VOS DÉMARCHES

Urbanisme

(https://ville-lissy.fr/sites/lissy.fr/files/styles/img__1280x768__image_scale__crop_main/public/media/images/179_dossier_cadre-de-vie_urbanisme.png?itok=g0s4mtbs)

Les informations utiles aux démarches relatives à l'urbanisme. Délivrance d'une autorisation d'urbanisme, dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable.

Saisine par voie électronique - SVE

Pour les demandes d'autorisations d'urbanisme sur la commune de LISSY

À partir du 1er janvier 2022, la dématérialisation des démarches d'urbanisme est devenue obligatoire pour toutes les communes.

Les communes de moins de 3500 habitants peuvent mettre à disposition de leurs usagers, un moyen de saisine par voie électronique, et libre d'en choisir les modalités.

Pour notre commune, la mise en place du dispositif de SVE (Saisine par Voie Électronique) se fera exclusivement via une adresse électronique dédiée, seulement pour le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme :

à savoir celles concernant les certificats d'urbanisme (d'information ou opérationnel), les déclarations préalables, les permis de construire (initiaux ou modificatifs), les permis de démolir ainsi que les permis d'aménager. (CU, DP, PC, PA et P de démolir), sous forme dématérialisée

: urbanisme.lissy@ville-lissy.fr

Toute saisine électronique effectuée par un autre moyen, concernant une demande couverte par ce nouveau canal, ne serait par conséquence pas prise en compte.

Un nouveau droit pour l'usager, pas une obligation :

Le dépôt papier d'exemplaires complets restera toujours possible en mairie, ou par envoi postal d' un courrier recommandé avec accusé de réception.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux son t conformes aux règles d'urbanisme. En fonction du type de projet et du lieu, il faut déposer une d emande de permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable de travaux. Avant de commencer tout projet, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.

Les dossiers renseignés en français seront constitués du CERFA relatif à la demande et des pièc es complémentaires requises, le tout annexé au message au format .pdf

Le CERFA et chaque pièce complémentaire (plan de situation, plan de masse, plan des façades, p lan en coupe, etc. ainsi que tout autres documents, PPRS, RT 2020, dossier ANC, etc. seront num érisés chacun séparément, de taille maximum de 10 Mo).

Chaque fichier versé doit être exploitable et lisible pour permettre de réaliser une instruction et u n traitement de qualité. Fournir de préférence, les plans dans un format de type PDF de 10 Mo ma xi.

Les formats acceptés sont pdf, jpg ou jpeg, png, doc éventuellement compressés en format zip s ans mot de passe.

En cas de fichier de très grande taille, il est impératif de contacter préalablement la mairie afin d e prendre les dispositions nécessaires.

Après envoi de la demande, il sera envoyé à l'adresse électronique indiquée dans le CERFA (2 – Co ordonnées du demandeur), à compter de la réception de la demande, un accusé de réception, ou à défaut, par courrier. La réception de la demande par le service instructeur compétent est effec tive dans la plage des jours et heures indiqués : du lundi au vendredi de 8h à 16h.

L'administration se réserve toutefois la faculté de faire évoluer, de modifier ou de suspendre, san s préavis, ladite adresse pour des raisons de maintenance ou pour tout autre motif jugé nécessair e. En cas d'indisponibilité de ladite adresse, l'usager en est informé ; il est alors invité à effectuer sa démarche ultérieurement.

L'usager peut compléter sa demande initiale, sur l'invitation du service instructeur, en s'adressan t directement par courriel au service instructeur mentionné dans l'accusé de réception. Il doit alo rs préciser obligatoirement le numéro de référence de sa demande initiale, reçu dans l'accusé de réception susvisé.

Cas particuliers :

Pour les Etablissements Recevant du Public ERP), un dossier d'autorisation de travaux est nécess aire. (Voir fiche Accessibilité et sécurité des locaux recevant du public)

Attention : la dématérialisation n'est pas encore possible pour ce type de dossier.

Vous pouvez préalablement retrouver une assistance pour votre demande d'autorisation d'urbani sme en ligne sur www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221.

La commune s'engage :

- à prendre toutes précautions utiles pour préserver la sécurité des données collectées auprès de l'usager, et notamment empêcher qu'elles soient déformées, endommagées ou que des tiers non autorisés y aient accès.
- à n'opérer aucune commercialisation des informations et documents transmis par l'usager au moyen du service, et à ne pas les communiquer à des tiers, en dehors des cas prévus par la loi.

Traitement des demandes abusives ou frauduleuses :

Le droit de saisine électronique ne s'applique pas aux envois abusifs, notamment par leur nombre , leur caractère répétitif ou systématique, ou les envois susceptibles de porter atteinte à la sécuri té des systèmes d'information.

L'usager de l'adresse électronique dédiée s'engage à ne fournir, que des informations exactes, à j our et complètes. Dans l'hypothèse où l'usager ne s'acquitterait pas de cet engagement, l'adminis tration se réserve le droit de suspendre ou de résilier la démarche administrative, sans préjudice des éventuelles actions en responsabilité pénale et civile qui pourraient être engagées à son enc ontre.

Code des relations entre le public et l'administration – art. L. 112-8 et suiv.

L'ordonnance n°2014-1330 du 6 novembre 2014 modifiant l'ordonnance 2005-1516 du 8 décembre 200 5 relative au droit des usagers de saisir l'administration par voie électronique pour adresser une de mande ou une déclaration.

Autorisation d'urbanisme

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux rè gles d'urbanisme. En fonction du type de projet, il faut déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager ...).

RAPPEL : nous sommes soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) pour tous les travaux. Il n'y a pas de n ormes nationales, ce qui explique que les contraintes sont différentes selon les architectes en place.

Attention :

- les dossiers sont à déposer en 5 exemplaires à la mairie.
- les personnes qui auraient effectué des travaux sans les déclarer sont priées de se mettre en règle auprès de la mairie.
- les habitants des trois lotissements ont une autre obligation : respecter le règlement de leur lotissement.

Les permis

Validité des permis

Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la déclaration préalable de travaux ont une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interromp ez pendant plus d'un an.

Ce délai de 3 ans démarre à compter de la notification de la décision de la mairie par envoi d'une lettre recommandée.

Permis de démolir

A déposer pour toute démolition même partielle d'un bâtiment.

Déclaration préalable de travaux (DP)

C'est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Cela permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur.

- **Construction nouvelle** (cabanon de jardin, véranda, extension ...) : création d'une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 5 m^2 et inférieures ou égales à 20 m^2.
- **Changement de destination d'un local sans modification de façade ou des structures porteuses**
- **Modification de l'aspect initial du bâti** (création ou changement : fenêtre, porte, toiture ...). Si ces modifications changent la destination du bâti cela nécessite un permis de construire.
- **Transformation d'un garage en pièce d'habitation** (si la surface close et couverte du garage est >5m2) : mais en faisant ce type de travaux vous supprimez une place de stationnement que vous devez recréer sur votre terrain. 2 places de stationnement sur son terrain sont maintenant obligatoires sur la commune.
- **Ravalement de façade :** s'adresser à la mairie pour connaître les matériaux et couleurs préconisées par l'ABF.
- **Nouvelle construction indépendante du bâtiment d'habitation :** (abri de jardin, barbecue, carport, garage...)
- **Piscines :**
  - **Construction :** non couverte et superficie de bassin supérieure à 10 m^2 et inférieure ou égale à 100 m^2. Si vous construisez une piscine couverte, la couverture fixe ou mobile doit avoir une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80m.
  - **Hors sol :** si installation de plus de 3 mois. Si cette piscine est couverte, la hauteur de l'abri doit être inférieure à 1,80 m.
- **Caravane dans un jardin :** installation de plus de 3 mois par an (toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte pour calculer la période de 3 mois). Il est interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe à votre logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...).
- **Clôture (mur, haie ...) :** se renseigner en mairie pour connaitre les essences végétales, matériaux et couleurs autorisées.
- **Terrasse :** Vous pouvez aménager une terrasse extérieure sans autorisation si elle fait moins de 5 m2, est de plain-pied et non couverte. Plain-pied = surélévation <60 cm + fondations non profondes. Déclaration Préalable pour une terrasse de 5 à 20m2 ou surélevée d'au moins 60 cm ou couverte (toiture, auvent ...).
- **Véranda :** La construction d'une véranda modifie l'aspect extérieur de votre maison. De 5 et 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol.

CERFA Demande préalable (/sites/lissy.fr/files/media/downloads/cerfa_13703-09.pdf)	PDF 988.23 Ko
CERFA Permis de construire (/sites/lissy.fr/files/media/downloads/cerfa_13406-10-1.pdf)	PDF 969.75 Ko

Le permis de construire (PC)

Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m^2 de surface de plancher ou d'emprise au sol . Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être so umis à permis.

- **Construction d'une maison individuelle :** > 20 m2 et recours à un architecte si > 150 m2. Les maisons destinées à être louées, mises à disposition ou vendues doivent être aux normes PMR (personnes à mobilité réduite).
- **Agrandissement d'une maison individuelle existante :** > 20 m2.
- **Piscine et abri de piscine :** bassin > 100 m^2, piscine couverte (10 m^2 à 100 m^2) dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 m.
- **Abri de jardin, garage, cabane :** emprise au sol ou surface de plancher > 20 m2 .
- **Changement de destination :** si la structure porteuse est changée ou la façade.
- **Reconstruction à l'identique :** si le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- **Terrasse :** Le permis de construire est nécessaire pour les terrasses de plus de 20 m2 et surélevée (>60 cm). Il faut l'avis du voisinage si la terrasse surplombe le terrain du voisin.
- **Véranda :** plus de 20 m2 de surface de plancher ou d'emprise au sol. Obligation de faire appel à un architecte si la véranda fait que la surface totale de la maison dépasse 150 m^2.

Permis modificatif d'un permis de construire

Pour des petits changements extérieurs par rapport au projet initial. S'ils sont plus importants, vous devez déposer un nou veau dossier de demande de permis.

Conditions

- Le PC est en cours de validité
- L'achèvement des travaux n'a pas été déclaré en mairie
- Ce n'est pas un nouveau permis : la durée de validité de l'autorisation initiale est conservée sans être augmentée.
- La conception générale du projet doit être conservée.

La Taxe d'Aménagement (TA)

Elle s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : construction, reconstruction et agrandissem ent de bâtiments, aménagement et installation de toute nature. Elle s'applique également aux changements de destinatio

n des locaux agricoles. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

Elle se compose de 3 parts : communale ou intercommunale, départementale et régionale.

Mode de calcul

(surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal) + (surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental) + (surface taxable x valeur forfaitaire x taux régional)

Déclaration

lors du dépôt du PC, DP ..., le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. (Figure dans les dossiers de PC ou DP).

Si la TA est > 1 500€ elle est à payer en 2 parts égales.

Plaquette recommandations générales STAP77
(/sites/lissy.fr/files/media/downloads/plaquette_stap_recommandations_generales_stap77.pdf)
PDF
2.41 Mo