

• Les différentes autorisations d'urbanisme

Cette semaine nous allons vous présenter les différentes autorisations d'urbanisme que vous pourriez être amenés à remplir, et leur utilité.

• Déclaration préalable de travaux (DP) :

La déclaration préalable est une autorisation d'urbanisme permettant la réalisation de certains travaux pour lesquels il n'y a pas à demander de permis de construire, **attention, une déclaration doit être déposée pour l'arrachage de haie protégée.**

Elle est obligatoire pour les extensions de moins de 40 m² d'emprise au sol en zone urbanisée, de moins de 20 m² d'emprise au sol en zone agricole ou naturelle.

Le délai est de 1 mois, il peut être supérieur si le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si vous avez oublié de faire votre déclaration, il est vivement conseillé de vous renseigner à la mairie pour effectuer une régularisation.

• Permis de construire (PC) :

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme que vous devez obtenir avant de construire un bâtiment ou de faire certains travaux sur une construction existante.

Il est obligatoire pour toute construction nouvelle, extension de plus de 40 m² d'emprise au sol en zone urbanisée, extension de plus de 20 m² d'emprise au sol en zone agricole ou naturelle. Le recours à un architecte est obligatoire pour les constructions de plus de 150 m² ou si l'extension fait dépasser le seuil des 150 m² construits (surface de plancher).

Le délai d'instruction du permis de construire est plus long que celui de la déclaration préalable : il est de 2 mois minimum, il peut être supérieur si le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Permis d'aménager :**

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme qui permet à la mairie de contrôler l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement d'un terrain de sports, de loisirs, ...

Les particuliers peuvent également avoir recours au permis d'aménager.

Le délai d'instruction est en général de 3 mois, mais passe à 4 mois en secteur protégé.

- **Permis de démolir :**

Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme que vous devez obtenir avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

Le délai d'instruction varie de 2 à 3 mois suivant le secteur, protégé ou non.

- **Le certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme n'est pas en lui-même, une autorisation ou un refus, il n'est qu'un document d'information.

✓ Il existe **2 types de certificats d'urbanisme :**

➤ **Le certificat d'urbanisme (a) ordinaire (ou de simple information)** indique :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, l'existence ou non d'un droit de préemption ;
- Les limitations administratives au droit de propriété,

Ce certificat ne se prononce pas sur la constructibilité du terrain, il n'est ni positif ni négatif.

- ✓ **Le certificat d'urbanisme détaillé (b) (ou opérationnel)** indique si le terrain peut être utilisé pour réaliser une opération déterminée décrite dans la demande. Ce certificat peut être positif ou négatif.

Le contenu de ce certificat d'urbanisme doit indiquer :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain, l'existence ou non d'un droit de préemption ;
- Les limites administratives au droit de propriété ;
- L'état des équipements publics existants ou prévus
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois.

Avant d'entreprendre tout travaux et pour tout renseignement, pensez à contacter la mairie, en vous rendant sur place aux horaires d'ouvertures, par téléphone au 02.41.95.32.15, ou par mail à mairie@thorignedanjou.fr . Vous pouvez également consulter le site internet de Thorigné d'Anjou.

Pour déposer votre demande dématérialisée, voici la [notice explicative](#), et le [site](#)..