Documents d'urbanisme

Déclaration préalable/demande de certificat d'urbanisme/ demande de permis de construire

En l'absence de PLU et de carte communale, la commune de Latour est gérée selon le RNU (Règlement National d'Urbanisme)

Avant de commencer des travaux (rénovation, construction neuve), un certain nombre de formalités administratives sont nécessaires:

La déclaration d'ouverture de chantier

C'est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux.

Elle concerne uniquement le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

- Cliquez ici

La déclaration préalable

Elle concerne tous les travaux qui ne sont pas soumis au dépôt d'un permis de construire

Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

La DP permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur.

- Cliquez ici

Le certificat d'urbanisme

C'est un document d'information, ce n'est pas une autorisation.

Il en existe 2 types : le **certificat d'information** et le **certificat opérationnel.**

Le 1er donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné

le 2e vous renseigne sur la faisabilité d'un projet.

La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier (terrain à bâtir ou immeuble) ou d'une opération de construction.

- Cliquez ici

La demande de permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet.

Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m² 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 soumis à permis.

Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux.

- Cliquez ici

Décisions de la mairie

Le permis de construire est accordé si les travaux projetés sont conformes aux règles d'utilisation des sols, d'implantation, de destination, de nature, d'architecture, de dimensions, d'assainissement des constructions et d'aménagement de leurs abords.

La construction projetée doit respecter les règles du plan local d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Si un certificat d'urbanisme a été délivré

Si le permis est déposé dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme, les règles d'urbanisme, de taxes et de participations s'appliquent tels qu'ils existaient à la date du certificat. Ils ne peuvent pas être remis en cause.

Si le projet est situé dans un lotissement

Pendant les 5 ans qui suivent l'autorisation de lotir, la mairie applique les mêmes règles d'urbanisme. Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux (DP), ce délai de 5 ans débute à la date de la non-opposition. Quand il a fait l'objet d'un permis d'aménager, le délai débute à la date d'achèvement des travaux d'aménagement.

Réponses de la mairie possibles

Acceptation

Refus

Absence de réponse

Sursis à statuer

Durée de validité

Le permis de construire a une durée de validité de 3 ans. Il est périmé si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Cependant, le délai peut être prolongé 2 fois pour 1 an. Vous devez en faire la demande 2 mois au moins **avant l'expiration de votre permis**. Cette demande de prorogation est adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée en mairie.

La mairie a 2 mois pour vous répondre. En l'absence de réponse, votre demande de prorogation est acceptée.

Aucun délai ne vous est donné pour achever vos travaux et vous pouvez les échelonner. Ils doivent être à chaque fois assez importants et ne jamais être interrompus pendant plus d'un an.