



# Formation d'acculturation à l'urbanisme

## « Les bases de l'instruction du droit des sols »

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ

15 Boulevard Denis Papin – 35500 VITRÉ

Tél : 02.99.00.91.11 – Mail : [syndicat.urbanisme@paysdevitre.org](mailto:syndicat.urbanisme@paysdevitre.org)

# Introduction

- Formation d'acculturation :
  - A qui se destine t-elle ?
  - Ses objectifs ?
  - Mise à disposition du support :  
<https://scotpaysdevitre.wordpress.com>

# Sommaire

1. Rappel de la 1<sup>ère</sup> session
2. Autorité compétente en matière d'urbanisme
3. En amont du projet: le certificat d'urbanisme
4. Le projet de construction – notions générales et procédures
  - Emprise au sol – surface de plancher
  - Construction nouvelle – travaux sur construction existante
5. Le projet de lotissement – notions générales et procédures
  - Qu'est-ce qu'un lotissement ?
  - Procédure de lotissement
6. Les délais d'instruction et la vie d'un dossier d'autorisation d'urbanisme
7. Le contrôle des travaux
8. Questions



RAPPEL

# Rappel 1<sup>ère</sup> session : qu'est ce que l'urbanisme ?

## URBANISME PREVISIONNEL ou PLANIFICATION

Cadre réglementaire précis  
(Code de l'urbanisme, lois)

Documents de planification  
(PLU, carte communale,  
SCoT, etc.)

## URBANISME PRE OPERATIONNEL

Études de faisabilité, études  
d'opportunité,  
études de programmation, etc.

= études préalables

Application du droit des sols (ADS)

## URBANISME OPERATIONNEL

Réalisation d'un projet urbain  
comprenant :

- la maîtrise foncière en amont,
- la réalisation des travaux  
d'aménagement ou  
de constructions

# Hiérarchie des normes

RESPECT DU CODE DE L'URBANISME

- ✓ Loi Montagne et Littoral
- ✓ Charte des Parcs Naturels Régionaux et Nationaux
- ✓ Schéma de gestion des eaux (SDAGE et SAGE)
- ✓ Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- ✓ Directive de protection et de mise en valeur des paysages
- ✓ Zones de bruit des aérodromes
- ✓ Directive Territoriales d'Aménagement
- ✓ SRADDET

- ✓ SRADDET (objectifs) intégrant notamment :
  - Schéma Régional de Cohérence Ecologique
  - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie
- ✓ Programmes d'équipements (État, collectivités territoriales, établissement et services publics)
- ✓ Schéma Régional des Carrières
- ✓ Charte de Développement de Pays

-  *Prise en compte*
-  *Compatibilité*
-  *Conformité*

Échelle Pays

**SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)**

Échelle EPCI

PLH

PCAET

Plan de  
mobilité

**Plan local d'urbanisme (i), carte communale, PSMV**

Échelle commune

Servitude Utilité  
Publique  
ex : PPRI

Commune

Permis d'aménager (lotissements...),  
Permis de construire, Déclaration préalable,  
Certificats d'urbanisme

# Règlementation opposable au projet d'urbanisme

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Règlement écrit et graphique  
+  
Orientation d'aménagement  
+  
Annexes Servitudes  
+  
Code de l'urbanisme et législation connexe

## Carte Communale (CC)



Règlement graphique  
+  
Annexes Servitudes  
+  
Code de l'urbanisme et  
législation connexe



Si le projet se situe dans un lotissement :  
Le règlement écrit et graphique du lotissement s'impose  
(Il devient caduc au bout de 10 ans, sauf pour les communes en  
carte communale et RNU où il continue de s'appliquer).

## Règlement National d'Urbanisme (RNU)



Code de l'urbanisme  
et législation connexe



# AUTORITÉ COMPÉTENTE EN MATIÈRE D'URBANISME

# Autorité compétente pour instruire et délivrée une demande d'autorisation d'urbanisme

**Article L 422-1 du code de l'urbanisme** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable est :

- Le Maire (ou un délégué) au nom de la commune pour les territoires disposant d'une carte communale ou d'un PLU
- Le Maire au nom de l'Etat pour les communes régies par le RNU
- Le Préfet pour des projets précis, par exemple : demande de transformateur électrique, construction d'unité de méthanisation, projet lié à la défense et à la sécurité du pays...

Les demandes d'urbanisme sont déposées et enregistrées en mairie.



EN AMONT DU PROJET :  
LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

# Certificat d'urbanisme

## Certificat d'urbanisme d'information : CUa

Le certificat d'information fournit les **renseignements généraux** sur le terrain :

- Règles d'urbanisme applicables au terrain
- Servitudes d'utilité publique, Zone de protection dans le périmètre d'un monument historique
- Localisation dans une zone soumise au droit de préemption
- Localisation dans un ancien site industriel répertorié
- Taxes et participations d'urbanisme



Dans le cadre de la vente d'un terrain  
ou d'une maison

## Certificat d'urbanisme opérationnel: CUb

Le certificat opérationnel est demandé si le **pétitionnaire** a déjà un projet de construction.

Le certificat indique si le projet est réalisable et renseigne sur l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.

Il fournit également les **renseignements généraux** sur le terrain (cf. certificat d'information).



Mon terrain est-il constructible?

= le certificat d'urbanisme est valable pendant 18 mois à compter de sa délivrance.

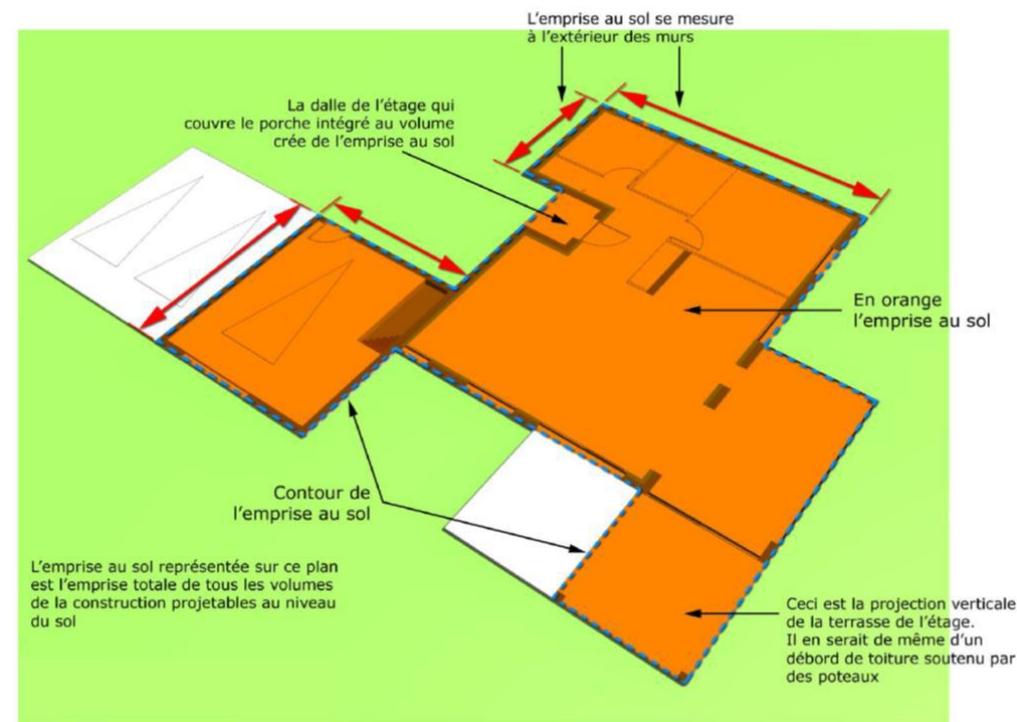
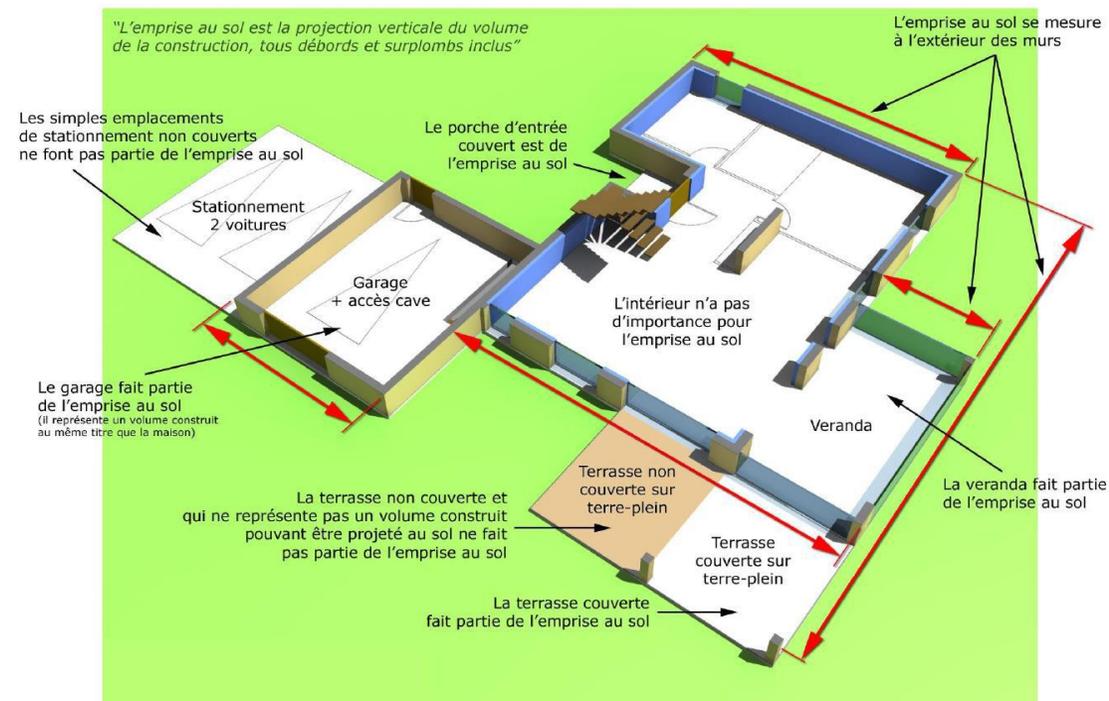


# LE PROJET DE CONSTRUCTION :

## Définition de notions clés et procédure

# Notion d'emprise au sol (ES)

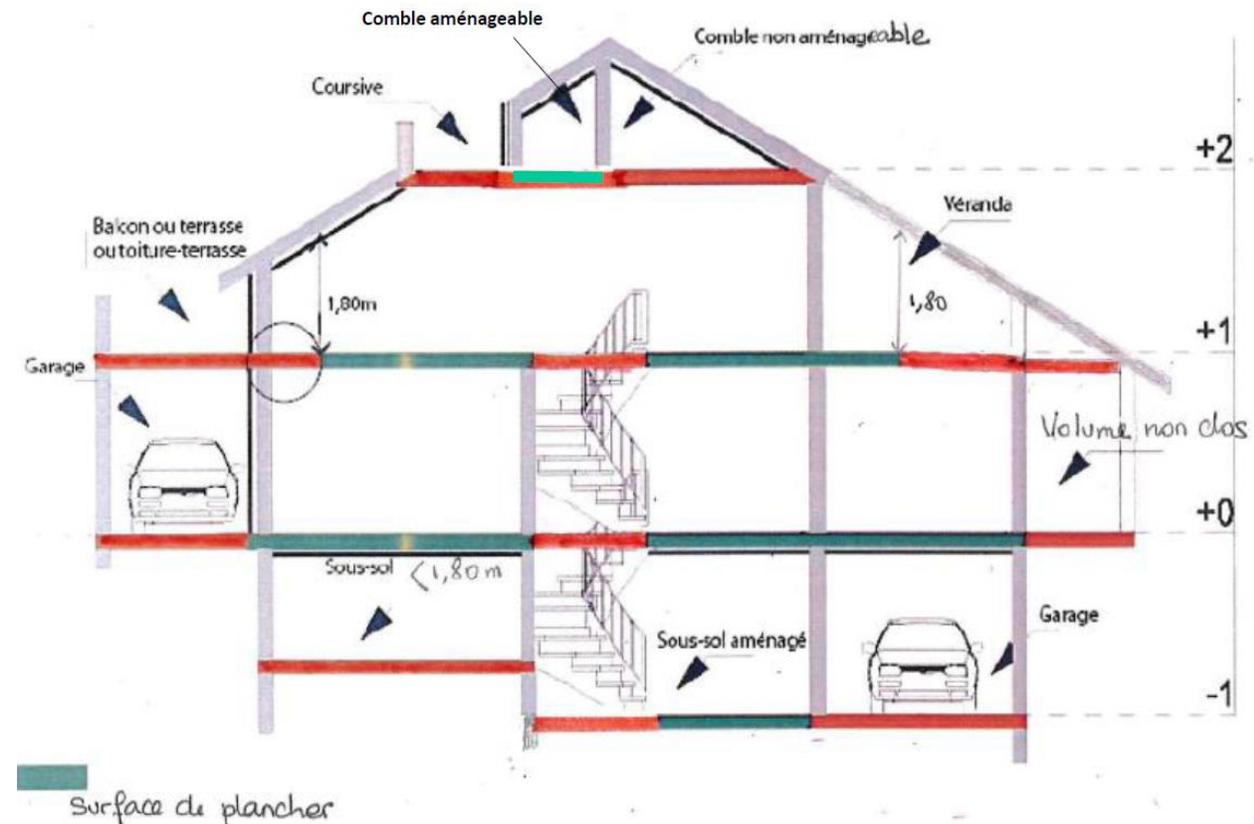
- Article R.420-1 du code de l'urbanisme : « *L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ...* »



# Notion de surface de plancher (SP)

Article R.111-22 du code de l'urbanisme : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de **chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- surfaces d'une **hauteur** sous plafond inférieure ou égale à **1.80 m**,
- surfaces des **combles non aménagés**,
- surfaces aménagées en vue du **stationnement des véhicules** motorisés ou non,
- surfaces correspondant à l'**épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, vides et des trémies afférentes aux **escaliers** ... »



# Notion de construction nouvelle

- Il s'agit des constructions principales (une nouvelle habitation, une nouvelle entreprise, un nouveau bâtiment agricole...) et des constructions annexes (abri de jardin, garage...) ne constituant pas une extension au sens de la définition de la règle d'urbanisme communale.

Surface de plancher et Emprise au sol du projet et hauteur <12m	Déclaration préalable ou Permis de construire
ES et SP $\leq 5 \text{ m}^2$	Pas de formalité – respect de la règle d'urbanisme communale
ES ou SP $> 5 - \leq 20 \text{ m}^2$	Déclaration préalable (DP)
ES ou SP $> 20 \text{ m}^2$	Permis de construire (PC)



- Il existe des exceptions pour les projets présentant une hauteur de + 12 m, pour les projets situés en périmètre Monument Historique, etc...
- Se référer à la notice générale n°51434#08

# Notion de travaux sur existant

- Il s'agit des travaux engagés sur des constructions existantes : projet d'extension, de modification de façade, de changement de menuiseries (...) sur des habitations, des entreprises, des bâtiments agricoles, des abris de jardin ...

Surface de plancher et Emprise au sol du projet	Zone Urbaine (U) du plan local d'urbanisme (PLU) : DP ou PC	Règlement national d'urbanisme (RNU) – Carte Communale – zones à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N) d'un PLU DP ou PC
ES et SP : 0 m <sup>2</sup>		DP
ES ou SP ≤ 20 m <sup>2</sup>		DP
ES ou SP > 20 m <sup>2</sup> et ≤ 40 m <sup>2</sup>	DP si avant et après travaux SP totale < 150 m <sup>2</sup>	PC
	DP si avant travaux SP totale > 150 m <sup>2</sup>	
	PC si avant travaux SP totale < 150 m <sup>2</sup> et après travaux SP totale ≥ 150 m <sup>2</sup>	
ES ou SP > 40 m <sup>2</sup>		PC



Il existe des exceptions : se référer à la notice générale.



Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable  
Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme



# LE PROJET DE LOTISSEMENT :

## Définition de notions clés et procédure

# Qu'est ce qu'un lotissement ?

- Article L.442-1 du code de l'urbanisme : « *Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».
- Deux types de procédures possibles :
  - Déclaration préalable (DP)\*
  - Permis d'aménager (PA) \*

\* Notion de voies, espaces et équipements communs à prendre en compte : « *création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement* ».

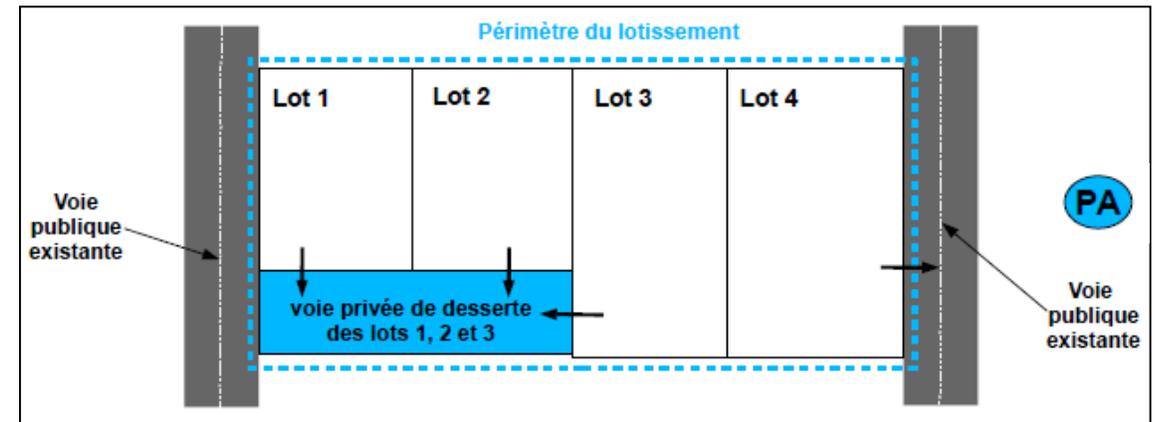
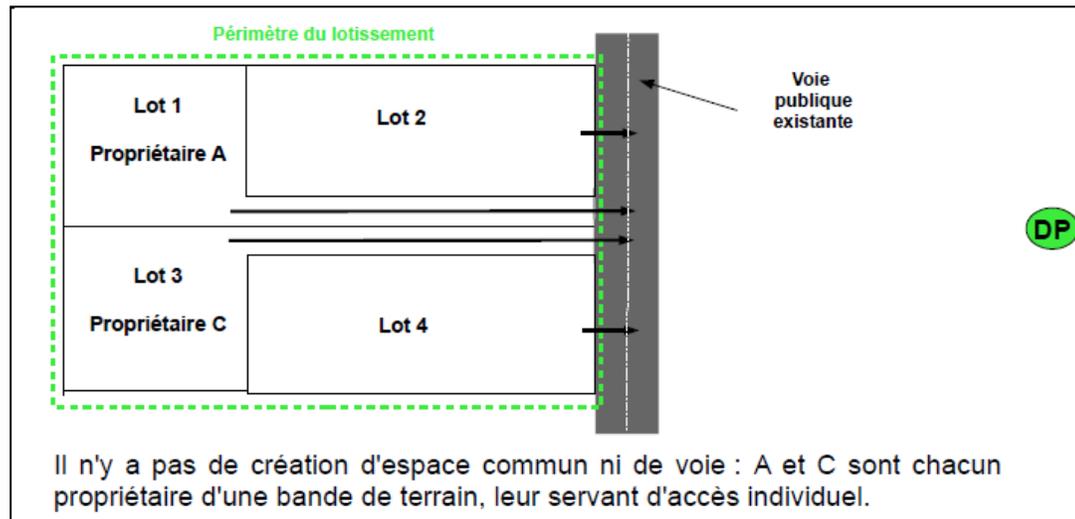
- Il peut être à vocation d'habitat ou d'activités.

# Procédure de lotissement

	SANS voies, ni espaces, ni équipements communs (= sans travaux)	AVEC voies et/ou espaces et/ou équipements communs
Droit commun	DP	PA
En site protégé *	PA	

\* Périmètre monuments historiques...

## Illustrations:





# LES DÉLAIS D'INSTRUCTION

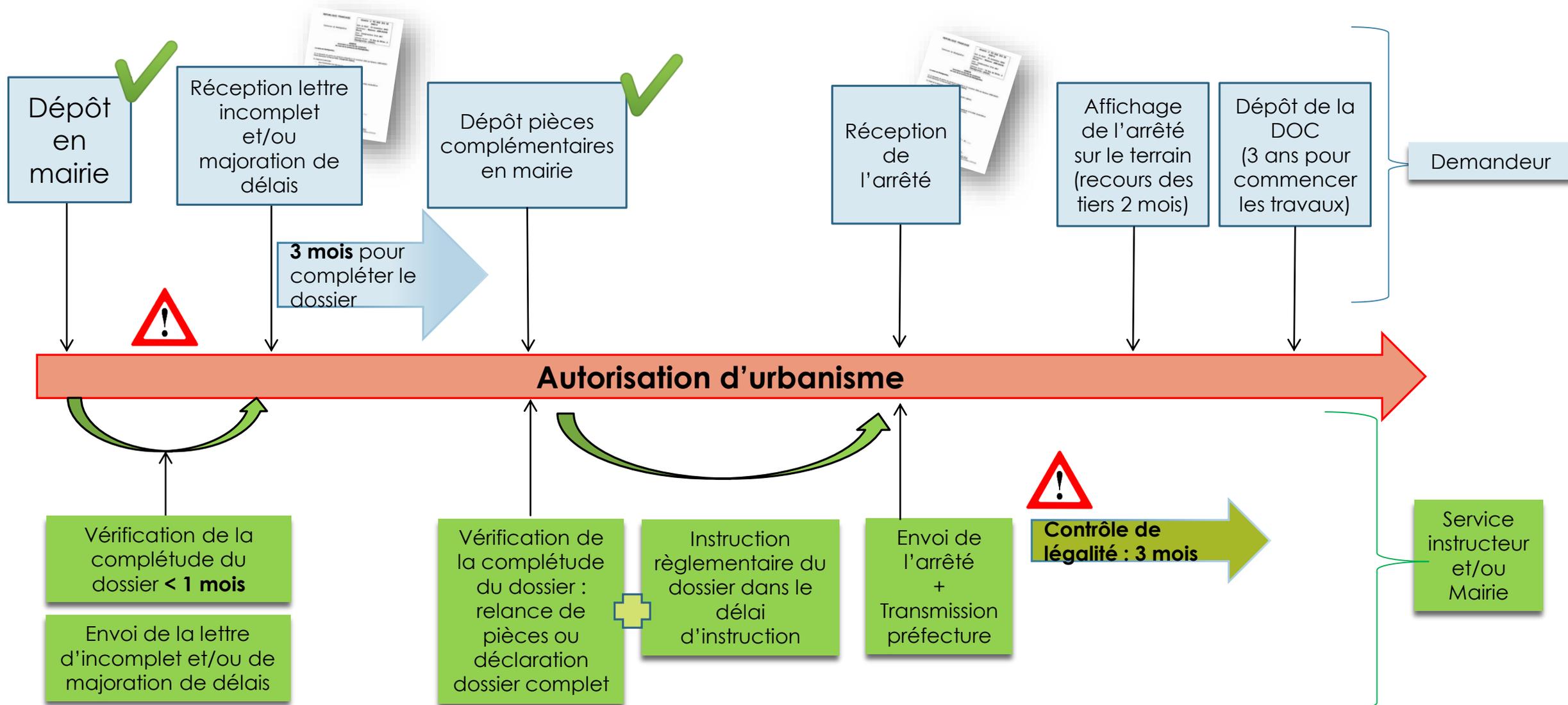
# Délai d'instruction

Type de projet	Délai d'instruction
Certificat d'urbanisme d'information CUa	1 mois
Certificat d'urbanisme opérationnel CUb	2 mois
Projet de lotissement soumis à DP division	1 mois
Projet de lotissement soumis à PA	3 mois
Projet de construction nouvelle ou Travaux sur existant soumis à DP	1 mois
Projet de construction ou Travaux sur existant soumis à PC	2 mois – projet lié à une maison individuelle et ses annexes
	3 mois – projet lié à une activité économique (commerce, agricole, artisanat...), à un équipement public...



- Le délai d'instruction commence à partir du dépôt d'un dossier **complet**.
- Il peut être **modifié** en fonction des services consultés (ABF, Accessibilité et Sécurité...).

# La vie d'un dossier d'autorisation d'urbanisme





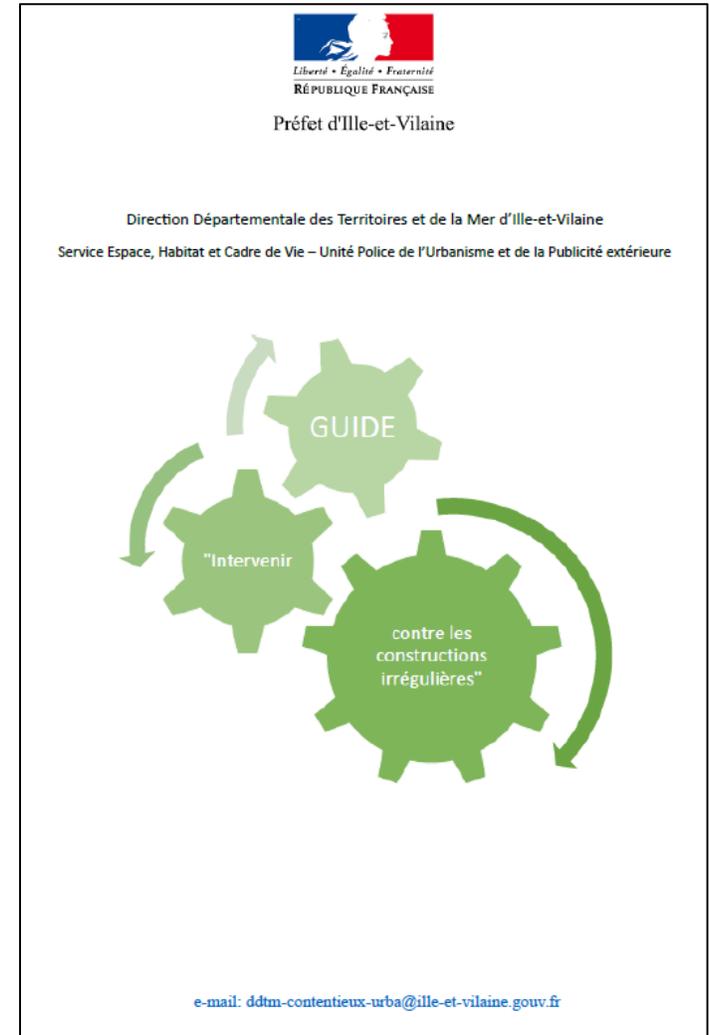
# LE CONTRÔLE DES TRAVAUX

# La construction est-elle « régulière » ?

- Après la réalisation d'une construction, **une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)** doit être déposée en Mairie.
- Le délai de contrôle de la conformité des travaux à la demande d'autorisation peut être vérifié dans un délai de 3 mois (règle générale). Au-delà, l'autorité compétente ne peut plus contester une potentielle irrégularité.
- Si la construction n'est pas régulière, il y a un risque d'infraction. Il existe deux grandes catégories d'infractions :
  - Les **infractions aux règles de procédure**. Il s'agit de travaux accomplis sans déclaration ou ne la respectant pas.
  - Les **infractions au code de l'urbanisme et/ou aux documents locaux d'urbanisme et/ou à la demande d'autorisation délivrée**.

# Qu'est ce que la police de l'urbanisme ?

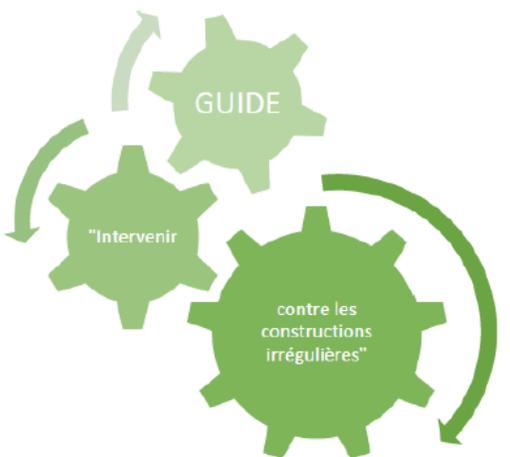
- ▶ Le maire agit en qualité d'agent de l'État, que la commune soit dotée ou non d'un document local d'urbanisme, dans l'exercice des attributions en matière pénale qui lui sont reconnues par le code de l'urbanisme.
- ▶ Une **inaction** éventuelle de l'autorité compétente **face à une infraction** dont elle a connaissance est susceptible d'engager sa **responsabilité administrative pour carence dans l'exercice du pouvoir de police** qui lui est conféré en matière d'urbanisme.
- ▶ Il existe un **guide** destiné à accompagner les Maires et leurs services pour les aider à exercer efficacement la police de l'urbanisme. Le service compétent pour vous répondre : DDTM Rennes - [ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet d'Ille-et-Vilaine

Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine  
Service Espace, Habitat et Cadre de Vie – Unité Police de l'Urbanisme et de la Publicité extérieure



e-mail: [ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr](mailto:ddtm-contentieux-urba@ille-et-vilaine.gouv.fr)



# QUESTIONS

# Équipe du SUPV

A votre service pour répondre à vos questions :

Service Autorisation du Droit des Sols (ADS) pour les communes de **Roche aux Fées**  
Communauté :

➡ Annie LEMÉE : Coordinatrice Instructrice ADS

➡ Maïlys CHEVALIER : Instructrice ADS – AMO – Conseil aux communes

➡ Timothée OGIER : AMO – Instruction ADS

= [instruction.urbanisme@paysdevitre.org](mailto:instruction.urbanisme@paysdevitre.org)

➡ Laurie LIMOU : Pilotage SCoT – AMO – PLU – Observatoire du SCoT

= [foncier.urbanisme@paysdevitre.org](mailto:foncier.urbanisme@paysdevitre.org)

➡ Marie VOISINE : Gestion administrative – AMO

= [syndicat.urbanisme@paysdevitre.org](mailto:syndicat.urbanisme@paysdevitre.org)



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ  
15 Boulevard Denis Papin – 35500 VITRÉ  
Tél : 02.99.00.91.11 – Mail : [syndicat.urbanisme@paysdevitre.org](mailto:syndicat.urbanisme@paysdevitre.org)