



GUIDE "INFORMATIONS D'URBANISME"



3 Qu'est-ce que l'architecte des Bâtiments de France ?

- 3 Impact sur la procédure d'instruction
- 4 Un motif de majoration des délais d'instruction
- 4 Les types d'avis de l'architecte des Bâtiments de France ?
- 5 Que faire face à l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France ?

6 Qu'est-ce qu'un lotissement ?

- 6 Définition du lotissement au titre du code de l'urbanisme
- 6 Les différentes procédures de lotissement
- 7 Les délais d'instruction des dossiers
- 7 Contenu du dossier de demande
- 8 La gestion des équipements communes dans un permis d'aménager
- 8 Stabilisation des droits à construire

9 Le Recours à architecte

10 QUAND ET COMMENT COMMENCER MES TRAVAUX ?

- 10 Comment déterminer la localisation et le règlement applicable à mon unité foncière au sein du PPRI
- 10 L'instruction d'un dossier en zone PPRI nécessite les pièces suivantes
- 10 Le vocabulaire du PPRI



Ce guide a été conçu par le service instructeur mutualisé de l'**Agglomération montargoise et Rives du Loing**, pour accompagner à distance les particuliers dans la constitution de leur dossier qu'ils peuvent désormais déposer en ligne sur le

Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU)

<https://gnau25.operis.fr/montargoise/gnau/#/>

Ce guide s'adresse à un public non professionnel.



Définitions et explications

L'architecte des Bâtiments de France (aussi appelé ABF) est un représentant de l'Etat. L'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour tous les travaux situés en zone protégée. Ces zones appelées « secteurs ABF » peuvent être de différents types :

- Abord de monument historique (MH), périmètre des 500m autour d'un monument historique protégé
- Périmètre délimité des abords (**PDA**) qui permet de transformer la servitude automatique des 500 mètres en un périmètre de protection adapté aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et ses abords.
- Sites patrimoniaux remarquables (**SPR**) on y trouve les anciennes aires de mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine (**AVAP**) et les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (**ZPPAUP**)
- Site classé ou inscrit, ou site en instance de classement

Pour savoir si votre terrain est situé en secteur ABF, il est possible de consulter l'atlas du patrimoine « atlas.patrimoines.culture.fr » ou de contacter la mairie pour consulter le document d'urbanisme en vigueur et le plan des servitudes.

L'avis de l'ABF est obligatoire dès qu'une demande d'autorisation concerne un terrain situé en zone protégée.

IMPACT SUR LA PROCEDURE D'INSTRUCTION

La réglementation en matière d'urbanisme est plus contraignante pour les travaux réalisés en site protégé.

En droit de l'urbanisme, certains travaux, considérés comme mineurs, sont dispensés d'autorisation d'urbanisme

Cependant, cette exonération ne concerne pas les parcelles situées en zone protégée. Quelle que soit la nature de vos travaux, votre **projet est automatiquement soumis à autorisation préalable**, et doit faire l'objet d'un avis de l'ABF.

Ainsi, la construction d'un abri de jardin est toujours soumise à déclaration préalable (voire à permis de construire selon sa superficie), même s'il fait moins de 5 mètres carrés de surface de plancher.

Le détachement d'un lot à bâtir est soumis à permis d'aménager et non pas à simple déclaration préalable de lotissement.

Une implantation en zone protégée peut également **influencer le type d'autorisation à déposer**. En principe, poser des panneaux solaires de 3 kWc de puissance au sol dans votre jardin est soumis à déclaration préalable. Mais si vous vivez aux abords d'un monument historique ou d'un site protégé, vous aurez besoin d'un permis de construire pour effectuer ces travaux.

Bon à savoir 💡 : en **site classé**, l'instruction des autorisations d'urbanisme ne relève pas du maire, mais du préfet. La mairie transmet directement votre dossier à l'État, mais reste disponible pour vous renseigner sur la procédure d'instruction.

UN MOTIF DE MAJORATION DE DELAIS D'INSTRUCTION

La consultation de l'ABF est un **motif de majoration du délai d'instruction** d'une autorisation d'urbanisme. L'article R 423-24 du code de l'urbanisme précise en effet que le délai de droit commun est majoré d'un mois si le projet est situé en site patrimonial ou aux abords des monuments historiques.

Les **délais d'instruction** des autorisations d'urbanisme en zone protégée sont les suivants :

- **2 mois pour une déclaration préalable** ;
- 3 mois pour un permis de construire portant sur une maison individuelle ou un permis de démolir ;
- 4 mois pour un permis de construire (portant sur un bâtiment autre qu'une maison individuelle) ou un permis d'aménager ;
- 8 mois pour un permis de construire portant sur un terrain en site classé.

Ce délai d'instruction supplémentaire permet au service urbanisme de solliciter l'avis de l'ABF.

Selon l'article R 423-42 du code de l'urbanisme, la mairie doit **majorer le délai d'instruction dans le premier mois** suivant le dépôt de la demande d'autorisation. Si vous ne recevez aucun courrier recommandé dans ce laps de temps, le délai d'instruction de droit commun s'applique.

LES TYPES D'AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE ?

Si la consultation de l'ABF est obligatoire en zone protégée, son avis n'a pas toujours la même valeur.

Avis simple ou avis conforme de l'ABF : quelles différences ?

La portée de l'avis de l'ABF diffère selon la nature de la protection mise en place, et selon le type d'autorisation déposé. On parle d'**avis simple** lorsque la réponse de l'ABF n'est que consultative, et d'**avis conforme** lorsque sa décision a une valeur obligatoire.

L'architecte des Bâtiments de France émet un **avis qui est dit conforme**, dans les cas suivants :

- lorsque les travaux concernent un terrain situé dans le **champ de visibilité d'un monument historique**, ou aux abords d'un monument avec périmètre délimité ;
- lorsque les travaux portent sur un terrain situé en **site patrimonial remarquable** ;
- lorsqu'il émet un avis sur un **permis de démolir en site inscrit**.

Autrement dit, l'**avis de l'ABF est consultatif dans les sites classés ou inscrits** (à l'exception des travaux de démolition), ou lorsque le terrain se situe en dehors du champ de visibilité d'un monument historique.

Lorsqu'il est favorable, l'**avis de l'ABF peut être assorti de prescriptions**, qui seront alors reprises en intégralité dans la décision de la mairie.

QUE FAIRE FACE A L'AVIS DEFAVORABLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE ?

L'architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable sur votre projet ? Rassurez-vous, rien n'est perdu ! Plusieurs solutions existent !

Dans le cas d'un **AVIS SIMPLE**, la mairie peut **passer outre le refus de l'ABF**, et vous délivrer votre autorisation. Dans les faits, c'est assez rare, mais cela arrive. Tout dépend de l'ampleur des travaux et de la motivation de l'avis défavorable.

Le Maire suit l'avis de l'ABF, malgré sa valeur consultative. Vous recevrez alors un arrêté de refus. Si l'avis défavorable ne remet pas complètement en cause le projet, la mairie peut aussi vous laisser l'opportunité de le modifier, avant de prendre sa décision.

Il s'agit d'un **AVIS CONFORME**. Le Maire doit s'opposer à vos travaux et vous transmettre un **arrêté de refus**.

Selon l'article L 632-2 du code du patrimoine, vous pouvez **contester directement l'avis de l'ABF** auprès du préfet de région. Vous devez transmettre votre recours dans les 7 jours suivants la notification de l'avis.

Vous pouvez également faire un **recours gracieux ou contentieux contre le refus** de votre autorisation d'urbanisme.

Afin de mettre toutes les chances de votre côté, et obtenir un avis de l'ABF favorable à votre projet, vous devez élaborer un dossier complet et soigné. Le plan des façades et le document graphique d'insertion sont particulièrement importants pour illustrer l'impact de vos travaux sur votre terrain et son environnement.

N'hésitez pas à **consulter l'ABF avant de déposer votre demande**, il vous donnera de précieux conseils pour adapter votre projet et obtenir un accord.

La démarche est très simple :

1. Rendez-vous sur le site <https://www.culture.gouv.fr/Regions/>
2. Sélectionnez votre région
3. Cliquez sur l'onglet "La DRAC et ses services", puis sur "Contacter la DRAC"
4. Sur cette page, vous trouverez les coordonnées de l'Unité Départementale de l'Architecture et Patrimoine (UDAP) à laquelle vous êtes rattaché.

Environ une fois par mois, l'agglomération montargoise organise une permanence avec l'architecte des Bâtiments de France. N'hésitez pas à vous renseigner à ce sujet grâce à l'adresse mail : ads@agglo-montargoise.fr





DEFINITION DU LOTISSEMENT AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

La définition du lotissement est la suivante : « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

Au vu de cette définition, un lotissement doit répondre aux deux conditions suivantes :

PREMIERE CONDITION : La division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs propriétés contiguës.

DEUXIEME CONDITION : La création d'un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

LES DIFFERENTES PROCEDURES DE LOTISSEMENT

Les lotissements doivent préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable de division ou d'un Permis d'aménager en fonction de leurs caractéristiques propres :

Les permis d'aménager

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, les lotissements (Article R421-19a) du CU) :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur.
- ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Les déclarations préalables

Doivent être précédés de la délivrance d'une déclaration préalable, indépendamment du nombre de lots créés, les lotissements :

- Sans création ou sans aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs.
- Ou qui sont ne pas situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Les divisions foncières qui ne relèvent pas du régime du lotissement

Les divisions primaires et les permis de construire valant division sont des procédures de division foncière qui ne relèvent pas du régime des lotissements.

Pour les permis de construire valant division, la division de propriété ne sera pas réalisée avant l'obtention du permis de construire mais interviendra après, préalablement à l'achèvement du projet. Le permis de construire valant division ne peut être mobilisé que lorsque les travaux projetés portent sur la construction de plusieurs bâtiments.

La **division primaire** s'opère quant-à-elle après l'obtention du permis de construire. Cette procédure permet de diviser une propriété au profit d'un tiers qui devra avoir obtenu avant la vente, un Permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

LES DELAIS D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Permis d'aménager

Le délai d'instruction d'un permis d'aménager est de trois mois, **à condition que le dossier soit déposé complet en mairie.**

Si la demande de permis d'aménager est incomplète, une demande de pièces complémentaires sera effectuée dans le premier mois. Le délai de trois mois ne débutera qu'après la transmission de toutes les pièces demandées.

Attention : Le délai de trois mois peut être majoré dans certain cas, par exemple pour les projets situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

Déclaration préalable

Le délai d'instruction d'une déclaration est d'un mois, **à condition que le dossier soit déposé complet en mairie.**

Si la demande de déclaration préalable est incomplète, une demande de pièces complémentaires sera effectuée dans le premier mois. Le délai d'un mois ne débutera qu'après la transmission de toutes les pièces demandées.

Attention : Le délai d'un mois peut être majoré dans certain cas, par exemple pour les projets situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement.

CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE

Permis d'aménager

Les pièces suivantes sont à fournir en cas du dépôt d'un permis d'aménager :

PA1. Un plan de situation du terrain.

PA2. Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu.

PA3. Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords.

PA4. Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions

Si votre projet fait l'objet d'une concertation : PA4-1. Le bilan de la concertation.

PA5. Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel.

PA6. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.

PA7. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

PA8. Le programme et les plans des travaux d'aménagement.

PA9. Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments.

S'il est envisagé que projet apporte des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur : PA10. Un projet de règlement

En cas de vente anticipée des lots : PA11. Une attestation de la garantie d'achèvement des travaux

D'autres pièces peuvent être exigées en fonction des caractéristiques propres au projet.

Déclaration préalable

Les pièces suivantes sont à fournir en cas de dépôt d'une déclaration préalable :

DP1. Un plan de situation du terrain.

S'il existe des bâtiments sur le terrain : DP9. Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain.

DP10. Un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées.

D'autres pièces peuvent être exigées en fonction des caractéristiques propres au projet.

LA GESTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS DANS UN PERMIS D'AMENAGER

Les équipements communs d'un permis d'aménager peuvent être gérés de trois manières différentes :

- Par la constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.
Dans ce cas, le demandeur devra fournir l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale (Pièce PA12) au sein de la demande de permis d'aménager.
- Par la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux du lotissement achevés.
- Par l'attribution en propriété de l'équipement commun aux acquéreurs des lots.

STABILISATION DES DROITS A CONSTRUIRE

Les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre du lotissement sont stabilisées pendant un délai de 5 ans. Cela permettra de bénéficier d'une règle d'urbanisme antérieure dans certains cas. Cette particularité court à compter de :

- La date de délivrance, expresse ou tacite, de la déclaration préalable créant le lotissement,
- L'achèvement des travaux du lotissement pour les permis d'aménager.





Définitions et explications

Par principe, le recours à l'architecte est obligatoire. Toutefois, il existe de nombreuses dérogations qui font que vous ne serez pas obligé de recourir aux services d'un architecte. Ce sera notamment le cas pour les projets soumis à déclaration préalable et certains travaux initiés par un particulier.

Pour les déclarations préalables

Le recours à l'architecte n'est pas nécessaire.

Pour les permis de construire

Pour toutes les personnes morales (SARL, SAS, EURL, etc.) et quel que soit le projet de construction ou de travaux, le recours à l'architecte est obligatoire.

Pour les particuliers, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte lorsque vous construisez ou modifiez un bâtiment autre qu'agricole, comme une maison individuelle, dont la surface de plancher est inférieure à 150 m².

Dès lors que la surface de plancher dépasse 150m², vous devez avoir recours à un architecte.

Par exemple :

1. *Un particulier souhaite construire une maison de 120m², il n'aura pas besoin d'avoir recours à un architecte.*
2. *Une personne morale, tel qu'une SCI, souhaite construire une maison de 90m², la SCI devra avoir recours obligatoirement à un architecte.*
3. *Un particulier souhaite agrandir son habitation d'une surface de 125m² avec une extension de 25m², le projet portant la surface de plancher à plus de 150m², il devra avoir recours à un architecte.*

Vous êtes exploitant agricole (personne physique, personne morale, coopérative), vous devez avoir recours à un architecte quand :

- Votre construction ou extension à usage agricole dépasse 800 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.
- Votre serre dépasse l'une de ces limites (4 m de hauteur ou 2000 m² de surface de plancher ou 2000 m² d'emprise au sol).





Définitions et explications

Des règles particulières liées au risque « inondation » sont applicables lorsque votre terrain est situé dans un secteur inondable (article L562-1 du code de l'environnement). Ces règles ont pour but de limiter les risques pour les personnes, de limiter les dommages aux biens et de permettre un retour à la normale le plus rapidement possible après un sinistre. Une réglementation spécifique s'applique donc dans ces périmètres au titre de la sécurité publique.

Le territoire de l'Agglomération Montargoise et de la Communauté de Commune des 4 Vallées est impacté par le PPRI du Loing aval. La commune de Conflans-sur-Loing est légèrement impacté par le PPRI du Loing amont. Les données relatives à ces deux PPRI sont accessibles depuis le site de la DDT du Loiret.

COMMENT DETERMINER LA LOCALISATION ET LE REGLEMENT APPLICABLE A MON UNITE FONCIERE AU SEIN DU PPRI

Vérifier la situation de la parcelle en cherchant le PPRI /ville concernée /carte.

Identifier la zone PPRI de votre parcelle, Le territoire du PPRI a été scindé en 3 zones selon la typologie d'occupation du sol :

- **ZUc** - Zone Urbanisée – centre urbain
- **ZUh** – Zone Urbanisée – hors centre urbain
- **ZNU** – Zone Non Urbanisée

Déterminer l'aléa de votre zone : Très Fort (TF) – Fort (F) – Modéré (Mo) - faible (Fa)

Chacune de ces trois zones est réglementée selon un niveau d'aléa décroissant et possède un règlement spécifique qui va de l'interdiction jusqu'à la prescription.

Consulter le règlement de la zone concernée suivant la zone et l'aléa de référence en fonction du projet : extension – construction nouvelle etc...Le règlement de la zone indique les interdictions et/ou les prescriptions applicables à votre projet.

L'INSTRUCTION D'UN DOSSIER EN ZONE PPRI NECESSITE LES PIECES SUIVANTES

- Un plan de masse indiquant les côtes NGF (altitude) du terrain naturel au droit du projet, ainsi que l'emprise au sol du projet.
- Un plan en coupe avec les côtes NGF de l'étage
- La description du niveau habitable ou de stockage à l'étage au-dessus des PHEC.

LE VOCABULAIRE DU PPRI

Niveau du terrain naturel :

C'est le niveau de référence du terrain naturel existant avant la réalisation des travaux. Cette référence doit être donné suivant le système de cotation Nivellement Général de la France (NGF IGN 69).

Nivellement Général de la France (NGF)

Il s'agit du niveau du terrain par rapport au niveau de la mer. Il est possible d'obtenir une estimation de la cote NGF à un endroit grâce au site <https://www.geoportail.gouv.fr/>
Il suffit de se rendre à l'emplacement souhaité de faire un clic droit sur ledit emplacement et de cliquer sur « adresse/coordonnées du lieu ». Une information d'altitude apparaîtra.

Cote de référence (isocote)

Les isocotes représentées sur les cartographies correspondent à l'altitude des niveaux d'eau atteints par l'évènement de référence – PLUS HAUTES EAUX CONNUES (PHEC) – crue de référence de mai-juin 2016 – les isocotes sont exprimées en référence au Nivellement Général de la France (NGF IGN 69) et sont matérialisées par des lignes perpendiculaires au sens de l'écoulement de la rivière. Chaque ligne d'isocote relie l'ensemble des points des PHEC dont la côte altimétrique est identique. Les cotes de référence sont précisées au plan de zonage règlementaire.

L'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions situées sous les PHEC, faisant obstacle à l'écoulement de l'eau. Ainsi, les abris ouverts, préaux, tonnelles ouvertes et toutes constructions sur pilotis dont le toit ou les parties pleines sont situés au-dessus des PHEC ne génèrent une emprise au sol que pour les parties de bâtiments en contact avec l'eau ; c'est-à-dire la somme des sections de piliers.

De même les piscines non couvertes, terrasses, rampes d'accès et ouvrages annexes à la construction, situés à moins de 50 cm de hauteur du terrain naturel ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol au sens du PPRI.

Les équipements sensibles dans une construction :

Les tableaux électriques, les chaudières, les baies de brassage de téléphonie, les alarmes, les équipements liés à la domotique, les groupes de traction liés aux ascenseurs, tous les équipements électriques sensibles à l'eau. Le tableau électrique sera placé au-dessus des PHEC, un coupe circuit à haute sensibilité sera installé pour isoler la partie basse de la construction située sous les PHEC.

Matériaux sous les PHEC insensibles à l'eau ou les moins sensibles à l'eau :

Toute partie de construction située au-dessous du niveau de la crue de référence doit être la moins vulnérable possible à l'eau et doit être réalisée dans les conditions suivantes :

- Isolation thermique et phonique avec des matériaux insensibles à l'eau ou facilement démontables et remplaçables,
- Matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion, traités avec des produits qui protègent de l'humidité ou anti-corrosifs,
- Revêtement des sols et des murs et leurs liants constitués de matériaux insensibles à l'eau.

Niveau habitable à l'étage au-dessus des PHEC :

Ce niveau doit avoir 3 fonctions :

- Une zone de vie permettant le relogement provisoire des occupants à l'issue de la crue en attendant le retour à la normale.
- Une zone de stockage au sec, le plancher de ce niveau doit donc être situé au-dessus du niveau des PHEC connues dans ce secteur.
- Une zone de repli permettant l'évacuation des occupants (ce mode d'évacuation doit rester exceptionnel).

Ce niveau doit être adapté pour le relogement provisoire avec une ou plusieurs pièces de vie servant de jour ou de nuit (telle que chambre, bureau, etc.) et être équipé au minimum d'un point d'eau, d'un WC (salle d'eau pour les habitations), d'un accès intérieur par escalier fixe et extérieur par fenêtre(s) ou fenêtre(s) de toit.

Niveau opérationnel :

Le niveau opérationnel est placé au-dessus des PHEC et doit servir de :

- Zone de stockage,
- Zone de travail,
- Zone technique pour l'installation des équipements sensibles
- Zone de repli permettant l'évacuation des occupants (ce mode d'évacuation doit rester exceptionnel)

Il doit disposer d'une zone permettant une reprise de l'activité rapide après l'évènement. Cette zone devra être composée de plateaux pour l'installation de bureaux, d'équipements techniques et disposer de sanitaires avec points d'eau. Pour les activités, ces dispositions devront être reprises dans le Plan de Continuité d'Activité (PCA).

Le PCA est un document stratégique, formalisé et régulièrement mis à jour, de planification de la rédaction à une catastrophe naturelle ou à un sinistre grave. Son objet est de minimiser les impacts d'une catastrophe sur l'activité. Il doit formaliser le repli, le stockage, le réaménagement pour un retour normal et rapide de l'activité.

Remblais :

Exhaussement du sol par apport de matériaux. Si vous réalisez un apport de matériaux extérieurs à la zone inondable, des mesures de réduction et de compensation seront demandées.

Mesures prises par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, l'architecte ou le maître d'œuvre pour annuler ou réduire les impacts induits par un projet situé en zone inondable, qui portent sur les aléas suivants :

- La vitesse d'écoulement de l'eau et la vitesse de montée des eaux,
- Les hauteurs d'eau.

Sous-sol :

Est considéré comme sous-sol tout niveau de plancher dont une partie est située sous le niveau du terrain naturel.

