Projet de construction : les étapes de la demande d'autorisation

Dépôt de la demande

Se connecter sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU)

Remplir le formulaire correspondant. On peut y associer des pièces jointes : photographies, plans masses, coupes, etc. Des outils aident les administrés dans leurs démarches sur ce portail qui est aussi une boîte aux lettres avec la ville et l'agglomération.

Si besoin, les demandes d'urbanisme peuvent toujours être déposées à l'accueil.

Nature des travaux soumis à autorisation

- Construction sur un terrain nu,
- Construction ou travaux afin de créer une surface de 20m² en zone urbaine,
- Travaux ayant pour objectif de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur,
- Travaux de modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment avec changement de destination (par exemple installation d'un commerce).

Délai d'instruction : 2 à 6 mois selon les services extérieurs qui seront consultés (exemple : Architectes des bâtiments de France).

> **A noter :** le recours à un architecte est obligatoire pour la création ou l'extension d'une construction de plus de 150 m² (depuis le 1er mars 2017) de surface de plancher ou emprise au sol.

Autorisation

Le maire, au nom de la commune, accorde ou refuse la demande par arrêté municipal ou déclaration de non-opposition.

L'arrêté municipal est soumis à un double affichage à compter de sa notification : à la mairie et sur votre terrain. On peut les consulter aussi en ligne sur Autorisations d'urbanisme.

Affichage

L'affichage sur votre terrain est réglementé.

- Le réaliser à la réception de votre autorisation,
- La date d'affichage (le point de départ du délai de recours [2 mois] dont disposent les tiers),
- La preuve de l'affichage sur le terrain est à la charge du bénéficiaire (recueil des témoignages ou établir un constat par huissier de justice).

L'affichage est obligatoire de façon continue jusqu'à la fin des travaux, pendant une durée minimum de 2 mois. C'est à compter de la date d'affichage sur le terrain que court le délai de recours.

Le dispositif d'affichage doit avoir des dimensions supérieures à 80 cm et être visible depuis la rue.

Mentions obligatoires à indiquer.

Nom du bénéficiaire, nom de l'architecte (*), date et numéro d'autorisation, date d'affichage de l'autorisation d'urbanisme en mairie (*), nature du projet et superficie du terrain, adresse de la mairie où le dossier peut être consulté et les délais et les droits de recours des tiers.

(*) depuis le 1er juillet 2017

En cas de désaccord avec l'autorisation délivrée

Le bénéficiaire de l'autorisation ou toute personne intéressée peut la contester.

Contester la décision du maire dans un délai de 2 mois à partir de l'affichage, en suivant la procédure suivante :

- **exercer un recours administratif** (recours gracieux) par lettre recommandée avec accusé de réception à Monsieur le maire ou,
- **saisir le préfet** et lui demander d'exercer un contrôle de légalité sur l'acte administratif et/ou,
- **déposer un recours contentieux** devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Vous devez envoyer une copie de votre recours, accompagné de l'acte contesté, en recommandé avec accusé de réception au maire ainsi qu'au bénéficiaire de l'autorisation, sous peine d'irrecevabilité. Les personnes concernées par le recours sont : le demandeur du permis, les riverains, les associations (ex : association de défense de l'environnement), les communes et les syndicats de propriétaires.

Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

Au commencement des travaux, déposez en mairie 3 exemplaires de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) dûment remplie. Elle permet d'avertir la mairie du début des travaux ou des aménagements autorisés.

Achèvement des travaux

À la fin du chantier, vous devez déposer en trois exemplaires la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Attention !

- La DAACT doit également être déposée dans le cadre des déclarations préalables,
- Toutes les constructions et aménagements prévus dans l'autorisation doivent être réalisés,
- L'achèvement du chantier ne concerne pas uniquement la construction mais également les abords et aménagements (ravalement, plantations et clôture),
- La commune dispose d'un délai de 3 mois pour s'opposer ou non à votre déclaration.

Durée de validité des autorisations

Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou les déclarations préalables de travaux ont une durée de validité de 3 ans.

L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les **interrompez pendant plus d'un an**.

Ce délai de 3 ans démarre à compter de la notification de la décision :

- réception du courrier recommandé à sa première présentation,
- consultation de la notification par voix électronique,
- au bout d'un délai de 8 jours calendaires après son envoi par transmission électronique.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. **L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée d'1 an.**

Contact

urba@ville-osny.fr

Documents
Fiche d'aide au calcul de la surface du plancher
Liens utiles
Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU)
Permis de construire | Service-public.fr
Permis d'aménager | Service-public.fr
Permis de démolir | Service-public.fr
Déclaration préalable de travaux (DP) | Service-public.fr
Jour calendaire | Service-public.fr
Projet de construction : les cas particuliers