

VILLE DE MONTPELLIER

GUIDE DE L'URBANISME



LA VILLE DE MONTPELLIER À VOTRE SERVICE

montpellier.fr



Montpellier est riche d'un patrimoine bâti de plus de 2000 ans qui participe à la qualité de notre cadre de vie. La beauté du centre historique est bien connue de tous. La construction montpelliéraine contemporaine se développe dans ce contexte privilégié.








Afin de poursuivre la fabrication de la ville et de la préserver, ce guide de l'urbanisme a pour ambition de vous offrir une aide pratique. Il est destiné à répondre à vos questions, il recense toutes les informations à connaître, les principales procédures et les éléments de réglementation incontournables.

Il a été créé pour vous accompagner au mieux dans vos démarches. Car c'est tous ensemble, particuliers, professionnels et institutions que nous poursuivons la mise en œuvre et le maintien de la qualité urbaine à Montpellier.

Ayons ensemble l'ambition commune d'une ville où il fait bon vivre.

*Le Maire de la Ville de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole*

PLAN DU GUIDE

-  EDITO
-  A SAVOIR
-  LE DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION
-  LES DÉLAIS D'INSTRUCTION
-  LES DÉCISIONS
-  QUELQUES DÉFINITIONS
-  QUELQUES RÈGLES À RESPECTER

A SAVOIR

Toute demande de travaux relative à votre habitation (extension, réhabilitation, panneaux photovoltaïques, piscine, clôtures...), tout projet de construction (maison individuelle, collectif, bureaux...) sur la commune de Montpellier doivent être adressés à la mairie de Montpellier :

- Soit par voie postale ou dépôt direct

Adresse postale :

Monsieur le Maire de la Ville de Montpellier
Hôtel de Ville
Direction urbanisme opérationnel
1, place Georges Frêche
34267 Montpellier cedex 2
Tél. 04 67 34 74 55

Horaires :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Ouverture le jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h

Possibilité de rendez-vous avec un instructeur
les mercredis de 9h à 11h et de 14h à 16h
et les jeudis de 17h à 18h.

Contact : accueil DUOP Tél. 04 67 34 74 55

Nota : les informations ci-après ne sont pas exhaustives, le présent guide n'ayant pas la prétention de se substituer au code de l'urbanisme, mais les différents cas pouvant se présenter sur la commune sont abordés pour l'essentiel.



LE DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Depuis la réforme du code de l'urbanisme rentrée en vigueur au 1^{er} octobre 2007, il existe 4 catégories d'autorisation

- 1- Permis de construire
- 2- Permis d'aménager
- 3- Permis de démolir
- 4- Déclaration préalable

Les formulaires CERFA sont les suivants

1- Permis de construire pour une maison individuelle et ou ses annexes : CERFA n°13406-05

2- Permis de construire (collectif) ou permis d'aménager comprenant ou non des démolitions : CERFA n°13409-05

3- Permis de démolir : CERFA n°13405-04

4- Déclaration préalable : CERFA n°13404-05 / CERFA n° 13703-05 / CERFA n°13702-04

A cette liste, se rajoutent les formulaires suivants :

1- Modification d'un permis délivré en cours de validité : CERFA n°13411-05

2- Transfert de permis délivré en cours de validité : CERFA n°13412-05

Si vous souhaitez connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain, vous pouvez obtenir des renseignements et consulter le règlement d'urbanisme (PLU, ZPPAUP, PPRI, PPRIF) sur le site de la Ville de Montpellier (montpellier.fr/ rubrique PLU opposable) ou encore prendre rendez-vous auprès d'un instructeur.

NB : les formulaires CERFA ainsi que la grille AURA sont téléchargeables sur www.montpellier.fr

NOTA : certains dossiers demandent, en raison de leur situation ou encore de leurs caractéristiques spécifiques, des consultations obligatoires de services extérieurs.

Il est donc souhaitable d'anticiper dès le dépôt, ces procédures en déposant des exemplaires supplémentaires, afin de faciliter leur instruction à savoir :

- **Pour les demandes de déclaration préalable :**
 - 3 exemplaires (hors secteur sauvegardé)
 - 4 exemplaires (en secteur sauvegardé)
- **Pour les permis de construire, d'aménager :**
 - 5 exemplaires (hors ZAC)
 - 8 exemplaires (en ZAC)
- **Pour les permis de démolir :**
 - 4 exemplaires

Selon les travaux envisagés, un certain type d'autorisation devra être demandé à l'administration (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable)



QUELLES AUTORISATIONS POUR QUELS TRAVAUX ?

I. 1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 ont supprimé les anciennes notions de SHON (surface hors œuvre nette) et de SHOB (surface hors d'œuvre brute) pour les remplacer par les notions de SURFACE DE PLANCHER et d'EMPRISE AU SOL. Le décret n°2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif

aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes a pour objet de dispenser depuis le 1^{er} janvier 2012 de la formalité du permis de construire les extensions de constructions existantes dont la surface de plancher et ou l'emprise au sol est inférieure à 40 m², situées dans les zones urbaines seulement (cf tableaux ci-dessous).

Type	Caractéristiques		Rien	DP	PC
Construction ou installation nouvelle lorsqu'elle n'est ni dans un secteur sauvegardé ni dans un site classé	Emprise au sol $\leq 5 \text{ m}^2$ et surface de plancher $\leq 5 \text{ m}^2$	Hauteur au-dessus du sol $\leq 12 \text{ m}$	X		
		Hauteur au-dessus du sol $> 12 \text{ m}$		X	
	Hauteur au-dessus du sol $\leq 12 \text{ m}$ et $5 \text{ m}^2 < \text{emprise au sol} \leq 20 \text{ m}^2$ et $5 \text{ m}^2 < \text{surface de plancher} \leq 20 \text{ m}^2$			X	
	Autres cas				X
Construction nouvelle située dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé	Hauteur au-dessus du sol $\leq 12 \text{ m}$ et emprise au sol $\leq 20 \text{ m}^2$ et surface de plancher $\leq 20 \text{ m}^2$			X	
	Autres cas				X
HLL implantée dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé	Surface de plancher $\leq 35 \text{ m}^2$		X		
	Surface de plancher $> 35 \text{ m}^2$			X	
Eolienne	Hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol $< 12 \text{ m}$		X		
	Hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol $\geq 12 \text{ m}$				X
Piscine	Couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol $\leq 1.80 \text{ m}$	Superficie du bassin $\leq 10 \text{ m}^2$	X		
		$10 \text{ m}^2 < \text{Superficie du bassin} \leq 100 \text{ m}^2$		X	
		Superficie du bassin $> 100 \text{ m}^2$			X
	Couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol $> 1.80 \text{ m}$				X
Châssis et serre	Hauteur au-dessus du sol $\leq 1,80 \text{ m}$		X		
	$1.80 \text{ m} < \text{Hauteur au-dessus du sol} \leq 4 \text{ m}$ et surface au sol $< 2\,000 \text{ m}^2$ sur une même unité foncière			X	
	Autres cas : ▪ hauteur $> 4 \text{ m}$ ▪ ou hauteur $> 1.80 \text{ m}$ et surface au sol $> 2000 \text{ m}^2$ sur une unité foncière)				X

Type		Caractéristiques	Rien	DP	PC
Mur (ni clôture ni mur de soutènement)	Hauteur <2 m		X		
	Hauteur ≥ 2 m			X	
	Quelle que soit la hauteur, si situé dans un secteur sauvegardé, un site classé, une réserve naturelle, un parc national (ou en cours de classement)			X	
Sur le territoire communal les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable suite à délibération du conseil municipal, prise en application des dispositions de l'article R 421-12				X	
Clôture située dans un secteur sauvegardé, un champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP ou une AMVAP, dans un site classé ou inscrit, un secteur délimité par le PLU (L. 123-1 7°), ou secteur délimité par l'organe délibérant soumettant les clôtures à déclaration.				X	
Mobilier urbain			X		
Mobilier urbain en secteur sauvegardé, sites classés, ou en instance de classement				X	
Caveau et monument funéraire dans l'enceinte d'un cimetière			X		
Mur de soutènement	Hors secteur sauvegardé		X		
	Dans un secteur sauvegardé				X
Ouvrage d'infrastructures terrestre, maritime, ou fluviale (voie, pont, infrastructure portuaire ou aéroportuaire)	Hors secteur sauvegardé		X		
	Dans un secteur sauvegardé			X	
Canalisation, ligne ou câble souterrain			X		
Construction ou installation couverte par le secret de la défense nationale			X		
Construction dans les arsenaux de la marine, les aérodromes militaires et les grands camps			X		
Dispositif technique nécessaire aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.			X		
Ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique	Tension < 63 000 V			X	
	Tension ≥ 63 000 V				X
Construction ou installation dont l'autorisation au titre d'une autre législation dispense de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (voir point IV.4.3 ci-dessous)			X		



Type	Caractéristiques	Rien	DP	PC
<p>Construction temporaire dont la durée n'excède pas :</p> <p>A la fin de la durée d'installation, le constructeur doit remettre les lieux en l'état.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 an pour les constructions nécessaires au relogement d'urgence des victimes de sinistres ou de catastrophe naturelle ou technologique ▪ 1 année scolaire pour les classes démontables ▪ la durée du chantier pour les constructions directement nécessaires à la conduite des travaux et à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ▪ 1 an (3 mois dans les sites classés, les secteurs sauvegardés, les périmètres protégés par l'organe délibérant – cf. art. R. 421-7) pour les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des bâtiments existants si elles sont implantées à moins de 300 m du chantier ▪ durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'1 an (ou 3 mois en secteur sauvegardé), pour les installations directement liées à cette manifestation ▪ 3 mois pour les autres constructions temporaires (15 jours dans les sites classés, les secteurs sauvegardés, les périmètres protégés par l'organe délibérant – cf. art. R. 421-7) 	X		
Construction située à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires		X		
Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol	Puissance crête < 3 kW	Hauteur au-dessus du sol < 1.80 m (hors secteur sauvegardé)	X	
		Hauteur au-dessus du sol > 1.80 m (hors secteur sauvegardé)		X
		En secteur sauvegardé		X
	3 kW ≤ puissance crête ≤ 250 kW quelle que soit la hauteur			X
Tous les autres cas de constructions nouvelles qui ne sont pas mentionnés ci-dessus (en application de la règle : toute construction nouvelle est soumise à permis de construire à l'exception des travaux listés aux articles R. 421-12 à 12)				X



I. 2. TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE OU CHANGEMENT DE DESTINATION

NB : tous ces cas s'entendent à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires, qui ne nécessitent pas d'autorisation a priori.

Type	Caractéristiques	Rien	DP	PC	
Travaux	Surface de plancher ou emprise au sol créée < 5 m ²	X			
	Constructions hors zone U d'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu	5 m ² < surface de plancher créée ≤ 20 m ² et 5 m ² > emprise au sol créée ≤ 20 m ²		X	
		Surface de plancher > 20 m ² ou emprise au sol créée > 20 m ²			X
	Constructions dans une zone U d'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu	5 m ² < surface de plancher créée ≤ 40 m ² et 5 m ² > emprise au sol créée ≤ 40 m ²		X	
		20 m ² < surface de plancher créée ≤ 40 m ² ou 20 m ² < emprise au sol créée 40 ≤ m ² ⇒ si cela porte la surface ou l'emprise totale de la construction à plus de 170 m ² pour une construction autre qu'agricole, à plus de 800 m ² pour une construction agricole, et plus de 2000 m ² pour une serre de production			X
Surface de plancher > 40 m ² ou emprise au sol créée > 40 m ²				X	
Changement de destination (les locaux accessoires étant présumés avoir la même destination que le local principal)	Sans travaux		X		
	Travaux ne modifiant pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade		X		
	Travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment			X	
Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération du conseil municipal prise en application de l'article R421-17-1e			X		
Travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés à l'article L. 313-1-III dans un secteur sauvegardé dont le PSMV a été approuvé, s'ils ont pour objet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants				X	
Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière (L. 313-4)				X	
Travaux portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié par le PSVM				X	
Travaux portant sur un immeuble ou partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sauf les travaux mentionnés à l'article R. 421-8				X	
Travaux effectués dans les immeubles situés dans un secteur sauvegardé dont le PSMV n'est pas approuvé ou a été mis en révision (a priori à l'exception de ceux modifiant la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants, quand un PSMV approuvé existe déjà et est mis en révision, qui restent soumis à PC)			X		
Travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L. 123-1			X		
Travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément qu'une délibération du conseil municipal a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (commune sans PLU)			X		
Travaux réalisés sur les constructions situées dans les enceintes des établissements pénitentiaires, et travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie même s'ils entrent dans le champ d'application du permis ou de la déclaration		X			
Autres travaux non mentionnés ci-dessus		X			

I. 3. TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL

Type	Caractéristiques	Rien	DP	PA
Lotissement	Créant en moins de dix ans plus de 2 lots à construire s'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'il est situé dans un site classé ou un secteur sauvegardé			X
	Autre		X	
Remembrement réalisé par une AFU lorsqu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs				X
Création ou agrandissement d'un terrain de camping	Accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou RML			X
	Autres cas		X	
Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger				X
Réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant	Augmentation de plus de 10% du nombre d'emplacements			X
Travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs				X
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés				X
Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports	Superficie > 2 ha			X
	Dans un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle, même si sup. ≤ 2 ha			X
Aménagement d'un terrain de golf	Superficie > 25 ha			X
	Dans un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle, même si sup. ≤ 25ha			X
Aire de stationnement ouverte au public, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de RML	De 10 à 49 unités		X	
	Susceptible de contenir au moins 50 unités			X
	Dans un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle, même si - de 50 unités			X
Affouillement et exhaussement du sol (sauf si nécessaire à l'exécution d'un PC)	Hauteur ou profondeur < à 2 m ou superficie < 100 m ²	X		
	Hauteur ou profondeur > 2 m et superficie ≥ 2 ha			X

Type	Caractéristiques	Rien	DP	PA
	Hauteur ou profondeur > 2 m et superficie $\geq 100 \text{ m}^2$		X	
	Dans un secteur sauvegardé, un site classé ou une réserve naturelle Hauteur ou profondeur > 2 m et superficie $\geq 100 \text{ m}^2$			X
Création d'un espace public	Dans un secteur sauvegardé (périmètre délimité), un site classé ou une réserve naturelle			X
Création d'une voie ou travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante	Dans un secteur sauvegardé (périmètre délimité)			X
Division d'une propriété foncière dans une zone délimitée, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'opérations d'aménagement autorisées, d'une opération d'aménagement rural non close, ou des divisions résultant d'un bail rural			X	
Installation d'une caravane autre qu'une RML en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	Durée de l'installation > 3 mois (toutes les périodes même non consécutives étant additionnées)		X	
Coupe et abattage d'arbres (L. 130-1) dans les EBC et pendant l'élaboration d'un PLU			X	
Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager			X	
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	Installation > 3 mois consécutifs		X	
Aire d'accueil de gens du voyage			X	
Travaux dans un secteur sauvegardé ayant pour effet de modifier l'aménagement des abords d'un bâtiment existant (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires)			X	
Installation de mobilier urbain et d'œuvres d'art, modification de voies ou d'espaces publics et les plantations effectuées sur ces voies et espaces (à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires ou des travaux réglementaires)	Dans un secteur sauvegardé (périmètre délimité), un site classé, une réserve naturelle		X	
Autres que ceux mentionnés ci-dessus		X		



I. 4. PERMIS DE DÉMOLIR

Type	Caractéristiques	Rien	PD
Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir			X
Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :	<ul style="list-style-type: none"> - située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière - inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques - située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP - située dans un site inscrit ou classé - identifiée comme devant être protégée par le PLU ou par délibération du conseil municipal (en l'absence de PLU) comme élément de patrimoine ou de paysage à mettre en valeur et à protéger 		X
Démolition effectuée sur un bâtiment menaçant ruine ou insalubre		X	
Démolition en application d'une décision de justice devenue définitive		X	
Démolition de bâtiments frappés d'une servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés		X	
Démolition de lignes électriques et de canalisations		X	
Autres démolitions			X

Nota : la Ville de Montpellier a étendu l'obligation de permis de démolir à l'ensemble de son territoire de la commune par DCM (Délibération du Conseil Municipal).

Source : DAJC

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL

Champ d'application modifié par le décret n°2009-1414 du 19 novembre 2009, publié le 20 novembre.

Hors secteur sauvegardé et hors site classé :

Panneaux photovoltaïques au sol	AUCUNE FORMALITE	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
Puissance < 3kw et hauteur ≤ 1,80 m	X		
Puissance < 3kw et hauteur > 1,80 m		X	
Puissance ≥ 3kw et ≤ 250 kw, quelle que soit la hauteur		X	
Puissance > 250 kw Nota : nécessite également la production d'une étude d'impact et une procédure d'enquête publique			X



Pour information : en secteur sauvegardé ou en site classé

Panneaux photovoltaïques au sol	AUCUNE FORMALITE	DECLARATION PREALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE
puissance < 3kw		X	
Puissance ≥ 3kw			X

Source : direction urbanisme opérationnel

LES DÉLAIS D'INSTRUCTION

ILS PARTENT DE LA DATE DE RÉCEPTION EN MAIRIE D'UN DOSSIER COMPLET

Nota : ces délais peuvent être :

- Soit interrompus lorsque le dossier est incomplet à son dépôt ; des pièces complémentaires doivent être demandées dans le délai de un mois.
- Soit prorogés lorsque des services extérieurs ou des commissions doivent être consultés.

Cas particuliers des permis de construire soumis à enquête publique : dans ce cas le délai d'instruction ne part pas de la date de dépôt du dossier en mairie mais de la date de réception du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Ces permis de construire concernent uniquement quelques rares opérations qui sont précisées dans l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement.

DÉLAIS D'INSTRUCTION DES DÉCLARATIONS PRÉALABLES :

Délai de droit commun : 1 mois

Et 2 mois pour les :

- Projet soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme.
- Projet situé dans un secteur sauvegardé.

DÉLAIS D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE, DES PERMIS DE DÉMOLIR ET DES PERMIS D'AMÉNAGER.

Délais de droit commun

- 2 mois pour les permis de construire des maisons individuelles et de leurs annexes et pour les permis de démolir.
- 3 mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les permis d'aménager.

LES MODIFICATIONS DU DÉLAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN

Les délais supplémentaires se rajoutant au délai de droit commun :

- 1 mois pour projet soumis à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévues par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme.

Projet situé dans un secteur sauvegardé

- 2 mois (ne se cumule pas avec le précédent)

Pour les dossiers devant passer devant une commission départementale ou régionale.

Lorsque le demandeur a déposé avec son dossier de permis de construire une demande de dérogation prévues par l'article L111-4 du code de la construction (règles générales de construction des bâtiments d'habitation).

Lorsque le permis de construire porte sur un projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale (cas le plus courant les commerces de détail de plus de 1000 m² de surface de vente).

Les délais se substituant au délai de droit commun

- 4 mois pour les permis de construire ou d'aménager situés dans le périmètre de protection des immeubles classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé.

- 5 mois

- Lorsqu'il y a lieu de consulter une commission nationale

- Lorsque le permis de construire porte sur un immeuble inscrit aux monuments historiques

- Lorsque le permis de construire concerne un établissement recevant du public ou un immeuble de grande hauteur

- Lorsque le permis de construire porte sur des travaux soumis à autorisation spéciale du ministre de la défense ou du ministre chargé de l'aviation civile

- 8 mois lorsque le permis de construire porte sur des travaux soumis à l'accord du ministre chargé des sites.

LES PROLONGATIONS EXCEPTIONNELLES DU DÉLAI D'INSTRUCTION

(Ces prolongations ou modifications du délai peuvent être notifiées en dehors du délai de un mois qui suit le dépôt du dossier, mais aucune prolongation du délai d'instruction n'est possible en dehors des cas mentionnés ci-dessous (articles R423-34 à R423-37-1 du code de l'urbanisme)).

- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée à une autorisation de défrichement (issue du code forestier) le délai d'instruction est prolongé de trois mois quand le préfet a décidé, de prolonger de 3 mois le délai d'instruction de l'autorisation de défrichement.

- Lorsque la délivrance du permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le délai d'instruction est prolongé :

1) d'1 mois lorsque le projet est situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et que l'autorité compétente pour délivrer le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ;

2) de 2 mois lorsque le projet n'est pas situé dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et que l'autorité compétente pour délivrer le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable a saisi le préfet de région ou le préfet de Corse d'un recours contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

- Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente, le délai d'instruction est prolongé de cinq mois à

compter du recours si un recours a été déposé devant la Commission nationale d'aménagement commercial

* En cas de recours contre la décision de la commission départementale d'aménagement commercial auprès de la commission nationale le délai est prolongé de 5 mois. (concerne les projets de plus de 1000 m² de surface de vente)

*Pour les communes de moins de 20000 habitants et pour les dossiers de 300 à 1000m² de surface de vente qui, sur saisine du Maire, ont fait l'objet d'un avis défavorable de la commission départementale d'aménagement commercial, un recours est alors ouvert aux promoteurs auprès de la commission nationale, le délai d'instruction est alors majoré de 2 mois)

*Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés, le délai d'instruction est porté à 6 mois.

*Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection de la nature, le délai d'instruction est porté à 8 mois.

*Lorsque la Commission européenne est saisie dans les conditions prévues par l'article R. 414-25 du code de l'environnement, le délai d'instruction de la demande ou de la déclaration est suspendu jusqu'à la date de réception de cet avis par l'autorité compétente.

A l'issue du délai d'instruction et en l'absence de réponse de l'administration la décision peut être tacite sauf dans les cas suivants :

Lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du ministre de la défense ou à une autorisation au titre des sites classés ou en instance de classement ou des réserves naturelles ;

Lorsque le projet fait l'objet d'une évocation par le ministre chargé des sites ou par le ministre chargé de la protection des réserves naturelles ;

Lorsque le projet porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ;

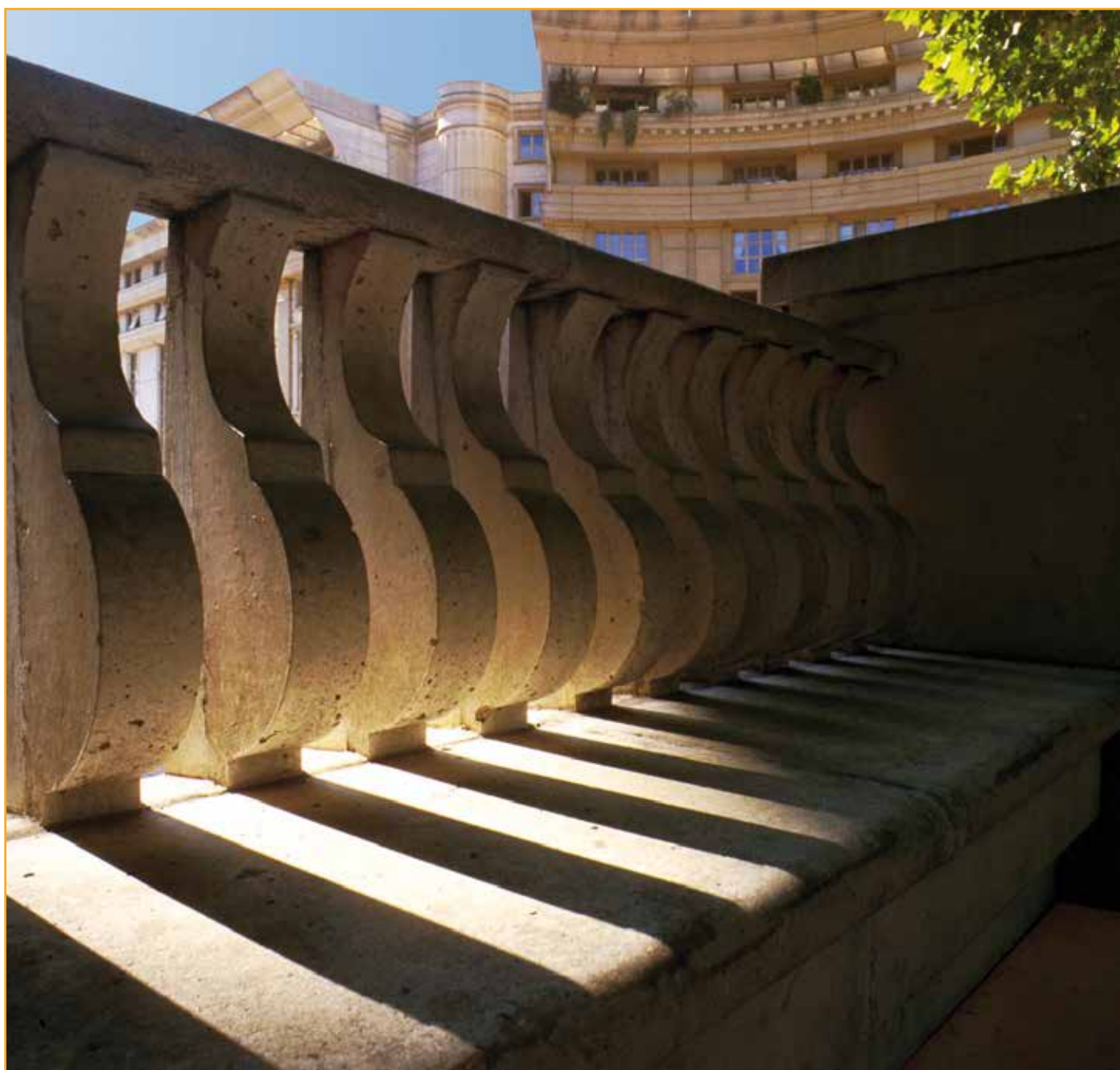
Lorsque le projet est soumis à enquête publique en application des articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement ;

Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, à une autorisation de création, d'extension ou de réouverture au public d'établissements de spectacles cinématographiques et que la demande a fait l'objet d'un refus de la commission départementale compétente ;

Si le permis ne relève pas de la compétence de l'Etat, lorsque le projet relève de l'article L. 425-4 du code de l'urbanisme ou a été soumis pour avis à la commission départementale d'aménagement commercial sur le fondement de l'article L. 752-4 du code de commerce et que la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial a rendu un avis défavorable ;

Lorsque le projet porte sur une démolition soumise à permis en site inscrit ;

Lorsque la délivrance du permis est subordonnée, en application de l'article L. 425-13, à l'obtention d'une dérogation prévue par l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation et que cette dérogation a été refusée.



LES DÉCISIONS EN MATIÈRE D'URBANISME

Une fois le dossier instruit par le service instructeur, une décision est prise par l'administration.

1. Décision favorable
2. Décision défavorable
3. Annulation (en général, à la demande du pétitionnaire)
4. Décision de rejet tacite ou d'opposition tacite (lorsque le pétitionnaire n'a pas fourni les pièces complémentaires dans le délai de 3 mois)
5. Décision de retrait (à l'initiative de l'administration en cas d'illégalité avérée sur l'instruction d'un dossier ou fraude commise par le pétitionnaire et connue de l'administration)
6. Décision de sursis à statuer dans certains cas spécifiques (révision d'un règlement d'urbanisme, périmètre d'étude création de ZAC, prescription d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé ou encore d'un plan local d'urbanisme...)

VALIDITE DU PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE DEMOLIR :

Le délai de validité d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est de 3 ans à compter de la date de notification de l'autorisation.

Le permis de construire pourra être prorogé d'une année, 2 fois à la demande des intéressés.

LES VOIES DE RECOURS

Toute décision faisant grief est susceptible de recours soit par le pétitionnaire lui-même soit par toute personne ayant intérêt et qualité pour agir.

- Le destinataire d'une décision administrative ou un tiers qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également dans ce délai saisir le Maire ou le Préfet (cas d'une décision rendue au nom de l'Etat) d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (au terme d'un délai de deux mois, le silence de l'administration vaut rejet implicite).

Dans le cadre d'un recours, les dispositions de l'article R600-2 du code de l'urbanisme doivent être respectées et notamment l'auteur d'un recours contentieux est tenu d'informer l'auteur de la décision dans les 15 jours francs à compter du

dépôt du recours (en recommandé avec accusé de réception).

L'AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Dès notification de l'autorisation au pétitionnaire et avant le début des travaux, il est obligatoire d'afficher sur le terrain l'autorisation délivrée.

L'affichage du permis ou de la déclaration préalable doit être effectué dans les conditions prévues aux articles R424-15, A424-15 à A424-19 du code de l'urbanisme.

Le panneau doit être de format rectangulaire aux dimensions supérieures à 80 centimètres.

Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public durant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier.

Les dispositions des articles R600-1 et R600-2 du code de l'urbanisme doivent être clairement indiquées sur le panneau à savoir :

«tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du code de l'urbanisme)».

Conseils-informations pour le chantier :

Dans le cadre du chantier il est rappelé que le recours au travail clandestin est interdit.

Par ailleurs avant le début des travaux il est important de faire réaliser une analyse du sol afin d'adapter les techniques de construction à d'éventuels problèmes (retrait, gonflement du sol etc.). Une assurance dommages ouvrages doit être souscrite par le pétitionnaire avant le début des travaux sous peine de sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

L’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Exemple de panneau d’affichage : * on parle désormais de surface de plancher et/ou d’emprise au sol (ordonnance n°2011-1539 du 16.11.2011 et décret n°2011-2054 du 29.12.2011.

DÉCLARATION PRÉALABLE Construction ou travaux	
N° Déclaration :	<input type="text"/>
En date du :	<input type="text"/>
Bénéficiaire(s) :	<input type="text"/>
Nature des travaux :	<input type="text"/>
Superficie de plancher :	<input type="text"/> m ²
Superficie emprise au sol :	<input type="text"/> m ²
Hauteur de la/des construction(s) :	<input type="text"/> m
Surface des bâtiments à démolir :	<input type="text"/> m ²
Superficie du terrain :	<input type="text"/> m ²
Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse) :	
<input type="text"/>	
Droit de recours :	
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d’une période continue de deux mois d’affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l’urbanisme).	
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l’urbanisme).	

QUELQUES DÉFINITIONS

LA SURFACE DE PLANCHER / L'EMPRISE AU SOL :
nouvelles notions qui viennent remplacer les notions de shon et de shob.

Sources : ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011

1. LA SURFACE DU PLANCHER :

Depuis le 1^{er} mars 2012, une seule surface sert de référence pour le calcul des droits à construire : la surface de plancher .

On part de la surface totale des différents planchers de la construction, clos et couverts calculée à l'intérieur des murs ;

On déduit :

- L'épaisseur des murs autour des embrasures des portes et fenêtres
- Les vides et les trémies
- Les planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m
- Les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules
- Les surfaces de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou des activités industrielles , commerciales ou artisanales
- Les surfaces de planchers des locaux techniques y compris les locaux de stockage des déchets sauf pour les maisons individuelles
- Les caves ou celliers annexes à des logements si ces locaux sont desservis par une partie commune (ne s'applique pas aux maisons individuelles)
- Soustraction de 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation (après application des précédents déductions), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures : cela revient à une déduction forfaitaire de 10% pour le collectif.

2. L'EMPRISE AU SOL :

La notion d'emprise au sol a également été intro-

duit par le législateur pour déterminer les seuils de dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

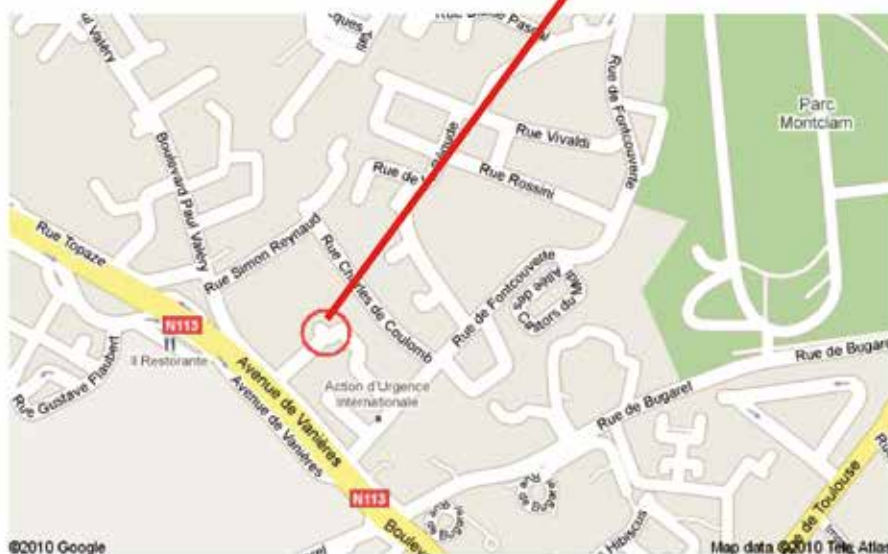
L'emprise au sol est la projection au sol du volume de la construction débords et surplombs non clos compris.



LE PLAN DE SITUATION

PERMET DE LOCALISER LE PROJET AU NIVEAU D'UN QUARTIER

Exemple :



LE PLAN DE MASSE

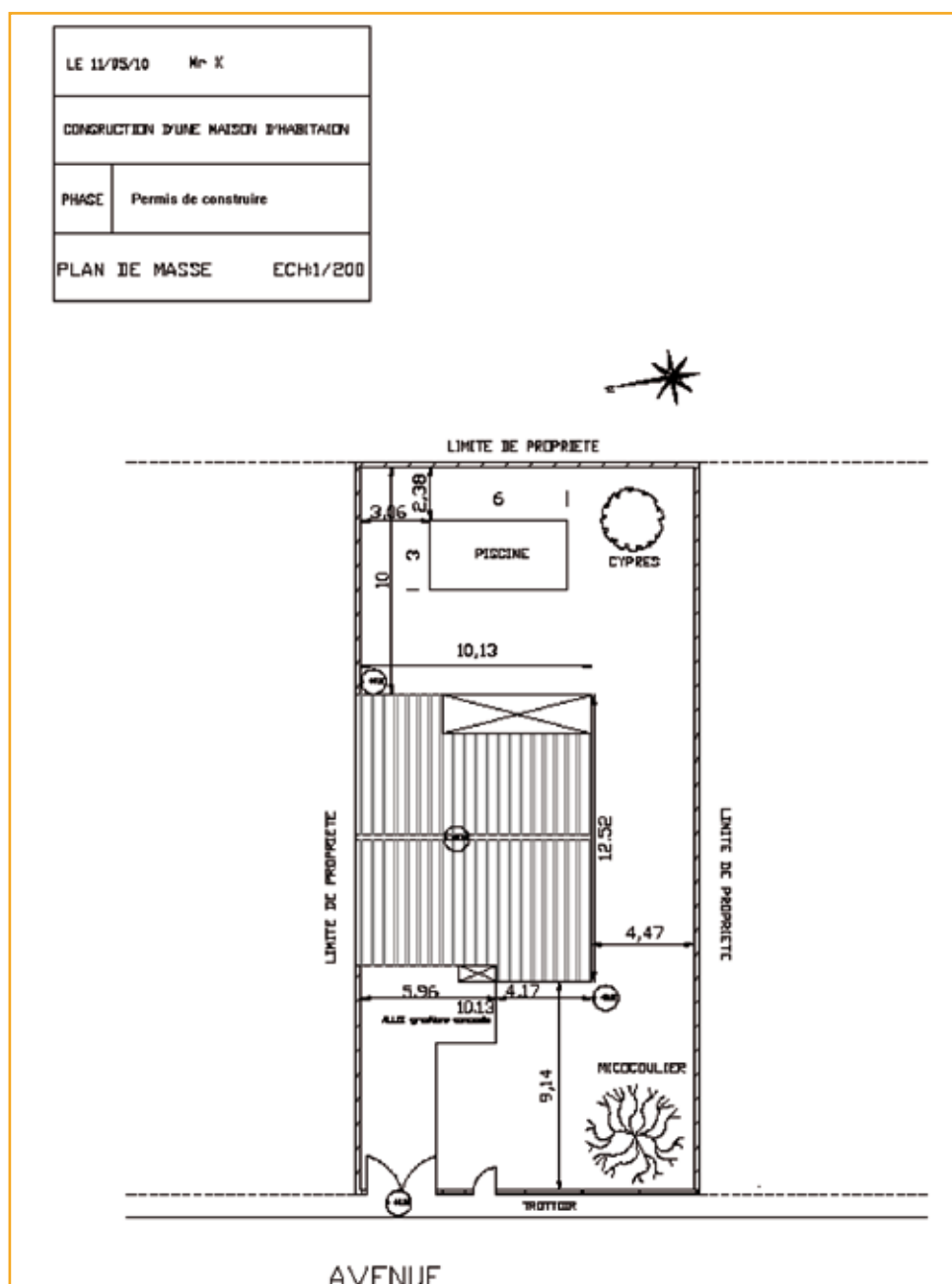
PRÉSENTE L'EMPLACEMENT DU PROJET DE CONSTRUCTION PAR RAPPORT À SON VOISINAGE IMMÉDIAT.

Il indique l'orientation et les limites cotées du terrain, l'implantation et les dimensions de la construction (longueur, largeur, hauteur), le tracé des voies de desserte et des raccordements.

En outre, dans le cadre du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le plan masse fera apparaître

- Les bâtiments existants sur le terrain
- Le traitement des surfaces
- Les plantations existantes et à planter sur le terrain
- Les niveaux du terrain avant (terrain naturel) et après travaux (terrain fini), et notamment les niveaux altimétriques (ou cotation obligatoire en NGF si le terrain est situé en zone inondable) aux limites de propriété
- L'indication de l'endroit à partir duquel les photos demandées dans le cadre du dossier ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue
- La localisation des stationnements (le cas échéant)
- Les clôtures (le cas échéant)

Exemple :



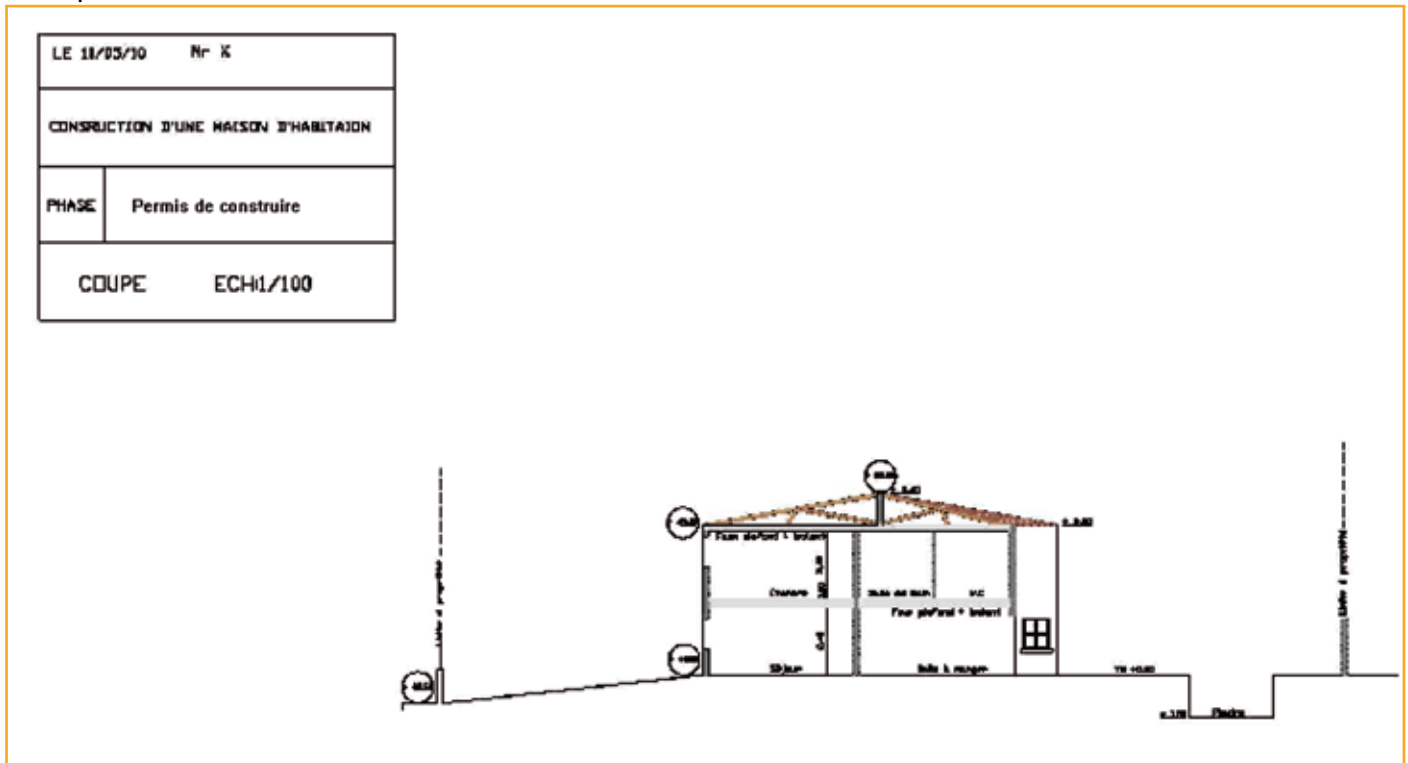
LE PLAN DE COUPE

SERT À REPRÉSENTER L'EMPLACEMENT DU PROJET PAR RAPPORT AU TERRAIN NATUREL.

Il présente une vue verticale de l'intérieur de la maison et donne des indications sur le profil du terrain. Il précise la forme et la hauteur de la construction et sert à implanter les cotes de niveau du dallage, des planchers, du toit (à l'égoût et au faîtage) et des hauteurs sous-plafond.

Il est nécessaire de faire apparaître sur le plan de coupe, le profil du terrain : **AVANT et APRES travaux.**

Exemple :

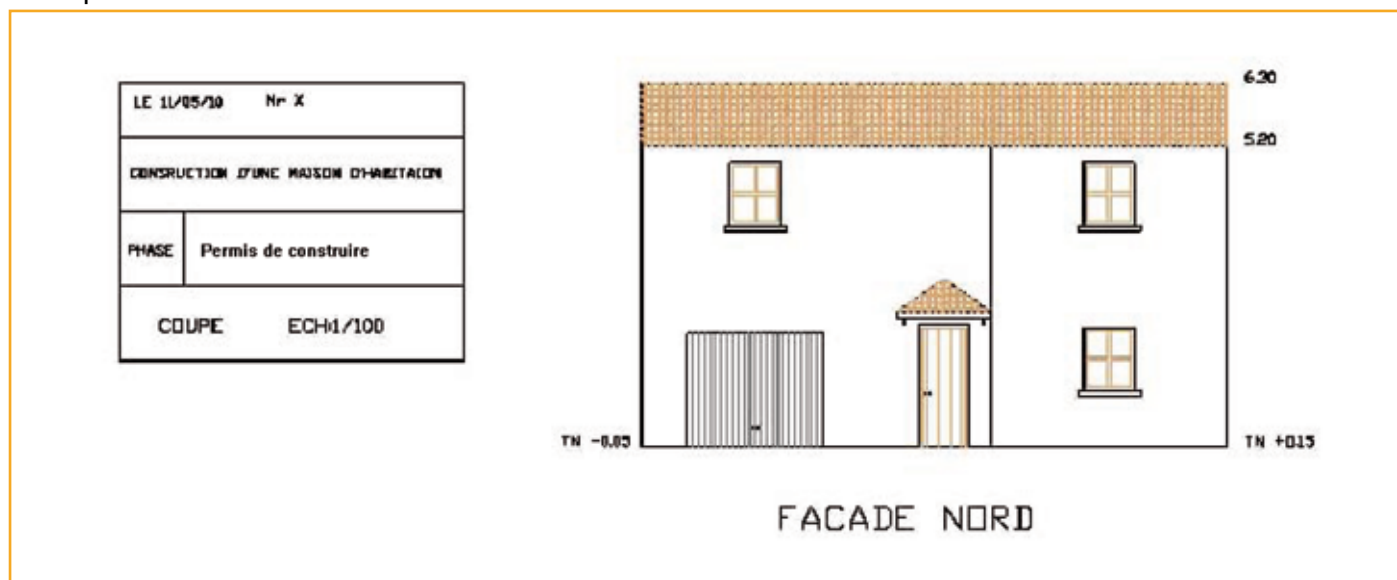


LES PLANS DE FAÇADES ET DE TOITURES

Il est nécessaire de compléter le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme par les plans de l'ensemble des façades, **à l'échelle**.

Les plans de façades doivent faire apparaître les ouvertures, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décor, etc... , de manière à apprécier l'aspect architectural de la construction.

Exemple :



LES TAXES D'URBANISME

La surface de la construction taxable est différente de la surface de plancher ; c'est la surface de construction simplifiée(c'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies).

Depuis le 1^{er} mars 2012, la taxe d'aménagement est venue remplacer les anciennes taxes (TLE, TDCAUE, TDENS°).

Son taux a été fixé à 5% par délibération du Conseil Municipal en date du 26.07.2011, il est de 2,3% pour la part départementale.

D'autres travaux sont également éligibles au titre de la taxe d'aménagement :

- Habitations légères et loisir
- Tentes et caravanes
- Panneaux photovoltaïques au sol
- Eoliennes > 12 mètres
- Bassins des piscines
- Places de stationnement extérieures

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois (à compter de la délivrance de l'autorisation) ou en une seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1500 €.

Les autres taxes d'urbanisme subsistent à savoir : redevance d'archéologie préventive, participation aux équipements publics, PAE.(plan d'aménagement d'ensemble) en cours de validité, participations en ZAC.

Depuis le 1^{er} janvier 2015 , le dispositif de financement de l'aménagement comprend :

- Le projet urbain partenarial (PUP)
- Le financement en zone d'aménagement concerté
- La taxe d'aménagement
- La participation pour réalisation d'équipements publics exceptionnels(PEPE)
- Le versement pour sous densité*(VSD)

*VSD : réservé aux zones U et AU du PLU, le versement pour sous densité est un outil destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain.

Ce dispositif permettra d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur (SMD).Ce dispositif n'est pas mis en place par la ville de Montpellier.

La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) :

c'est une participation exigible pour tout dossier déposé à partir du 1^{er} juillet 2012.

Elle a pour fait générateur le raccordement au réseau collectif et non le permis de construire qui n'en fait pas mention.



QUELQUES RÈGLES À RESPECTER

QUE FAIRE APRÈS AVOIR OBTENU UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers.

En effet, il vous appartient :

- **de respecter un certain nombre de règles de droit civil**

(Attention : les règles de droit privé ne sont pas vérifiées dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, toujours délivrée «sous réserve du droit des tiers».)

LES LOTISSEMENTS

- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement s'appliquent pendant une durée de 10 ans à compter de sa délivrance (article L.442-9 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, pendant une période de 5 ans à compter de la date de non-opposition à la Déclaration préalable (dans le cas d'une division sans travaux) ou à compter de la date d'achèvement des travaux de viabilité (dans le cas d'une demande de permis d'aménager), seules les règles du lotissement s'appliquent (il s'agit de la cristallisation du droit à construire).

Au-delà de 5 ans et jusqu'au terme des 10 ans du lotissement (calculé à compter de l'arrêté de création), c'est la règle la plus restrictive (celle du plan local d'urbanisme ou celle du lotissement) qui s'applique.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité, autrefois dévolue aux colotis, de demander le maintien des règles du lotissement.

Dans le cas où ce maintien avait été obtenu antérieurement à la loi, il a cessé à compter du 27 mars 2014 (nouvel article L.442-9 du code de l'urbanisme).

Seront également caduques d'ici 2019 les clauses non règlementaires des cahiers des charges non approuvés lorsque celles-ci ont pour objet de limiter le droit à construire ou de restreindre l'usage ou la destination d'une construction.

LES JOURS ET VUES

- Les jours : article 676 du code civil : dispositifs qui ne doivent laisser passer que la lumière mais non l'air ou le regard.
 - les jours dans les murs non-mitoyens (article 677 cc)
 - les jours dans les murs mitoyens (article 675 cc)
- Les vues : aménagement qui laisse passer au moins le regard et qui peut être fixe ou ouvrant.
 - les vues droites : article 678 cc
 - les vues obliques : article 680 cc

LES PLANTATIONS

- Les distances des plantations par rapport aux propriétés privées :
 - les règles du code civil : article 671 cc
- Les distances des plantations par rapport aux voies publiques :
 - les routes nationales : article 5 de la loi du 9 ventôse an XIII
 - les routes départementales et communales : article 64 de l'arrêté du 30 mars 1967 et article 53 du décret du 14 mars 1964
 - les chemins ruraux : pas de limitation
- Branches et racines qui dépassent sur la propriété d'autrui :
 - les branches : article 673 cc
 - les racines : article 673 cc

LES EAUX

- Les eaux de pluie : article 641 cc : on est propriétaire des eaux de pluie qui tombent sur son fond et on peut en disposer
- Les eaux de toiture : on doit les récupérer sur son propre fond et il ne faut pas les déverser chez le voisin (article 681 cc).

LE BORNAGE

Il consiste à définir les limites exactes de propriété en cas de doute.

Il ne concerne que les propriétés privées et contiguës (à la différence de l'alignement)

Il ne concerne que les parties de terrain non-bâties.

Il ne s'applique qu'aux terrains qui n'ont pas déjà été bornés.

Il existe deux types de bornage :

- Le bornage à l'amiable
- Le bornage judiciaire (compétence du tribunal d'instance)

LA CLÔTURE

Tout propriétaire a le droit de se clore mais ce n'est pas une obligation (article 647 du Code civil). Cependant, il existe des exceptions comme le droit de passage qui limitent ce droit.

LA MITOYENNETÉ

Source de nombreux contentieux, l'article 653 du Code Civil dispose que «dans les villes et les campagnes (...) tout mur est présumé mitoyen s'il n'y a ni titre ou marque du contraire».

Cette présomption est réfragable et la preuve de titres ou marque du contraire relève souvent d'une lecture des actes par un homme de loi (notaire ou avocat).

On peut bâtir contre un mur séparatif mitoyen (article 657 CC)

On peut y ancrer des poutres ou solives (article 657 CC).

Mais on ne peut y pratiquer aucun enfoncement ni appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement du voisin (article 662 CC).

Chacun doit participer à l'entretien du mur mitoyen et éventuellement à sa construction (article 655 CC).

De déclarer votre construction (construction neuve, extension, piscine...) auprès de la direction générale des finances publiques : (156 rue Alfred Nobel -le Millénaire -34000 Montpellier) en remplissant le formulaire H1 (maison individuelle) ou le formulaire H2 (appartement situé dans un immeuble collectif.)

Ces formulaires sont téléchargeables sur le site des impôts :

www.impots.gouv.fr

QUESTIONS DIVERSES

OU S'ADRESSER POUR CONTESTER UNE CONSTRUCTION ILLICITE ?

Dès lors que la Ville a connaissance soit par elle-même, soit par un tiers d'une construction effectuée sans autorisation, un agent assermenté constatera sur le terrain la construction effectuée sans autorisation et dressera un procès-verbal d'infraction conformément au code de l'urbanisme qui sera transmis aux services du Procureur de la République pour suites à donner.

L'auteur de l'infraction sera invité à régulariser sa construction en déposant une demande d'autorisation auprès de la direction urbanisme opérationnel qui pourra être refusée si les travaux ne respectent pas les dispositions du PLU et ou du code de l'urbanisme, ou encore du secteur sauvegardé ou ZPPAUP.

Dans ce cas, une action pénale pourra être engagée pendant trois ans à compter de l'achèvement des travaux, au titre des articles L.480-1 et sui-

vants du code de l'urbanisme. Les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes ou toute autre personne responsable de l'exécution des travaux pourront se voir condamnés à une amende comprise entre 1200 et 300 000 euros ainsi qu'à l'obligation de démolir la construction.

Une action en responsabilité civile sur le fondement de l'article L.1382 du code civil est possible lorsque la construction entraîne un préjudice personnel direct à un tiers.

Cette action doit être portée devant le tribunal de grande instance dans les 10 ans à compter de la constatation du dommage et peut aboutir à une indemnisation du dommage ainsi qu'à la démolition de la construction illicite.

■ QUID DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

La Ville de Montpellier n'est concernée que par des risques à caractère naturel à savoir :

- Inondation
- Incendie
- Sismicité

Les risques d'inondation et d'incendie font tous deux l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR).

Les plans de prévention des risques sont des servitudes d'utilité publique établies par l'Etat qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme et qui règlent dans leur périmètre d'application l'utilisa-

tion des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis.

La Ville de Montpellier est concernée par deux plans de prévention des risques :

1. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé le 13.01.2004.
2. Un plan de prévention des risques incendie et forêt (PPRIF) approuvé le 30.01.2008.

Enfin, le territoire communal est classé dans son ensemble en zone sismique de niveau 2 (sur une échelle de 5 zones de sismicité).

■ QUELLE EST L'INCIDENCE D'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES OU D'UNE ZONE DE SISMICITÉ SUR UNE TRANSACTION IMMOBILIÈRE (VENTE OU LOCATION) ?

L'information des acquéreurs et des locataires (IAL) de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels et technologiques est une obligation en vertu de l'article L125-5 du code de l'environnement.

Lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, le vendeur ou le bailleur a l'obligation d'établir un état des risques présentant l'exposition du bien aux risques dès lors que celui-ci est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prescrit ou approuvé.

Le dossier communal d'information ainsi que les formulaires sont disponibles et téléchargeables sur le site de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Hérault :

<http://www.herault.equipement.gouv.fr>
(rubrique «risques naturels» puis «informations»).

Ce site permet de consulter et d'éditer les plans et informe sur la manière de remplir les imprimés. L'état des risques doit être établi par le vendeur ou le bailleur **sans intervention de l'administration** mais, le cas échéant, avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location.



COMMENT VENDRE UN BIEN SUR MONTPELLIER ?

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité locale d'acheter en priorité un bien mis en vente sur son territoire.

Il existe pour la commune plusieurs droits de préemption :

1. Le droit de préemption urbain simple
2. Le droit de préemption urbain renforcé : (cessions de biens et de droits immobiliers)
3. Le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé
4. Le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles exercé par le département lorsqu'il est délégué à la commune.
5. Le droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce (sur certaines portions du centre historique)

LA PROCÉDURE DE PRÉEMPTION EST LA SUIVANTE :

A l'occasion de la vente, le notaire du vendeur notifie à la Mairie de Montpellier – Direction Urbanisme Opérationnel – service Fonction Opérationnel, son projet de cession par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

La DIA comporte notamment :

- la désignation du bien, objet de la vente
- le prix de vente
- les conditions de la vente

Le titulaire du droit de préemption dispose alors de deux mois pour notifier sa décision de préempter ou non le bien, ou demander une visite ou pièces complémentaires qui interrompt ce délai.

Le silence gardé pendant deux mois vaut renonciation à préempter.

S'il y a décision de préempter, le service des domaines de la Direction des Finances Publiques est chargé d'estimer le bien.

Le titulaire du droit de préemption peut accepter la vente au prix proposé par la DIA : la vente est parfaite et la propriété est transférée sans autre option. L'acte notarié doit intervenir dans les trois mois suivants la décision de préemption et le prix payé dans les quatre mois.

Le titulaire de préemption peut formuler une contre-proposition à un prix inférieur : le propriétaire dispose de deux mois au cours desquels il peut :

- soit accepter la contre-proposition
- soit renoncer à vendre son bien (son silence valant renonciation)
- soit maintenir le prix proposé par la DIA, auquel cas le juge de l'expropriation du Tribunal de Grande Instance de Montpellier peut être saisi en fixation judiciaire du prix dans les 15 jours de la demande de maintien du prix par le propriétaire.

COMMENT DÉLIMITER LE DOMAINE PUBLIC ?

Qu'est-ce-qu'un alignement ?

L'alignement regroupe deux notions.

1. C'est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés privées riveraines fixée par l'autorité administrative.
2. L'alignement correspond également à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Cela permet de générer un paysage urbain correspondant aux modes d'urbanisation souhaités et existants.

La puissance publique peut donc fixer «une servitude d'alignement» au niveau d'une voie publique.



OU S'ADRESSER POUR

1. Avoir une adresse postale (numérotation des rues) :
Direction de l'Espace Public
Ville de Montpellier
1, place Georges Frêche
34267 Montpellier Cedex 2

2. Obtenir une autorisation au raccordement électrique :
Direction de l'Urbanisme Opérationnel
Ville de Montpellier
1, place Georges Frêche
34267 Montpellier Cedex 2

3. Obtenir un raccordement au réseau assainissement :
Montpellier Méditerranée Métropole
50, place Zeus
34000 Montpellier

QUELQUES LIENS UTILES

- **Formulaires à télécharger**
www.servicepublic.fr
www.urbanisme.equipement.gouv.fr
- **Vocabulaire lié à l'urbanisme (glossaire)**
www.loticis.com/glossaire.php
- **Questions / réponses sur les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme**
www.urbanisme.equipement.gouv.fr
- **Informations sur le cadastre ou obtenir un relevé cadastral de votre propriété :**
www.cadastre.gouv
- **Rens. sur les plans de prévention des risques**
www.herault.equipement.gouv.fr
- **Rens. relatifs aux installations classées :**
www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/
- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
www.montpellier.fr/
380-le-plan-local-d-urbanisme-de-montpellier.htm
- **Rens. d'Urbanisme**
www.montpellier.fr/
4157-renseignements-d-urbanisme.htm
- **Le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé**
www.montpellier.fr
1217-portail-montpellier-le-secteur-sauvegarde.htm



D.U.O.P.

Direction Urbanisme Opérationnel - Hôtel de Ville
1, place Georges Frêche - 34267 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 34 74 55

montpellier.fr

