



Construire



Transformer

Le petit guide

des Autorisations d'Urbanisme

Agrandir



Rénover



Démolir



Sommaire

Pour bien définir mon projet

p.4

Les règles d'aménagement
et de construction sur ma parcelle

p.5

Les formalités d'urbanisme
réglementaires

p.6

Les formalités à réaliser
Exemples de cas concrets

p.8

Pour répondre à mes questions

p.10

Mes contacts utiles

p.12

**AVANT LA
RÉALISATION DE
TOUS TRAVAUX,
IL CONVIENT DE
S'ASSURER DE
LA FAISABILITÉ
DE VOTRE
PROJET.**

Date d'édition : juillet 2025
Données communiquées selon
la réglementation en vigueur.



Mon projet nécessite-t-il une demande d'autorisation d'urbanisme ?

À partir du moment où mon projet a pour objectif de créer une construction nouvelle, d'effectuer une extension (verticale et/ou horizontale), de changer la destination d'une partie d'un bâtiment, de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant et/ou de clôturer les espaces extérieurs : une demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposée dans la mairie de la commune où est situé mon projet.

Construire sans autorisation d'urbanisme constitue une infraction au Code de l'Urbanisme passible de sanctions.

C'est la nature du projet et sa surface qui déterminent la nécessité de l'autorisation d'urbanisme et le type de dossier nécessaire.

ATTENTION : Même si aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire, la construction ou l'aménagement doit respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CFD en vigueur depuis 2022.

En cas de doute, je consulte la mairie concernée ou la communauté de communes Frasne-Drugeon (CFD).

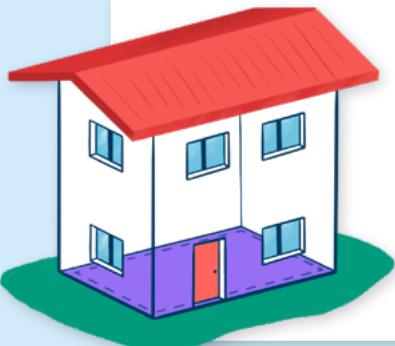
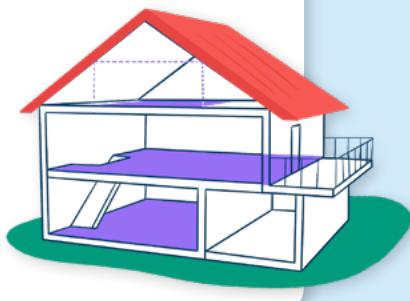


Pour bien définir mon projet

● La surface de plancher

Elle correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Ne sont pas comptées les surfaces liées au stationnement (garage), les surfaces liées aux vides et trémies (passage de l'escalier) et les combles non aménageables.



● L'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

● La destination d'une construction

Elle désigne l'usage principal pour lequel l'ouvrage a été autorisé par la dernière autorisation d'urbanisme en date.

La réglementation distingue 5 destinations, selon que l'usage soit dédié à l'activité agricole, au logement, aux commerces, aux activités économiques ou d'intérêt collectif et services publics. Le changement de destination d'un bâtiment existant non déclaré ou non autorisé, même sans travaux, constitue une infraction pénale.



Comment me renseigner sur les règles d'aménagement et de construction sur ma parcelle ?

● Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

Le PLUi est le document d'urbanisme qui définit les règles de construction et d'occupation des sols sur les 10 communes de la CFD et qui fixe :

- Les règles précises d'occupation des sols (zones naturelles ou agricoles, zones à vocation d'habitat ou d'activités économiques...)
- Les règles de constructibilité (hauteurs maximales, implantation des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs...)
- Des règles d'aménagement sur des secteurs de projet ou des thématiques transversales (Patrimoine, Environnement)

Les autorisations d'urbanisme sont instruites sur la base des règles inscrites dans le PLUi.

Toutes les pièces du PLUi sont consultables et téléchargeables sur le Géoportail de l'urbanisme :

www.geoportail-urbanisme.gouv.fr*

et à disposition pour une consultation en format papier dans les 10 mairies et au siège de la CFD.

*(recherche personnalisable avec l'adresse du bien ou ses références cadastrales)

● Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Sur la CFD, il s'agit principalement des périmètres de protection des monuments historiques sur 5 communes*, ainsi que des réseaux de transport d'électricité et ferroviaire.

*(*Bannans, Boujailles, Bouverans, Frasne, La Rivière-Drugeon*)

Les servitudes sont consultables en annexe du PLUi et sur le Géoportail de



● La prévention des risques et des nuisances

Avant tout projet d'aménagement ou de construction, il est essentiel de consulter les documents relatifs à la prévention des risques naturels, technologiques ou sanitaires.

Selon les communes de la CFD, il peut s'agir de risque sismique, de mouvement de terrain ou d'inondation, de l'aléa « retrait-gonflement » des argiles... Des données sont accessibles sur les sites www.georisques.gouv.fr et www.doubs.gouv.fr rubrique « Urbanisme-ADS » ainsi qu'au travers du PLUi de la CFD.

● Le Certificat d'Urbanisme - CU

Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain.

Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme et ne garantit pas l'obtention d'une telle autorisation. Il n'a pas pour objet de vérifier la conformité du projet vis-à-vis des règles d'implantation, de hauteur ou d'aspect extérieur.

Il existe 2 types de CU :

• Le Certificat d'Urbanisme d'information - CUa

Sans projet de construction sur le terrain, il vous renseigne sur les règles d'urbanisme applicables à la parcelle, les taxes et les servitudes existantes.

Délai d'instruction : 1 mois

• Le Certificat d'Urbanisme opérationnel - CUb

En cas de projet de construction sur le terrain, il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle. L'obtention de ce certificat d'urbanisme permet de maintenir des droits à construire pendant une période de 18 mois.

Délai d'instruction : 2 mois

● Les dessertes et raccordements aux réseaux publics

En parallèle de la demande d'autorisation d'urbanisme, il convient de vérifier auprès des gestionnaires des différents réseaux (eau, assainissement, fibre optique...), si le terrain est raccordé ou raccordable, et de faire valider son projet de raccordement.

Des travaux d'extension de réseaux et de modification de raccordements peuvent être nécessaires, et les anticiper permet d'éviter des modifications du projet et de réduire les délais et les coûts.

Le zonage d'assainissement, consultable à la CFD, définit les zones d'assainissement collectif (raccordables à un réseau public) et celles d'assainissement non collectif (nécessité d'un système individuel).

Chaque logement/local économique créé et raccordé au réseau collectif est redevable de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC) auprès de la CFD.



Quelles sont les formalités d'urbanisme possibles ?

PC

Permis de Construire

Concerne principalement les constructions de moyenne et grande taille (maison individuelle, bâtiment d'habitat collectif, bâtiment agricole, hangar artisanal...).

2 formulaires Cerfa différents :

- Maison individuelle et/ou ses annexes (garage, abri...)
- Construction autre que maison individuelle (immeuble collectif, bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux...)

Délai d'instruction* : 2 mois pour les PC de maison individuelle; 3 mois pour les autres PC

DP

Déclaration Préalable

Concerne principalement les petites constructions, les travaux sur les bâtiments existants, les petits aménagements (réfection de toiture, abri de jardin, clôture...).

2 formulaires Cerfa différents :

- Constructions et travaux non soumis à Permis de Construire
- Installations et aménagements non soumis à Permis d'Aménager

Délai d'instruction* : 1 mois

PA

Permis d'aménager

Concerne principalement les aménagements de grande taille tels que les lotissement, camping, aire de stationnement ou terrain de sport ou de loisirs.

Il s'impose pour tout projet de création de lotissement avec division parcellaire et aménagements de voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots.

Délai d'instruction* : 3 mois

PD

Permis de Démolir

Concerne la démolition partielle ou totale d'une construction existante. Si la démolition est liée à un projet de construction, elle peut être demandée dans le cadre du PC.

Obligatoire pour les communes soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ainsi que celles ayant instauré l'obligation d'obtention de permis de démolir.

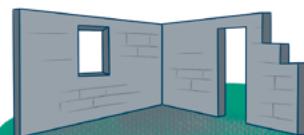
Délai d'instruction* : 2 mois

*Si la parcelle est située dans le périmètre des abords des monuments historiques, le délai d'instruction peut être prolongé d'un mois supplémentaire.

Mon projet est bien défini : quelle formalité réaliser ?

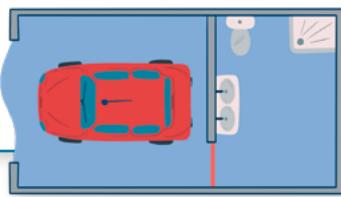
Je construis une maison, un bâtiment artisanal, une annexe non accolée (abri de jardin, pergola, carport...)

- Toute construction sup. à 20 m²
- Toute construction de 5 m² à 20 m²
- Toute construction inférieure à 5 m² (excepté dans le périmètre des abords de monument historique où une DP est nécessaire)



J'aménage des combles ou un garage avec création de surface de plancher

- Surface de plancher aménagée sup. à 5 m²
- Surface de plancher aménagée inf. à 5 m²



Je change la destination initiale de la construction, je crée un logement ou un commerce

- Avec modification des structures porteuses et/ou de la façade du bâtiment
- Sans modification des structures porteuses et/ou de la façade du bâtiment

J'aménage une terrasse non couverte

- Surélevée et/ou avec fondation profonde, superficie sup. à 20 m²
- Surélevée et/ou avec fondation profonde, superficie de 5 m² à 20 m²
- Surélevée et/ou avec fondation profonde, superficie inf. à 5 m²
- Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface

Je construis une extension / annexe accolée (garage, véranda, terrasse couverte...), je surélève la toiture ou je crée un nouveau plancher

- Superficie sup. à 20 m², ou sup. à 40 m² si la parcelle est située en zone U du PLUi
- Superficie entre 20 m² et 40 m² si la superficie totale après travaux sup. à 150 m² (recours à l'architecte)
- Superficie de 5 m² à 20 m², ou de 5 m² à 40 m² si la parcelle est située en zone U du PLUi
- Superficie inf. à 5 m²



Légende :

- Permis de construire
- Déclaration Préalable
- Pas de formalités



Si votre projet relève à la fois de la déclaration préalable et du permis de construire, privilégiez un seul permis regroupant l'ensemble des travaux.

Je fais des travaux de toiture

- Réfection de la couverture (tuiles, ardoises...)
- Installation de panneaux photovoltaïques ou solaires
- Installation de fenêtre de toit (velux), cheminée



Je remplace ou modifie des ouvertures extérieures



- Remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres, portes...)
- Création ou modification d'une ouverture (y compris les fenêtres de toit)

Je fais des travaux de peinture

- Ravalement ou peinture de façade
- Peinture des menuiseries extérieures (couleur différente)
- Peinture des portails gardes-corps et claires-voies (couleur différente)
- Réparation ou entretien courant (même dessin, matériau et couleur)



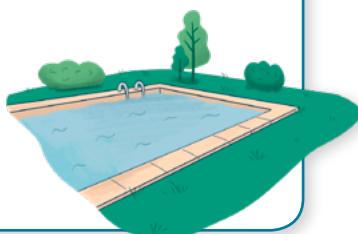
Je construis ou modifie un mur ou des clôtures



- Installation ou changement de clôture ou mur, en limite de propriété ou non.
- Pose d'un portail

J'installe une piscine fixe (enterrée, semi-enterrée ou hors-sol)

- Superficie sup. à 100 m² non couverte
- Superficie entre 10 m² et 100 m² avec un abri couvert d'une hauteur de plus de 1,80 m
- Superficie entre 10 m² et 100 m² non couverte ou avec un abri couvert d'une hauteur de moins de 1,80 m, y compris les piscines en kit installée plus de 3 mois
- Superficie inf. à 10 m²



Pour répondre à mes questions

● Quelles pièces fournir ?

Vous retrouverez l'ensemble des formulaires Cerfa sur le site : www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N319

Pour constituer votre dossier, il convient de se reporter aux pièces listées dans le formulaire concernant votre demande.

● Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ?

Le recours à un architecte pour un projet de construction est obligatoire dans les conditions suivantes :

- Pour une construction d'une surface de plancher supérieure à 150 m², que ce soit pour de l'habitation, du commerce, de l'artisanat...
- Dans le cadre d'un agrandissement d'un bâtiment existant portant la surface de plancher à plus de 150 m² après travaux
- Pour une construction agricole avec une surface de plancher et emprise au sol supérieures à 800 m², pour une serre d'emprise au sol supérieure à 2000 m²
- Lorsque le demandeur est une personne morale (association, SCI, SA, SARL...), quelque-fois la surface du projet – sont exclus les exploitations agricoles et les CUMA

● Où dois-je déposer mon dossier ?

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être déposées dans la mairie du lieu où les travaux sont projetés.

Une fois votre dossier enregistré, la mairie vous fournira un récépissé de dépôt, précisant le numéro d'enregistrement de votre dossier, ainsi que la date de dépôt en mairie.

C'est à partir de ce moment que le délai d'instruction de votre demande d'autorisation d'urbanisme débute. La mairie se chargera de transmettre votre dossier au service instructeur.

● Qui délivre les autorisations d'urbanisme ?

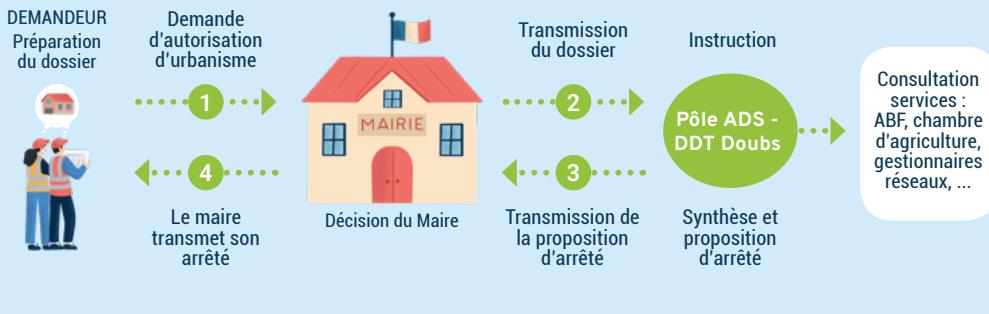
Les autorisations d'urbanisme sont délivrées par l'autorité compétente de la commune, à savoir le Maire.

● J'ai obtenu mon autorisation d'urbanisme. Est-ce que je peux commencer mes travaux ?

L'affichage de l'autorisation sur le terrain est obligatoire dès la notification de celle-ci, et doit être maintenue pendant toute la durée des travaux et au minimum 2 mois.

La date d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de 2 mois accordé aux tiers pour contester l'autorisation s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice.





Lorsque vous commencez vos travaux, n'oubliez pas de déposer en mairie une « Déclaration d'Ouverture de Chantier » (DOC), grâce au formulaire Cerfa correspondant. Une DOC n'est pas nécessaire pour les déclarations préalables.

● Puis-je faire évoluer mon projet en cours de travaux ?

Un projet autorisé par DP, PC ou PA peut encore être modifié si les modifications envisagées n'apportent pas un bouleversement tel qu'il en changerait la nature.

La demande de modificatif ne peut être déposée que si l'autorisation d'urbanisme initiale est toujours en cours de validité et si les travaux ne sont pas achevés.

Par ailleurs, le bénéficiaire d'un projet accordé peut modifier l'identité du titulaire de l'autorisation d'urbanisme par une demande de transfert. Cette demande de transfert ne peut être déposée que si l'autorisation d'urbanisme est toujours en cours de validité et si les travaux ne sont pas achevés.

● Mon projet est terminé. Que me reste-t-il à faire ?

Vous devez déposer une « Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux » (DAACT) en mairie, grâce au formulaire Cerfa correspondant.

La déclaration doit être accompagnée, selon les cas, d'attestations obligatoires : accessibilité, conformité thermique, conformité acoustique, règles parasismiques, réglementation environnementale.

Le Maire de la commune pourra alors constater la conformité de votre projet dans les 3 mois après le dépôt de votre DAACT.

! **Attention :** lors d'une vente immobilière, le notaire demandera au vendeur la conformité de l'ensemble des travaux réalisés sur le tènement foncier. Le droit de l'urbanisme conditionne la validité de la vente immobilière.

● Quelles taxes vais-je payer ?

Les taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement et taxe d'archéologie préventive) sont dues en cas de construction ou d'extension d'un bien immobilier, à l'achèvement des travaux.

Un simulateur est accessible sur le site : www.impots.gouv.fr pour connaître le montant indicatif.

Que ce soit une nouvelle construction, une extension ou un aménagement d'une construction existante, une déclaration doit obligatoirement être adressée au centre des finances publiques dans les 90 jours suivant la fin des travaux. Cette déclaration est nécessaire pour le calcul de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.



Mes contacts utiles

Des services publics pour m'accompagner dans mon projet et mes démarches

LA MAIRIE

La commune est l'autorité compétente qui accorde ou refuse l'autorisation d'urbanisme. La commune a aussi en charge la gestion des eaux pluviales urbaines.

LE SERVICE URBANISME - CFD

La CFD est compétente pour l'élaboration de documents d'urbanisme, et a élaboré le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

03.81.49.89.89
plui@frasnedruegeon-cfd.fr

LE SERVICE EAU-ASSAINISSEMENT - CFD

La CFD assure la gestion directe de l'alimentation en eau potable, de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées.

03.39.94.00.01
eau.assainissement@frasnedruegeon-cfd.fr

LE SERVICE COLLECTE DES DÉCHETS SMCOM HAUT-DOUBS

2 rue des Tourbières BP 235,
25304 PONTARLIER Cedex
03.81.46.27.00
contact@smcom.fr

LE RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE SYNDICAT MIXTE DOUBS TRÈS HAUT-DÉBIT

Toutes les informations via le gestionnaire du réseau Dioptic by Altitude Infra sur :
www.dioptic-fibre.fr
6 Rue du Collège, 25 800 VALDAHON
09.71.16.60.20
contact@doubs-thd.com

LE SERVICE INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME DE LA DDT

rue des Bleuets - BP 43, 25800 VALDAHON
03.39.59.56.80
ddt-permis-construire-instruction@doubs.gouv.fr

LE SERVICE DES ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs.
7 rue Charles Nodier, 25000 BESANCON

03.81.65.72.10
sdap.doubs@culture.gouv.fr

LE SERVICE DE LA DIR. DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

www.impots.gouv.fr
63 quai Veil-Picard, 25030 Besançon Cedex
03.27.27.32.48
ddfip25@ddfip.finances.gouv.fr

LA MAISON DE L'HABITAT DU DOUBS

Conseils gratuits en architecture, rénovation énergétique, juridique et financier.
Sur rendez-vous lors de permanences à la CFD.
1 Chemin de Ronde du Fort Griffon (entrée D),
25000 Besançon

03.81.68.37.68
contact@maisonhabitadoubs.fr



Retrouvez toutes les infos sur

www.frasnedruegeon-cfd.fr

