

DÉMARCHES EN URBANISME

Vous projetez des travaux de construction, d'aménagement ou de démolition ?

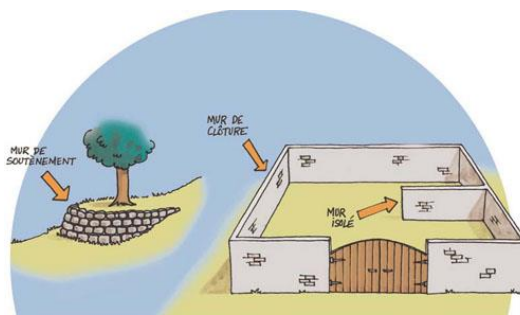
Une autorisation préalable est peut-être nécessaire. Vous trouverez ci-dessous les réponses à vos principales questions ainsi que les formulaires correspondant aux travaux envisagés.

QUELQUES CAS PRATIQUES

CLÔTURES

Les murs de soutènement : pas de formalité si la hauteur est inférieure à 2 mètres. Au-delà, une déclaration préalable est nécessaire.

Les clôtures : Les clôtures font l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Leur aspect et leur hauteur sont définis par les divers règlements applicables à votre parcelle (plan local d'urbanisme, règlement de lotissement...)



Les autres murs :

- De moins de 2 mètres : pas de formalité au regard du code de l'urbanisme.
- De plus de 2 mètres : déclaration préalable de travaux

TRAVAUX DIVERS

Vous envisagez des travaux sur une construction existante sans créer de surface de plancher ni modifier l'aspect extérieur ou la destination : pas de formalité.

Vous envisagez des travaux sur une construction existante en modifiant l'aspect extérieur (ravalement de façades, changement des menuiseries extérieures...) : déclaration préalable de travaux.

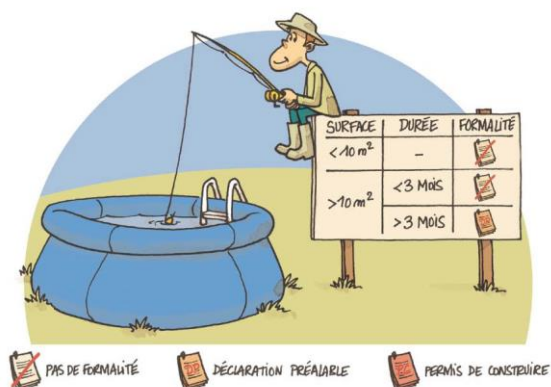
Vous envisagez de fixer de manière durable un climatiseur ou une antenne parabolique d'un diamètre égal ou supérieur à 1 mètre sur votre construction : déclaration préalable de travaux.

PISCINES

Piscine de moins de 10 m² : pas de formalité.

Piscine démontable de plus de 10 m² (même gonflable) :

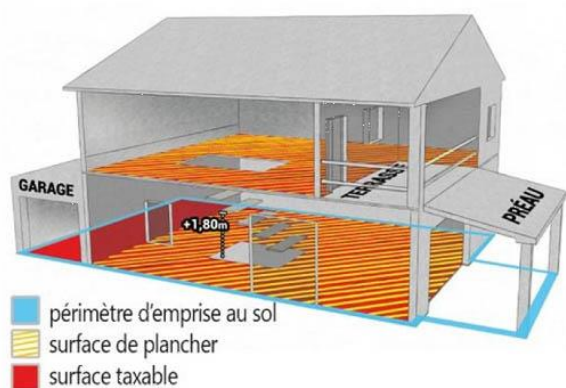
- Son installation est limitée à 3 mois : pas de formalité.
- Elle est mise en place plus de 3 mois : déclaration préalable de travaux



Piscine fixe de plus de 10m² et de moins de 100m², avec ou sans couverture pour la sécurité : déclaration préalable de travaux.

Piscine avec une couverture fixe ou un abri modulable d'une hauteur au-dessus du niveau de l'eau de 1.80m ou plus : permis de construire.

SURFACE DE PLANCHER, EMPRISE AU SOL ET SURFACE TAXABLE



Depuis le 1er mars 2012, les surfaces prises en compte dans le cadre d'un projet de construction ne sont plus la surface hors œuvre nette (SHON) et la surface hors œuvre brute (SHOB) mais la surface de plancher et l'empreinte au sol.

La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m. A la différence des anciennes notions SHON/SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des

façades, l'épaisseur des murs périphériques de la construction ne sont plus comptabilisés. Toutefois, certaines surfaces restent déductibles (combles non aménageables, aires de stationnement, les trémies d'escalier...)

L'empreinte au sol est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (murs extérieurs, débords de toit, au vents ...) La surface taxable inclus les surfaces de stationnement closes et couvertes.

RECOURS À UN ARCHITECTE

L'article R431-2 du code de l'urbanisme a été modifié par le décret n°2012-677 relatif à une des dispenses de recours à un architecte à compter du 8 mai 2012.

Cette modification est intervenue afin d'affiner la définition de l'empreinte au sol servant de référence pour la détermination du champ du recours obligatoire à un architecte en cas de demande de permis de construire portant sur une construction à usage autre qu'agricole déposée par des personnes physiques ou des exploitations agricoles à responsabilité limitée (EARL) à associé unique construisant pour elles-mêmes.

Les demandeurs concernés sont désormais tenus de recourir à un architecte dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la seule partie de la construction constitutive de la surface de plancher excède 170m². Les garages et les constructions non closes ne sont donc pas pris en compte.

REGLEMENTATION THERMIQUE 2012 (RT 2012)

La réglementation thermique 2012 a pour objectif de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs qu'ils soient destinés à l'habitation ou pour tout autre usage. La RT 2012 porte également sur le confort d'été.

Afin de concrétiser cet objectif, la RT 2012 impose des normes en matière d'isolation et de système énergétique, aussi exige-t-elle, dès l'établissement du projet de construction, des objectifs à atteindre en matière de conception bioclimatique et de confort d'été.

En complément des obligations de résultats, ont été créées des exigences minimales de moyens et un système d'attestation de prise en compte de la RT 2012 afin de garantir la bonne application de la réglementation.

www.rt-batiment.fr

PROCÉDURES

QUELLE PROCÉDURE POUR QUELS TRAVAUX ?

TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

- Les ravalements de façades
- Les clôtures
- L'installation de piscines d'une surface supérieure à 10m² et inférieure à 100m² non couvertes ou dont la couverture n'excède pas 1,80m de hauteur
- Les châssis de toit et toutes les modifications de l'aspect extérieur d'une construction
- L'installation d'une antenne parabolique si le diamètre du réflecteur dépasse 1 mètre de diamètre
- Les constructions n'excédant pas 20m²
- Les extensions n'excédant pas 40m² et dont l'existant n'a pas une surface de plancher supérieure à 149.99m²
- Tout changement de destination d'une construction existante sans que les travaux n'affectent les structures porteuses ou les façades du bâtiment
- La division de terrain en vue de créer une ou plusieurs parcelles à bâtir lorsqu'il n'est pas prévu de réaliser des voies ou espaces communs
- Et toute construction dont la surface est supérieure à 5m²

TRAVAUX SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE

- Toute construction nouvelle même sans fondation, qui entraîne la création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure ou égale à 20m²
- Les extensions excédant 20m² et entraînant une surface de plancher supérieure ou égale à 170m²
- Tout changement de destination d'un bâtiment existant ayant pour effet de modifier la structure porteuse ou les façades du bâtiment

Si la demande est présentée par une personne morale, le recours à un architecte pour établir le dossier est obligatoire.

Si la demande concerne un établissement recevant du public, des documents supplémentaires sont à fournir par le demandeur (notice d'accessibilité, notice de sécurité incendie).

TRAVAUX SOUMIS À PERMIS DE DÉMOLIR

Les travaux entraînant la démolition totale ou partielle d'un bâtiment sont soumis à l'établissement d'un permis de démolir. On y retrouve l'abattage :

- d'un mur
- d'une toiture
- d'une clôture
- d'une dépendance

Lorsque le projet consiste en une démolition avant une reconstruction, la démolition peut être intégrée au permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux.

TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER

- lotissements
- division foncière
- remembrement
- affouillement et exhaussement du sol d'une profondeur ou d'une hauteur de 2 mètres et plus et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m²

LES INFORMATIONS CONTENUES DANS UN CERTIFICAT D'URBANISME

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- Le certificat d'urbanisme informatif qui permet de connaître les règles d'urbanisme, les servitudes, les taxes et participations applicables à une parcelle.
- Le certificat d'urbanisme opérationnel qui permet de savoir, en sus des données du certificat d'urbanisme informatif, si une opération donnée et possible sur une parcelle donnée.

Il n'existe qu'un seul formulaire pour les deux demandes. Veiller à bien cocher la case correspondant à vos attentes.

FORMULAIRES

FORMULAIRES OFFICIELS > [A TELECHARGER SUR NOTRE SITE INTERNET](#)

Retrouvez l'ensemble des intitulés des formulaires d'urbanisme utiles à vos démarches, proposés par www.service-public.fr

Déclaration préalable

Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire, comprenant ou non des démolitions.

*Cerfa n° 13404*06*

Déclaration préalable

Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

*Cerfa n° 13702*05*

Demande de permis de construire

Réaliser ou agrandir une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.

*Cerfa n° 13406*06*

Demande de permis de construire ou d'aménager

Réaliser une construction ou effectuer des travaux sur une construction existante comprenant ou non des démolitions.

*Cerfa n° 13409*06*

Demande de modification d'un permis

Apporter des modifications mineures au permis de construire initialement délivré et en cours de validité.

*Cerfa n° 13411*06*

Demande de transfert de permis délivré

Transférer tout ou partie d'un permis en cours de validité délivré à une autre personne. *Cerfa n° 13412*06*

Demande de permis de démolir

Démolir une construction sans réalisation d'une autre construction.

*Cerfa n° 13405*05*

Déclaration préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

*Cerfa n° 13703*06*

FORMULAIRES SPECIFIQUES À LA MAIRIE DE FLORANGE > [A TELECHARGER SUR NOTRE SITE INTERNET](#)

Déclaration de pose d'enseignes

Cette déclaration est obligatoire au 1^{er} janvier de chaque année pour les dispositifs constituant des enseignes, des pré-enseignes et des publicités.

Demande d'occupation temporaire du domaine public

Cette demande est obligatoire si vous désirez entreposer des matériaux, une benne ou poser un échafaudage sur le domaine public. Elle doit être déposée en mairie au plus tard 8 jours avant le début des travaux.

Déclaration de branchement au réseau d'assainissement

Cette déclaration est obligatoire, elle doit être retournée en mairie dès que les travaux de branchement au réseau communal d'assainissement sont réalisés.

OÙ TROUVER CERTAINS DOCUMENTS ?

Plan de la ville

Utilisable comme plan de situation ou plan de masse (pour votre cadastre), disponible également à l'accueil de la mairie.

Service du Cadastre au Centre des Finances Publiques

Place Nicolas Schneider 57700 Hayange - 03 82 86 80 72

Site internet : <https://www.cadastre.gouv.fr>

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Partie graphique et partie littéraire en suivant le lien

Site internet : <http://fenschcartoweb.fr>

Photo de la façade avant de votre construction

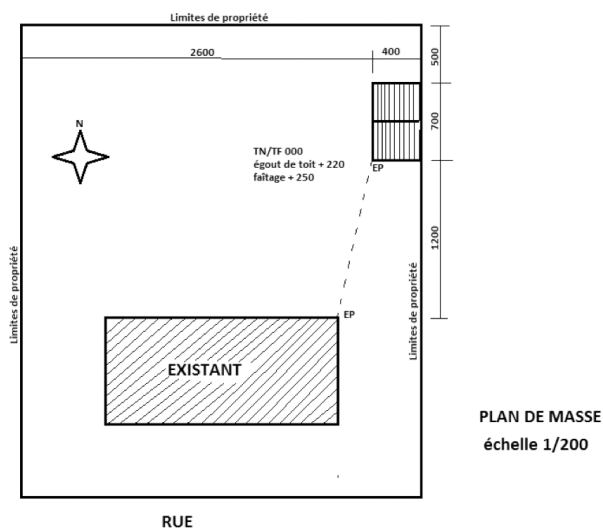
Utilisez l'outil Google Maps directement

COMMENT CONSTITUER MON DOSSIER AUPRÈS DE SERVICE DU CADASTRE ?

PLAN DE MASSE

Le plan de masse est un document officiel et réglementé sur lequel il est obligatoire de consigner certaines informations comme l'orientation (point cardinaux), les éléments construits (bâtiments existants) ou naturel (plantations existantes) présents sur le terrain, les limites de propriété, l'échelle du croquis, l'altimétrie et le projet de construction dûment coté en 3 dimensions et, l'indication des réseaux projetés.

- TN = Terrain Naturel (avant travaux)
- TF = Terrain Fini (après travaux)
- E = Egout de toiture (chenaux)
- EP = Eaux Pluviales

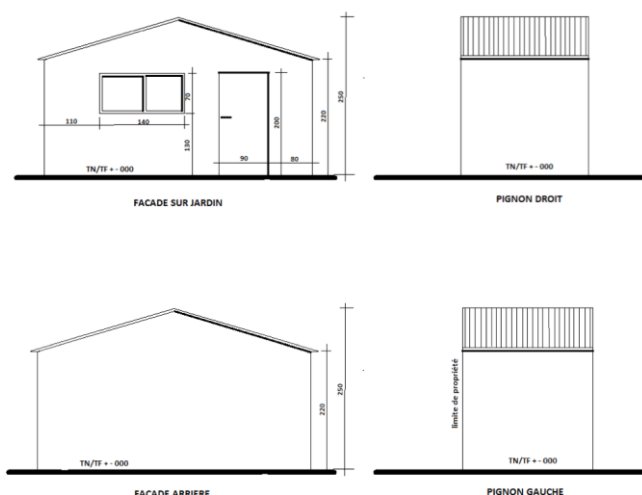


LES FAÇADES

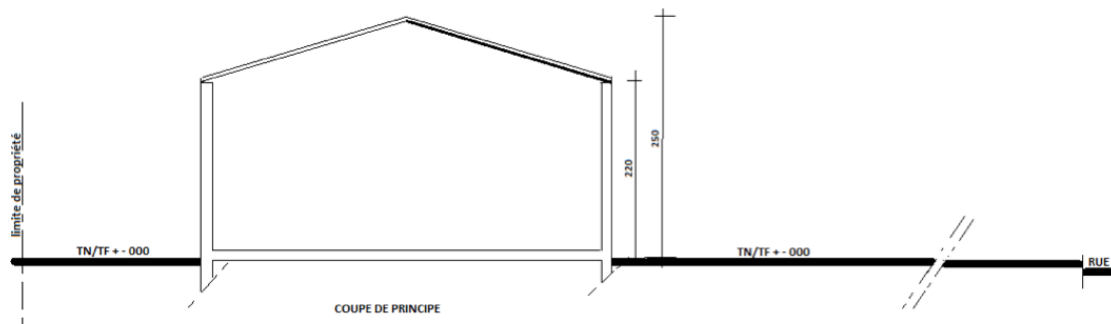
Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Les façades doivent être représentées à une échelle donnée, le 1/100ème : 1cm sur le dessin = 1mètre dans la réalité, est un bon compromis.

Les croquis des façades doivent faire apparaître la composition de chacune d'elles, la répartition des matériaux et des coloris, les éléments de modénature, les ouvertures, le terrain naturel et le terrain fini coté ainsi que les cotes de hauteur.



LA COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION



Le plan en coupe doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant (TN) et après travaux (TF)
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain
- Les cotes de hauteur par rapport au terrain naturel

LA NOTICE D'INSERTION

La notice est composée de deux parties :

1) la présentation de l'état existant du terrain et de ses abords et, si il y a lieu, des constructions de la végétation et des éléments paysagers.

2) la présentation du projet en répondant principalement aux questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- Comment sont organisés et aménagés les accès et les aires de stationnement ?
- Comment seront traitées les constructions, les clôtures et les plantations ?
- Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?
- Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions et paysages avoisinants ?

LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Ce document permet d'apprécier comment votre projet se situe par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages. Pour établir ce document vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage, c'est la solution la plus simple pour un non professionnel : à partir d'un assemblage de photographie montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pouvez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- Si ce document est établi par un professionnel, il peut être réalisé à l'aide d'une perspective

AIDES & SUBVENTIONS

Où s'adresser ? (liste non exhaustive)

La mairie de Florange subventionne :

- Les travaux de ravalement,
- Les productions d'eau chaude sanitaire et les chauffages domestiques utilisant l'énergie solaire,
- Les chauffages domestiques utilisant la géothermie

Le centre d'amélioration du logement (CALM) vous informe de vos droits et vous épaulé dans le montage de votre dossier. Une permanence se tient tous les 3ème mardi de chaque mois de 10h00 à 12h00 à l'espace citoyen de la mairie de Florange. Vous pouvez joindre un conseiller au 03 87 75 32 28.

Certaines enseignes de la grande distribution (Auchan, Leclerc...) octroient des bons d'achat dans le cadre de travaux d'économie d'énergie.

Certaines caisses de retraite consentent des subventions dans le cadre de travaux visant à des économies d'énergie.

Depuis le 1er septembre 2014 l'éco-prêt à taux zéro est accessible aux personnes entreprenant des travaux visant à des économies d'énergie (se renseigner auprès des banques).

Vous pouvez bénéficier de conseils gratuits par des experts neutres et indépendants sur www.eie-lorraine.fr : vous pouvez contacter Pierre Antoine CZUDAKIEW, conseiller, au 03 82 54 09 49 ou par email : mosellenord@eie-lorraine.fr ; ou sur www.ademe.fr.