sont nécessaires à son instruction, vous recevrez une demande de pièces complémentaires.** Vous disposerez alors d'un délai de 3 mois pour déposer les pièces complémentaires demandées en Mairie.

Ci-après vous trouverez un récapitulatif succinct des pièces que vous aurez à minima à fournir en fonction de vos projets. **Pour certains projets spécifiques d'autres pièces peuvent vous être demandées.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>LA CREATION OU LA MODIFICATION D'UNE CLÔTURE OU D'UN PORTAIL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Plan de situation ; Plan de masse ; Plan en coupe ; Notice descriptive du projet ; Photographies                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UNE MODIFICATION DE FACADES OU DE TOITURES :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Plan de situation ; Plan de masse ; Plan de façades ; Notice descriptive du projet ; Photographies                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>LA CREATION OU LA MODIFICATION D'UNE PISCINE :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Plan de situation ; Plan de masse ; Plan en coupe ; Notice descriptive du projet ; Photographies                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>UNE NOUVELLE CONSTRUCTION OU UNE EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION DEJA EXISTANTE</b> (maison, abris de jardin, terrasse...) :                                                                                                                                                                                                                      |
| Plan de situation ; Plan de masse ; Plan en coupe ; Plan des façades ; Notice descriptive du projet ; Photographies                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>UNE DEMOLITION</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Plan de situation ; Plan de masse ; Photographies du bâtiment à démolir                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNE OPERATION D'AMENAGEMENT</b><br>(lotissement, remembrement, terrain de camping, parc, affouillement ou exhaussement du sol...)                                                                                                                                                                                                              |
| Plan de situation ; Une notice ; Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords ; Un plan de composition d'ensemble du projet ; Photographies                                                                                                                                                                                    |
| <b>LE TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE / D'AMENAGER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Aucune pièce autre que le formulaire n'est à joindre n'est nécessaire au dépôt de votre dossier                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>UNE MODIFICATION D'UN PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Une demande de permis modificatif s'apparente à un nouveau dossier, les pièces à joindre sont donc les mêmes que celles exigées lors du dépôt du permis initial, modifiées en fonction de la nature du nouveau projet : modification des façades ou de toitures, démolitions ; nouvelle construction ou extension d'une construction existante... |

**⚠ LE CAS SPECIFIQUE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :**

Pour tout projet concernant un établissement recevant du public, vous aurez à minima besoin de joindre au formulaire dédié les pièces suivantes :

**Pour le volet sécurité :**

- Une notice sécurité incendie descriptive précisant les matériaux utilisés tant pour le gros œuvre que pour la décoration et les aménagements intérieurs ;
- Un plan des aménagements intérieurs avant et après travaux ;
- Un ou plusieurs plans indiquant les largeurs des passages affectés à la circulation du public, tels que dégagements, escaliers, sorties.

**Pour le volet accessibilité :**

- Une notice accessibilité expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- Un plan coté en trois dimensions précisant les cheminements extérieurs ainsi que les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs de l'établissement et entre l'intérieur et l'extérieur du ou des bâtiments constituant l'établissement avant et après travaux ;
- Un plan coté en trois dimensions précisant les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement et, s'il y a lieu, les locaux sanitaires destinés au public avant et après travaux.



### III – Déposer mon dossier d'urbanisme :

#### 1 – Où et comment déposer mon dossier d'urbanisme ?

Un **Portail** a été tout spécialement conçu afin de permettre le dépôt des dossiers d'urbanisme et leur traitement de façon entièrement dématérialisée.

Si nous vous encourageons bien sûr à profiter de ce nouvel outil, le dépôt classique en papier des autorisations d'urbanisme en Mairie reste bien sûr toujours possible. Pour un dépôt papier, si votre dossier ne comporte pas de document au-delà du format A3, vous pouvez déposer un seul exemplaire papier en Mairie. Si votre dossier comporte des pièces d'un format dépassant le A3, trois exemplaires papiers sont demandés.

Votre dossier sera instruit par le Service Commun d'Instruction du Droit des Sols de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise. Le service urbanisme de la ville de Genlis reste cependant votre principal interlocuteur. L'arrêté de décision et tout autre courrier durant l'instruction vous seront transmis par la Mairie de Genlis.

Une fois votre dossier reçu en Mairie vous recevrez dans les jours suivant le dépôt un **récépissé** indiquant le numéro d'enregistrement de dossier ainsi que le délai d'instruction de droit commun. Au cours de l'instruction de votre dossier, vous pourrez également recevoir dans le premier mois suivant le dépôt de votre dossier :

- Un courrier de majoration de délai lorsque la consultation des services spécifiques s'avère nécessaire (établissements recevant du public, site classé...) ;
- Un courrier vous informant que votre dossier incomplet et vous demandant de fournir certaines pièces dans un délai de 3 mois.

#### 2 – Quel est le délai d'instruction de mon dossier ?

Le délai d'instruction commence à courir à partir du moment où le dossier déposé est considéré comme complet : c'est-à-dire une fois que toutes les pièces nécessaires à son instruction ont été fournies (ce qui signifie qu'en cas de demande de pièce complémentaire, le délai recommence à courir après le dépôt de la dernière pièce complémentaire fournie au dossier).

| Procédure d'Instruction d'un dossier        |                                                                                                         |                                                        |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1 Semaine                                   | Dépôt de la demande en Mairie                                                                           | Mairie                                                 |
|                                             | Affichage d'un avis de dépôt (sur le <a href="#">site internet</a> )                                    |                                                        |
|                                             | Pré-instruction et enregistrement de la demande                                                         |                                                        |
|                                             | Transmission du dossier au Service commun d'instruction du droit des sols de la Plaine Dijonnaise       |                                                        |
| Jusqu'à la fin du délai légal d'instruction | Vérification de la complétude du dossier                                                                | Service Commun d'Instruction du Droit des Sols (SCIDS) |
|                                             | Consultation des services (EDF, Préfecture, SDIS...)                                                    |                                                        |
|                                             | Instruction du dossier                                                                                  |                                                        |
|                                             | (éventuelle) Demande de pièces complémentaire et/ou notification de majoration des délais d'instruction |                                                        |
|                                             | Transmission à la Mairie d'une proposition de décision                                                  | Mairie                                                 |
|                                             | Décision de la commune                                                                                  |                                                        |
|                                             | Notification de la décision                                                                             |                                                        |
|                                             | Affichage de la décision (sur le <a href="#">site internet</a> )                                        |                                                        |
|                                             | Envoi du dossier au contrôle de légalité                                                                |                                                        |

| Délais d'instruction                                                    |                       |                                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type d'autorisation                                                     | Délai de droit commun | Architecte des Bâtiments de France | Etablissement recevant du Public | Dossier Incomplet                                                                                                                                                                                                |
| Déclaration préalable                                                   | 1 mois                | 2 mois                             | -                                | 3 mois pour compléter le dossier à partir de la date de la première demande de pièces complémentaires adressée par la commune puis redémarrage du délai initial lorsque les pièces complémentaires sont déposées |
| Permis de construire et Permis modificatif pour une maison individuelle | 2 mois                | 3 mois                             | -                                |                                                                                                                                                                                                                  |
| Autres Permis de construire et Permis modificatif                       | 3 mois                | 4 mois                             | 5 mois                           |                                                                                                                                                                                                                  |
| Transfert de Permis de Construire                                       | 2 mois                |                                    |                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
| Permis de démolir                                                       | 2 mois                | 3 mois                             | -                                |                                                                                                                                                                                                                  |
| Permis d'aménager et Permis d'aménager modificatif                      | 3 mois                | 4 mois                             | -                                |                                                                                                                                                                                                                  |
| Certificat d'urbanisme d'information                                    | 1 mois                | -                                  | -                                | Dossier irrecevable                                                                                                                                                                                              |
| Certificat d'urbanisme opérationnel                                     | 2 mois                | -                                  | -                                |                                                                                                                                                                                                                  |

L'absence de réponse de l'administration à l'issue de ce délai légal d'instruction vaut accord tacite. A l'inverse, si l'administration vous a adressé une demande à laquelle vous n'avez pas répondu, à l'issue d'un délai de trois mois naîtra une décision de rejet ou d'opposition tacite.



[Louer](https://fr.freepik.com/vecteurs/louer)  
vecteur créé par vectorjuice - fr.freepik.com



## **IV – Et après ?**

### **1 – A partir de quand puis-je commencer mes travaux et combien de temps ai-je pour les réaliser ?**

**Une fois que vous avez reçu une décision d'urbanisme favorable**, vous devrez encore **accomplir certaines formalités avant de pouvoir commencer vos travaux**.

Avant de commencer vos travaux, vous devrez tout d'abord procéder à l'**Affichage de votre décision** sur le terrain. Cet [affichage](#) doit se faire dès la notification de l'autorisation et jusqu'à la fin des travaux ou à minimum pendant deux mois même si les travaux sont d'une durée inférieure. Il doit être réalisé par les soins du bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier à l'aide d'un panneau rectangulaire visible de la voie publique dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Il est possible d'en trouver dans les magasins spécialisés. En cas de défaut d'affichage, le délai de recours des tiers continuera à courir au-delà du délai légal de recours. L'affichage sur le terrain est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Ensuite, et uniquement pour une demande de permis de construire ou de permis d'aménager, dès l'ouverture du chantier de construction, vous devrez remettre un [formulaire](#) de **Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)** en Mairie.

Enfin, avant l'ouverture du chantier, vous devrez souscrire à l'**Assurance dommages-ouvrages** prévue par le code des assurances. Cette [assurance](#) vous permet en cas de sinistre d'être remboursé rapidement de la totalité des travaux de réparation des dommages qui compromettent la solidité de votre maison (effondrement d'une toiture, fissures importantes dans le mur...), rendent votre maison inhabitable ou nuisent gravement à son occupation normale (infiltrations d'eau à l'intérieur du logement, ruptures de canalisation...).

Pour réaliser vos travaux, **vous disposez de toute la durée de validité de l'autorisation qui vous a été accordée**. Celle-ci est valide pendant **3 ans**, et peut être prorogée deux fois d'1 an, sur simple demande écrite déposée 2 mois avant la date de caducité de l'arrêté.

**⚠ Si vos travaux ont été interrompus pendant plus d'1 an ou que vous n'avez pas réalisé vos travaux pendant la durée de validité de votre autorisation, cette dernière est devenue caduque et il sera nécessaire que vous déposiez en Mairie une nouvelle demande d'autorisation.**

### **2 – Ma construction est-elle susceptible de générer des taxes?**

Si votre construction génère une [Taxe d'aménagement et/ou la Redevance d'archéologie préventive](#), un titre de perception sera émis par la Direction Départementale des Finances Publiques dans les unes à deux années suivant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La **Taxe d'aménagement** est due pour tous projets de construction, de reconstruction, d'agrandissement de bâtiments ou d'aménagements de toute nature, soumis à autorisation d'urbanisme, quelle que soit la destination. Elle est composée d'une part communale et d'une part départementale.

La **redevance d'Archéologie préventive** s'applique à tous projets soumis à la taxe d'aménagement, dès lors que les travaux projetés portent atteinte au sous-sol, quelle que soit leur profondeur.

### **3 – Me reste-il des formalités d'urbanisme à accomplir après avoir effectué mes travaux ?**

Dans le cas où vos travaux nécessitent l'occupation, la modification temporaire ou l'aménagement du domaine public (installation des réseaux d'alimentation en eau potable ou assainissement, dépôt de matériaux, création d'une entrée charretière...), un [formulaire](#) de **Demande de permission ou autorisation de voirie, de permis de stationnement, ou d'autorisation d'entreprendre des travaux** doit être déposée en Mairie.

Si le chantier impacte la circulation publique, vous devez transmettre à la Mairie de Genlis un [formulaire](#) de **Demande d'arrêté de circulation**.

Une fois vos travaux achevés, et pour toute autorisation d'urbanisme, Déclaration Préalable comme Permis de construire, vous devrez remettre un [formulaire](#) de **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DACT)** en Mairie. En fonction de la nature des travaux que vous avez effectués, plusieurs attestations peuvent être à joindre en complément de cette attestation :

Une **Attestation de prise en compte de la Réglementation Environnementale 2020** devra également être à fournir en cas de construction d'un nouveau logement. Cette [attestation](#) doit être complétée par un professionnel qualifié à la déclaration d'achèvement des travaux (architecte, bureau de contrôle, diagnostiqueur de performance énergétique agréé...).

**⚠ LE CAS SPECIFIQUE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :**

Une **Attestation de la conformité relative à l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduites** qui peut être remise par le gestionnaire ou le propriétaire pour les établissements de [5<sup>ème</sup> catégorie](#) ou par un contrôleur technique agréé ou un architecte pour les établissements de [catégorie 1 à 4](#).

Une fois réception en Mairie de la DAACT, un **Contrôle de la conformité** pourra ensuite avoir lieu afin de constater que les travaux qui ont été effectués sont bien conformes avec le projet décrit dans le cadre de la demande d'autorisation. Dans ce cas, une visite sur place aura lieu, et vous serez préalablement averti de la date à laquelle celle-ci se tiendra.

A l'achèvement des travaux, vous devrez également **déclarer vos travaux dans les 90 jours suivant leur achèvement**. Cette déclaration des éléments nécessaire au calcul de l'imposition se fait par l'intermédiaire du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) dans la rubrique « gérer mes biens immobiliers » (GMBI).

**⚠** Un dépôt hors délai de la déclaration fiscale d'achèvement entraîne la perte, totale ou partielle, du bénéfice de l'exonération de taxe foncière durant les 2 années qui suivent celle de leur achèvement.

#### **4 – Que faire si je souhaite modifier mon projet après avoir reçu l'autorisation ?**

**Dans le cas de l'abandon de votre projet**, pour des travaux soumis à Permis de construire comme à Déclaration préalable, vous devrez **adresser en Mairie** sur courrier libre **une demande de retrait de l'autorisation** qui vous a été accordée. Seul un arrêté de retrait peut permettre d'annuler les taxes générées par l'autorisation délivrée.

**Dans le cas d'une modification de votre projet :**

- Si vous avez déposé un dossier de Déclaration préalable, vous devrez demander l'annulation de votre autorisation. Un arrêté de retrait vous sera transmis à l'issue duquel vous pourrez déposer une **nouvelle demande de Déclaration préalable**.
- Si vous avez déposé un Permis de construire, uniquement pour des modifications de moindre importance, et si vous n'avez pas encore achevé vos travaux, vous devrez déposer un **dossier de Permis de construire modificatif**. Si ces modifications sont d'une trop grande importance ou si vous avez déjà achevé vos travaux, vous devrez déposer un **nouveau dossier de Permis de Construire**.

#### **5 – Que se passe-t-il si j'effectue des travaux sans autorisation ?**

Dans le cas où vous avez effectué des **travaux sans autorisation** ou que les travaux que vous avez entrepris ne sont pas conformes à l'autorisation que vous avez reçue, un courrier de **mise en demeure** pourra vous être adressé. Celui-ci vous précisera un délai pour procéder à régularisation ou à la mise en conformité de votre situation. Passé le délai qui vous sera imparti et à défaut de mise en conformité, vous vous exposez alors à des astreintes financières et il sera dressé un procès-verbal en vue de **poursuites pénales**.



[<a href='\"https://fr.freepik.com/vecteurs/maison\"'>](https://fr.freepik.com/vecteurs/maison)  
Maison vecteur créé par vectorjuice - fr.freepik.com</a>

## **V – Lexique :**

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Construction** : ouvrage fixe et pérenne, pouvant ou non comporter des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface. En principe, toute nouvelle construction de plus de plus de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, implantée pour une durée de plus de 3 mois est soumise à autorisation d'urbanisme.

**Emprise au sol** : surface au sol résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias...). Toutefois, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et encorbellements, les débords de toiture ne génèrent alors pas d'emprise au sol. Sont considérées comme générant de l'emprise au sol, toutes les constructions présentant une surélévation significative. On considère généralement qu'une surélévation est significative dès lors qu'elle présente une différence de hauteur par rapport au terrain naturel de plus de 60 centimètres.

**Extension** : agrandissement de la construction principale existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut se faire sur un niveau déjà existant ou venir créer un nouveau niveau à la construction. Elle doit également partager un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** : correspond à l'ensemble des parois extérieures d'un bâtiment ou d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures et l'isolation extérieure.

**Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux.

**Notice décrivant le terrain et présentant le projet** ([Modèle](#)) : Pièce établie sur papier libre qui décrit précisément le projet ainsi que le terrain sur lequel celui-ci va s'implanter.

S'agissant du terrain, doivent figurer des informations sur son état de construction (bâtiment déjà existants ou non et leur aspect), ainsi que sur la végétation présente ou non (arbres fruitiers, présence de terrain en herbe ou non...).

S'agissant du projet, doivent figurer les listes des différents matériaux utilisés, tous les coloris, la volumétrie et l'implantation de la construction ainsi que la façon dont sont organisés et aménagés les accès.

**Photographies permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement** ([Modèle](#)) : Pièce qui permet de simuler la transformation du terrain suite à des travaux afin d'évaluer leurs impacts. Ce document est un photo montage qui peut être réalisé à l'aide d'un calque, d'un collage, d'une insertion graphique par logiciel.

**Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche** ([Modèle1](#) [Modèle2](#)) : Pièce qui permet d'avoir un état réel du terrain et de montrer si celui-ci est véritablement adapté à l'accueil du projet qui fait l'objet de la demande. Il est conseillé de prendre la photographie depuis l'intérieur de son terrain en mettant en avant la partie sur laquelle sera inséré le projet. Elle doit permettre de distinguer l'aspect général du bâtiment qui fait l'objet des travaux ou de la partie du terrain qui accueillera la nouvelle construction.

**Photographies permettant de situer le terrain dans son environnement lointain** ([Modèle](#)) : Pièce qui permet de déterminer si le projet s'inscrit en continuité du paysage architectural. Il est conseillé de prendre la photographie depuis la rue ou la voie d'accès afin que les propriétés voisines qui entourent le terrain apparaissent également.

**Piscines** : la construction d'une piscine comprend le bassin et les aménagements autour de la piscine (margelles, pool house...).

**Plan en coupe** ([Modèle](#)) : Pièce qui représente l'emplacement du projet par rapport au profil du terrain sur laquelle apparaît le projet, soit dans le sens de la longueur soit dans le sens de la largeur. Doivent apparaître sur cette pièce la pente naturelle du terrain, toutes les constructions et éléments existants, ainsi que les limites séparatives. Doivent également apparaître l'emplacement, les dimensions de la construction projetée et les places de stationnement éventuellement prévues si votre projet crée de la surface de plancher. Enfin, doivent être précisés les emplacement et direction des points de vue depuis lesquels ont été pris les photographies (ci-après).

Dans le cas où votre projet est situé en zone inondable, vous devrez impérativement mentionner la côte des plus hautes eaux connues ainsi que les côtes NGF (Nivellement Général de la France) de votre terrain.

**Plan des façades et des toitures** ([Modèle](#)) : Pièce qui présente de façon détaillée chacune des façades et des toitures modifiées/créées par le projet ainsi que leur orientation (Nord, Sud, Est-Ouest).

Doivent apparaître les ouvertures, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décor et plus généralement tous les éléments visibles de l'extérieur ainsi que leurs dimensions. Il est souhaitable d'annoter ce plan en indiquant à partir du terrain naturel la hauteur du bâtiment, au toit et à l'égout.

**Plan de masse** ([Modèle1](#) [Modèle2](#)) : Pièce qui présente le projet sur l'ensemble de la parcelle en vue aérienne. Doivent apparaître l'orientation du plan et l'ensemble des bâtiments existants sur le terrain. Doivent également apparaître l'emplacement, les côtes de la construction projetée, et toutes les distances par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle est projetée la construction, les places de stationnement éventuellement prévues si votre projet crée de la surface de plancher ainsi que les endroits à partir desquels les photos ont été prises et le trait du plan en coupe. Pour la réalisation de petits travaux (abris de jardin, clôture...) vous pouvez réaliser vous-même le plan de masse à partir d'un [Extrait de plan cadastral](#).

**Plan de situation** ([Modèle](#)) : Pièce qui permet de localiser le terrain sur lequel se situe le projet à l'intérieur de la commune. Il doit indiquer l'orientation et signaler le terrain concerné. Vous pouvez utiliser le [Plan](#) suivant sur lequel vous reporterez de façon visible l'emplacement de votre terrain ou en éditer directement un à partir du site du [cadastre](#).

**Surfaces** : en urbanisme, plusieurs définitions des surfaces coexistent. En plus de l'emprise au sol, on retrouve aussi la surface de plancher, qui correspond à la somme de toutes les surfaces closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètres. Existe également indépendamment la surface fiscale (surface taxable), applicable pour le calcul de la taxe d'aménagement.

| Construction                                                                                                                                | Pas totalement close et couverte (R.331-7 CU) | Totalement close et couverte** (R.331-7 CU) | Piscines et garages (article L.331-13 CU) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Emprise au sol                                                                                                                              | Oui                                           | Oui                                         | Oui                                       |
| Surface de plancher                                                                                                                         | Non                                           | Oui                                         | Non                                       |
| Surface taxable et taxe forfaitaire                                                                                                         | Non*                                          | Oui                                         | Oui                                       |
| * à l'exception des carports et places de stationnement ;<br>** pour laquelle la hauteur de plafond n'est pas inférieure ou égale à 1,80 m. |                                               |                                             |                                           |

**Unité Foncière** : se définit comme un « îlot d'un seul tenant » composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.