

QUELLE AUTORISATION D'URBANISME POUR MON PROJET DE CONSTRUCTION ?

Quand vous faut-il un permis ou une déclaration préalable ? La question est souvent posée en mairie. Voici un petit mémo pour vous aider à mieux cerner le sujet.

Tous les documents de ce dossier sont non-contractuels, et n'engageront en aucun cas la responsabilité de la commune.

Au-delà de 5m² toute intervention sur un terrain nécessite une autorisation de la mairie.

La première étape consiste à consulter le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que le règlement afférent à la zone concernée, pour savoir dans quelle zone est classée la parcelle ou le bâtiment « zone urbaine, agricole, naturelle ».

QUELLE AUTORISATION D'URBANISME POUR MON PROJET DE CONSTRUCTION ?

La déclaration Préalable « ancienne déclaration de travaux »

Dossier en 3 exemplaires

Délai d'instruction : 1 mois *

Délai qui pourra être porté à 2 mois si votre projet est dans un périmètre de site inscrit* car le service doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Type de travaux

Liste (non exhaustive) des travaux les plus fréquents :

Construction

nouvelle (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une *surface de plancher* ou d'une *emprise au sol* comprise entre 5 m² et 20 m².

Pour les travaux sur une construction existante, ce seuil est porté à 40 m² (sauf si le projet conduit au dépassement du seuil obligatoire de recours à l'architecte (précisions sur le site du Ministère) ;

d'un mur (autre que soutènement) d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m.
clôture

d'une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

Travaux

modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (par exemple : remplacement d'une fenêtre ou d'une porte par un autre modèle ou un modèle identique si elle est située dans les secteurs sauvegardés et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade).

de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple aux abords d'un monument historique).

Changement de destination

changement de destination d'un local (par exemple la transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

Division foncière

réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots sans création de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;

Autres travaux

déblais et remblais du sol non prévus par un permis de construire, de plus de 2m de haut ou de profondeur ET de plus de 100m² ;

coupes ou abattages d'arbres dans les espaces boisés classés et pendant l'élaboration d'un PLU.

A noter !

Les travaux ayant pour effet la création d'une surface comprise entre 20 et 40 m² nécessitent un permis de construire si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m².

Formulaire :

Déclaration préalable (construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes)

Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions)

Déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager)

Le permis de Construire**

📌 **Nous vous conseillons de proposer un avant-projet en amont du dépôt du Permis de Construire et de prendre rendez-vous avec le service urbanisme.**

Il fait aujourd'hui l'objet d'une subdivision selon son objet : maison individuelle ou autres cas.
Dossier en 4 exemplaires (+ 2 si consultation auprès des services de l'Etat : SDIS ou Chambre d'Agriculture, etc...)

Délai d'instruction : 2 mois* pour une maison individuelle / 3 mois* pour autres

Maison individuelle

- édification d'une maison et/ou ses annexes
- extension d'une habitation de plus de 20 m² de surface de plancher ou emprise au sol hors zone U du PLU
- extension d'une habitation de plus de 40 m² de surface de plancher ou emprise au sol en zone U du PLU
- piscines couvertes dépassant 1,80m de haut.

Autres :

- toute édification nouvelle ou agrandissement de plus de 20 m² de surface de plancher ou emprise au sol hors zone U du PLU d'un bâtiment agricole, industriel, commercial, artisanal, établissement recevant du public (ERP) ;
- toute édification nouvelle ou agrandissement de plus de 40 m² de surface de plancher ou emprise au sol en zone U du PLU d'un bâtiment agricole, industriel, commercial, artisanal, établissement recevant du public (ERP) ;
- changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse ou la façade du bâtiment.

A noter !

Le recours à l'architecte est obligatoire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 150 m².

Formulaire :

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions

Le permis modificatif

Délai d'instruction : 2 mois*

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures.

Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Formulaire :

Demande de modification d'un permis délivré en cours de validité

QUELLES SONT LES PIÈCES À FOURNIR ? A noter ! : Il convient de fournir les plans en A3

Pour information les pièces obligatoires sont listées dans le formulaire cerfa (fourni plus haut) selon votre demande.

Quelques précisions concernant les pièces à fournir

Qu'est-ce qu'un **plan de situation du terrain** ?

Le plan de situation doit permettre de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune, afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Le plan cadastral reprend les limites du terrain, les constructions voisines et les infrastructures routières limitrophes.

Vous pouvez extraire un plan de situation de votre terrain depuis le [Géoportail des Savoies](#)

Conseil : Il doit être suffisamment large avec une indication colorée de l'emplacement du projet ;

Qu'est-ce qu'un **plan de masse des constructions à édifier ou à modifier** ?

Le plan de masse consiste à présenter votre projet dans sa totalité.

Permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, mais aussi de connaître le projet d'aménagement sur le terrain.

Il devra faire apparaître :

La position de la maison par rapport aux bords de la parcelle et aux voiries

Les différents réseaux : EDF, Eaux, Télécom, Eaux pluviales, Eaux usées

La gestion des eaux pluviales avant le raccordement au réseau

La gestion de l'assainissement s'il est individuel

Les places de stationnement de part et d'autre de la clôture

Les plantations végétales de moyenne ou grande tige

Les cotes de la maison, terrasse, piscine ou autre construction ayant une emprise au sol

Le plan en coupe du projet et du terrain :

Le plan coupe complète le plan masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet. Il doit faire apparaître :

Le profil du terrain avant et après travaux, ainsi que les hauteurs de remblai et de déblais par rapport au terrain naturel

L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain, la hauteur du faîtage et de la sablière.

Conseil : 1/200 et 1/500 sont les échelles conseillées pour indiquer votre projet sur le plan ;

Qu'est-ce qu'une **notice décrivant le projet** ?

La notice est un élément architectural qui présente la situation du terrain. Elle présente également le projet, en répondant à six questions précises, destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans l'environnement. Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan de coupe.

Conseil : Indiquer l'implantation, l'organisation des constructions nouvelles par rapport aux constructions voisines, la nature et les couleurs des matériaux utilisés, le traitement des clôtures, végétations ou aménagements du terrain ;

Qu'est-ce qu'un **document graphique** ? /

Le document graphique permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages (*Le plan d'intégration*)

Conseil : Pour réaliser ce document vous pouvez recourir à un photomontage, une perspective ou une axonométrie.

En quoi consistent les **photographies** ?

Les photographies permettent de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Conseil : A prendre depuis l'espace public afin de voir les constructions voisines, l'environnement proche du projet. Les photos doivent être lisibles.

Le permis d'aménager

Délai d'instruction : 3 mois *

LES TRAVAUX CONCERNES :

La réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²).

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs.

La réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable.

Pour rappel le décret n° 2017-252 du 27 février 2017 fixe le seuil de **recours obligatoire à l'architecte** pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement à **2 500 m²**. Cette disposition s'applique aux demandes de permis d'aménager déposées à compter du 1er mai 2017.

Détachement de lots à bâtir avec créations de voies, d'espaces ou d'équipements communs ; déblais et remblais du sol non prévus par un permis de construire, de plus de 2m de haut ou de profondeur ET de plus de 2 hectares.

Formulaire :

Le permis de démolir

Délai d'instruction : 2 mois *

Le permis de démolir régit les demandes de démolition partielle ou totale d'un bâtiment. Si vous souhaitez démolir pour reconstruire, sachez que le Permis de Construire vaut désormais démolition. Il est donc inutile de déposer un Permis de Démolir préalable au Permis de Construire.

Formulaire :

Le Certificat d'Urbanisme

Il en existe 2. Ils dépendent du type d'informations demandées. Durée de validité de 18 mois.

Délai d'instruction : 1 mois – Cua* / 2 mois – Cub*

- Certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Il renseigne sur le droit d'urbanisme du terrain, des limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption), aux taxes et participations d'urbanismes.

- Certificat d'urbanisme opérationnel (Cub)

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

Formulaire :

* Attention : dans certains cas (monument historique, établissement recevant du public, impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

** Rappel : lorsqu'une entreprise ou une association dépose un Permis de Construction, elle a l'obligation d'avoir recours à un architecte. Les habitants ont l'obligation d'avoir recours à un architecte lorsque la future construction a une surface plancher supérieure à 150 m².

DELAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN

Lorsque vous déposez une demande d'autorisation d'urbanisme en Mairie, le personnel communal après l'avoir enregistré, effectue plusieurs consultations d'acteurs spécialistes en interne et en externe.

C'est l'ensemble de ces consultations qui expliquent les délais d'instruction d'un dossier d'urbanisme. Ces délais dépendent aussi de la localisation du terrain ou de la nature de votre projet. Le délai d'instruction d'un dossier d'urbanisme court à partir de sa date de dépôt en Mairie. Si votre projet concerne une construction standard et que votre terrain n'est pas frappé d'une servitude ou d'un emplacement réservé, alors son instruction relèvera du délai commun dont vous trouverez les particularités ci-dessous.

Néanmoins, ces délais communs ne sont pas fixes car si votre dossier est jugé incomplet par le service instructeur de la commune, une demande de pièces complémentaires vous sera adressée dans un délai d'un mois maximum après réception du dossier susvisé. Vous aurez alors 3 mois pour fournir les pièces demandées sous peine de voir votre demande tacitement rejetée.

Inversement, si la commune ne prend pas de décision dans les délais impartis, votre demande d'autorisation d'urbanisme vous sera accordée tacitement.

LES MAJORATIONS DES DELAIS D'INSTRUCTION

Ce sont les articles R.423-24 et R.423-25 du Code de l'urbanisme qui listent les divers cas où le délai d'instruction « de base » fait l'objet d'une majoration d'un à deux mois supplémentaires.

TRAVAUX SUR UN ERP SOUMIS A L'OBLIGATION D'OBTENIR UN PERMIS DE CONSTRUIRE

création d'une construction nouvelle, c'est-à-dire indépendante de tout bâtiment existant ;
agrandissement d'une construction existante, si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² (ou 40 m² en zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme -PLU-, ou entre 20 et 40 m² si les travaux portent la surface totale de la construction au-delà de 170 m²) ;
modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) ;
travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Formulaire :

Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)

Demande d'approbation d'un Agenda d'accessibilité programmée (Ad'ap)

Document tenant lieu d'agenda d'accessibilité programmée pour un établissement recevant du public rendu accessible entre le 1er janvier 2015 et le 27 septembre 2015

Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique

TAXE D'AMENAGEMENT – QU'EST-CE QUE C'EST

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et aux opérations qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif ;
la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager ;
la décision de non-opposition à une déclaration préalable ;

l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal.

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.

Il faut en déduire :

l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur ;

les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond) ;

ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

La taxe d'aménagement est versée en 2 parts égales, 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire.

Simuler la taxe d'aménagement

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC) / DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE (DAACT) / AFFICHAGE

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

Lors de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager adresse en mairie une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires.

N.B. : Le formulaire de DOC est réservé aux permis de construire et au permis d'aménager. Il n'est pas à joindre dans le cas d'une déclaration préalable.

Formulaire :

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE (DAACT)

À l'achèvement des travaux, le bénéficiaire d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable doit faire parvenir en mairie en 3 exemplaires une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Ce document est obligatoire.

Le contrôle de la conformité des travaux s'opère sur les permis de construire, les permis d'aménager et aussi les déclarations préalables. Seuls les permis de démolir y échappent. Les services communaux ont trois mois pour contrôler la conformité de la construction.

Formulaire :

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION D'URBANISME

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (un permis de construire, par exemple) doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. Cet affichage sert de point de départ aux tiers pour contester l'autorisation d'urbanisme. À défaut d'affichage, l'autorisation peut être contestée dans un délai maximal de 1 an à partir de l'achèvement des travaux.

PLANTATIONS (HAIES, ARBRES, ARBUSTES...) REGLES

Si vous souhaitez planter un arbre en limite de propriété et qu'aucune règle spécifique ne s'applique localement, les distances à respecter par rapport au terrain voisin varient selon la hauteur de votre plantation.

Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

Mode de calcul

La distance est mesurée à partir du milieu du tronc de l'arbre.

La hauteur de la plantation est mesurée depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre.

Mes droits

Si les plantations de votre voisin ne respectent pas les distances légales, vous pouvez exiger qu'elles soient arrachées ou réduites à la hauteur légale :

à moins que ces plantations, situées à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété, existent depuis au moins 30 ans ;

à moins que ces plantations, situées entre 0,5 mètre et 2 mètres de la limite de propriété, dépassent 2 mètres de hauteur depuis au moins 30 ans.

Vous pouvez lui adresser un courrier en recommandé avec accusé de réception.

COMMENT CONSULTER UN PERMIS DE CONSTRUIRE EN MAIRIE ?

PERMIS DE CONSTRUIRE ET CODE DE L'URBANISME

Le **code de l'urbanisme** prévoit que toute personne a accès à l'information sur un **projet de construction** et peut notamment consulter tout **dossier de permis de construire** dans la commune. Cette consultation ne peut néanmoins se faire qu'entre le moment où la décision d'octroi du permis est prise définitivement et la date d'achèvement des travaux.

La mairie est en droit de refuser de communiquer sur la **demande de permis de construire** aussi longtemps qu'elle est en délibération. La consultation peut se faire dans les locaux de la mairie où le projet doit s'implanter mais on peut également demander que les documents soient transmis par courrier. Dans ce dernier cas, il ne faut pas oublier de préciser le numéro de l'arrêté. Toutes les pièces sont communiquées en un seul exemplaire et les frais de reproduction et d'affranchissement postal sont facturés au demandeur.

QUELS DOCUMENTS DE PERMIS DE CONSTRUIRE SONT CONSULTABLES ?

En général, c'est l'ensemble du dossier de demande de permis de construire qui est consultable en mairie. Le formulaire Cerfa représente la demande et est accompagné du plan de situation et du **plan de masse** sur lequel figure la **surface taxable** et la **surface de plancher**. Pour la surface hors d'œuvre nette (SHON) et la **réglementation thermique** il faudra se reporter aux plans intérieurs. Le plan des façades peut être particulièrement intéressant à étudier dans les cas où l'on va évoquer un éventuel trouble de voisinage si par exemple les ouvertures sont trop grandes ou trop directes sur la construction du voisin.

Les avis recueillis pendant l'instruction de la demande de permis de construire sont aussi des indications utiles pour éviter lors d'une contestation de développer des arguments qui auraient déjà été tranchés par les différentes instances qui en ont pris connaissance. Pendant l'instruction d'une demande de permis de construire, l'administration vérifie que les règles d'urbanisme soient respectées par le futur projet. Par contre, les droits des tiers, notamment des voisins, perte d'ensoleillement, ouvertures inopportunes, voire mauvaise intégration dans l'harmonie du quartier, ne fait l'objet d'aucune vérification et ce sera au tribunal civil de trancher le contentieux. En cas de recours, la mairie ne pourra donc prononcer une annulation éventuelle d'un permis de construire que si la demande est fondée sur un problème d'urbanisme.

CONSULTATION D'ARCHIVES D'URBANISME

Il est très important d'entrer toutes les informations demandées dans le formulaire de demande (numéro d'autorisation, localisation...) afin de faciliter les recherches du service urbanisme.

Pour rappel, si vous souhaitez faire des copies d'un dossier, il faudra vous acquitter de la somme correspondante au prix des copies (tarifs disponibles à l'accueil de la Mairie).

Formulaire :

CONTESTATION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Pour contester le permis, vous devez d'abord saisir le maire (par voie de recours gracieux) dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage du permis sur le terrain. Votre recours s'effectue sur papier libre, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Pour ce faire, vous pouvez vous aider d'un modèle pour rédiger votre courrier. Vous pouvez vous aider du modèle de courrier ci-dessous :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46120>

Vous devez informer le titulaire du permis que vous avez effectué un recours gracieux auprès de la mairie. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de **15 jours francs** à partir du dépôt de votre recours à la mairie.

Si la mairie refuse d'annuler le permis, vous pouvez saisir le tribunal administratif (par voie de recours contentieux). Dans ce cas, vous devez informer le titulaire du permis ainsi que la mairie que vous avez effectué un recours contentieux auprès du tribunal administratif. Cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de **15 jours francs** à partir du dépôt de votre recours contentieux. Vous pouvez vous aider du modèle de courrier ci-dessous :

<https://www.conso.net/content/vous-exercez-un-recours-lencontre-du-permis-de-construire-accorde-votre-voisin>

L'absence de notification entraîne l'irrecevabilité du recours.

Le juge administratif peut décider d'annuler le permis ou le suspendre lorsque la construction ou les travaux irréguliers peuvent être régularisés. Le juge fixe alors le délai dans lequel le titulaire du permis pourra en demander la régularisation par le biais d'un permis modificatif.

Les conditions à remplir :

Vous devez justifier d'un intérêt à agir en apportant la preuve que la construction, l'aménagement ou les travaux affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que vous occupez (par exemple, perte d'ensoleillement).

À savoir :

*Si vous ne justifiez pas d'un intérêt à agir et que votre recours cause un préjudice au titulaire du permis, celui-ci peut demander au juge administratif que lui soit versé des dommages et intérêts.

LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

QU'EST-CE QU'UN BATIMENT CERCLE ?

Des bâtiments sont repérés comme remarquables au titre de l'Article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Ce sont des trésors du patrimoine local sont des bâtiments, maisons ou immeubles, qui ont une grande valeur architecturale ou qui sont liés à l'histoire locale, mais qui ne dépendent pas de la protection de l'État, dans le cadre des Monuments historiques.

QUELLES SONT LES CONTRAINTES D'UN POINT DE VUE REGLEMENTAIRE ?

Afin de protéger ces bâtiments, l'Article L126-1 du Code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-7) encadre la rénovation et la modification de ces derniers.

Dans ce contexte, des règles particulières sont applicables à tous les bâtiments cerclés de rouge sur la carte de zonage.

Ainsi la démolition de tout ou partie d'un monument, d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager, sur les bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (article R421-28 du code de l'urbanisme).

Enfin concernant les réhabilitations en habitation de ces anciens corps de ferme ou bâtiments de construction traditionnelle repérés au plan de zonage, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural montagnard, l'aspect original du bâtiment doit être conservé.

COMMENT SE FAIRE AIDER DANS SON PROJET DE RENOVATION D'UN BATIMENT CERCLE ?

Votre CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) locale vous apporte des conseils gratuits en amont de votre projet (à l'étape du permis de construire par exemple) tenant compte de vos besoins, de votre budget, de vos souhaits et de vos usages. Situé à l'adresse suivante : L'Ilot-S 7, esplanade Paul Grimault 74008 ANNECY CEDEX, vous pouvez contacter le CAUE 74 par téléphone au 04 50 88 21 10 ou par mail à l'adresse : caue74@caue74.fr
Vous pouvez également visiter leur site internet : <http://www.caue74.fr/>

LES CHALETS D'ALPAGE

QU'EST-CE QU'UN CHALET D'ALPAGE ?

Un chalet d'alpage ou bâtiment d'estive est une construction située en montagne, utilisée traditionnellement de façon saisonnière (estivale) pour abriter l'homme et le bétail.

CHALET D'ALPAGE ET LOI MONTAGNE

Dans le but de préserver les terres naturelles en zone de montagne, la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi montagne, n'autorisait que les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières. Les travaux de construction ou de rénovation n'étaient limités qu'aux chalets d'alpage où s'exerçaient ces activités productives.

Pour éviter la dégradation des anciens chalets d'alpage, voire leur disparition du fait de la désaffectation des activités agricoles, la loi du 9 février 1994 permet la restauration ou la reconstruction de chalets d'alpage, à titre dérogatoire, sous certaines conditions : Peuvent être également autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière...

Article L. 145-3 du code de l'urbanisme

L'objectif poursuivi est de préserver les anciens chalets d'alpage, témoins architecturaux d'une civilisation agro-pastorale.

COMMENT RENOVER ET MODIFIER MON CHALET D'ALPAGE ?

Attention : Il est nécessaire d'obtenir une autorisation préfectorale, prise après avis la commission départementale de la nature, des paysages et des sites au préalable à toute intervention sur un chalet d'alpage.

L'autorisation préfectorale est indépendante des autorisations d'occuper le sol (permis de construire ou déclaration préalable). En tout état de cause, toutes les autorisations sont nécessaires avant de commencer les travaux. Aussi, il est recommandé d'obtenir l'autorisation préfectorale préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme en Mairie.

Si vous avez un projet de rénovation ou de modification d'un chalet d'alpage, nous vous conseillons de contacter :

Régine DORKEL, chargée de cette thématique des chalets d'alpage à la Direction Départementale des Territoires

par téléphone au 04 50 33 78 08

ou par mail à l'adresse : regine.dorkel@haute-savoie.gouv.fr

Vous trouverez en cliquant sur le lien ci-dessous toutes les informations nécessaires pour vous accompagner dans vos projets de rénovation ou de modification de votre chalet d'alpage :

<http://www.haute-savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire/Urbanisme/Restauration-ou-reconstruction-des-anciens-chalets-d-alpage>

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Conformément aux dispositions d'urbanisme en vigueur, il n'est pas possible de répondre aux demandes de renseignements d'urbanisme.

Seules, les demandes de Certificat d'Urbanisme de simple Information (type A) ou, Opérationnel (type B) seront instruites.

De plus, les documents d'urbanismes opposables en vigueur (PLU, plan de zonage et règlement) sont consultables directement en Mairie ainsi que sur le site de la commune de Demi-Quartier.