

# JE CONSTRUIS SUR MA COMMUNE

Guide d'autorisation  
du droit du sol



## POURQUOI DEMANDER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

page 3

## QUELLE AUTORISATION POUR QUEL TYPE DE TRAVAUX ?

page 4

## MODALITÉS D'INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

page 5

## COMMENT JE GÈRE MON CHANTIER ?

page 9

## QUELS RISQUES EN CAS DE NON-RESPECT DES FORMALITÉS ?

page 10

## CAS PARTICULIERS ET NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS ?

page 11

## CONTACTS UTILES ?

page 12

Il s'agit d'une obligation légale. La demande d'autorisation permet de vérifier si le projet respecte les règles en vigueur et notamment le Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme, le Plan de Prévention des Risques Naturels, etc...

## COMMENT DÉPOSER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

La demande d'autorisation d'urbanisme doit être adressée à la mairie.

Elle contient :

- un formulaire de demande « Cerfa », qui permet notamment d'identifier le demandeur, de localiser le projet, de connaître la nature des travaux envisagés

• **Permis d'aménager (PA) :**  
**formulaire Cerfa n°13409\*.**

• **Permis de construire maison individuelle (PC) :**  
**formulaire Cerfa n°13406\*.**

• **Permis de construire autres (PC) :**  
**formulaire Cerfa n°13409\*.**

• **Déclaration préalable (DP) :**  
**formulaires Cerfa n°13702\*, n°13703\* et n°13404\*.**

- la déclaration nécessaire au calcul des impositions

- un dossier de plans, notice, photographies. La liste des pièces à fournir à la demande est précisée dans le bordereau annexé au formulaire Cerfa.

Cette liste évolue selon le type de demande et la nature des travaux envisagés.

## TRAVAUX DISPENSÉS DE TOUTES FORMALITÉS :

R421-2 à R421-8

- construction dont l'emprise et/ou la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 12 m
- piscine dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m<sup>2</sup>
- mur de soutènement
- travaux d'entretien ou de réparation ordinaire
- installations saisonnières installées pour une durée maximale de 3 mois
- etc.

Même dispensés de toutes formalités, ces travaux doivent respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme (règlement du PLU, servitudes d'urbanisme...)



Le régime des autorisations est déterminé par le code de l'urbanisme et détaillé dans le cerfa n°51434\*.



Formulaires  
téléchargeables sur  
[www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

# QUELLE AUTORISATION POUR QUEL TYPE DE TRAVAUX ?

La nature de l'autorisation dépend des travaux ou aménagements à effectuer. Parmi les cas les plus courants :

## TRAVAUX SOUMIS À PERMIS AMÉNAGER :

R421-19 à 21

- Création de lotissement ayant des espaces ou des équipements communs et propres aux lotissements.

## TRAVAUX SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE – PC

R421-1 / R421-14 à R421-16

- construction dont l'emprise ou la surface de plancher est supérieure à 20 m<sup>2</sup>  
 - extension d'une construction existante en zone urbaine (zone U) d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>  
 - changement de destination avec modification de façade ou des structures porteuses du bâtiment.  
 - etc.

Il existe le régime du permis de construire modificatif afin :

- d'autoriser des modifications de travaux qui ne compromettent pas l'économie générale du projet initial  
 - de régulariser des travaux déjà effectués sans autorisation mais conformes aux règles d'urbanisme.

## TRAVAUX SOUMIS À PERMIS DE DÉMOLIR - PD

R421-26 à R421-29

Non obligatoire sur la commune, excepté si le projet porte sur un monument inscrit au titre des monuments historiques, ou un immeuble adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques ou dans le champ de visibilité de celui-ci.

Le permis de construire peut valoir permis de démolir.

## TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE – DP

R421-9 à R421-12 / R421-17 / R421-23 à R421-25

- construction nouvelle dont l'emprise et/ou la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> mais dont la hauteur est supérieure à 12m

- construction nouvelle dont l'emprise et/ou la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 12 m (exemple: auvent, abri de jardin d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>)

- extension en zone urbaine (zone U) d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> (si non dépassement du seuil de 170 m<sup>2</sup> après travaux).

ATTENTION, nouveau seuil de recours à l'architecte opposable à partir du 1<sup>er</sup> mars 2017: 150 m<sup>2</sup>

- extension en dehors des zones urbaines d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

- modification (agrandissement, création d'ouvertures...) et ravalement de façades  
 - ravalement et modification de toiture (pose panneaux solaires, fenêtre de toit, changement de tuiles...)

- clôture (création, modification)

- piscine (bassin entre 10 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>)

- changement de destination sans modification de façade

- division simple de terrain

- coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé (EBC)

- etc.



Le service urbanisme tient à votre disposition des fiches pratiques qui vous aideront dans la constitution de votre dossier de déclaration préalable.

# MODALITÉS D'INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS D'URBANISME ?

## MODALITÉ DE DÉPÔT DE LA DEMANDE EN MAIRIE

Les demandes sont adressées par pli recommandé avec avis de réception ou déposées en mairie contre remise d'un récépissé. R423-1

Le nombre d'exemplaires à remettre varie selon le type de demande et la situation du projet dans la commune. R423-2, A431-9

	Délai de droit commun	En secteur ABF (Architecte bâtiments de France)
DP (déclaration préalable)	2 exemplaires complets (+ 5 exemplaires des plans de situation, masse et coupe)	3 exemplaires complets (+ 5 exemplaires des plans de situation, masse et coupe)
PC (permis de construire) maison individuelle et autres	4 exemplaires complets (+ 5 exemplaires des plans de situation, masse et coupe)	5 exemplaires complets (+ 5 exemplaires des plans de situation, masse et coupe)
PA (permis d'aménager)	4 exemplaires complets (+ 5 exemplaires des plans de situation, de composition)	5 exemplaires complets (+ 5 exemplaires des plans de situation, de composition)

## ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE

A réception du dossier, la mairie affecte un numéro d'enregistrement (ex : PC 69 072 17 XXXXX) et délivre un récépissé. Ce dernier précise le délai d'instruction de droit commun de la demande. R423-3 à R423-5

## QUEL DÉLAI POUR OBTENIR UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

R423-23

Le délai d'instruction varie selon le type de demande.

Il peut être majoré suivant la situation du projet dans la commune R423-24 à R423-33, notamment si le terrain se situe dans le périmètre d'un monument historique inscrit (secteur ABF) ; le dossier sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### Dossier complet

	Délai de droit commun	En secteur ABF
DP	1 mois	2 mois R423-24
PC maison individuelle	2 mois	4 mois R423-28
autres PC et PA	3 mois	4 mois R423-28

### Dossier incomplet

R423-22, R423-38 et R423-39

Dans le premier mois qui suit le dépôt du dossier, le service urbanisme peut demander des pièces et éléments complémentaires. Le demandeur dispose de 3 mois à compter de la notification de cette demande pour transmettre la totalité des pièces demandées. Le délai d'instruction sus-visé commence à courir à la date de réception en mairie de la totalité des pièces exigées. A défaut d'une complétude de dossier dans le délai imparti, la demande fait l'objet d'un rejet.

## JE DÉCIDE DE CONSTRUIRE

dépôt du dossier

enregistrement  
de la demande

instruction de  
la demande

décision sur la  
demande

affichage de la  
décision

délais et voies  
de recours

CHANTIER

## DÉCISION SUR LA DEMANDE

R424-1 à R424-14

La demande d'autorisation est instruite par le service urbanisme de la mairie. Pendant le délai d'instruction, la mairie peut recueillir des avis extérieurs : en périmètre de servitude d'utilité publique, auprès des gestionnaires de réseaux, voiries ...

La décision est formalisée par un arrêté du maire et est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre décharge.

A défaut d'une décision expresse du maire au terme du délai d'instruction, le demandeur bénéficie dans la plupart des cas :

- DP : d'une décision de non opposition

- PC / PA : d'un avis favorable tacite

Le bénéficiaire de l'autorisation peut alors demander un certificat de permis tacite ou de non opposition.

Dès leur acceptation, le permis ou la déclaration préalable sont consultables en mairie.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme, mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé.

## Définitions

### Surface de plancher

R.111-22. Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, après certaines déductions, et notamment :

- les vides et trémies d'escalier
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure à 1 mètre 80,
- les surfaces affectées au stationnement des véhicules
- les combles non aménageables.

### Emprise au sol R420-1

projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs reliés physiquement au sol inclus.

## AFFICHAGE DE LA DÉCISION SUR LA PARCELLE

R424-15 / A424-15 à A424-18

Le maire affiche la décision en mairie et la transmet au préfet du Rhône pour exercice du contrôle de légalité.



Dardilly compte 3 monuments inscrits :

Le manoir de Parsonge, la maison natale du curé d'Ars,  
l'immeuble Radio-Lyon.

### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

R600-1 à R600-3

Un recours peut être formulé à l'encontre de la décision rendue par le maire. Le requérant doit justifier d'un intérêt à agir et démontrer la violation d'une règle d'urbanisme.

#### Le recours prend deux formes :

- le recours administratif : formulé auprès du maire (recours gracieux) ou formulé par le préfet
- le recours contentieux, formulé auprès du tribunal administratif.

S'il apparaît que le recours formulé est fondé (le permis est entaché d'une illégalité de forme ou de fond) l'administration doit retirer son autorisation dans le délai de 3 mois à compter de sa délivrance *L424-5*. De même, le jugement du tribunal, peut annuler la décision prise par le maire.



L'affichage sur le terrain est obligatoire

**Il est effectué à l'initiative du bénéficiaire de l'autorisation, sur un panneau visible de la voie publique, dès réception de l'autorisation et pendant toute la durée du chantier. Le format du panneau et son contenu sont réglementés.**

**Le jour d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de recours des tiers d'une durée de 2 mois.**

### DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION

R424-17 à R424-20

#### PROROGATION DE LA DÉCISION

R424-21 à R424-23

#### L'autorisation est périmée :

- si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 ans à compter de la notification de l'autorisation ou de la non-opposition, ou de la date à laquelle une décision tacite est intervenue
- si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

En cas de recours devant la juridiction administrative ou civile, le délai de validité est suspendu.

#### L'autorisation peut être prorogée de deux fois une année

- sur demande du bénéficiaire de l'autorisation, formulée au moins deux mois avant la fin du délai de validité de l'autorisation. La demande est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée en mairie contre décharge
- et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

## COMMENT JE GÈRE MON CHANTIER ?

### QUAND PUIS-JE COMMENCER LES TRAVAUX ?

Les travaux peuvent débuter dès l'autorisation acquise. Il est cependant recommandé d'attendre la fin du délai de recours des tiers pour mettre en œuvre les travaux.

### QUELLES DÉMARCHES EFFECTUER AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX ?

Retourner en mairie, en 3 exemplaires, la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) (sauf pour une déclaration préalable). *R424-16*

Si vous effectuez des travaux à proximité d'un ou plusieurs réseaux ou canalisations, adressez une déclaration préalable (déclaration d'intention de commencement de travaux DICT) aux exploitants concernés via le site [www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)

Bien souvent, ce sont les entreprises qui interviennent pour votre compte qui effectueront ces démarches. Veuillez-vous en assurer auprès d'elles.

### QUELLES DÉMARCHES EFFECTUER EN FIN DE CHANTIER

Retourner en mairie, dûment complétée et en 3 exemplaires, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). *R462-1 à R462-5*

Joindre à la DAACT, l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 pour les dossiers de permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013.

Transmettre vos coordonnées téléphoniques afin que l'administration fixe la date de la visite de conformité.

A compter de la date de réception en mairie de ce document, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux. *R462-6*

### QUELLES DÉMARCHES EFFECTUER ET QUELLES PRÉCAUTIONS PRENDRE PENDANT LA DURÉE DU CHANTIER ?

#### L'occupation du domaine public

Si la mise en œuvre des travaux nécessite l'installation provisoire sur le domaine public d'un échafaudage, d'une benne, d'un engin, une autorisation préalable est nécessaire. Elle est donnée par la mairie (police municipale). Transmettre une demande par écrit ou via le site internet [www.dardilly.fr](http://www.dardilly.fr), au moins 15 jours avant la date de l'occupation

#### Gestion des déchets

Le bénéficiaire de l'autorisation et les entreprises intervenant pour son compte, doivent garantir l'élimination des déchets de chantier, dans le respect de l'environnement.

Le brûlage et l'enfouissement des déchets (verts et autres) sont strictement interdits sur le chantier.

La déchèterie la plus proche de Dardilly est celle de Champagne-au-Mont-d'Or, impasse des anciennes vignes. Tel. 04 78 47 56 51

[www.grandlyon.com/Decheterie.79.0.html](http://www.grandlyon.com/Decheterie.79.0.html)

#### Ambroisie

Les chantiers sont propices au développement de cette plante sauvage dont le pollen peut entraîner des réactions allergiques.

Conformément à l'arrêté préfectoral, dès que des plants d'ambroisie sont repérés sur le terrain, et dans la mesure du possible avant la floraison, il faut intervenir rapidement : l'arrachage manuel est à privilégier.

[www.signalement-ambroisie.fr](http://www.signalement-ambroisie.fr)

## QUELS RISQUES EN CAS DE NON-RESPECT DES FORMALITÉS ?

L'exécution de travaux sans déclaration préalable ni autorisation de construire ou non conformes aux prescriptions énoncées par l'autorisation peut entraîner :

### - des sanctions pénales :

art L.480-4

Une amende de 1.200 € à 300.000 € et 6 mois de prison en cas de récidive.

### - des mesures administratives :

Dès lors qu'elle constate une infraction, l'administration doit dresser un procès-verbal et peut ordonner l'interruption des travaux.

### - des sanctions civiles :

Le pétitionnaire qui subit un préjudice du fait d'une autorisation annulée par le juge administratif, peut réclamer réparation devant le juge civil.

L'administration peut exercer son droit de visite L462-1 dans le délai de 3 ans qui suit l'achèvement de la construction et tout au long de la réalisation de la construction.



Recours à un architecte  
loi 77-2 du 3 janvier 1977 –  
L/R431-1 à L/R431-3

**Il est obligatoire pour déposer un permis de construire, sauf :**

- Pour les personnes physiques et EARL, dès lors que la surface de plancher créée et résultant du projet n'excède pas 170 m<sup>2</sup>, ou pour certains projets agricoles.

**Attention : un abaissement du seuil à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher entre en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> mars 2017 (décret n°2016-1738 du 14/12/2016)**

- Pour les travaux et aménagements d'intérieur exclusivement (constructions et vitrines commerciales) ou les reprises sans modifications visibles de l'extérieur.

## CAS PARTICULIERS ET NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS ?

### - Assainissement non collectif

En secteur d'assainissement non collectif, le demandeur doit joindre à l'appui de son dossier une attestation de conformité du dispositif (ou du projet de dispositif) d'assainissement. Cette attestation est établie, après étude, par la Métropole de Lyon – service SPANC.

Tel. : 04 69 64 54 50

### - Réglementation thermique 2012 (RT 2012)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans l'objectif de limiter la consommation d'énergie des bâtiments, entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012 pour les constructions à usage d'habitation. Une attestation de prise en compte de la réglementation thermique doit être jointe à la demande de PC pour les nouvelles constructions et certaines extensions de bâtiments.

Une attestation justifiant la prise en compte de la réglementation thermique 2012 doit être jointe au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

### - Etablissements recevant du public

Les établissements recevant du public (ERP) doivent respecter les normes de sécurité et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Dans le cadre d'un permis de construire les notices afférentes seront jointes au dossier. En l'absence de permis, le demandeur doit déposer une autorisation de travaux (AT) Cerfa 13824.

**Le contexte législatif et réglementaire de l'urbanisme est en constante évolution. Le présent document est établi suivant les dispositions applicables au 1er novembre 2016.**

## Définiton Fiscalité de l'urbanisme

L'autorisation délivrée peut entraîner l'exigibilité de certaines taxes et participations, et notamment :

### - la taxe d'aménagement (TA) L331-1 et suivants

Cette taxe est établie, sauf exonération, sur les constructions, reconstructions, aménagements ou agrandissements de bâtiments d'aménagements et d'installations soumis à autorisation (aire de stationnement, piscine ...). Elle est constituée d'une part communautaire et d'une part départementale. Elle est recouvrée par les services d'Etat.

### - la redevance d'archéologie préventive (RAP) L.524-2 du Code du patrimoine



Les articles de loi mentionnés dans le présent document sont ceux du code de l'urbanisme.

# CONTACTS UTILES ?

## Service urbanisme en mairie

Permanence téléphonique et accueil du public sans rendez-vous les lundi et mardi 8h30-12h et 13h30-17h30, jeudi 8h30-12h et 13h30-19h.

Tel. : 04 78 66 40 50

Mel : [urbanisme@mairie-dardilly.fr](mailto:urbanisme@mairie-dardilly.fr)

Site : [www.dardilly.fr](http://www.dardilly.fr)

## CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)

exerce une mission d'accompagnement architectural gratuite pour les particuliers désirant construire, réhabiliter ou agrandir un bâtiment

Architecte conseil : M. Charlie FRICAUD

Sur rendez-vous pris au 04.72.07.44.55.

Mel : [caue69@caue69.fr](mailto:caue69@caue69.fr)

Site : [www.caue69.fr](http://www.caue69.fr)

## Architecte des bâtiments de France (service unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP 69)

Architecte en chef : M. Pierre FRANCESCHINI

Le Grenier d'abondance 6, quai Saint-Vincent  
69283 Lyon cedex 01

Tel. : 04 72 26 59 70

Mel : [sdap.rhone@culture.gouv.fr](mailto:sdap.rhone@culture.gouv.fr)

Site : [www.culturecommunication.gouv.fr](http://www.culturecommunication.gouv.fr)

## SAFER Rhône-Alpes

23 Rue Jean Baldassini, 69007 Lyon

Tel. : 04 72 77 71 50

## Chambre d'agriculture du Rhône

Avenue des Monts d'Or,  
69890 La Tour-de-Salvagny

Tel. : 04 78 19 61 10

## Cadastre

Ce service permet de consulter, de commander et d'imprimer des plans cadastraux (situation, masse).

Site. [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

## Métropole de Lyon

Le plan local d'urbanisme (PLU) est en ligne (plan de zonage, règlement...)

Site : <http://plu.grandlyon.com>



### Le Plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document réglementaire, qui détermine les règles d'occupation et d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire communautaire à partir des grands objectifs en matière d'habitat, de développement économique et d'environnement.

Le PLU se compose d'un rapport de présentation, du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), d'un règlement, d'un plan de zonage et d'annexes.

Le plan de zonage délimite différentes zones : zones constructibles, zones d'urbanisation future, zones à vocation naturelle, zone à vocation agricole.

A chaque zone correspond un règlement spécifique qui régit :

- les utilisations, occupations et constructions interdites ou admises
- les accès au terrain
- les réseaux
- l'implantation, le gabarit, l'aspect extérieur, la densité, les abords des constructions.