

De la bonne utilisation des règles d'urbanisme

Le Maire, ayant dû intervenir dans un certain nombre de querelles de voisinage, il est bon de rappeler quelques règles d'or concernant l'urbanisme. Ces règles sont justifiées par le principe fondamental et constitutionnel d'inviolabilité de la propriété. De la propriété individuelle, mais également de la propriété collective (voirie ou terrains appartenant soit à la Commune, soit au Département).

Pour construire une maison individuelle, chacun a l'habitude de demander un permis de construire, parce que, bien souvent, il est nécessaire de faire appel à un architecte, qui se fait fort de nous rappeler la procédure. Celle-ci est valable également pour les chalets d'alpage qui sont reconstruits.

Le fameux formulaire PC 157 est à renvoyer au service instructeur (la DDE), par le biais de la mairie, en 4 exemplaires avec de nombreux documents à l'appui :

- * le plan de situation du terrain (plan cadastral le plus souvent)
- * le plan de masse des constructions à édifier
- * le plan des différentes façades
- * une vue en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel
- * des documents photographiques permettant de situer le terrain dans le paysage proche ou lointain
- * un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement.

Mais, ce que l'on oublie bien souvent, c'est que pour un certain nombre de travaux, il est nécessaire d'obtenir une autorisation du maire en déposant une déclaration préalable de travaux.

Quels sont les travaux concernés par la déclaration préalable (à condition que leur superficie ne dépasse pas 20 m² de SHOB (surface hors œuvre brute), sinon c'est un permis qu'il faut déposer) ?

1) toute construction d'une superficie inférieure à 20 m² de SHOB (surface hors œuvre brute) et prévue sur un terrain supportant déjà un bâtiment :

- * l'adjonction d'un balcon
- * la création d'une pièce d'habitation supplémentaire
- * la création d'un abri de jardin
- * la création d'un garage
- * la création d'un atelier de bricolage, etc.

2) toutes les modifications de toiture, les ouvertures de fenêtres, les vitrines, les devantures

3) toutes les clôtures (murs, quelle qu'en soit la hauteur, portes, portails, ouvrages à claire-voie, en treillis, de pieux, palissades, d'ouvrages métalliques, grilles, herses, barbelés, etc.)

4) les murs de plus de 2 m de hauteur, les piscines non couvertes, les poteaux ou les pylônes de plus de 12 m de hauteur

Quelle est la procédure ?

1) il faut déposer un dossier complet en trois exemplaires à la mairie, qui se charge de l'adresser au service instructeur (la DDE)

2) dans le délai d'un mois à compter de la réception du dossier complet (2 mois s'il faut consulter d'autres administrations - réglementation des sites et monuments historiques, servitudes d'utilité publique), le maire peut faire connaître, par un avis motivé, qu'il s'oppose au projet ou qu'il lui impose certaines prescriptions. Dans ce cas, le déclarant est directement avisé dans le mois qui suit le dépôt de la déclaration.

3) l'absence d'opposition durant ce délai vaut acceptation et les travaux peuvent être entrepris conformément à la déclaration. Pendant deux mois après l'affichage de la déclaration, les tiers peuvent déposer un recours contentieux.

4) le délai d'exécution des travaux : ils doivent être entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la date d'absence d'opposition et ne peuvent être interrompus pendant plus d'un an. Un affichage doit être réalisé sur le lieu même des travaux (article A.422-1-1 du Code de l'Urbanisme).

Quelles sont les conséquences lorsque l'on oublie de faire une déclaration de travaux ?

Des sanctions pénales sont prévues par l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme : des travaux

réalisés sans déclaration de travaux sont punis "d'une amende comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendu inutilisable (...), soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de six mois pourra être prononcé." "Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux."

Par ailleurs, lorsqu'il y a empiètement sur la voirie (communale ou départementale), il est indispensable de déposer une autorisation de voirie. Il n'est pas possible de s'installer, même temporairement, sur la voirie sans avoir obtenu cette autorisation. Le formulaire est à retirer en mairie. Les trottoirs sont, bien sûr, compris dans le périmètre de la voirie.

Le cas particulier des chalets d'alpage : l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme a été modifié par la loi du 23 février 2005. Ainsi, "lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des Hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux."

Cela signifie que pour tous les chalets d'alpage (Valpréveyre, Pra Roubaud, Les Mounets, Le Malrif, etc.), la Commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux, ainsi que de l'obligation de déneiger la voie.

Plusieurs propriétaires ont fait inscrire auprès des Hypothèques une telle servitude de chalet d'alpage.