



AGGLOMÉRATION
D'AGEN :

GUIDE DE L'URBANISME

ÉDITO

Madame, Monsieur,

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, ... les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace... » Article L110 du code de l'urbanisme.

Le département du Lot et Garonne est soumis à une forte pression foncière, tout en étant concerné par d'importants enjeux d'aménagement du territoire (risques naturels, préservation des espaces naturels et agricoles...).

Dans ce contexte, le respect des règles d'urbanisme, tant nationales que locales, est primordial.

L'Agglomération d'Agen a élaboré et approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, à l'échelle de nos 31 communes, afin d'harmoniser au mieux son développement. Ce plan établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Ce petit fascicule permet de rappeler toutes les évolutions en matière d'urbanisme et d'habitat mais aussi les obligations de chacun concernant les autorisations à demander et les préconisations à respecter. Ce livret vous guidera tout au long de votre projet.

Jean DIONIS DU SÉJOUR
Président de l'Agglomération d'Agen

Christian DÉZALOS
Vice-Président en charge de l'urbanisme

Clarisse MAILLARD
Élue communautaire en charge de l'administration du droit des sols

La réalisation de travaux de rénovation, de modification de façade ou d'extension sur votre bien sont des démarches importantes. Cependant, des précautions s'imposent avant de se lancer dans cette aventure.

SOMMAIRE

4
5 Les documents
d'urbanisme : le PLUi

6 Les documents
d'urbanisme : extrait du
règlement du PLUi

7 Les documents
d'urbanisme : les PPR et
PDA

8 Construire et rénover
avec le CAUE

9 Faire une demande :
Certificat d'urbanisme
et Permis de démolir

10 Les documents
d'urbanisme attention !

11 Faire une demande :
Déclaration Préalable

12 Faire une demande :
Permis de construire

13 Délais d'instruction

14 Recours à l'architecte

15 Glossaire : surface plancher, surface taxable et
emprise au sol

16
17 Que dit le code civil ?

18 La police de l'urbanisme :
le respect des droits et des
devoirs de chacun

19 La plateforme de
rénovation énergétique
de l'habitat

20 Où s'adresser ?

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Jean Dionis du Séjour,
Président de l'Agglomération d'Agen

RESPONSABLES DE LA RÉDACTION

Christian Dézalos et Clarisse Maillard

RÉDACTION

Service Urbanisme et service Habitat et Logement

COORDINATION

Karine Goolen

CRÉATION GRAPHIQUE

PAO/COM Ville d'Agen

PHOTOS

Agglomération d'Agen

IMPRESSION

IGS

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux de l'Agglo :
www.facebook.com/agglodagen
twitter.com/AggloAgen

Vous projetez de faire bâtir ? de construire un garage ? d'édifier une clôture ? de changer vos fenêtres, vos volets ? **Avant de réaliser vos travaux, vous devez obtenir une autorisation préalable en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.**

À l'échelle de l'Agglomération d'Agen, plusieurs documents d'urbanisme sont à respecter :

1. PLUi
2. PPR
3. PDA

1 Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document d'urbanisme essentiel à partir duquel peuvent s'exprimer des choix d'aménagement tout en respectant l'environnement.

Ce document, est établi à une échelle territoriale adaptée, c'est-à-dire à l'échelle des 31 communes autour de la commune d'Agen.

Il s'agit d'un véritable projet de développement pour les dix ou quinze années à venir.

Elaboré de manière concertée avec la population, il permet d'identifier précisément les possibilités de construire afférentes à chaque parcelle de terrain. Son contenu est donc directement opposable aux projets de construction, d'équipement, de travaux, d'aménagement et de démolition.

Le PLUi de l'Agglomération d'Agen est exécutoire depuis le 3 Août 2017.



Constitution du P.L.U.i :

Le PLUi est composé de plusieurs documents internes :

- **le rapport de présentation** : cette pièce établit un diagnostic du territoire nécessaire à la justification de la politique urbaine.
- **le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : ce document est la clé de voûte du PLUi car il définit le sens du projet de territoire à travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- **les orientations d'aménagement** : ces orientations ont pour but de déterminer les conditions dans lesquelles certains quartiers ou secteurs doivent évoluer.
- **le plan de zonage** : le zonage fixe des règles d'urbanisme par zone en répertoriant leurs différentes vocations (habitat, équipement, parcs de loisirs, espaces naturels etc.).
- **le règlement** : cette dernière pièce énonce à travers 16 articles les règles de constructibilité et d'aménagement des différentes zones délimitées par le plan de zonage.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DURABLE

REVISION GENERALE

DOSSIER APPROUVÉ

PIÈCE N°1a :

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 : Partie I

- Diagnostic sociodémographique, habitat, économique, équipements, déplacements et transports
- Articulation avec les autres plans et programmes

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation	Contrôle de légalité
Élaboration du PLUi	27 mai 2010	6 décembre 2012	11 juillet 2013	
Modification simplifiée n°1 du PLUi (MS1)		/	13 novembre 2014	
Modification simplifiée n°2 du PLUi (MS2)	13 juin 2014	/	18 décembre 2014	
Modification simplifiée n°3 du PLUi (MS3)	11 septembre 2014	/	18 décembre 2014	
Modification simplifiée n°4 du PLUi (MS4)	24 septembre 2015	/	17 décembre 2015	
Modification simplifiée n°5 du PLUi (MS5)	14 octobre 2015	/	17 décembre 2015	
Mise en compatibilité du PLUi (MEC1)			17 décembre 2015	
Modification simplifiée n°7 du PLUi (MS7)	9 février 2016	/	7 juillet 2016	
Modification n°1 du PLUi (M1)		/	7 juillet 2016	
Modification n°2 du PLUi (M2)		/	7 juillet 2016	
Revision générale du PLUi	26 septembre 2013	6 octobre 2016	22 juin 2017	

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-président en charge de l'urbanisme, de l'Aménagement de l'espace et de l'Administration du droit des sols

Christian DEZALOS

LES DOCUMENTS D'URBANISME : LE ZONAGE DU PLUI

En tant que particulier ou professionnel, dans le cadre de votre projet de construction, vous devrez, avant de déposer une autorisation d'urbanisme, consulter en priorité le zonage du PLUI et vous référer au règlement qui s'y rattache ainsi que son plan de zonage.

Le plan de zonage :

Les zones Urbaines (Ua, Ub,...) : article R123-5 du Code de l'urbanisme

Ce zonage (U) s'applique à des secteurs déjà urbanisés. Il peut également correspondre à des zones non urbanisées mais correctement équipées afin de desservir les constructions à implanter (voirie, eau potable, électricité et assainissement). Des divisions internes à la zone sont envisageables pour aboutir à une meilleure prise en compte de la diversité des formes urbaines (ex : Ua1, Ua2, Ub1, Ub2, etc.)

Les zones À Urbaniser (AU) : article R123-6 du Code de l'urbanisme

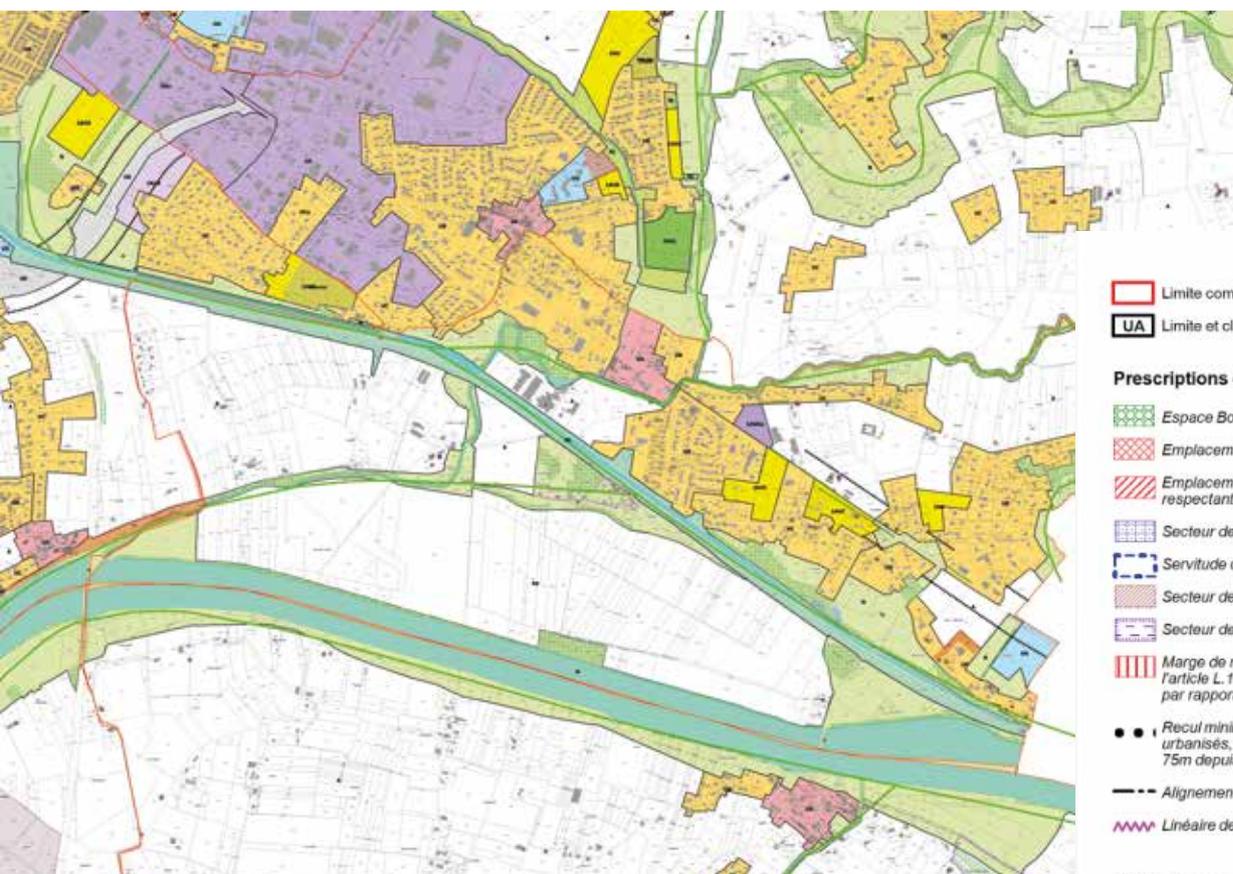
Ce zonage (AU) couvre des secteurs à caractère naturel (non ou peu bâtis) destinés à plus ou moins long terme, à être aménagés pour accueillir des constructions.

Les zones Agricoles (A) : article R123-7 du Code de l'urbanisme

Ce zonage (A) correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones Naturelles (N) : article R 123-8 du Code de l'urbanisme

Ce zonage (N) s'applique à différents types de zones non urbanisées : des secteurs ruraux ordinaires qu'il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation ; des zones boisées, des espaces qui nécessitent d'être préservés au regard de la qualité des paysages ou de leur sensibilité écologique.



Zonage de la commune de Lafox

-  Limite communale
-  UA Limite et classement des zones du règlement
- Prescriptions définies par le PLUI**
 -  Espace Boisé Classé
 -  Emplacement réservé pour opération publique
 -  Emplacement réservé pour programmes de logements, respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat.
 -  Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS)
 -  Servitude d'Attente de Projet (SAP)
 -  Secteur de richesses du sol et du sous-sol
 -  Secteur de modération des obligations de stationnement
 -  Marge de recul adaptée des constructions, au titre de l'article L. 111-8 du C.U. (distance minimale indiquée par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation)
 -  Recul minimal des constructions dans les espaces non urbanisés, au titre de l'article L. 111-6 du C.U. (100m ou 75m depuis l'axe des routes classées à grande circulation)
 -  Alignement particulier des constructions
 -  Linéaire de commerces et services de proximité protégé
- Patrimoines, bâtiments et continuités écologiques identifiés par le PLUI**
 -  Patrimoine paysager
 -  Patrimoine bâti
 -  Secteur d'intérêt patrimonial
 -  Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N
 -  Continuité écologique à préserver
 -  Continuité écologique à créer ou à restaurer
- Informations**
 -  Périmètres de Plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'ensemble des documents du PLUI sont accessibles sur le site de l'Agglomération d'Agen :
<https://agglo-agen.netexplorer.pro/#dl/41i1zLqhlG>

LES DOCUMENTS D'URBANISME : EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLUi

Les règles mentionnées ci-dessous ne sont pas exhaustives. Elles varient selon la zone dans laquelle est situé votre terrain. Les règles sont données à titre d'exemple afin d'illustrer les éléments les plus caractéristiques.

Extrait du règlement du PLUi :

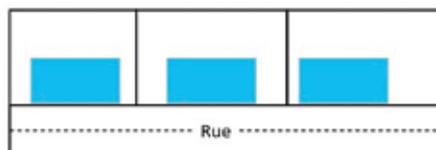
1. Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Deux types de règles peuvent être envisagées :

- **L'implantation à l'alignement** : L'alignement entre la limite du terrain privé et le domaine public sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques. On retrouve cette règle dans les centres bourgs en zone UA par exemple.

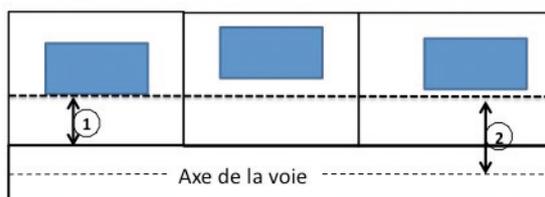
Implantation des constructions à l'alignement



Construction à l'alignement
Les constructions doivent être implantées en limite de la voie.

- **L'implantation en retrait** : Un retrait peut être imposé par rapport à l'emprise publique, dans ce cas, le retrait est calculé soit par rapport à l'alignement, soit à partir de l'axe de la voie. On retrouve cette règle dans de l'habitat moins dense en zone UB, par exemple.

Implantation des constructions en retrait des voies



Recul minimum
Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie. La distance de ce retrait est calculée à partir soit de l'alignement (cas n°1), soit de l'axe de la voie (cas n°2).

b) Par rapport aux limites séparatives

- En fonction du zonage, le règlement peut imposer ou non une implantation en retrait ou en limite de propriété. Le retrait varie en fonction de la hauteur du bâtiment mais ne peut être inférieur à 3 mètres.
- Les piscines extérieures (non intégrées à une construction) ne doivent pas être implantées à moins d'1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.

2. Hauteur maximale des constructions en zone Ua

12 mètres : Astaffort, Bon-Encontre, Le Passage, Laplume, Sérignac sur Garonne.

9 mètres : Aubiac, Boé, Castelculier, Caudecoste, Cuq, Colayrac, Lafox, Layrac, Moirax, StHilaire de Lusignan, Ste Colombe-en-Bruilhois.

7,5 mètres : Bajamont, Brax, Estillac, Fals, Roquefort, Sauvagnas, St-Caprais-de-Lerm, Sauveterre-St-Denis, St Nicolas de la Balerne, St Pierre-de-Clairac, St Sixte.

3. Hauteur des clôtures en zone Ua

Principe : Sur certaines communes, sauf disposition particulière indiquée ci-après ou bien issue d'une autre réglementation, la hauteur totale des clôtures (mur non plein), ne peut excéder 2 mètres.

4. Obligation en matière de réalisation d'aire de stationnement

Dans certaines zones et communes, le règlement exige le positionnement extérieur d'une des places de stationnement dite place de "midi". En zone UB, c'est le cas pour les communes suivantes :

Aubiac, Brax, Boé, Bon-Encontre, Caudecoste, Colayrac, Estillac, Lafox, Laplume, Le Passage, Pont du Casse, Roquefort, Ste Colombe, Sérignac, St Caprais.

LES DOCUMENTS D'URBANISME : LES PPR ET LES PDA

2 Le Plan de Prévention des Risques Le PPRI :

C'est un document réglementaire qui a pour objectif de caractériser le risque inondation par le débordement de la Garonne. Le plan a été révisé et approuvé par les services de l'Etat en concertation avec l'Agglomération d'Agen, le 19 février 2018, afin de prendre en compte la crue de 1875 comme référence. Sur les 31 communes de l'Agglomération d'Agen, 16 sont concernées par ce risque : *Agen, Boé, Brax, Castelculier, Caudecoste, Colayrac-Saint-Cirq, Lafox, Layrac, Le Passage d'Agen, Moirax, Sauveterre Saint-Denis, Sérignac-sur-Garonne, Sainte-Colombe en Bruilhois, Saint-Hilaire de Lusignan, Saint-Nicolas de la Balherme, Saint-Sixte.*

Ce plan comporte un règlement qui définit selon la zone et donc le risque les droits à construire pour de l'habitat, du commerce, de l'équipement ...

Sur notre territoire, il existe également le **PPRI du Bruilhois qui est en cours de réalisation**. D'autres servitudes liées à l'inondation sont présentes sur notre territoire : **les atlas des zones inondables, des études hydrogéomorphologiques...**

Les autres PPR :

Il existe d'autres Plans de Prévention des Risques : on retrouve sur notre territoire d'autres risques comme : **le risque mouvement de terrain, retrait gonflement des argiles, incendie de forêt, technologique**. Ces autres risques peuvent engendrer des contraintes particulières qu'il faudra prendre en compte lors de la réalisation de votre projet. Attention dans le cas d'un risque élevé, votre terrain peut devenir inconstructible.

Aussi en amont de votre projet, pensez à déposer un certificat d'urbanisme opérationnel pour connaître toutes les contraintes liées à votre terrain.

3 Le Périmètre Délimité des Abords (PDA)

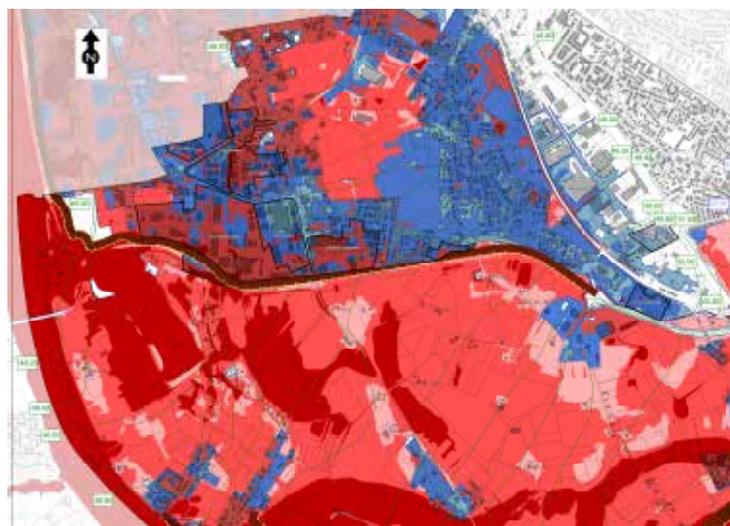
Dès qu'un édifice est classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, automatiquement un périmètre de protection (dit périmètre des abords) d'un rayon de 500 mètres s'applique autour du monument. Ce périmètre a vocation à protéger les abords du monument en portant une certaine vigilance sur les projets d'aménagements et de constructions. Il est possible de modifier ce périmètre par l'élaboration d'un nouveau tracé, prenant en compte la réalité du territoire. Ce périmètre modifié prend le nom de Périmètre Délimité des Abords (PDA). **À l'intérieur de ce plan, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.**

Au sein de l'Agglomération d'Agen les communes impactées par les PDA sont les suivantes : *Agen, Aubiac, Bon-Encontre, Castelculier, Caudecoste, Estillac, Fals, Foulayronnes, Lafox, Laplume, Layrac, Le Passage d'Agen, Moirax, Pont-du-Casse, Roquefort, Saint-Hilaire de Lusignan, et Sainte-Colombe-en-Bruilhois.*

Le plan de zonage est défini selon une couleur et une trame. Il existe six zones :

Marron / Rouge foncé / Rouge /Rouge Clair / Bleu foncé et Bleu.

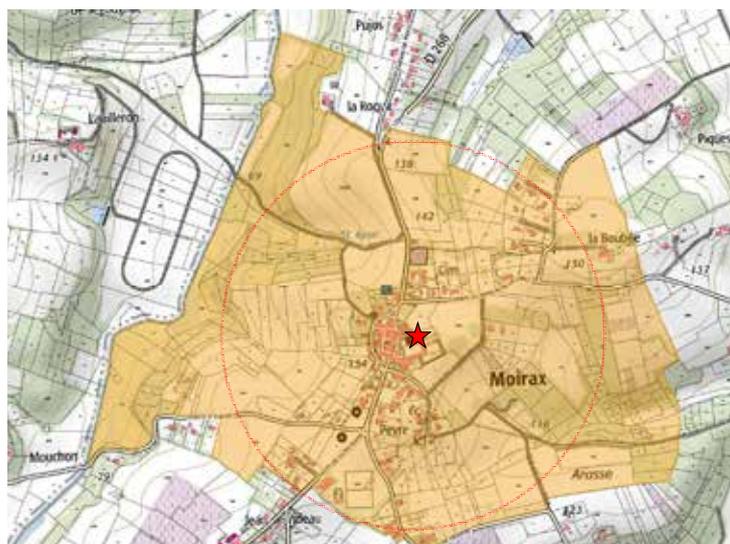
Plus la couleur est foncée et tend vers le marron , plus le risque inondation est élevé et la constructibilité soumise à des prescriptions voire une interdiction.



Exemple de zonage

L'ensemble des documents liés aux risques majeurs en Lot et Garonne sont accessibles sur le site de la Préfecture

<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/risques-majeurs-r154.html>



Exemple de périmètre délimité des abords (tracé orange) autour du prieuré de Moirax, classé Monument Historique (étoile rouge)

CONSTRUIRE ET RÉNOVER AVEC LE CAUE

L'Agglomération d'Agen s'est entourée du **CAUE**, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot et Garonne dans le cadre de la compétence « Urbanisme » qu'elle exerce. **Un conseil aux particuliers est proposé en amont du dépôt de leur dossier d'autorisation d'urbanisme dans le cadre de permanences à raison d'une demi-journée par mois.**

Vous souhaitez « Construire » :

1. Choix du terrain

Au moment de choisir le terrain, il est nécessaire de s'interroger sur sa constructibilité et sous quelles conditions : y-a-t-il des recommandations particulières liées par exemple à la proximité d'un monument historique, quel système de raccordement aux réseaux (assainissement, eau). Il convient également d'évaluer les risques : inondabilité, instabilité du terrain etc.

Pour ce faire, il est impératif de se renseigner auprès de la mairie, de l'Agglomération d'Agen ou de la Direction Départementale des Territoires sur la réglementation qui s'applique au terrain en consultant le PLUi et autres documents d'urbanisme.



2. Bien utiliser son terrain

Le terrain détermine la façon d'inscrire naturellement la construction dans son environnement. Pour cela, il est nécessaire de prendre en compte la réalité du lieu (pente, végétation, position dominante ou dominée) pour implanter sa maison. A ce titre, une demande de permis de construire (cf. p12) devra être effectuée.

3. L'aspect de la maison

Pour que votre maison s'insère dans son environnement il est important de bien choisir ses matériaux et leur couleur ainsi que les volumes du bâtiment. Quelques conseils : optez pour une volumétrie simple en respectant le sens et les pentes de toits environnants, choisir des couleurs participant à l'harmonie de l'ensemble et non visibles de loin.

Vous souhaitez « Rénover » :

1. Vérifier la qualité de la construction

Pour s'assurer de la qualité de la construction, il est conseillé de faire appel à un spécialiste pour établir un diagnostic avant l'acquisition. Il faudra alors se questionner sur la solidité de la structure, l'humidité des murs, la présence de plomb ou d'amiante etc.

2. Reconnaître le caractère d'origine

Afin d'entamer des travaux, il est avant tout nécessaire de comprendre le bâtiment et son histoire afin d'en tirer le meilleur parti. Aussi, il faudra repérer les éléments de la structure (mur de refend, sens de portée des poutres ...) et identifier les matériaux (pierre de taille, enduits, ...) pour les préserver.

3. Rénover en respectant l'authenticité

Afin de préserver l'authenticité de la construction, il faudra privilégier et utiliser lors des travaux de rénovation, des techniques traditionnelles et des matériaux locaux.

Pour davantage de renseignements vous pouvez contacter :
Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne
9 rue Etienne Dolet 47 000 Agen
Tel. : 05 53 48 46 70 ou www.caue47.com

FAIRE UNE DEMANDE : CERTIFICAT D'URBANISME ET PERMIS DE DÉMOLIR

Les demandes d'autorisation d'urbanisme permettent de vérifier la légalité des travaux envisagés. La demande doit être faite et l'accord donné avant le démarrage des travaux.

Le projet doit être conforme aux règles d'urbanisme issues notamment du PLUi, et aux servitudes d'utilité publique applicables.

CERTIFICAT D'URBANISME

CHAMP D'APPLICATION : VOUS SOUHAITEZ ACHETER UN BIEN OU FAIRE CONSTRUIRE ?

Il existe deux catégories de certificats d'urbanisme :

► Le certificat d'urbanisme d'information (CUa) :

Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...) et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

► Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb).

Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

LE FORMULAIRE :

La demande de certificat d'urbanisme doit être effectuée au moyen du **Cerfa n°13410*04**

LES PIÈCES À FOURNIR

- Pièce n°1 : un plan de situation (pour le CUa et CUb) <https://cadastre.gouv.fr>
- Pièce n°2 : une note descriptive succincte (uniquement pour le CUb).

PERMIS DE DÉMOLIR

CHAMP D'APPLICATION : le permis de démolir est demandé pour toute démolition partielle ou totale d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé soumis à l'avis de l'ABF (ex : PDA). Toutefois, lorsque la démolition s'accompagne d'un permis de construire ou d'aménager, les surfaces à démolir peuvent être déclarées sur ces formulaires. Enfin, si la commune a délibéré dans ce sens, le permis de démolir est obligatoire, pour cela pensez à vous renseigner auprès de votre mairie.

LE FORMULAIRE :

La demande de permis de démolir doit être effectuée au moyen du **Cerfa n°13405*06**

LES PIÈCES À FOURNIR

- Pièce n°1 : un plan de situation du terrain,
- Pièce n°2 : un plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver,
- Pièce n°3 : une photographie du ou des bâtiments à démolir.

Pour accéder aux Cerfa en ligne, vous pouvez vous rendre sur le site du service public : www.service-public.fr

Pour accéder au cadastre en ligne, vous pouvez vous rendre sur le site : <https://cadastre.gouv.fr>

LES DOCUMENTS D'URBANISME : ATTENTION !

ATTENTION !



Un devoir de conseil

Entrepreneurs, maîtres d'œuvre, en tant que professionnels, vous avez un devoir de conseil et engagez votre responsabilité si le projet n'est pas conforme aux documents d'urbanisme, au permis de construire, déclaration préalable ...



Les travaux dispensés de toutes formalités

Les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme (Plan de Prévention des Risques, Plan Local d'Urbanisme ...)

Les principaux travaux ne nécessitant pas d'autorisation sont les suivants :

- création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol $<$ à 5m^2 et avec une hauteur inférieure à 12 mètres
- les murs de soutènement
- les ouvrages d'infrastructures (voies, ponts...)
- les constructions temporaires $<$ à 3 mois hors ABF (cf. p13)
- Les constructions relatives à un chantier (durée du chantier...)



Sanctions pénales

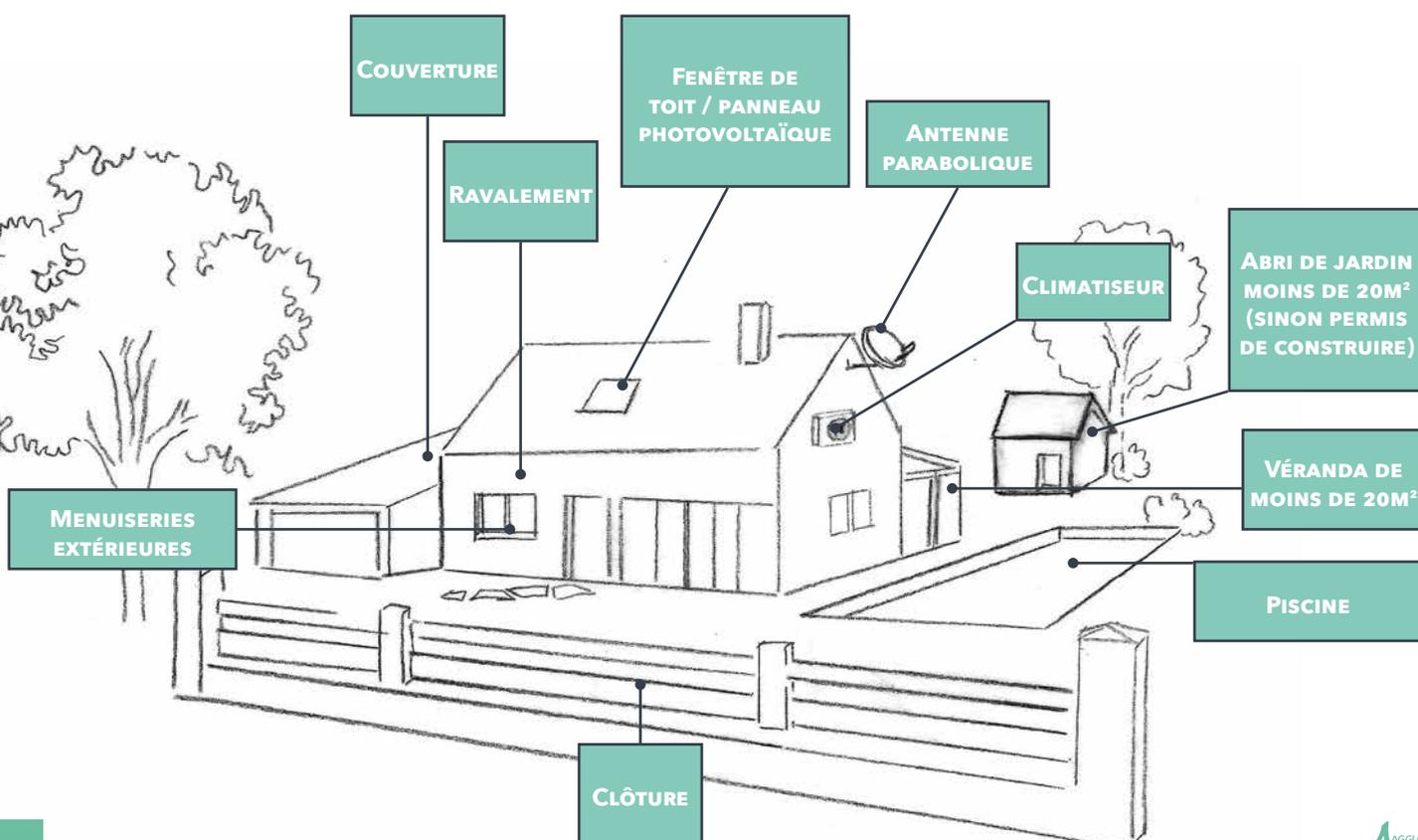
Tous travaux réalisés sans autorisation préalable vous exposent à des sanctions pénales prévues par l'article L480-4 du Code de l'Urbanisme.

Renseignez-vous avant d'entreprendre tout type de travaux.



Les pièces à joindre à la demande sont différentes selon la nature des travaux.

DÉCLARATION PRÉALABLE (CF. PAGE 11)



FAIRE UNE DEMANDE : DÉCLARATION PRÉALABLE

CHAMP D'APPLICATION (cas principaux) : la déclaration préalable est une autorisation qui est exigée pour la réalisation de travaux de faible importance. **Elle est utilisée pour**

- ▶ La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol $>$ à 5 m^2 , sans dépasser 20 m^2 et avec une hauteur inférieure à 12 mètres (abri de jardin...),
- ▶ La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol $>$ à 20 m^2 , sans dépasser 40 m^2 pour une extension en zone U des POS et PLU (sauf si l'extension a pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m^2),
- ▶ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction : ravalement de façade, modification de la couleur des volets, pose d'une parabole ou d'un climatiseur...
- ▶ Les piscines dont le bassin est compris entre 10 et 100 m^2
- ▶ Les changements de destinations sans travaux (exemple : le changement d'affectation ou transformation du garage en habitation, d'un commerce en habitation sans travaux extérieurs)
- ▶ Les clôtures...

LES FORMULAIRES CERFA : la demande de déclaration préalable doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants : **Cerfa n°13703*06**, **Cerfa n°13404*06** et **Cerfa n°13702*05**.

LES PIÈCES À FOURNIR DANS TOUS LES CAS :

- un plan de situation du terrain
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- un plan en coupe du terrain et de la construction
- un plan des façades et des toitures

LES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES À FOURNIR :

- une représentation de l'aspect extérieur de la construction si le projet la modifie
- un document graphique d'insertion
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

EN ZONE U : ZOOM SUR LA DÉCLARATION PRÉALABLE À 40 m^2



Dans les zones U uniquement du PLUi une simple déclaration préalable est requise pour tous projets d'extension d'une construction existante, créant une emprise au sol ou une surface de plancher comprise entre 5 m^2 et 40 m^2 inclus, à condition que la construction après travaux ait une surface de plancher totale inférieure à 150 m^2 .

3 conditions

- extension entre 5 et 40 m^2
- accolée à l'existant
- surface de plancher totale après travaux $< 150 \text{ m}^2$

FAIRE UNE DEMANDE : PERMIS DE CONSTRUIRE

PERMIS DE CONSTRUIRE

CHAMP D'APPLICATION (cas principaux) : la construction d'une maison individuelle ou la réalisation de travaux d'agrandissement nécessite l'obtention préalable d'un permis de construire. Étape contraignante mais indispensable à la réalisation de votre chantier.

- ▶ La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol $>$ à 20 m² ou $>$ à 40 m² pour une extension accolée en zone U du PLUi,
- ▶ Les changements de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses,
- ▶ Les piscines dont la couverture est $>$ 1,80 mètres

LES FORMULAIRES :

La demande de permis de construire doit être effectuée au moyen des Cerfa suivants :

- pour une maison individuelle et/ou annexes : Cerfa n°13406*06
- pour les autres constructions : Cerfa n°13409*06

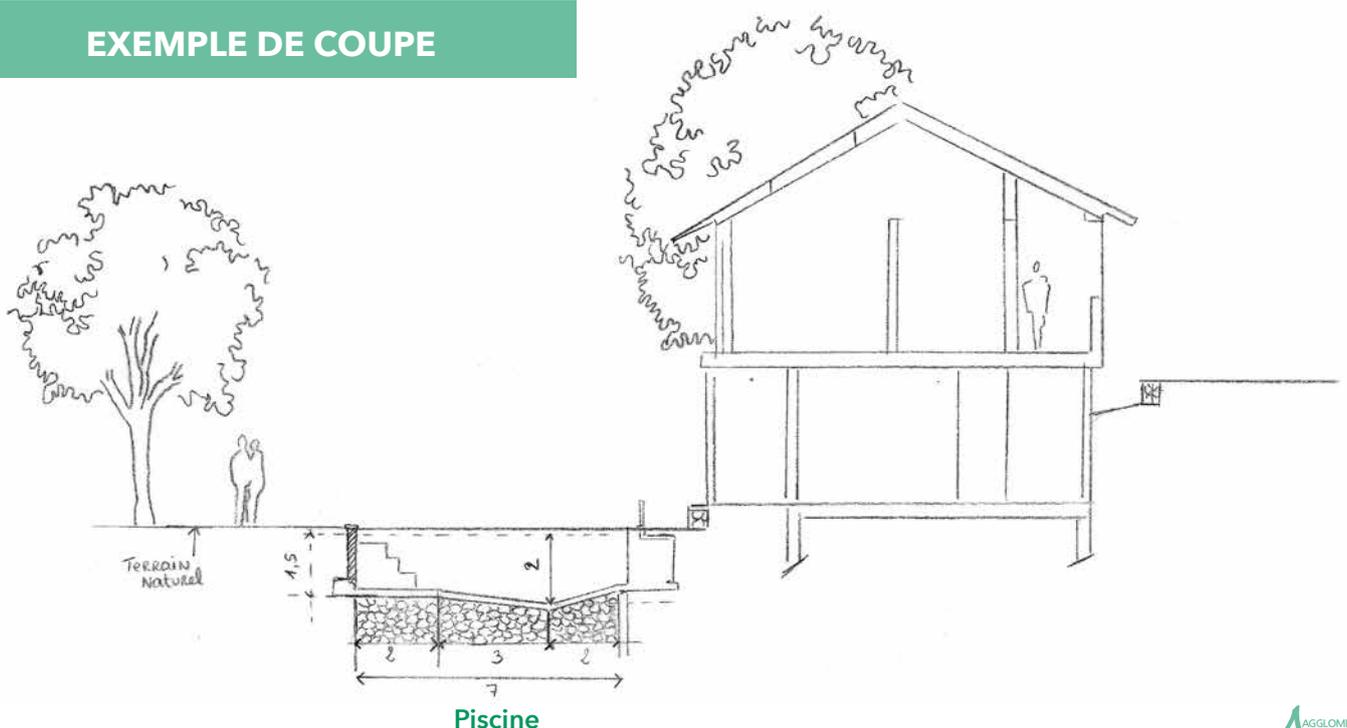
LES PIÈCES DU DOSSIER À FOURNIR :

- Un plan de situation du terrain,
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- Un plan en coupe du terrain et de la construction,
- Un plan des façades et des toitures,
- Un document graphique d'insertion,
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche,
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain.

Quelques exemples de pièces complémentaires exigibles en fonction de la localisation ou de la nature du projet :

- ▶ **Si le projet est tenu de respecter la réglementation thermique :**
le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique,
- ▶ **Si le projet est accompagné de la réalisation/ réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :**
l'attestation de conformité du projet d'installation (SPANC),
- ▶ **Si le projet se situe dans un lotissement :** le certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot et le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot (si pas de DAACT),
- ▶ **Si le projet porte sur un Établissement Recevant du Public :**
le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique.

EXEMPLE DE COUPE



DÉLAIS D'INSTRUCTION

À partir d'un dossier complet, les délais d'instruction sont garantis aux demandeurs : un délai de base de droit commun leur est indiqué dès le dépôt de la demande.

	Le délai de droit commun	Possibilités de majoration des délais
La déclaration préalable	1 mois	
Le permis de démolir et de construire pour une maison individuelle	2 mois	<ul style="list-style-type: none">• Projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des abords, SPR...)
Le permis de construire autre que maison individuelle	3 mois	<ul style="list-style-type: none">• Projet portant sur un Etablissement Recevant du Public, soumis à autorisation d'exploitation commerciale
Le permis d'aménager	3 mois	
Le certificat d'urbanisme d'information (CUa)	1 mois	<ul style="list-style-type: none">• Permis précédé d'une autorisation de défrichement...
Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUB)	2 mois	

Le délai de base peut faire l'objet d'une prolongation ou d'une substitution, qui doit impérativement être notifiée dans le mois qui suit le dépôt de la demande. À ce titre vous serez informé par lettre recommandée.

Au terme du délai d'instruction, l'absence de réponse au demandeur vaut décision tacite de non opposition (c'est-à-dire un accord).

RECOURS À L'ARCHITECTE

À savoir : l'obligation de recourir à un architecte ne concerne que les demandes de permis de construire et les permis d'aménager.

Le recours à l'architecte est obligatoire dans cinq cas :

1. S'il s'agit d'une construction à usage agricole

Dès lors que l'emprise au sol ou la surface de plancher dépasse 800 m² et pour les serres de production dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol dépasse 2000 m² avec une hauteur au pied droit supérieur à 4m.

2. S'il s'agit d'une construction à usage autre qu'agricole

Pour toute construction d'au moins 150 m² de surface de plancher à compter du 1^{er} mars 2017.

3. S'il s'agit d'une extension conduisant la surface de plancher totale à plus de 150 m², on cumule en effet la surface de plancher existante et la surface à créer.

4. S'il s'agit d'une personne morale

(Administration, SCI, SARL...) et ce même si la surface de plancher réalisée est inférieure à 150 m².

5. Si le permis d'aménager porte sur un terrain ayant une surface de plus de 2500 m².

Tableau récapitulatif du recours à l'architecte depuis le 1^{er} mars 2017

	Extension surface de plancher	En droit commun	En zone U des POS/PLU
Construction nouvelle soumise à permis de construire (PC)			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension est inférieure ou égale à 150 m ²	Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration Préalable (DP)	
	Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	DP
	Supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension est supérieure à 150 m ²	Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	DP	
	Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte <i>(en application du dernier alinéa de l'article R431-2 du code de l'Urbanisme)</i>	
	Supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC avec architecte <i>(en application du dernier alinéa de l'article R431-2 du code de l'Urbanisme)</i>	
Extension sur une construction supérieure à 150 m² de surface de plancher			
Extension au dessus de 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²		DP	
Extension supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		PC avec architecte	DP
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher		PC avec architecte	

SURFACE DE PLANCHER, SURFACE TAXABLE ET EMPRISE AU SOL

La surface de Plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes de fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (article R112-2 du code de l'urbanisme).

- La surface de plancher vous sera demandée pour votre permis de construire ou votre déclaration préalable.

- Pour vous aider à calculer la surface de plancher de votre construction, accédez sur le site service public au simulateur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

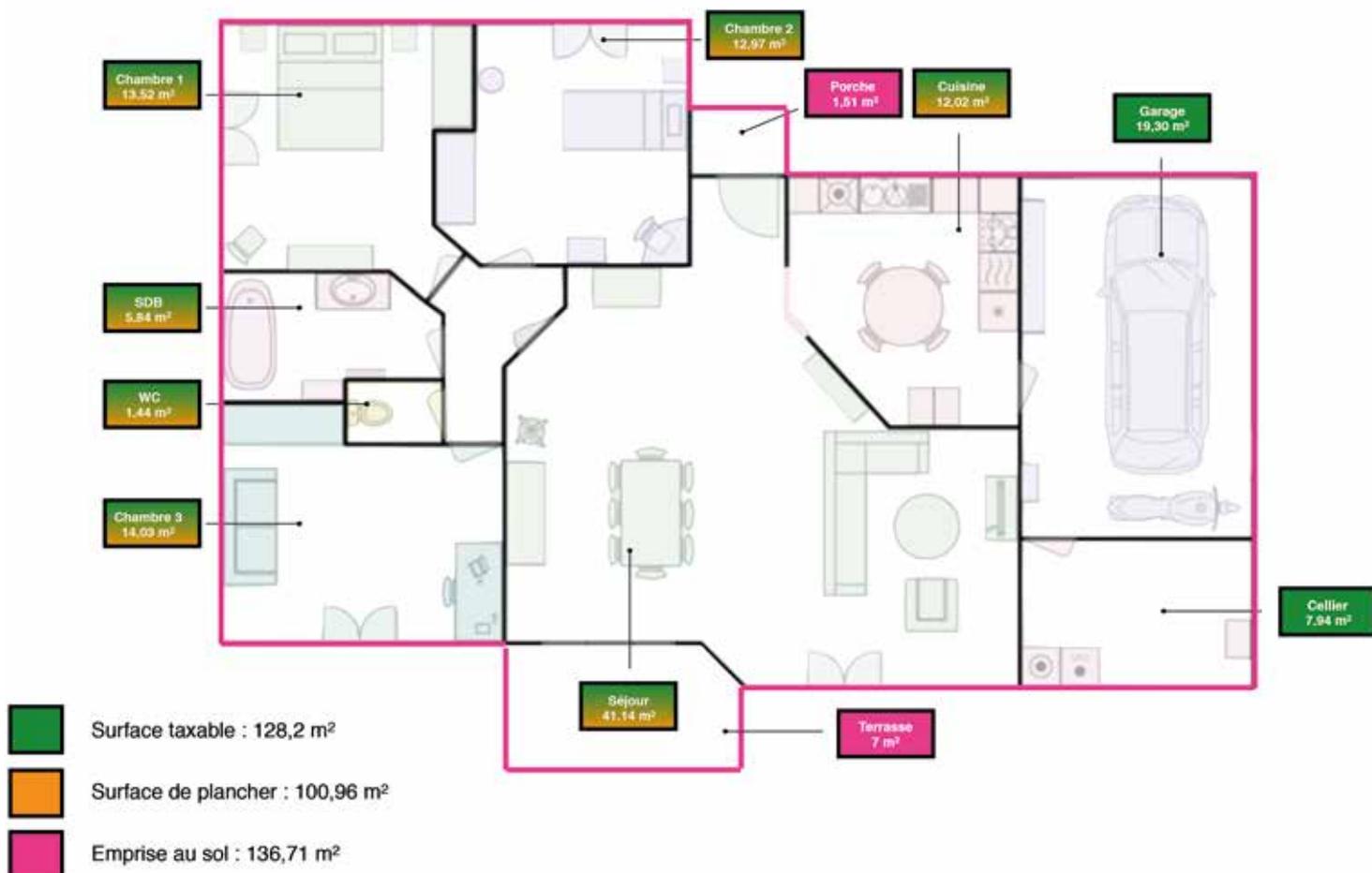
La surface taxable

La surface taxable de la construction doit être déclarée dans le formulaire de déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. La surface taxable est identique à la surface de plancher, et prend également en compte des surfaces de stationnement et de piscine.

La surface taxable est utilisée pour déterminer la base d'imposition de la taxe d'aménagement.

L'emprise au sol

La notion d'emprise au sol est désormais définie à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».



QUE DIT LE CODE CIVIL ?

RÉGLEMENTATION DES VUES ET DES JOURS

Afin de protéger chacun contre les indiscretions de ses voisins, la loi impose de respecter une distance minimale pour créer des ouvertures (fenêtres, balcons, terrasses etc.) dans une construction, dès lors que ces ouvertures permettent d'avoir une « vue » sur le voisin. Décryptage de la réglementation relative à ces deux types d'ouverture que sont les vues et les jours.

LES VUES

La « vue » est une ouverture dans une construction à partir de laquelle le regard peut plonger sur la propriété voisine. Cet aménagement peut prendre la forme d'une fenêtre, d'une terrasse, d'un balcon, mais encore d'un escalier d'accès ou d'une échelle fixe extérieure. Le Code civil impose des distances minimales à respecter pour la création de vues.

La vue droite

La vue droite (ou directe) permet de voir chez le voisin sans se pencher, ni tourner la tête. Une vue droite sur la propriété voisine ne peut-être autorisée que s'il y a une distance minimale de 1,90 m entre celle-ci et l'ouverture pratiquée.

La vue oblique

La vue oblique (ou indirecte) permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter pour éviter la vue oblique est de 0,60 m.

LES JOURS

Les « jours de souffrance » sont des dispositifs non ouvrant qui ne laissent passer que la lumière, et au travers desquelles il est impossible de voir (par exemple un carré de verre).



À noter : le jour est une simple tolérance et ne créé pas de droit acquis.

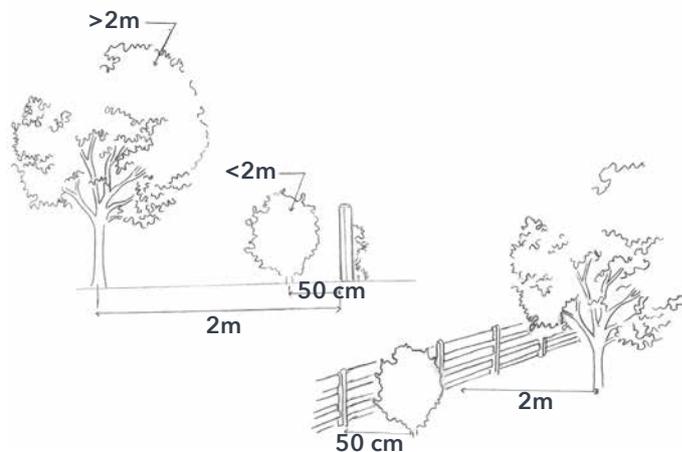
RÉGLEMENTATION PLANTATIONS / MURS MITOYENS / VOISINAGE

PLANTATIONS

Vous ne pouvez pas faire de plantations trop près de la propriété du voisin. Afin de préserver les relations de bon voisinage et d'éviter les conflits engendrés par une branche qui dépasse sur la parcelle voisine, des racines qui endommagent le mur voisin, des règles de plantations doivent être respectées.

Le Code civil indique des distances minimales pour les plantations. La distance est de :

- ▶ **2 mètres** de la ligne séparative entre les deux terrains pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ;
- ▶ **50 cm** pour les plantations dont la hauteur est inférieure à 2 mètres.
- ▶ **La distance** se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



MUR MITOYEN

Un mur mitoyen engendre un certain nombre de contraintes en termes d'entretien et de réparations.

Définition :

un mur est présumé mitoyen dès lors qu'il sert de séparation entre :

- ▶ deux bâtiments jusqu'à l'héberge,
- ▶ ou entre une cour et un jardin,
- ▶ ou entre enclos dans les champs.

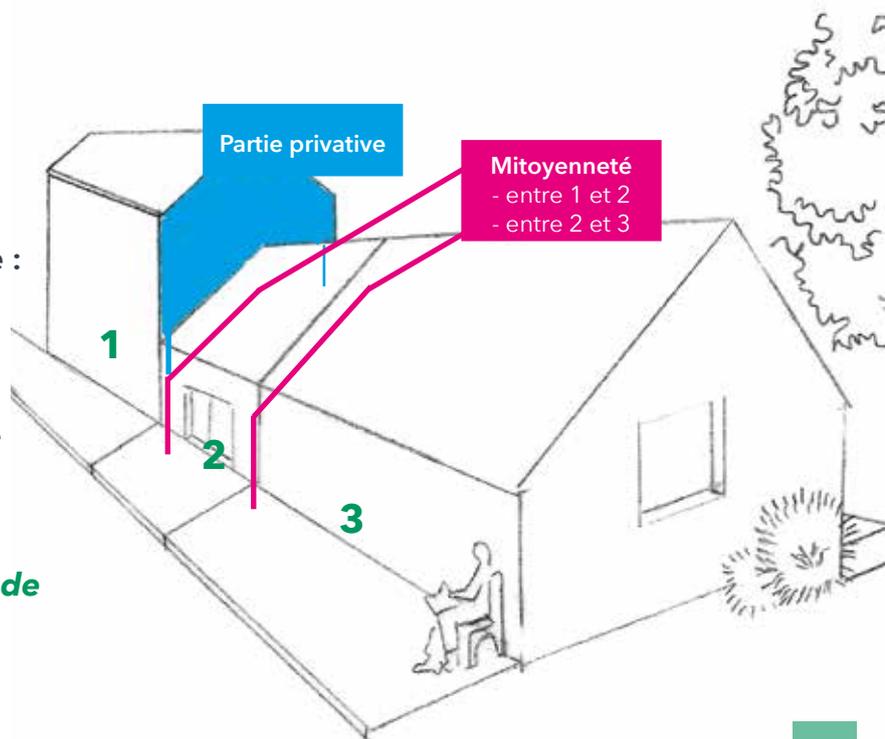
Exception :

toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il existe :

- ▶ une pente unique à son sommet,
- ▶ ou des tuiles ou corniches d'un seul côté.

Dans ces deux cas, le mur est dit appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve la pente, les tuiles ou les corniches.

À noter : la preuve de la non mitoyenneté peut également être apportée par un titre de propriété ou par prescription.



LA POLICE DE L'URBANISME

LE RESPECT DES DROITS ET DES DEVOIRS DE CHACUN

Le pouvoir de police de l'urbanisme du Maire, et de toute personne commissionnée par lui à cet effet, est une « compétence liée » c'est-à-dire exercée par le Maire au nom de l'État.

Cette compétence permet de relever les infractions au titre du code de l'urbanisme. Ces infractions sont liées d'une part sur le fond, au respect de se conformer aux règlements opposables et d'autre part sur la forme, à l'obtention préalable des autorisations administratives d'urbanisme nécessaires.

Les infractions au code de l'urbanisme sont sur un plan pénal, des délits. Les infractions constatées sont transmises au Procureur de la République. Elles peuvent faire l'objet d'amendes de 1200€ à 300 000€, de peine de prison en cas de récidive et de démolition du bien illicite.

Le contrôle au titre de la police de l'urbanisme peut s'effectuer dès le commencement de travaux et jusqu'à 6 ans après leurs achèvements (prescription pénale).

Les obligations administratives gérées par la Mairie, qui jalonnent la construction sont :

- ▶ **L'obtention de l'autorisation** (permis de construire, déclaration préalable...).
- ▶ **La déclaration d'ouverture de chantier** (en abréviation DOC) déposée par le pétitionnaire en Mairie (pour les permis uniquement).
- ▶ **La déclaration attestant l'achèvement conforme des travaux** (en abréviation DAACT) annoncée par le pétitionnaire et déposée en Mairie. L'administration peut, après contrôle des travaux sur site, s'opposer à cette déclaration dans un temps donné de 3 ou 5 mois suivant les cas.



MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR

Un agent de l'Agglomération est commissionné et assermenté au titre de la police de l'urbanisme pour 13 communes de l'Agglomération d'Agen :

Agen, Boé, Brax, Caudecoste, Estillac, Lafox, Layrac, Le Passage d'Agen, Moirax, Saint-Hilaire-de-Lusignan, Sainte-Colombe-en-Bruilhois, Sauvagnas et Sérignac-sur-Garonne.

Il est à votre disposition pour répondre à vos interrogations sur ce sujet au **05.53.69.21.80**.

LA PLATEFORME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE L'HABITAT MAISON DE L'HABITAT

UN CONSEILLER AU SERVICE DE VOTRE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Pour vous accompagner dans votre projet de rénovation ou tout simplement pour vous aider à diminuer vos factures de chauffage, l'Agglomération d'Agén met à votre disposition un conseiller en énergie au sein de la Maison de l'Habitat.

Une offre globale de conseils, gratuits neutres et indépendants pour réussir vos travaux de rénovation thermique.

Ce nouveau dispositif est ouvert à tous et sans conditions de ressources. La mission de cette Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat est d'aider et d'accompagner gratuitement les ménages souhaitant réaliser des travaux de rénovation thermique.

Un conseil « simple » peut vous être proposé sur les solutions techniques, les matériaux, les différents dispositifs d'aides mis en place. Un conseil « personnalisé et approfondi » peut vous être également proposé avec une aide à la définition du projet de rénovation énergétique (préconisation et optimisation des travaux, simulation des consommations après travaux).

Le conseiller vous accompagne également à la compréhension des documents réglementaires, au montage des dossiers financiers et administratifs, à la réalisation des travaux (lecture des devis, choix des solutions, suivis des travaux, etc.) et après-travaux (suivi des consommations, sensibilisation à la bonne conduite).



QUELQUES EXEMPLES ET SOLUTIONS :

- on peut facilement économiser jusqu'à 150 € en moyenne sur sa facture d'électricité avec des Eco-gestes (il en existe une centaine)
- baisser la température de 1°C, c'est économiser 7% des consommations de chauffage
- isoler ses combles permet d'économiser jusqu'à 30% sur sa facture de chauffage.

Un conseiller en énergie est à votre disposition si vous souhaitez bénéficier de ses conseils en prenant rendez-vous avec lui auprès de la Maison de l'Habitat située à l'accueil de l'Hôtel de Ville d'Agén.

Tél : 05 53 69 05 04

plateforme.habitat.energie@agglomeration-agen.fr



OÙ S'ADRESSER ?

Toutes demandes de travaux d'extension, réhabilitation, panneaux photovoltaïques, piscine, clôture, menuiserie, volet..., tout projet de construction (maison individuelle, collectif, bureaux...) sur ma commune doivent être adressés à la Mairie.

QUELLE QUE SOIT LA NATURE DE MON PROJET

- ▶ Je me renseigne auprès de ma Mairie pour connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement ou mon terrain.
- ▶ La Maison de l'Habitat vous propose également des rendez-vous avec le thermicien de la Plateforme de Rénovation Énergétique de l'Habitat, les juristes de l'ADIL 47, les architectes du CAUE47 pour étudier vos dossiers et répondre à vos questions.



Localisation :

Accueil de la Mairie d'Agen
Place Docteur Esquirol • 47000 AGEN
Le lundi de 13h à 17h30, du mardi au jeudi de 9h à 12h
et de 13h à 17h30, le vendredi jusqu'à 17h
05 53 69 05 04
maison.habitat@agglo-agen.fr

Nota : les informations sur ce guide ne sont pas exhaustives, le présent document n'a pas la prétention de se substituer au code de l'urbanisme. Nous avons essayé cependant d'aborder les cas les plus courants.

Liens utiles :

Pour consulter le cadastre : www.cadastre.gouv.fr
Pour consulter le PLUi et connaître les aides : www.agglo-agen.net
Pour connaître les risques majeurs sur mon territoire :
<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/risques-majeurs>
Pour éditer les formulaires de demande : www.service-public.fr
Pour s'informer de la législation :
www.logement.gouv.fr/permis-de-construire-et-autres-autorisations-d-urbanisme

