

Le guide pratique de vos travaux

Vous souhaitez agrandir votre surface habitable, améliorer votre habitat, changer de clôture ? Mais vous ne savez pas comment vous y prendre... Quelles sont les démarches obligatoires ? Quels sont les délais ?... Nous vous proposons de faire le point sur les différentes formalités en termes d'urbanisme.

DES FORMALITÉS OBLIGATOIRES

SCoT, PLU, CU, DP, PC... Quand il s'agit d'urbanisme, de nombreux sigles nous viennent à l'esprit, mais tout n'est pas toujours très clair. Pourtant, toute construction, démolition, modification d'aménagement fait l'objet de règles et de normes d'urbanisme qu'il faut avoir en tête avant de débiter des travaux. Les documents de référence sont notamment le Code de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou encore le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Dans un certain nombre de situations des démarches sont obligatoires afin que les services instructeurs des collectivités puissent vérifier la compatibilité de votre projet avec les règles en vigueur. Ne pas s'y soumettre peut avoir des conséquences importantes pouvant aller jusqu'à la démolition de votre nouvel aménagement.

QUELLES DÉMARCHES POUR MON PROJET ?

La demande est différente en fonction du type de projet. Vous pouvez vous procurer les formulaires spécifiques en mairie ou les télécharger directement sur <http://vos-droits.service-public.fr>.

Une fois le formulaire complété, vous devez le déposer, avec les documents demandés, à la mairie de la commune dans

laquelle s'effectue le projet, qui vous remet un récépissé. Le dossier est ensuite transmis au service instructeur de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise qui se charge de le vérifier. Si tout est conforme, l'autorisation est signée par le maire de la commune concernée.

DES DÉLAIS À ANTICIPER

Attention, ces procédures prennent du temps et vous ne pourrez pas commencer vos travaux tout de suite. Il faut attendre la fin du délai d'instruction, qui est différent en fonction du type d'autorisation, en général de 1 à 2 mois. Au moment du dépôt initial du dossier en mairie, le récépissé qui vous est remis mentionne la date à laquelle vos travaux peuvent commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

Par ailleurs, ces autorisations ont une durée de validité limitée, qui varie selon la demande.

UN RENSEIGNEMENT ?

Le service instructeur est à votre écoute du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 :

- À la CAB (Domaine de la Tour à Bergerac)
- Par téléphone : 05 53 74 35 42
- Par courriel : urbanisme@la-cab.fr

LES DÉMARCHES À ENGAGER

DP = Déclaration préalable / PC = Permis de construire / ex. = exemplaires

TYPE DE TRAVAUX	AUTORISATION D'URBANISME	DÉLAI D'INSTRUCTION MAXIMUM	DÉLAI DE VALIDITÉ à compter de l'accord
Vente d'un terrain pour la construction d'une habitation, d'un bâtiment d'activité...	Certificat d'urbanisme opérationnel (4 ex.)	2 mois	18 mois
Modification de façade, création d'ouverture, réalisation d'une clôture...	DP (2 ex.)	1 mois	3 ans*
Création d'un abri de jardin ou d'un garage jusqu'à 20 m ²			
Construction d'une piscine de 10 à 100 m ² non couverte	PC (4 ex.)	2 mois	3 ans*
Création d'un garage de + de 20 m ²			
Construction d'une piscine de plus de 100 m ² ou couverte	DP jusqu'à 40 m ² PC si + de 40 m ²	1 mois (DP) 2 mois (PC)	3 ans*
Extension d'une habitation en zone U du PLU (zone urbaine)			
Extension d'une habitation dans les autres cas	DP jusqu'à 20 m ² PC si + de 20 m ²	1 mois (DP) 2 mois (PC)	3 ans*
Construction d'une maison individuelle	PC (4 ex.)	2 mois	3 ans*
Construction d'un bâtiment activité	PC (4 ex.)	3 mois	3 ans*
Démolition	Permis de démolir (4 ex.)	2 mois	3 ans*
Division d'un terrain en plusieurs lots	DP (2 ex.) Permis d'aménager (4 ex.)	1 mois (DP) 2 mois (PA)	5 ans (DP) 3 ans (PA)*

*Par décret du 05/01/2016, pour une autorisation d'urbanisme intervenue au plus tard le 31 décembre 2015 le délai est porté à 3 ans. L'autorisation pourra être prorogée 2 fois par période d'une année.

CAS PARTICULIERS

Si votre projet est inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques, un exemplaire supplémentaire de demande devra être déposé. La commune se charge de transmettre le dossier à l'Architecte des Bâtiments de France. Le délai d'instruction est alors majoré d'1 à 4 mois selon les cas.