



QUELLE AUTORISATION DE CONSTRUIRE, POUR QUELS TRAVAUX ?

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

Un an après l'entrée en vigueur de la réforme de l'urbanisme qui a modifié le régime des autorisations d'urbanisme - permis de construire et déclaration préalable - ainsi que les formalités et le déroulement de l'instruction des ces autorisations* nombreuses sont, dans les ADIL, les questions pratiques des maîtres d'ouvrage en la matière.

Suivant la nature des travaux qu'un maître d'ouvrage (particulier ou professionnel) envisage de réaliser, dès lors qu'il ne s'agit pas de simples travaux d'entretien, il doit demander au préalable un permis de construire ou déposer une déclaration préalable à la mairie. L'autorisation d'urbanisme varie en fonction de la nature des travaux et de la surface créée le cas échéant.

Le champ d'application de ces autorisations est désormais clairement défini et leurs limites précisées.

Par exemple, dans le cas d'un ravalement, ou de travaux qui modifient l'aspect extérieur de la construction ou qui créent entre 2m² et 20m² de surface nouvelle de plancher, une déclaration préalable suffit.

En cas de construction d'une terrasse ou d'une véranda, si celle-ci est inférieure à 2m² le maître n'a pas de formalité à remplir ; si elle est comprise entre 2m² et 20m², il doit faire une déclaration préalable à la mairie ; au-delà de 20m² il doit demander un permis de construire.

La liste limitative des pièces devant être jointes à une demande est précisée.

Désormais, à compter de la réception d'un dossier complet, la mairie dispose d'un délai strict pour répondre. : 1 mois pour une déclaration préalable et 2 mois pour un permis de construire une maison individuelle. Si le dossier est incomplet, la mairie doit, sans attendre, vous demander les pièces manquantes. En principe, si la mairie ne donne pas de réponse à l'issue du délai d'instruction, les travaux peuvent être engagés.

À l'issue des travaux, l'administration ne délivre plus le certificat de conformité. Elle atteste de sa non-contestation. C'est au bénéficiaire de l'autorisation de faire une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

L'ensemble de ces nouvelles dispositions sont expliquées dans la plaquette « les autorisations d'urbanisme » éditée par l'ANIL et disponible, gratuitement, en se rendant à l'ADIL Guadeloupe ou en cliquant sur le lien suivant : http://www.anil.org/guide/Accession/autorisations_urbanisme.pdf

Les candidats à l'accession trouveront en outre à l'ADIL toutes les informations sur les prêts et aides accordés au plan national ou local pour construire ou faire des travaux. Ils pourront se faire établir un diagnostic financier qui les aidera à bâtir leur projet.

* http://www.anil.org/actualite/ha102/urbanisme_102.htm

