

# Foire Aux Questions



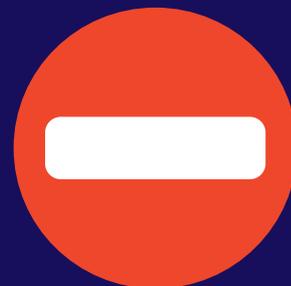
Contactez nous !  
Tel: 04 50 78 42 67  
Courriel:  
urbanisme@mairie-  
passy.fr

Pour vous guider au mieux dans vos projets, nous avons recensé dans ce livret les questions les plus fréquemment adressées au personnel du service. Si par hasard vous ne trouveriez pas la réponse à vos interrogations, nous vous invitons à contacter le service Aménagement du Territoire.

1

**Quelles autorisations pour mon projet ?**

Déposer une demande d'autorisation selon vos différents types de projets



2

**Aspects réglementaires**

Quel est le cadre réglementaire de mon projet ?

3

**Questions de délais ...**

Délais d'instruction et de validité des autorisations d'urbanisme



# Foire Aux Questions



Contactez nous !  
Tel: 04 50 78 42 67  
Courriel:  
urbanisme@mairie-  
passy.fr

Pour vous guider au mieux dans vos projets, nous avons recensé dans ce livret les questions les plus fréquemment adressées au personnel du service. Si par hasard vous ne trouveriez pas la réponse à vos interrogations, nous vous invitons à contacter le service Aménagement du Territoire.

4

## Pendant le chantier

Quelles sont les formalités à respecter ?



5

## Contentieux

Quels recours ?  
Quid des infractions d'urbanisme ?

6

## Questions diverses

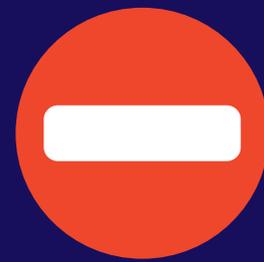
Des questions diverses qui reviennent très souvent en Mairie...



1

## Quelles autorisations pour mon projet ?

Déposer une demande d'autorisation selon vos différents types de projets



### Doit-on obtenir une autorisation d'urbanisme pour construire une cave ?

La construction d'une cave peut exiger le dépôt d'une autorisation d'urbanisme si elle crée une certaine surface de plancher supplémentaire.

Augmentation de la surface de plancher	Démarche
Moins de 5 m <sup>2</sup>	Aucune
Entre 5 m <sup>2</sup> et 40 m <sup>2</sup>	Faire une déclaration préalable en mairie
Plus de 40 m <sup>2</sup>	Demander un permis de construire en mairie



### Faut-il une autorisation d'urbanisme pour installer un abri de jardin ?

Tout dépend de la situation géographique de l'abri de jardin, de ses surfaces et de sa hauteur.

Surfaces de l'abri de jardin	Hauteur inférieure ou égale à 12 m	Hauteur supérieure à 12 m
Surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 5 m <sup>2</sup>	Aucune autorisation	Déclaration préalable de travaux
Surface de plancher et emprise au sol comprises entre 5 m <sup>2</sup> et 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable de travaux	Permis de construire
Surface de plancher et emprise au sol supérieures à 20 m <sup>2</sup>	Permis de construire	Permis de construire



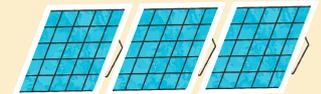
### Je rénove ma construction à l'identique, dois-je demander une autorisation ?

Si vous rénovez votre habitation et si vous utilisez les mêmes matériaux et coloris que ceux existants, alors vous n'êtes pas dans l'obligation d'obtenir au préalable une autorisation.



### Dois-je déclarer la pose de panneaux solaires ?

L'installation de panneaux solaires sur un toit nécessite une déclaration préalable, même hors secteur protégé, en raison du changement d'aspect réalisé. Ils doivent être positionnés en toiture.



### Dois-je demander une autorisation pour effectuer des remblais/déblais ?

L'article R. 421-23 du code de l'urbanisme prévoit en outre que les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les exhaussements de moins de deux mètres de hauteur ou portant sur une superficie inférieure à cent mètres carrés sont pour leur part dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme.



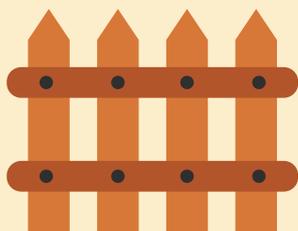


**Quel est le cadre réglementaire de mon projet ?**



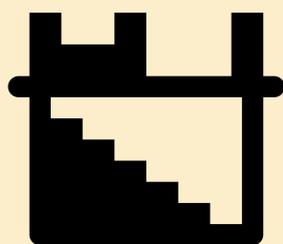
**Comment transformer un local professionnel en logement ?**

Avant même d'envisager des travaux, il convient de faire certaines vérifications : Avant d'envisager la transformation de son local, vous devez vérifier que le projet de transformation n'est pas contraire au plan local d'urbanisme (PLU). Ces informations peuvent être obtenues en mairie. Vous devez vous assurer que le futur logement est bien desservi par les réseaux divers (eau potable, électricité, téléphone...), sans quoi le raccordement peut être onéreux. Un permis de construire est exigé si les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment. En outre, il est obligatoire de faire appel à un architecte lorsque le local dans lequel les travaux sont envisagés fait plus de 150 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou d'emprise *au sol*. En dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable suffit.



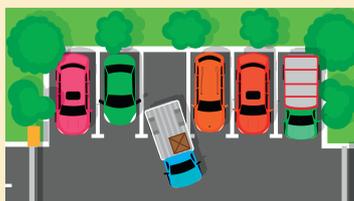
**Quelles sont les règles pour l'implantation de clôtures ?**

La commune de Passy a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ; il est donc nécessaire pour tout projet d'aménagement de cette installation de déposer une demande de déclaration préalable. Les clôtures doivent éviter toute parcellisation du paysage et ne pas faire écran sur le grand paysage depuis le domaine public. Leur hauteur, mur bahut inclus est de 1.60 m maximum (composition : haies vives, grillages, grilles ou tout autre dispositif avec au moins 30 % de claire-voie).



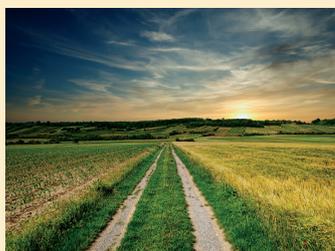
**Peut-on transformer un sous-sol en pièce habitable et le mettre en location ?**

Le sous-sol (cave, garage...) étant caractérisé par son degré d'enfouissement dans le sol, il est par nature impropre à l'habitation. Un aménagement ne peut pas en transformer la nature. Le bailleur ne peut donc pas le mettre en location. En cas de non-respect de cette interdiction, le préfet peut mettre en demeure le bailleur de faire évacuer l'occupant et de procéder à son relogement.



**Suis-je redevable de places de stationnement pour mon projet ?**

Pour chaque zone du Plan Local d'Urbanisme, des règles spécifiques sont à appliquer quant à la réalisation de places de stationnement. Vous êtes donc invité à consulter l'encart « stationnement des véhicules » (article 7) selon la zone où se situe votre projet d'urbanisme.



**Peut-on créer un accès en zone agricole ?**

L'article A 1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme précise que sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la zone agricole et non autorisées par l'article A2, lequel n'autorise que les constructions agricoles ou nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif, et par conséquent leurs voies d'accès. Ainsi, les règles applicables à la zone agricole du PLU ne permettent pas la construction d'une voirie destinée à recevoir un bâtiment d'habitation situé en zone constructible. Les accès en zone agricole sont donc proscrits pour la réalisation de bâtiments d'habitation et pour des vocations autres qu'agricoles.

## Délais d'instruction et de validité des autorisations d'urbanisme



### Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?

La durée de validité initiale d'un permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Si les travaux ne débutent dans ce délai, l'autorisation est périmée. Il est possible de faire des démarches pour obtenir son renouvellement. La durée de validité initiale peut ainsi être prorogée 2 fois pour une durée d'1 an.

Validité initiale	3 ans
Prorogation n°1	1 an
Prorogation n°2	1 an
Total	5 ans



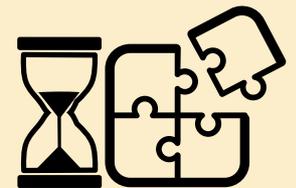
### Quel sont les délais pour construire dans un lotissement ?

Le document d'urbanisme applicable aux demandes de permis de construire présentées dans le cadre d'un lotissement est celui en vigueur à la date à laquelle a été délivrée l'autorisation de lotir et ce, pendant un délai de cinq ans à compter de la réception, par l'administration, de la déclaration d'achèvement du lotissement (L. 442-14 et R. 462-1 du code de l'urbanisme).



### Quels sont les délais de validité d'une déclaration Préalable pour détacher un lot à bâtir ?

Dans le cadre d'un détachement de lot issu d'une déclaration préalable, vous avez 5 ans à partir de la date de délivrance de l'arrêté pour déposer et obtenir un permis de construire mais il faut néanmoins que dans les 3 premières années le détachement de lot soit concrétisé (changement de propriétaire du terrain détaché par cession, vente... par acte notarié). Si vous avez effectué des demandes de prorogation, vous avez plus de temps (jusqu'à 5 ans pour passer chez le notaire) mais cela ne prolonge pas le délai pour déposer et obtenir un permis de construire.



### Quels sont les délais d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme ?

Les délais d'instruction des demandes d'urbanisme sont codifiés et partent à partir de la réception du dossier complet en Mairie. Ces délais sont majorés dans le cas de constructions projetées dans le périmètre d'un monument historique, d'une réserve naturelle ou portant sur un Etablissement Recevant du Public.

	Délais d'instruction		Délais de validité	
	de base	majorés		
DP	1 mois	2 mois	3 ans	Prorogable pour 1 an (demande à faire 2 mois avant l'expiration du délai)
PC (maison indiv.) en périmètre Monument Historique	2 mois	4 mois		
PC pour un ERP	3 mois	5 mois		
PC / PA (en périmètre Monument Historique)	3 mois	4 mois		
PD	2 mois	6 mois		
CU info	1 mois		18 mois	Prorogable pour 1 an (demande à faire 2 mois avant l'expiration du délai)
CU opérationnel	2 mois			





**Quelles sont les formalités à respecter ?**



**Quelles formalités pour ouvrir et clôturer mon chantier dans le cadre de la construction de ma maison ?**

Avant d'engager vos travaux, vous devez respecter certaines formalités. Vous devez déposer une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) en Mairie au démarrage des travaux et une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) en Mairie une fois votre chantier achevé. Le service Aménagement du Territoire dispose de 3 mois pour vérifier la conformité des travaux.



**Comment obtenir mon numéro de voirie ?**

Sur la Commune de Passy, c'est l'instructrice des autorisations d'urbanisme qui délivre les numéros de voirie. Vous pouvez donc la contacter pour obtenir votre numéro de voirie à l'adresse suivante : [urbanisme@mairie-passy.fr](mailto:urbanisme@mairie-passy.fr)

**Quand dois-je afficher mon panneau d'autorisation d'urbanisme sur mon terrain ?**

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme 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.



L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres. Vous pouvez trouver ce type de panneau notamment dans les magasins de bricolage. Le coût du panneau est à votre charge. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le panneau doit mentionner : Votre nom, Votre raison sociale ou dénomination sociale, La date de délivrance du permis ainsi que son numéro et la date d'affichage en mairie, La nature du projet et la superficie du terrain, L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, Le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte, Les droits de recours des tiers à savoir : « *Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l'urbanisme).* »

**Le panneau doit être affiché pendant toute la durée des travaux.**



**Comment obtenir la conformité de ma construction ?**

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).

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.

## Quels recours ? Quid des infractions d'urbanisme ?



### Infraction aux règles d'urbanisme : quels délais de prescription ?

La réalisation de travaux non conforme à l'autorisation obtenue ou contrevenant au plan local d'urbanisme (PLU) constitue une infraction pouvant engager votre responsabilité pénale sur une certaine période (il s'agit du délai de prescription).

Ce délai est passé de 3 à 6 ans depuis le 28 février 2017. Il démarre à partir de l'achèvement des travaux et est rétroactif, c'est-à-dire qu'il s'applique aux infractions commises avant cette date, sauf si l'ancien délai de 3 ans est déjà prescrit.

Au-delà du délai de 6 ans, vous ne pouvez plus faire l'objet de poursuites pénales. Toutefois, passé ce délai, la commune peut engager votre responsabilité civile, dans la limite de 10 ans, en saisissant le tribunal de grande instance (TGI) pour ordonner la démolition ou la mise en conformité de votre construction.



### Comment s'opposer à un permis de construire ?

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager en exerçant un recours, sous réserve de respecter certaines conditions.

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.

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 (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.

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.





Des questions diverses qui reviennent très souvent en Mairie...



**Dans quel cas doit-on avoir recours à un architecte ?**

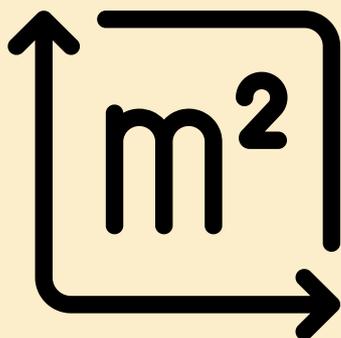
- une construction à usage autre qu'agricole (par exemple, une maison individuelle) dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol excède 800 m<sup>2</sup>,

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un de ces plafonds.

**Comment calcule-t-on la surface de plancher d'une construction ?**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.



**Quelle est la nature du droit de préemption sur la commune ? (DPU)**

La commune de Passy dispose d'un droit de préemption simple sur l'ensemble des zone U (constructibles).



**Je suis commerçant et je veux changer d'enseigne, à qui m'adresser ?**

La commune ne dispose pas de Règlement Local de Publicité. Il est donc nécessaire d'effectuer une demande de changement d'enseigne auprès de la Préfecture de Haute-Savoie.



**Qu'est-ce que le périmètre de l'Architecte des Bâtiments de France ?**

La commune dispose de monuments historiques classés et inscrits, ce qui impose au service Aménagement du Territoire de consulter l'Architecte des Bâtiments de France pour tous les projets dont le terrain d'emprise est situé dans un périmètre de 500 m autour des monuments susvisés.

Le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme sur un terrain situé dans le périmètre ABF fait l'objet d'une majoration des délais d'instruction.