

# LIVRET D'URBANISME

*Guide*



AUSSONNE





La commune d'Aussonne par sa singularité regroupe toutes sortes de contraintes. Ainsi, pratiquement 50 % des surfaces de la commune sont inconstructibles et/ou soumises à plusieurs éléments (Courbe C du Plan d'Exposition au Bruit, Zones inondables, Espaces et Bois Classés, Périmètre Architectes et Bâtiments de France, zones de compensation environnementale, espaces agricoles protégés,...). Viennent s'ajouter à celles-ci les exigences associées à la loi Zéro Artificialisation Nette et la prise en compte du futur PLUiH.

Malgré cette réglementation contraignante, l'élu en charge de l'urbanisme doit être force de proposition pour préserver une qualité de vie nécessaire à l'équilibre de notre commune.

En concertation avec les services de la ville, il engage des actions utiles pour les 15 à 20 ans à venir préparant ainsi l'évolution et le devenir de la commune dans l'esprit d'une mise à disposition pour les générations futures d'un territoire « acceptable » et « vivable » tout en considérant l'intérêt général.

Ce livret a pour vocation de donner les informations utiles en matière d'urbanisme, d'alerter chaque administré aussonnais sur ses obligations. De rappeler également que l'instruction des dossiers s'opère par les services métropolitains, mais qu'un service « urbanisme » est présent en Mairie pour répondre à tout questionnement.

**MICHEL BEUILLÉ,**

**Maire d'Aussonne,**  
Conseiller métropolitain



**JEAN-PAUL BERNÈS,**

**Adjoint au Maire,**  
Délégué Environnement-  
Urbanisme

# LES MISSIONS DU SERVICE URBANISME

Définis comme l'ensemble des sciences, techniques et des arts relatifs à l'organisation et à l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux en préservant l'environnement, l'urbanisme, à travers son service municipal, a pour mission de contrôler l'utilisation du sol sur le territoire communal.

Les missions du service urbanisme s'organisent autour de trois grands points :

## -Accueil et information du public (particuliers / professionnels)



- Renseignements d'urbanisme sur un terrain donné
- Gestion des autorisations d'urbanisme

## -Planification et aménagement du territoire



- Élaboration des documents de planification de référence (en partenariat avec Toulouse Métropole)
- Réalisation d'études préalables sur des projets d'aménagement communaux

## -Adressage / Conformité des travaux



- Délivrance des certificats ou attestation de numérotage
- Visite de conformité après achèvement des travaux

**A contrario, le service urbanisme n'est pas responsable des missions suivantes :**

- Entretien des espaces verts : Centre Technique Municipal (05.62.13.22.94)
- Gestion de la voirie et des réseaux divers : Toulouse Métropole
- Taxes et impôts fonciers : Centre des Finances Publiques de Colomiers



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU est le document d'urbanisme de référence pour la commune. Il a pour objectif de préciser le projet d'une ville. De fait, il établit des règles d'urbanisme qui doivent être appliquées par la municipalité et par les administrés.

Le PLU est encadré aux articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il a force obligatoire, c'est-à-dire qu'il est impossible de déroger aux règles qu'il définit.

Suite à la loi ALUR (2014), l'intercommunalité est devenu le territoire de référence pour l'élaboration de ce document. On parle alors de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). À noter que le PLUi élaboré par Toulouse Métropole intègre le programme local de l'Habitat, d'où l'acronyme PLUi-H.

## Quel est l'intérêt du PLU ?

Le PLU s'articule autour de trois objectifs centraux :

- Préserver l'habitat, le patrimoine, l'environnement et la qualité de vie des administrés ;
- Planifier les grandes orientations stratégiques sur le long terme ;
- Réglementer pour contrôler l'urbanisation de la commune.

Le PLU fixe les règles de construction sur le territoire. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme. Tous travaux projetés doivent être conformes au PLU pour être acceptés

## Que contient un PLU ?

Le PLU est composé de cinq parties :

- Le Diagnostic
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- Le Règlement et son document graphique (découpage du territoire par zones)
- Les Annexes : lexique, servitudes, ...

## Comment est élaboré le PLU ?

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la collectivité territoriale compétente. Le projet de PLU est soumis à enquête publique par le Maire.

Après l'enquête publique, le PLU est approuvé par délibération du Conseil Municipal ou Métropolitain. Le PLU voté est tenu à la disposition du public.

# LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS DE LA COMMUNE

Territoire abritant du patrimoine remarquable, survolé par les avions et traversé par plusieurs cours d'eau, la commune d'Aussonne est confrontée à certaines prescriptions en matière d'urbanisme :

## **Périmètres de protection des monuments historiques**

Une attention particulière est portée aux espaces bordant les monuments historiques. La commune d'Aussonne est concernée par deux périmètres de protection : celui de l'Eglise Notre-Dame du Rosaire et celui du Château de Rochemontès situé à Seilh.

L'ensemble des travaux projetés dans ces périmètres doivent obtenir l'aval des Architectes des Bâtiments de France (ABF) pour être réalisés. De fait, il est conseillé de prendre attache auprès des ABF avant tout dépôt de dossier. Les périmètres de protection sont consultables à l'adresse suivante : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

## **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Toulouse-Blagnac (PEB)**

Document d'urbanisme d'Etat, le PEB prescrit une constructibilité limitée autour des aérodromes civils et militaires afin d'en restreindre les nuisances sonores. Divisé en plusieurs zones (A, B, C et D), le PEB réglemente l'utilisation des sols aux abords des aérodromes en vue d'interdire ou de limiter la construction de logements.

La commune d'Aussonne, en accord avec la Préfecture, limite la construction de bâtiment à destination d'habitation à un logement par parcelle sous la Courbe C du PEB. Les divisions parcellaires en vue de construire un logement y sont interdites.

Le PEB est consultable à l'adresse suivante :

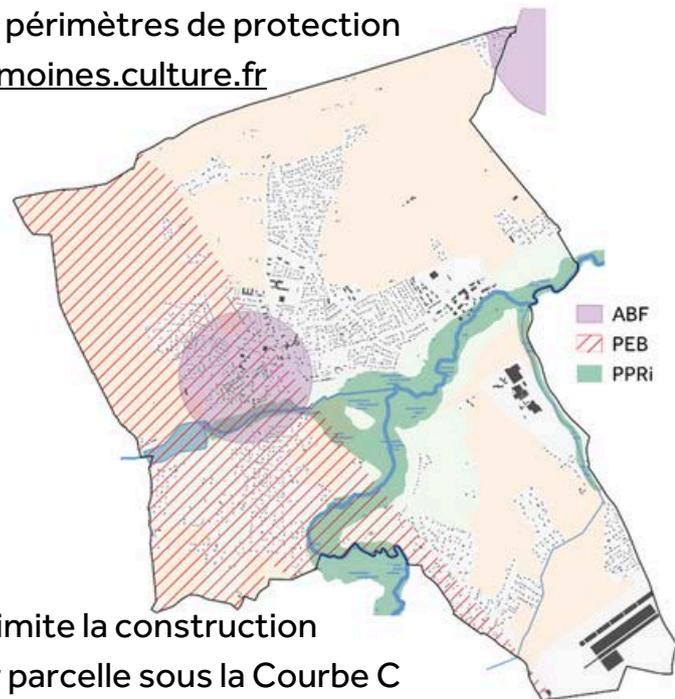
<https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peg>

## **Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)**

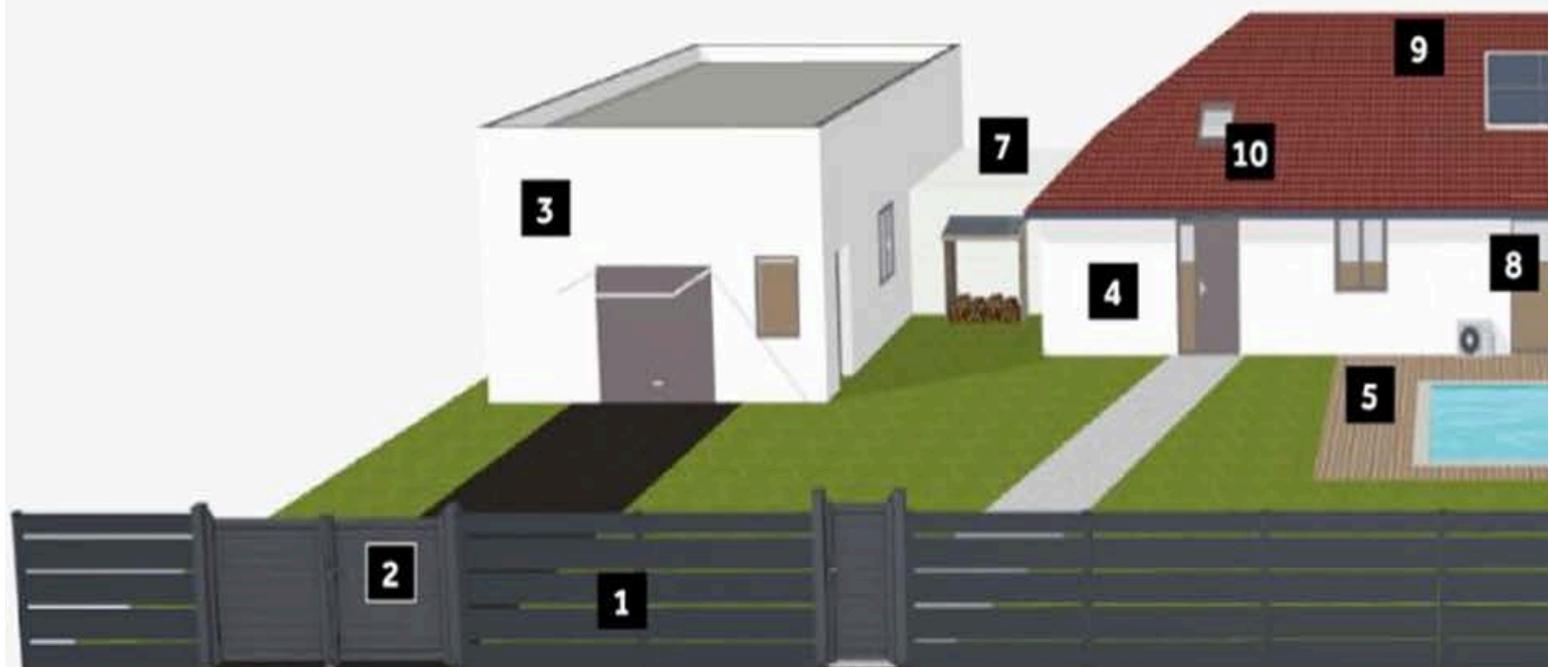
Document approuvé par le préfet, le PPRi est un document de planification qui permet de délimiter les zones exposées directement ou indirectement aux risques d'inondation et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, mais aussi de fixer des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre ou à mettre en œuvre par divers acteurs (collectivités publiques, particuliers, propriétaires, exploitants, ou encore utilisateurs).

De fait, les trois cours d'eau de la commune sont concernés par un PPRi.

Le plan de zonage est consultable à l'adresse suivante : <https://ccivar.lizmap.com/carto/index.php/view/map/>



# A chaque demande son autorisation



## 1 Clôture

- DP
- Hauteur max : 1,6 m (sauf cas particuliers)
- Mur-bahut limité à 1m max.
- Enduit double-face obligatoire

## 2 Portail

- DP

## 3 Garage

- Si < 20m<sup>2</sup> : DP
- Si < 40m<sup>2</sup> et accolé à l'habitation : DP
- Si > 20m<sup>2</sup> et non accolé à l'habitation : PC

## 4 Façade

- Ravalement, bardage, ITE : DP

## 5 Terrasse

- Sans surélévation : aucune formalité
- Surélévation de 0,6m et entre 5 et 20m<sup>2</sup> : DP
- Surélévation de 0,6m et > 20m<sup>2</sup> : PC

## 6 Piscine

- Si < 10m<sup>2</sup> : aucune formalité
- Si < 100m<sup>2</sup> avec couverture < 1,8m : DP
- Si > 100m<sup>2</sup> : PC

## 7 Extension / Surélévation / Aménagement

- Si < 20m<sup>2</sup> : DP
- Si < 40m<sup>2</sup> et accolé à l'habitation : DP
- Si > 20m<sup>2</sup> et non accolé à l'habitation : PC

## 8 Fenêtres / Porte-fenêtre

- Création, changement : DP

## 9 Toiture

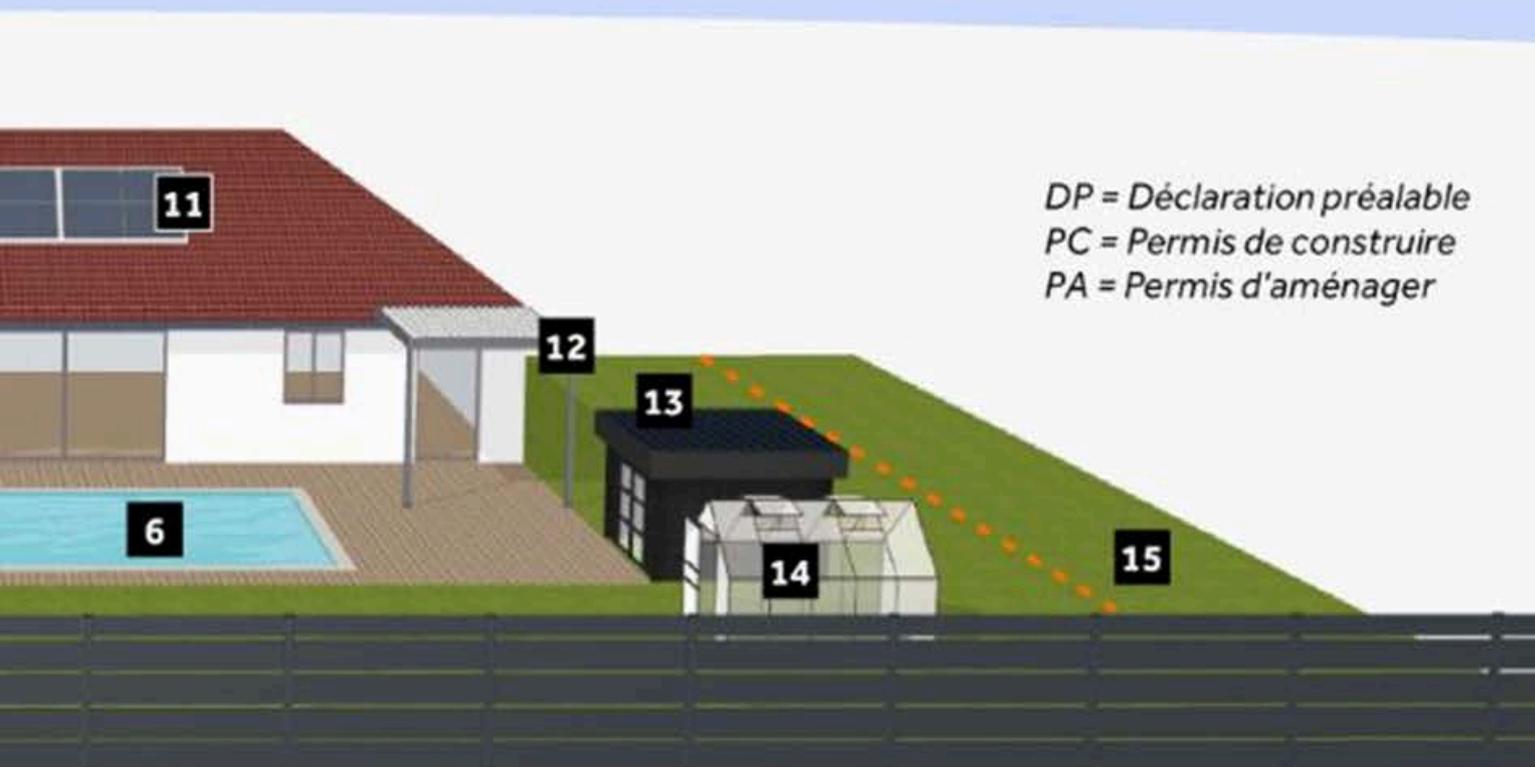
- Réfection : DP

## 10 Velux

- DP

## 11 Panneaux photovoltaïques

- DP



## 12 Véranda / Pergola / Terrasse couverte

- Si  $< 20\text{m}^2$  : DP
- Si  $> 20\text{m}^2$  : PC

## 13 Abri de jardin

- Si  $< 20\text{m}^2$  : DP
- Si  $> 20\text{m}^2$  : PC

## 14 Appentis / Carport / Serre

- Si  $< 20\text{m}^2$  : DP
- Si  $> 20\text{m}^2$  : PC

## 15 Division

- Si voiries et réseaux indépendants : DP division
- Si voiries et réseaux communs aux lots : PA

**N.B. : Tous projets de construction, rénovation ou modification sur un bien situé dans le périmètre de protection des monuments historiques doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.**

**Il est vivement conseillé de se rapprocher du service urbanisme avant tout dépôt de dossier.**

# LES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR LES PARTICULIERS

Les autorisations d'urbanisme se recoupent en quatre grandes catégories : les déclarations préalables, les permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir. Chaque formulaire correspond à des travaux ou aménagements particuliers.

## 1. La Déclaration Préalable (DP)

- Type de travaux : création de petites surfaces, de certains aménagements intérieurs et extérieurs, changement de destination, division, ...
- Durée d'instruction : 1 mois (2 mois si ABF)

Renseignement sur la faisabilité du projet auprès du service urbanisme

1

Prise de connaissance du règlement de zone du PLU.  
Prise de connaissance de restrictions particulières.

## 2. Le Permis de Construire (PC)

- Type de travaux : construction d'un bâtiment ou travaux sur construction existante
- Durée d'instruction : 2 mois (3 mois si ABF)

## 3. Le Permis d'Aménager (PA)

- Type de travaux : aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'un terrain de sport ou de loisirs
- Durée d'instruction : 3 mois (4 mois si ABF)

Décision du Maire

3

Transmission de l'arrêté auprès du demandeur.  
Transmission de l'acte à la préfecture pour contrôle de légalité.  
Affichage de la décision en Mairie.

## 4. Le Permis de Démolir (PD)

- Type de travaux : démolition partielle ou totale d'une construction
- Durée d'instruction : 2 mois (3 mois si ABF)

## 5. Le Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUB)

- Document d'information : indique si le projet est réalisable sur la parcelle
- Durée d'instruction : 2 mois

## 6. Demandes de modification ou transfert

- Petites modifications ne changeant pas la nature du projet
- Achat ou vente d'un terrain ou bien bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme

Ouverture de chantier

5

Transmission de la décision d'ouverture de chantier (DOC) à la Mairie dans les 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation.  
DP exemptée de DOC.

## 7. La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

- Document signalant le commencement des travaux
- Obligatoire pour PC et PA

## 8. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

- Document signalant la fin des travaux
- Délais de 3 mois pour effectuer une visite de conformité

Conformité des travaux

7

Si conforme, transmission d'un certificat de non contestation.

Si non conforme, possibilité de modifier la demande d'autorisation initiale pour la faire correspondre aux travaux réalisés.

# LES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR LES PROFESSIONNELS

Tout comme les habitations, les locaux dans lesquels s'exercent des activités d'accueil du public sont soumis à des autorisations d'urbanisme. Ces autorisations portent sur leur conformité par rapport aux règles d'accessibilité et de sécurité, mais aussi sur leur devanture par rapport au règlement local de publicité.

## La demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP)

2

### Dépôt du dossier

- Type de travaux : création, aménagement ou modification d'un ERP
- Conformité nécessaire aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie
- Durée d'instruction : 4 mois



Remise du récépissé de dépôt  
Affichage du dépôt de dossier  
en Mairie Instruction du dossier  
par les services métropolitains  
et d'Etat Délais d'instruction  
entre 1 et 3 mois au maximum

## La demande d'autorisation préalable de nouvelle installation, de remplacement, de modification d'un dispositif ou d'un matériel supportant une enseigne, préenseigne ou publicité

4

### Affichage de l'autorisation sur le terrain

- Type de travaux : création, modification ou remplacement d'une enseigne, préenseigne ou publicité
- Enseigne = Toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce
- Préenseigne = Toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée
- Publicité = Toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou attirer son attention
- Conformité nécessaire au Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)
- Durée d'instruction : 2 mois (3 mois si ABF)



Dès notification de l'arrêté  
Affichage sans interruption  
pendant 2 mois avant le début des  
travaux et durant toute la durée  
des travaux

Ouverture du recours des tiers  
pendant une période de 2 mois à  
compter de la date d'affichage

6

### Achèvement des travaux

Transmission de la déclaration  
attestant l'achèvement et la  
conformité des travaux  
(DAACT) à la Mairie  
Mairie dispose d'un délai de 3  
mois pour effectuer la visite de  
conformité



# LES INFRACTIONS EN MATIÈRE D'URBANISME



Le maire est l'autorité de police de droit commun. Il dispose d'un pouvoir de police générale très large et de pouvoirs de police spéciaux encadrés par le code général des collectivités territoriales (L.2212-2).

En tant que premier magistrat, le maire est tenu de traiter les situations irrégulières au regard des règles d'urbanisme. Les actes pris par le maire dans ce cadre des dispositions pénales sont toujours accomplis au nom de l'Etat.

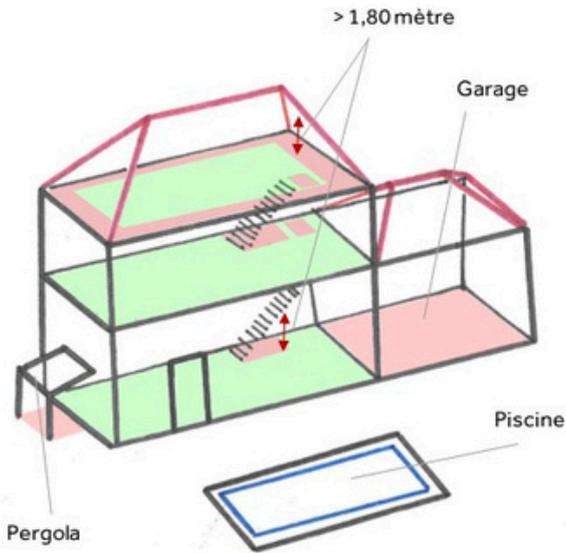
Les infractions en matière d'urbanisme constituent un délit dans la grande majorité des cas et sont sanctionnables par des poursuites pénales allant de l'amende à l'emprisonnement.

<b>CONNAISSANCE D'UNE OU PLUSIEURS INFRACTIONS</b>			
Infractions aux règles de procédures		Infractions aux règles de fond	
Réalisation de travaux sans autorisation ou en contradiction avec l'autorisation délivrée		Constructibilité et destination des terrains, caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, aspect extérieur ...) et le volume des constructions	
<b>DROIT DE VISITE SUR LE TERRAIN PAR AU MOINS UN AGENT ASSERMENTE ET COMMISSIONNE</b>			
<b>PROCES-VERBAL D'INFRACTION</b>			
Arrêté interruptif de travaux (si nécessaire)		Mise en demeure de régulariser dans un délai imparti	
		Régularisation	Astreinte journalière par jour de retard*
<b>POURSUITES PENALES</b>			
Transmission du PV d'infraction au Procureur de la République			
Enquête préliminaire / Phase de jugement			
Amende (entre 1.200€ et 6.000€ par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans l'hypothèse d'une surface de plancher, et ne peut excéder un montant de 300.000 € dans les autres cas)	Remise en l'état	Relaxe / Classement sans suite	Emprisonnement (uniquement dans le cas d'une récidive)
*dans la limite de 500€/j et 25.000€ en tout			



# LEXIQUE : SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL

## SURFACE DE PLANCHER

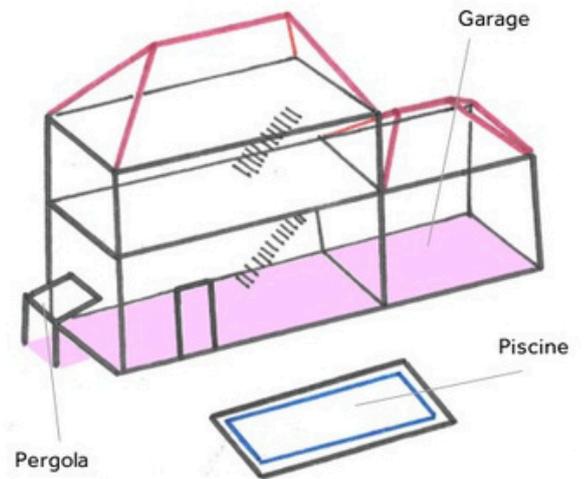


La surface de plancher correspond à la somme de toutes les surfaces closes et couvertes.

Elle n'inclut pas :

- L'épaisseur des murs extérieurs
- Les embrasures des portes et fenêtres extérieures (ouvertures faites dans le mur pour recevoir les portes et fenêtres)
- Les hauteurs sous plafond et sous escalier, inférieures ou égales à 1,80m
- Les trémies d'escaliers (ouverture pour le passage de l'escalier entre deux étages)
- Les combles non aménageables (absence de dalle ou de plancher)
- La surface du garage (pour les véhicules motorisés ou non)
- La surface du bassin de la piscine s'il y en a une

## EMPRISE AU SOL



L'emprise au sol correspond à la surface occupée au sol par le bâtiment, annexes comprises, s'il y en a. Il peut s'agir de la surface du garage, d'un abri de jardin ou encore d'une pergola.

Elle n'inclut pas :

- Les terrasses de plain-pied
- Les débords de toiture sans poteau de soutien
- Les aires de stationnement non couvertes
- Les éléments d'ornement de la façade (corniche, marquise ...)





## CONTACT

Service urbanisme

05.62.13.47.20

urbanisme@aussonne.fr ou contact@aussonne.fr

Horaires du service

Du lundi au jeudi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00

Le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

### PLUS D'INFOS :

