



PRÉFET DE LA MEUSE

Liberté
Égalité
Fraternité

Application du droit des sols

DDT de la Meuse – Service urbanisme / habitat

I Les autorisations d'urbanisme

1) Différentes autorisations

Les actes d'urbanisme sont les garants d'une urbanisation cohérente dans le respect des enjeux de sécurité, environnementaux et patrimoniaux. Les autorisations diffèrent selon les projets, voici les cas les plus fréquents Pour plus de renseignements, consulter : www.service-public.gouv.fr:

Projet	Autorisation
Projet d'aménagement (lotissement, zone d'activité...)	Permis d'aménager (PA)
Démolition d'un bâtiment sauf dispositions particulière, site patrimonial remarquable (SPR) et abords de monuments historiques (MH)	Permis de démolir (PD)
Construction neuve ou agrandissement <20 m ²	Déclaration préalable (DP)
Construction neuve ou agrandissement >20m ²	Permis de construire (PC)
Changement de sous destination avec travaux	Permis de construire (PC)
Changement de destination d'un bâtiment sans travaux	Déclaration préalable (DP)
Changement de destination d'un bâtiment avec travaux	Permis de construire (PC)
Clôture ou mur sauf disposition particulière	Sans autorisation
100 m ² >Piscine >10 m ²	Déclaration préalable (DP)
Modification de l'aspect extérieur (ravalement, velux...)	Déclaration préalable (DP)
Connaître les dispositions et le droit applicable à un terrain	Certificat d'urbanisme (CU)

A noter que les projets impactant l'environnement peuvent relever d'une procédure conjointe au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou être soumis à évaluation environnementale en vertu du R122-2 du code de l'environnement.

2) Instruction

La mairie est le guichet de réception des demandes, après vérification de la cohérence du dossier, elle en délivre récépissé au pétitionnaire.

L'instruction des actes d'urbanisme relève de la compétence de l'État pour les travaux, ouvrages et opérations à enjeux relevant de l'article L, 422-2 du code de l'urbanisme (CU). Ensuite pour les opérations classiques **l'autorisation est délivrée par le maire**, deux cas sont à distinguer :

→ Au règlement national d'urbanisme (RNU)

En l'absence de document d'urbanisme les constructions restent permises au sein de la partie urbanisée. Le maire délivre l'autorisation au nom de l'État et l'instruction est assurée par les services de l'État. En cas d'avis divergent entre le maire et l'État, la décision revient au Préfet.

→ Communes couvertes par un document d'urbanisme

Le document d'urbanisme définit les règles applicables et la constructibilité des terrains (cf *fiche planification de l'urbanisme*). Le maire est alors pleinement compétent pour la délivrance des autorisations d'urbanisme.

3) Mise à disposition des services de l'État

Dans les EPCI de moins de 10 000 habitants, le maire peut bénéficier de l'appui des services de l'État pour l'instruction des demandes (article L422-8 du CU). **Dans ce cas, une convention est signée entre le maire et l'État.** Le cas échéant le maire transmet les dossiers aux services de la direction départementale des territoires (DDT) qui s'assurent du respect des dispositions du document d'urbanisme en vigueur puis lui soumettent un projet d'arrêté.

4) Délais

La mairie transmet le plus rapidement possible et au maximum dans un délai de 8 jours le dossier au service instructeur qui **ne dispose que d'un mois pour effectuer une demande de compléments.**

Attention !! Le maire notifie par lettre recommandée la décision au pétitionnaire avant la fin du délai d'instruction.	DP	PD	PC maison	PC	PA	
	Droit commun	1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois
	Périmètre de Monument Historique, SPR	2 mois	6 mois			
	ERP			6 mois		

Contact : Unité ADS sud Meusien, ddt-suh-pusm@meuse.gouv.fr, 03 29 79 93 25
Unité ADS nord Meusien, ddt-punm-ads@meuse.gouv.fr, 03 29 86 62 66

II Fiscalité

Les constructions neuves et les extensions de plus de 5 m² sont soumises à la **taxe d'aménagement**. Le calcul s'effectue sur une base de 759 €/m² auquel s'applique un coefficient défini par la collectivité. Il varie de 1 % à 5 % mais peut aller jusqu'à 20 % pour certains secteurs si des aménagements spécifiques sont nécessaires.

Elle vise aussi les constructions de piscine et les panneaux photovoltaïques à hauteur respective de 200€/m² et 10 €/m².

Ces mêmes constructions sont soumises à la **redevance archéologie préventive** qui correspond à 0,4 % de la taxe d'aménagement.

Les services de la direction des territoires sont en charge du recouvrement de ces taxes jusqu'en 2022. Ensuite un transfert est prévu au service de la direction générale des finances publiques.

Contact : ddt-fiscalite@meuse.gouv.fr, 03 29 86 62 66

III Police de l'urbanisme

En cas de construction illégale, sans autorisation ou en méconnaissance de certaines dispositions, le maire, officier de police judiciaire, est le premier intermédiaire. Il convient en premier lieu d'**entamer une médiation** avec le pétitionnaire visant une régularisation de sa situation par la voie d'une demande d'autorisation ou d'une modification du projet.

Ensuite si une régularisation n'est pas envisageable **le maire dresse procès verbal** de la situation et le transmet au procureur. Si les travaux sont en cours, le maire peut prendre un arrêté interruptif de travaux.

La DDT est en outre amenée à effectuer des contrôles de conformité des travaux sur certaines autorisations qu'elle délivre.

À chacune de ces étapes un agent de l'État chargé de la police de l'urbanisme de la DDT vous accompagne.

Contact : ddt-suh-pusm@meuse.gouv.fr, 03 29 79 93 54