

# Guide de l'urbanisme pour faire simple



## Les règles à respecter et les autorisations à obtenir

Selon votre localisation, vous aurez des règles à respecter notamment dans le périmètre de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), et en fonction des travaux envisagés, une demande d'autorisation d'urbanisme à déposer et à obtenir (permis de construire, déclaration préalable, enseignes, aménagement intérieur,...).

## Faire valider son projet

Avant de réaliser vos travaux, renseignez-vous auprès du service urbanisme de la ville de Valenciennes (démarches administratives générales). Les délais pour obtenir ces autorisations peuvent aller jusqu'à plusieurs mois.

Pensez donc à bien anticiper, le non respect de ces règles ferait l'objet de poursuites et de sanctions, et vous pourriez courir le risque de ne pas être couvert par votre assurance.

## Evaluer la faisabilité de votre projet

Au moment de l'achat/location de votre local, si vous avez un projet de travaux ou d'aménagement et que vous souhaitez faire valider sa faisabilité, vous pouvez obtenir, avec un certificat d'urbanisme opérationnel, un engagement écrit de la mairie.

Avant de vous engager dans l'achat d'un établissement recevant du public (commerce, cabinet médical,...) ou d'en reprendre la gestion, d'y effectuer des travaux ou simplement des aménagements intérieurs, vous devez connaître la situation de l'établissement au regard de la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP).

# LES TRAVAUX

## Les démarches préalables aux travaux :

### Identifier la catégorie de votre ERP (commerce)

Constituent des ERP

(Etablissements Recevant du Public) :

*"tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque (...)"*

### Déposer le dossier de demande d'avis

Que vos travaux nécessitent ou non un permis de construire, vous devez :

- Compléter l'imprimé **autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP**
- Compléter les **notices sécurité et accessibilité**

- Joindre des plans de l'établissement indiquant : les accès à votre commerce, les largeurs des escaliers, les sorties, les circulations, les niveaux intérieurs et extérieurs, les renseignements techniques (gaz, chaufferie, locaux dangereux...) et les moyens de secours incendie.

Ces dossiers sont envoyés pour avis, par le maire, aux services compétents (SDIS - Service Départemental d'Incendie et de Secours, la commission de sécurité pour la sécurité incendie et DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer pour l'accessibilité).



Où retirer les imprimés : service urbanisme de la mairie ou DDTM

## Travaux et aménagements intérieurs

(Délai d'instruction : 6 mois maxi)

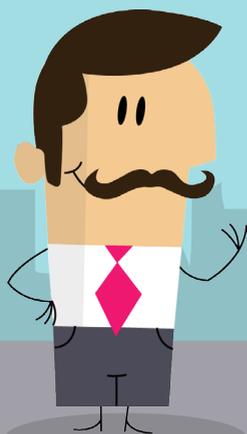
Faire réaliser des travaux intérieurs (déplacement de cloisons, modification des accès, changement d'activité,...) aura une incidence sur la circulation du public et sur la sécurité incendie. Comme tous les Etablissements Recevant du Public (ERP), vous devrez donc faire au préalable **une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP**, que vos travaux nécessitent ou non un permis de construire.

Vous devrez compléter l'imprimé **autorisation de construire, d'aménagement ou de modifier un ERP** ainsi que la **note sécurité et la notice accessibilité**.

Dès lors que vous modifiez la circulation et les conditions d'accueil du public dans votre établissement, vous devez déposer auprès du service urbanisme de la Ville de Valenciennes, un dossier de demande pour aménager ou modifier votre ERP afin d'obtenir l'autorisation d'ouvrir celui-ci.



Avant tous travaux, renseignez-vous sur les nouvelles obligations concernant l'accessibilité des PMR (Personnes à Mobilité Réduite), qui peuvent vous concerner en tant qu'établissement existant ou à modifier.



## Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

(Délai d'instruction : 2 à 4 mois)

Tous les travaux ou modifications extérieurs, (changement d'enseigne, remplacements de menuiseries, pose de stores, ravalement, pose de panneaux photovoltaïque...) nécessitent une autorisation de la mairie, qui sera impérativement affichée sur le chantier.

Selon la nature de vos travaux, vous devrez déposer au préalable soit une demande de permis de construire, soit une demande de déclaration préalable de travaux. (art. R.421-17 a) du code de l'urbanisme) ou permis de construire.

Vous ne pourrez pas commencer vos travaux sans autorisation préalable. Elle s'obtient le plus souvent dans un délai de 1 à 2 mois, mais selon les services à consulter, ce délai peut être porté à 4 mois.

service urbanisme  
mairie de Valenciennes  
tél : 03 27 22 58 60

## Occupation du domaine public

(Délai d'instruction : 10 jours)

Avant de pouvoir déposer des objets sur des voies et/ou places publiques, vous devez obtenir une autorisation de l'administration municipale.

L'autorisation municipale qui est délivrée, à titre personnel, dans le cadre de la mise en œuvre des travaux (pose d'échafaudage, bennes, locaux provisoires, terrasses, présentoirs, étalages,...) est limitée dans le temps, modifiable et révoquée. La demande d'autorisation d'occupation du domaine public est à solliciter auprès du service Vie Quotidienne et Affaires Administratives de la Ville de Valenciennes.

Vie Quotidienne et  
Affaires Administratives  
mairie de Valenciennes  
tél : 03 27 22 59 43

PIÉTONS, PRENEZ LE  
TROTTOIR D'EN FACE

TRAVAUX



## La sécurité et l'accessibilité



### L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

2015 est la date limite prévue par la loi pour rendre accessibles les Etablissements Recevant du Public. L'ordonnance du 25 septembre 2014 a modifié les dispositions législatives de la loi du 11 février 2005.

Avant le 27 septembre 2015, tous les Etablissements Recevant du Public doivent désormais la possibilité de mettre leurs établissements en conformité avec les obligations de mise à l'accessibilité et de s'engager par la signature d'un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'AP).

Cet agenda programmé correspond à un engagement de réaliser les travaux dans un délai déterminé de trois ans, de les financer et de respecter les règles d'accessibilité.

L'Ad'AP doit être déposé avant le 27 septembre 2015 à la mairie.

L'objectif est de supprimer le plus grand nombre d'obstacles au déplacement, afin que des personnes ayant une déficience motrice, sensorielle ou intellectuelle puissent vivre de la façon la plus indépendante et autonome possible. Les principaux aménagements concernent l'accès de l'établissement, la largeur de la porte d'entrée, la caisse, la cabine d'essayage et le cheminement dans le magasin.

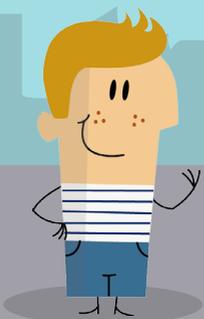
Procurez-vous la demande d'autorisation de travaux CERFA N° 13824\*03. S

Ce document précisera notamment le descriptif du bâtiment, la demande d'autorisation de travaux avec les éventuelles dérogations aux règles d'accessibilité, le phasage des travaux sur chacune des années ainsi que les moyens financiers mobilisés pour mener à bien les travaux à réaliser.

Pour toute construction neuve, les aménagements sont à réaliser dès à présent.

**IMPORTANT : En tant qu'exploitant, vous ne pouvez pas effectuer de travaux en présence du public, toutefois vous pouvez obtenir une dérogation en présentant un dossier au maire prévoyant les dispositions prises au regard du public, qu'il soumettra à la commission de sécurité compétente.**

service urbanisme  
mairie de Valenciennes  
tél : 03 27 22 58 60



**BOULANG**



# Les enseignes

**Toute inscription, forme ou image, apposée sur un immeuble doit faire l'objet de l'activité qui s'y exerce.**

## Les types d'enseignes autorisés

### • Enseigne drapeau

Perpendiculaire à la façade, elle ne peut excéder 80 cm de large. Le bas de l'enseigne drapeau doit être installé au minimum à 3 mètres de hauteur lorsque le trottoir présente une largeur égale ou supérieure à 1m30.

A 4 mètre 30 lorsque le trottoir présente une largeur inférieure à 1m30 ou lorsqu'il n'existe pas de trottoir.

Le haut de l'enseigne drapeau sera limité au dessous de l'appui de fenêtre du premier étage. Elle peut avoir une partie lumineuse si celle-ci ne dépasse pas 20 % de la surface et à condition que sa lumière ne soit pas clignotante.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par local, sauf pour les commerces en coin de rue.

### • Enseigne bandeau

Parallèle à la façade, sa surface maximale est au plus égale au 1/10<sup>ème</sup> de la superficie de la façade commerciale de l'immeuble sur laquelle elle est apposée, sa hauteur est limitée au rez-de-chaussée. Une seule enseigne bandeau est autorisée par local, sauf pour les commerces d'angle.

Elle peut éventuellement être imprimée sur le store.

### Les types d'enseignes interdits :

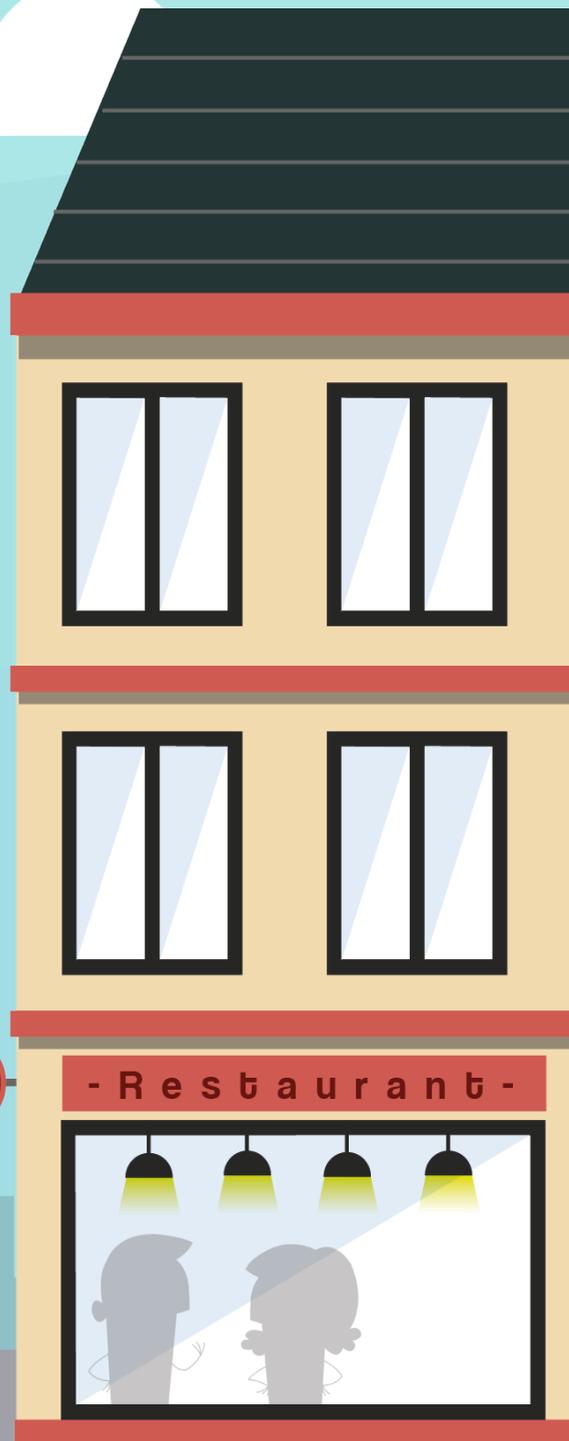
- Les pré-enseignes
- Les caissons lumineux
- Les panneaux de fond



Les façades commerciales (devanture, baie ou vitrine)

- Les enseignes ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée et entresols.
- 2 types de vitrines sont préconisés : vitrine plaquée, vitrine dans la maçonnerie
- Interdit : le PVC
- Autorisé : les bois et métaux peints
- Les grilles et rideaux métalliques doivent être à l'intérieur du commerce afin que, même fermées les vitrines restent accueillantes
- Tous les câbles doivent être encastrés et la climatisation intégrée ou dissimulée.
- Seuls certains types de stores, de couleur unie, sont acceptés

service urbanisme  
mairie de Valenciennes  
tél : 03 27 22 58 60



## Déclaration préalable de travaux

1 mois d'instruction, 2 mois en périmètre ZP-PAUP

Cette déclaration est nécessaire, la mairie peut ainsi vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur pour votre sécurité et celle des autres.

Travaux sur une petite surface, dans un local existant ou pour une extension jusqu'à 20 m<sup>2</sup> voire 40 m<sup>2</sup> si il y a une création ou une modification dans la construction existante.

En revanche, un permis de construire est nécessaire lorsque l'extension est supérieure à 20 m<sup>2</sup> et porte la surface totale de la construction à plus de 170 m<sup>2</sup>.

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment  
Une déclaration est obligatoire si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle
- le percement d'une nouvelle ouverture
- le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade
- la mise aux normes du seuil d'entrée pour une meilleure accessibilité.

## Constitution du dossier

Vous devez déclarer votre projet au moyen du formulaire cerfa n°13404\*03 pour une démarche tenant à la réalisation de travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire, comprenant ou non des démolitions.

## Dépôt du dossier

Vous pouvez déposer votre dossier au service urbanisme de la Ville de Valenciennes ou l'envoyer en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception. La mairie vous délivre alors un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition du service instructeur.

## Instruction de la demande

Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à compter de la date du dépôt de votre demande, et peut être porté à 2 mois maximum si votre projet est situé dans le périmètre de la ZPPAUP. Un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt. Cet affichage dure pendant toute la durée de l'instruction.

## Le permis de construire

2 mois d'instruction, 4 mois dans le périmètre de la ZPPAUP, 6 mois dans le cadre d'un Etablissement Recevant du Public (ERP).

Le permis de construire est nécessaire pour tous les travaux de grandes importances. Si vous bénéficiez d'un permis de construire en cours de validité, vous pouvez y apporter des modifications, dès lors qu'elles soient mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

Travaux sur une construction existante  
Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'un local.

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si ces travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local d'habitation en local commercial),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

## Autres formalités

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m<sup>2</sup>.

## Constitution du dossier

Votre demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de ce formulaire :

- cerfa n°13409\*03 pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

- En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

## Dépôt du dossier

Votre pouvez déposer votre dossier au service urbanisme de la ville de Valenciennes ou l'envoyer en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

La mairie vous délivre alors un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition du service instructeur.

## Demande d'installation de terrasse, d'étals, de panneau mobile sur le domaine public

Vous devez contacter par écrit ou par téléphone le service Vie Quotidienne et Affaires Administratives, afin qu'un régisseur puisse constater sur place avec le responsable de la structure la faisabilité du projet.

Les conditions requises pour une installation sur le domaine public sont les suivantes :

- aucune installation n'est possible sur un trottoir dont la largeur est inférieure à 1m50 ;
- un couloir libre de toute occupation doit être dédié aux personnes à mobilité réduite. La largeur de ce passage est d'un minimum de 1m40, et varie selon la largeur du domaine public situé face à l'établissement ;

- l'utilisation d'un mobilier dépourvu de publicité ;

- toute autorisation est délivrée à titre précaire et révoquant. Elle implique par ailleurs l'établissement d'une redevance dont le montant est réactualisé chaque année.

Un délai de 8 jours est demandé pour l'établissement de l'autorisation consécutive à la visite du régisseur.

Pour toutes interrogations relatives aux terrasses, étals, panneaux publicitaires sur les trottoirs,... le service réglementation de la Ville de Valenciennes est à votre disposition :

Vie Quotidienne et  
Affaires Administratives  
mairie de Valenciennes  
tél : 03 27 22 59 39

## Réglementation relative à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Périmètres de la ZPPAUP

La ZPPAUP est composée de différentes zones urbaines soumises à des règles particulières en raison de leurs caractères historiques, esthétiques, ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de l'ensemble d'immeubles bâtis ou non.

Elle a pour objectif d'embellir les entrées de ville et la vallée de la Rhônelle, et de rénover le centre ville de Valenciennes tout en protégeant le patrimoine architectural existant et sans pour autant interdire toute édification de bâtiments nouveaux, ni empêcher les expressions d'architecture contemporaine.

"J'achète une maison et je souhaite la transformer en ERP ?"

Dans votre cas, une déclaration préalable est demandée, si vous ne modifiez pas les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

"Je dois procéder au ravalement de ma façade, quelle déclaration dois-je remplir ?"

Les travaux consistant au ravalement d'une façade nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable. En sont exemptés les travaux ayant pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage ou l'hydro gommage des murs.

Vous pouvez également obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>)

service urbanisme  
mairie de Valenciennes  
tél : 03 27 22 58 60



## En résumé, il vous est conseillé de :

- Demander un conseil au service urbanisme de la Ville avant de lancer votre projet.
- Présenter en cas de doute votre projet à l'**ABF** (**A**rchitecte des **B**âtiments de **F**rance) : demande de rendez-vous auprès du service urbanisme. Un refus signifierait perte de temps et d'argent.

### Contactez-nous

service urbanisme - mairie de Valenciennes

tél : 03 27 22 58 60

mail : [service-urbanisme@ville-valenciennes.fr](mailto:service-urbanisme@ville-valenciennes.fr)

