

Vie Commune

BRUEIL-EN-VEXIN



NOUS RENCONTRONS TRÈS RÉGULIÈREMENT DES HABITANTS QUI NOUS INTERROGENT SUR « CE QUE L'ON A LE DROIT DE FAIRE » EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION OU DE TRAVAUX. NOUS ENTENDONS PARFOIS AUSSI DES « AH BON, IL FALLAIT UNE AUTORISATION, JE NE SAVAIS PAS, ON NE M'A RIEN DIT » OU AUSSI « MON VOISIN A FAIT LA MÊME CHOSE... »

AU REGARD DES RÈGLEMENTS, CES SITUATIONS NE SONT PAS ACCEPTABLES CAR NUL N'EST CENSÉ IGNORER LA LOI. C'EST DANS CET ESPRIT QUE NOUS ALLONS, DE TEMPS EN TEMPS, FAIRE LE POINT SUR CERTAINS SUJETS DANS NOTRE LETTRE DE BRUEIL. HISTOIRE DE MIEUX COMPRENDRE ET MIEUX PARTAGER LES RÈGLES DE NOTRE VIE COMMUNE.

Quand devons-nous faire une déclaration préalable de travaux



LA DÉCLARATION PRÉALABLE EST UN ACTE ADMINISTRATIF QUI DONNE LES MOYENS AUX SERVICES INSTRUCTEURS DE VÉRIFIER QUE VOTRE PROJET DE CONSTRUCTION RESPECTE BIEN LES RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR. ELLE EST GÉNÉRALEMENT EXIGÉE POUR LA RÉALISATION D'AMÉNAGEMENTS DE FAIBLE IMPORTANCE.

Quels travaux sont concernés ?

LES TRAVAUX SUR UNE PETITE SURFACE

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple) ou créer une nouvelle construction : un abri de jardin par exemple.

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

Nouveau : si votre dossier a été déposé après le **27 mars 2014**, vous n'avez plus à respecter le coefficient d'occupation des sols

(COS) qui imposait une surface maximale aux constructions selon la taille du terrain.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial ou d'un garage en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

LES TRAVAUX MODIFIANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Une déclaration est obligatoire si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment ou de la propriété. Par exemple, le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade, le changement d'un portail, d'une clôture...

À l'inverse, les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique ou lorsque ces travaux sont soumis à autorisation dans le PLU qui protège certaines maisons ou façades de caractère.

Vos démarches

POUR CONSTITUER VOTRE DOSSIER

Des formulaires sont disponibles en mairie et la commission « droit du sol », présidée par Marc Vandeputte, est à votre disposition pour vous aider à remplir votre dossier. Elle se réunit un mercredi sur deux en fin d'après-midi.

POUR DÉPOSER VOTRE DOSSIER

Vous devez soit l'envoyer en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception soit le déposer à la mairie. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique).

La mairie vous délivre alors un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence

d'opposition du service instructeur.

L'INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE

Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à compter de la date de la réunion de la commission qui examinera votre demande avant de la transmettre au service instructeur.

La décision de la mairie

EN CAS D'ACCEPTATION

Lorsque la déclaration préalable a été acceptée, vous disposez d'un délai de 2 ans à partir de la date d'obtention pour commencer les travaux. Passé ce délai, votre déclaration préalable n'est plus valable.

Une fois que vos travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. Toutefois, ils peuvent être échelonnés à condition que chaque

interruption soit inférieure à 1 an, et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants et significatifs.

Si vos travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 2 ans ou si vous prévoyez d'interrompre le chantier pendant plus de 1 an, vous pouvez demander de prolonger votre déclaration préalable d'1 an. Cette demande doit être effectuée à la mairie et doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de votre déclaration préalable initiale.

EN CAS DE REFUS

Lorsqu'une la déclaration préalable a été refusée, vous avez la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à compter de la notification de la

décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec avis de réception.

EN L'ABSENCE DE RÉPONSE

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'un document écrit au terme du délai d'instruction d'un mois. L'absence d'opposition au terme de ce délai vaut décision tacite de non-opposition à la réalisation de votre projet. Une attestation de non-opposition à déclaration préalable peut être délivrée sur simple demande à la mairie.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS.

Brigitte Perrel, secrétaire de mairie.

Marc Vandeputte et les membres de la commission droit du sol : Michel Binet, Antoine Westelynck, Thierry Bechenec, Willy Lejeune, Claude Leroy, Hervé Vazeille.