

# MÉTHODOLOGIE À SUIVRE

**Un projet d'aménagement ou de construction doit prendre en compte le contexte du terrain sur lequel il est projeté.**

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente les constructions et aménagements, et apporte également des informations annexes pouvant impacter la faisabilité de votre projet. Avant de connaître la démarche administrative correspondant à votre projet (aucune formalité, déclaration préalable, demande de permis), il est important de savoir analyser le contexte dans lequel il va s'implanter.

Pour cela, la démarche suivante permet de prendre connaissance de l'ensemble des informations nécessaires au bon développement de votre projet.

## Par où commencer ?

Selon la situation de votre terrain, il est important de balayer l'ensemble des règles qui s'y appliquent, et d'identifier les contraintes et informations qui peuvent impacter la conception de votre projet, et par conséquent le budget à y consacrer. Le Plan Local d'Urbanisme est disponible ici : [www.bully.fr/vie-quotidienne/urbanisme/le-plu](http://www.bully.fr/vie-quotidienne/urbanisme/le-plu)

### 1 Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU repère pour chaque parcelle les renseignements permettant d'identifier les prescriptions et recommandations qui s'y appliquent.

### Quel zonage ?

Selon le zonage, les dispositions ci-dessous peuvent différer. Elles concernent :

- Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, interdites ou autorisées, et le cas échéant sous quelles conditions
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Les équipements et les réseaux.

### Quelles prescriptions ?

Afin de garantir dans la durée la qualité du projet urbain, la commune a repéré sur le document graphique des prescriptions qui peuvent impacter la conception de votre projet qui peut donc être concerné par la présence :

- D'arbre remarquable à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- De mur et muret à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- D'alignement d'arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- D'une protection du linéaire commercial
- De patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- D'espace vert, parc et jardin repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- D'espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme
- De possibilité de changement de destination
- D'emplacement réservé
- De périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- D'un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- D'un retrait de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme



## ② Le règlement graphique (bis)

Selon sa situation sur le territoire communal, votre terrain est susceptible d'être assujéti à un risque de mouvement de terrain (glissement de terrain, coulées de boue, chute de blocs) pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité. Selon le niveau de risque, des prescriptions et recommandations sont applicables pour les aménagements et les constructions.

## ③ Les annexes du Plan Local d'Urbanisme

### • Les servitudes d'utilité publique

Une carte des servitudes d'utilité publique est annexée au PLU. Ces dernières s'imposent à vous et à la collectivité, et le projet qui doit donc prendre en compte les règles qui s'imposent sur le terrain concerné. Si votre terrain est concerné, des pièces spécifiques sont susceptibles de vous être demandées à l'occasion de votre demande d'autorisation d'urbanisme.

### • Les risques et nuisances

Une carte des risques et nuisances est annexée au PLU. Elle vous informe des risques et des sources de nuisances susceptibles d'impacter votre projet. Si votre terrain est concerné, des pièces spécifiques sont susceptibles de vous être demandées à l'occasion de votre demande d'autorisation d'urbanisme.

### • Les autres prescriptions graphiques

Ces prescriptions sont détaillées en annexe du PLU. Le règlement écrit encadre les possibilités de constructions et d'aménagement selon les prescriptions.

## ④ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### • Les OAP « thématiques »

Qu'elles concernent les thématiques « Trames verte et bleue », « Mobilités », « Patrimoine », votre projet doit se conformer à leur contenu, rédigé pour partager un socle commun de connaissances et de compréhension des enjeux. Il est donc important de les parcourir avant de concevoir votre projet.

### • Les OAP « sectorielles »

Si votre terrain est concerné par un périmètre d'OAP, cela rend impossible tout projet de construction et d'aménagement hors du cadre d'une opération d'ensemble.

## ⑤ Le règlement écrit

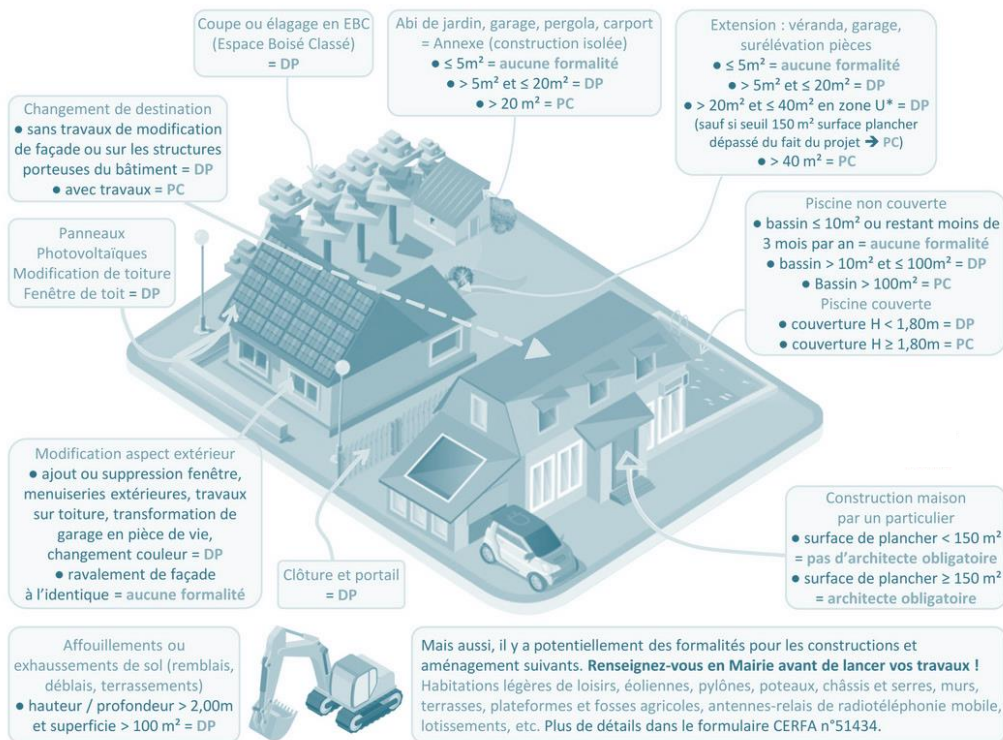
Après avoir pris connaissance des dispositions graphiques et thématiques ci-dessus, vous pouvez consulter le règlement écrit. Les dispositions générales expliquent notamment la raison d'être des différents outils décrits ci-dessus. Des dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones, ou différemment selon les zones, sont ensuite détaillées et couvrent les sujets suivants :

- Les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, interdites ou autorisées, et le cas échéant sous quelles conditions
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Les équipements et les réseaux

## ⑥ La démarche

Qu'il s'agisse d'une construction neuve (construction principale, annexe, piscine, clôture, etc.), de travaux sur une construction existante (extensions, ravalement, changement de destination, etc.), ou d'aménagement (lotissement, affouillement / exhaussement de sol, etc.), votre projet peut être soumis à déclaration préalable, demande de permis, ou aucune formalité.





## Informations utiles

### Qui peut déposer la demande ?

En application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- Vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- Vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- Vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire.

### Devez-vous avoir recours à un architecte ?

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si vous êtes un particulier et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas  $150\text{m}^2$  ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas  $150\text{m}^2$ .

Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).



## Modalités pratiques

### Comment votre dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débiter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site de la commune :

[www.bully.fr/fileadmin/user\\_upload/bully/Urbanisme/Notice\\_explicative.pdf](http://www.bully.fr/fileadmin/user_upload/bully/Urbanisme/Notice_explicative.pdf)

Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.



Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez.

En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

### Où et comment déposer votre demande d'autorisation d'urbanisme ?

**Vous pouvez déposer votre dossier par voie papier ou de façon dématérialisée.**

Dans le cas d'une demande par voie papier, la demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

Dans le cas d'une demande par voie dématérialisée, il vous faudra créer un compte sur le portail usager de la plateforme des autorisations d'urbanisme, accessible depuis le site de la commune.

Les avantages sont nombreux :

- Vous vous créez un compte, vous pourrez le réutiliser par la suite pour déposer d'autres demandes d'urbanisme
- Vous pouvez bénéficier d'un mode assisté pour déposer vos demandes
- Si vous le souhaitez, toute l'instruction se fera par voie dématérialisée, sur votre compte, avec possibilité de recevoir des notifications par mail dès que vous recevrez un message ou un document. Les échanges avec la mairie sont ainsi simplifiés : plus besoin de vous déplacer, d'appeler ou d'envoyer de courrier postal !

### Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

Dans certains cas (établissement recevant du public...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

### Avant de démarrer les travaux, que ne devez-vous pas oublier ?

Une fois l'autorisation délivrée et purgée du recours administratif (3 mois) et du recours des tiers (2 mois à compter de l'affichage du panneau), une **Déclaration d'Ouverture de Chantier** doit être déposée en Mairie.

En cas de travaux susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus, vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, etc.)



**Bully**  
Rhône

Pour tout renseignement complémentaire, contacter la Mairie  
[www.bully.fr](http://www.bully.fr) | [mairie@bully.fr](mailto:mairie@bully.fr) | 04 74 01 00 67