

Mairie de NEUILLY LE REAL

2, place de la Mairie

BP12

03340 NEUILLY LE REAL CCT 3

☎ 04 70 43 81 47



email mairie-neully-le-real@pays-allier.com

URBANISME.

Trois types de documents

- le permis de construire
- la déclaration préalable
- le permis de démolir

Le **permis de construire** est une autorisation administrative obligatoire qui permet à toute personne (physique ou morale, publique ou privée) d'édifier une construction. Télécharger le formulaire <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1986.xhtml>

Il permet de vérifier que la construction envisagée respecte les différentes règles issues du **code de l'urbanisme** régissant le droit à construire, et notamment le **document d'urbanisme** applicable (carte communale, PLU), qui détermine notamment les surfaces maximales, hauteurs, aspects, destinations de la construction, etc. Le document d'urbanisme définit notamment la surface constructible sur chaque parcelle de terrain, les types de bâtiments autorisés (logements, activités, agricoles ...), les hauteurs permises, ainsi que les servitudes d'utilité publique applicables au terrain.

La **déclaration préalable** est une procédure simplifiée

Télécharger le formulaire <http://vosdroits.service-public.fr/F17578.xhtml>

Ses critères sont applicables hors servitudes localement spécifiques. Il convient de toujours vérifier si tel ou tel terrain ou bâti est ou non inclus dans une zone d'urbanisme particulière: protection de l'environnement, protection de monument historique... ou zone possédant ses propres critères. De telles servitudes peuvent soit exiger l'obtention d'un permis de construire là où une simple déclaration suffirait ailleurs, soit entraîner des conditions supplémentaires et/ou plus astreignantes pour l'obtention des permis de construire.

Le **permis de démolir**

Télécharger le formulaire <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F17669.xhtml>

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment.

Il est exclusivement destiné à empêcher les démolitions des constructions situées dans un secteur protégé au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis d'aménager ou de permis de construire permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

	Déclaration préalable	Permis de construire
Abri de jardin	Surface entre 2 et 20M ² inclus	Surface supérieure à 20 M ²
Affouillement et exhaussement de sol (non prévu dans un permis de construire)	Hauteur ou profondeur supérieure à 2M et superficie supérieure ou égale à 100M ² et inférieure à 2 ha.	Hauteur ou profondeur supérieure à 2 M et superficie supérieure ou égale à 2 ha
Changement de destination d'un bâtiment	Sans travaux	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou les façades
Clôture	Secteur sauvegardé, champ de visibilité d'un monument historique, site inscrit ou site classé, secteur délimité par un PLU.	
Construction existante	Transformation de plus de 10M ² de SHOB en SHON (par exemple un garage en chambre). Modification de l'aspect extérieur ou ravalement. Modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture en toiture.	Modification du volume du bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur. Travaux intérieurs avec modification des structures porteuses.
Construction nouvelle (l'autorisation nécessaire est déterminée en fonction de la SHOB (surface hors œuvre brut) créée.	SHOB inférieure ou égale à 2M ² et hauteur supérieure à 12m SHOB entre 2 et 20M ² inclus	SHOB supérieure à 20 M ²
Habitation légère de loisirs	SHON supérieure à 35M ² et implantée dans un camping (ou parc résidentiel de loisirs). Implantée hors camping (ou parc résidentiel de loisirs) et inférieure à 20M ² .	Implantée hors camping (ou parc résidentiel de loisirs) et supérieure à 20 M ²
Mur (pour un mur de clôture, voir « clôture »)	Mur (autre que soutènement) dont hauteur supérieure ou égale à 2M	
Piscine, enterrée de 1m 80 et moins	Bassin entre 10 et 100M ²	Bassin supérieur à 100M ²
Piscine, enterrée de plus de 1m 80.		Bassin entre 10 et 100M ² Bassin supérieur à 100M ²
Eolienne		Hauteur supérieure ou égale à 12M

Affichages

Lorsque vous avez obtenu le permis de construire ou de démolir, vous devez afficher sur le terrain le récépissé sur lequel la Mairie a mis son cachet pour attester la date.

Avant de commencer les travaux, vous devrez :

- adresser en Mairie, une déclaration d'ouverture de chantier en 3 exemplaires, (vous trouverez un modèle de déclaration [cerfa n°13407*02](http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1992.xhtml) à la Mairie ou sur le site <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1992.xhtml>)
- installer sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la Mairie, sur le site <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1988.xhtml>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE (à déposer en Mairie)

Pièces à fournir

Quel que soit le permis de construire demandé, la demande doit être complétée par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice du formulaire choisi) :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- un plan de coupe du terrain et de la construction,
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures,
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 6 ou 7 exemplaires (DDT = 4, ABF = 1 si périmètre classé (maison Henri IV), Moulins communauté assainissement = 1, Mairie = 1.)

Délai d'instruction

Moulins Communauté (service instructeur) adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier.

Elle dispose d'un délai :

- de 2 mois pour instruire une demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.
- 3 mois pour une demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions, si le dossier est complet.
- ou de 1 mois, pour réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique (si l'intéressé a accepté ce mode de transmission) s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé dispose de 3 mois pour compléter son dossier.

Ce n'est qu'une fois que le dossier est complet que Moulins Communauté peut instruire le dossier.

Recours des tiers

• **Attention** : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR (à déposer en Mairie)

Pièces à fournir

La demande doit être effectuée à l'aide de l'imprimé et complétée par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice du formulaire choisi) :

- un plan de situation du terrain,
- un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver,
- une photographie du ou des bâtiments à démolir,
- un plan de coupe du terrain et de la construction,
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet,
- un plan des façades et des toitures,
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage.

La demande de permis de construire et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 6 ou 7 exemplaires (DDT = 4, ABF = 1 si périmètre classé (maison Henri IV), Moulins communauté assainissement = 1, Mairie = 1.)

Délai d'instruction

Moulins Communauté (service instructeur) adresse un récépissé qui indique le délai d'instruction du dossier.

Elle dispose d'un délai de 2 mois pour instruire une demande de permis de démolir.

Ce n'est qu'une fois que le dossier est complet que Moulins Communauté peut instruire le dossier.

Recours des tiers

• **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.**