

# GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

**Vous avez un projet ?  
Construction ? Démolition ? Réfection ?**

**Ce guide est destiné à vous aider dans les démarches  
nécessaires à l'obtention de votre autorisation.**



**Service instruction du droit des sols**

**Communauté de communes de Charente Limousine 05.45.84.14.08**

## ► Les démarches pour mon projet : Quelle autorisation solliciter ?



### Certificats d'Urbanisme (CU)

- CU informatif : permet de connaître le droit des sols applicable à un terrain donné (1 exemplaire)
- CU opérationnel : permet de connaître le droit des sols applicable à un terrain donné et de savoir si l'opération envisagée est réalisable (2 exemplaires)



### Déclaration Préalable (DP)

- Constructions et travaux non soumis à PC portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : permet de réaliser des travaux sur une construction existante (extension, annexe, réfection toiture, ravalement façades, modification de l'aspect extérieur), ou d'édifier une clôture
- Construction et travaux non soumis à PC portant sur un bâtiment autre qu'une maison d'habitation et/ou ses annexes et changement de destination
- Lotissement et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager: permet de réaliser des divisions parcellaires sans création de voies et/ou d'espaces communs



### Permis de Construire (PC)

- Demande de PC pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions (PCMI)
- Demande de PC comprenant ou non des démolitions pour un bâtiment autre qu'une maison d'habitation et/ou ses annexes (ex bâtiments agricoles)



### Permis de Démolir (PD)



### Permis d'Aménager (PA)

- Demande de PA comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

► **Les démarches pour mon projet : quelle autorisation solliciter ?**

<b>Construction d'une maison d'habitation</b>	<b>PCMI</b>
<b>Construction d'un garage, d'un abri de jardin</b>	
Emprise au sol <20 m <sup>2</sup>	<b>DP</b>
Emprise au sol >20 m <sup>2</sup>	<b>PCMI</b>
<b>Extension d'une maison d'habitation</b>	
Surface de plancher <20 m <sup>2</sup> (ou <40 m <sup>2</sup> si zone U d'un PLU et si surface-totale <150m <sup>2</sup> )	<b>DP</b>
Surface de plancher >20 m <sup>2</sup> (ou >40 m <sup>2</sup> )	<b>PCMI</b>
<b>Construction d'un bâtiment agricole</b>	<b>PC</b>
<b>Modification de l'aspect extérieur de la construction</b>	
Modification / création d'ouverture	<b>DP</b>
Ravalement de façade à l'identique, hors zone ABF	<b>Ø</b>
Ravalement de façade	<b>DP</b>
Pose de panneaux photovoltaïque	<b>DP</b>
Transformation d'un garage en surface habitable avec travaux extérieurs	<b>DP</b>
<b>Changement de destination</b>	
Sans travaux	<b>DP</b>
Avec travaux modifiant la structure porteuse ou la/les façade.s	<b>PC</b>

► **Les démarches pour mon projet : quelle autorisation solliciter ?**

**Construction ou pose d'une clôture**

Mur de soutènement **Ø**

Clôture et portail si choix de la commune, zone ABF et/ou précisé dans le document d'urbanisme **DP**

**Division de parcelles** **PCMI**

Détachement d'un lot hors zone ABF **DP**

2 lots et plus mais sans création de voies et/ou d'espaces communs **DP**

Création de voies et/ou espaces communs, et projet en zone ABF **PA**

**Démolition**

*(si choix de la mairie, zone ABF et/ou précisé dans le document d'urbanisme)*

Dans le cadre d'une construction **PC ou PD**

Sans construction **PD**

**Piscine (Hors sol et enterrées)**

Non couverte et superficie du bassin comprise entre 10 et 100m<sup>2</sup> **DP**

Couverte avec couverture de plus de 1,80 m de haut **PC**

Superficie bassin supérieure à 100 m<sup>2</sup> **PC**

**ATTENTION** : Vérifier si des contraintes particulières s'exercent sur la zone où vous souhaitez effectuer des travaux. Dans certains cas, (exemple : Monuments Historiques), les projets doivent obtenir l'avis de l'architecte des bâtiments de France ou d'autres services spécialisés.

## ➤ Les pièces à joindre à ma demande

➤ **Se référer au bordereau de dépôt des pièces jointes présent dans le cerfa correspondant à la demande.**

Les pièces demandées sont obligatoires et varient selon la demande. Elles sont indispensables à la bonne lecture et à la bonne appréciation de la demande par l'instructeur du dossier. Leur présence et leur pertinence permettront une instruction claire et lisible et la réponse à la demande d'autorisation faite n'en sera que plus rapide.

Aussi, pour toute pièce manquante, une demande de pièces complémentaires vous sera envoyée et bloquera le délai d'instruction qui ne commencera à courir qu'une fois le dossier complet.

Le service instructeur de la communauté de communes se tient à la disposition de chacun pour l'aide au montage du dossier en amont du dépôt de la demande en mairie.



## ► Les pièces à joindre à ma demande

### ► NE PAS OUBLIER

- Cerfa complet, complété, daté, signé (notamment le formulaire nécessaire au calcul des impositions à bien renseigner)
- Un plan avec localisation approximative des bâtiments projetés pour les CUB
- L'attestation de réglementation thermique si le projet la nécessite (construction d'une maison)
- L'attestation de conformité du service d'assainissement non collectif le cas échéant
- Pour les projets agricoles, les formulaires relatifs à l'élevage, à la nécessité du bâtiment, à l'ICPE le cas échéant
- L'autorisation de travaux et notices descriptives d'accessibilité et de sécurité lorsqu'il s'agit d'un ERP
- D'autres pièces peuvent être demandées, notamment pour les projets situés aux abords d'un monument historique



► **Les délais d’instruction**

		<b>Cua</b>	<b>Cub</b>	<b>DP</b>	<b>PCMI</b>	<b>PD</b>	<b>PC</b>	<b>PA</b>
<b>Délai de droit commun (en mois)</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<i>Périmètre délimité des abords d’un monument historique et Site Patrimonial Remarquable</i>					+ 1 mois			
<i>Archéologie préventive (DRAC)</i>					+ 1 mois			
<i>Avis CDPENAF</i>					+ 1 mois			
<i>Consultation commission départementale ou régionale (accessibilité, sécurité...)</i>					+ 2 mois			
<i>Consultation commission régionale du patrimoine et de l’architecture</i>					+ 2 mois			
<i>Consultation commission nationale</i>					5 mois			
<i>Immeuble inscrit au titre des monuments historiques</i>					5 mois			
<i>Etablissement Recevant du Public</i>					5 mois			
<i>Défrichement</i>	<i>soumis à reconnaissance de la situation et le l’état des terrains</i>				5 mois			
	<i>Soumis à Enquête publique</i>				7 mois			
	<i>autres cas</i>				3 mois			
<i>Autorisation du ministre chargé des sites</i>					8 mois			



## Quelques définitions

### Documents d'urbanisme :

- PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)
- CC (Carte Communale)
- RNU (Règlement National d'Urbanisme)
- SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

**Unité foncière :** Il s'agit de l'îlot de propriété, c'est-à-dire, la parcelle ou l'ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Surface de plancher :** La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive, notamment les garages et les cages d'escaliers.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol correspond à 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.



## ► Quelques définitions

**Surface taxable :** La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades (surface intérieure, ne tenant pas compte des épaisseurs de murs extérieurs) y compris les garages, abris de jardin...

**ERP :** Etablissement recevant du public.

**Annexe :** Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

**Extension :** L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## ► Quelques définitions

**Taxe d'aménagement :** Elle doit être versée à l'occasion de la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments et certains aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

### Recours à architecte :



Uniquement pour les permis de construire et d'aménager.

- Pour toute demande faite par une personne morale (PC, PA).
- Pour tout projet créant une surface de plancher supérieure à 150m<sup>2</sup> par création ou extension pour un PC.
- Pour toute création d'un bâtiment agricole de plus de 800 m<sup>2</sup> pour un PC.
- Pour tout projet créant un aménagement supérieur à 2500 m<sup>2</sup> pour un PA.

**ATTENTION :** Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers. En effet, il appartient au demandeur de respecter un certain nombre de règles du droit civil (jours et vues, distance des plantations, gestion des eaux de pluies...).

**► Trouver des conseils**

**► Le service urbanisme de votre mairie**

**► La Communauté de communes de Charente Limousine**

Service instruction du droit des sols : voir page suivante

**► L'architecte conseil du CAUE**

M. Philippe GRASSART - 31 Bd Besson Bey – 16000 ANGOULEME –  
05.45.92.95.93.

Permanences à la Communauté de Communes de Charente Limousine  
une fois par mois à Confolens et à Roumazières ; permanences à la DDT  
de Confolens deux fois par mois.

**► Le Conseiller Info Energie**

M. Julien HUART – CAUE -31 Bd Besson Bey – 16000 ANGOULEME –  
05.45.92.95.93.

Permanences à la Communauté de Communes de Charente Limousine  
sur RDV le 1er jeudi du mois de 14h à 17h à Confolens et le 3ème jeudi  
du mois de 9h à 12h à Roumazières.

**► L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine**

M. Thierry VILLATTE – Cité Administrative Bâtiment B – 4 rue Raymond  
Poincaré – 16000 ANGOULEME – 05.45.97.97.97

Sur rendez-vous à la Communauté de Communes à Confolens.

**Pour toute information complémentaire, vous pouvez contacter le service urbanisme de Charente Limousine, en fonction de la commune concernée par votre demande.**

Liliane Rivet  
Confolens  
05.45.84.24.77

Alice Gaillard  
Confolens  
05.45.84.14.08

Marie Spanjers  
Espace  
Haute-Charente  
05.45.71.79.03

Service de l'Etat  
Maison de l'Etat  
05.45.84.01.44



Carte des secteurs de répartition des dossiers d'instruction.