

## Martin Smit | Architecten

Postbus 816 1000 AV Amsterdam  
0031 (0)206927701 0033 (0)386844129  
www.martinsmit.nl informatie@martinsmit.nl

### Procedure bij bouwvergunning en melding

**In BZ nr. 26 en 28 is ingegaan op de inhoud van het dossier voor de bouwvergunning-aanvraag (*permis de construire, PC*) en voor het doen van een melding (*déclaration préalable, DP*). In deel III van deze serie de vraag: hoe gaat het nu verder?**

Beide dossiers dienen te worden ingeleverd bij het gemeentehuis: vier exemplaren van het PC-dossier en twee van het DP-dossier (in Parc du Morvan twee extra PC- en DP-dossiers, in geval van ABF-toetsing nog een extra exemplaar). Daarnaast 5 extra exemplaren van het *Plan de situation* (PC1/DP1), *Plan de masse* (PC2/DP2) en *Plan en coupe du terrain* (PC3/DP3). Daarbij moet ook in viervoud een formulier worden ingevuld dat op het gemeentehuis te verkrijgen is of kan worden gedownload (1). Al met al een flink pak papier.

Formeel beslist de gemeente over uw aanvraag, maar in de praktijk is dat de *Direction départementale des territoires (DDT)*. De gemeente stuurt uw aanvraag namelijk ter beoordeling door naar de DDT die uw bouwplan op twee aspecten toetst, te weten de bouwregelgeving en de welstandeisen.

In het *Plan local d'urbanisme (PLU)* legt de gemeente vast aan welke eisen een bouwplan moet voldoen. Het PLU onderscheidt zones, waarbij voor iedere zone bouwvoorschriften gelden voor de hoogte, de grootte, de toegepaste materialen en kleuren e.d. Wanneer een bouwplan strijdig met de PLU-voorschriften is, wijst de DDT de vergunningaanvraag zonder meer af.

Een PLU ligt ter inzage op het gemeentehuis. Let daarbij op de zone waarbinnen uw project is gelegen.

Veel gemeenten hebben geen PLU. In dat geval is de nationale wetgeving van toepassing: het *Règlement national d'urbanisme (RNU)*. Deze regelgeving is vrij globaal; belangrijke bepalingen zijn de regels voor de bouwafstand ten opzichte van de erfgrans (2).

Bijzondere eisen voor de brandveiligheid en de toegankelijkheid voor gehandicapten gelden voor publiektoegankelijke gebouwen (*Etablissement recevant du public, ERP*). U krijgt hiermee bijvoorbeeld te maken bij een bouwplan voor een chambre d'hôtes met meer dan vijf kamers.

Dan de welstandtoetsing. De uitdrukking luidt "over smaak valt niet te twisten", maar niets is minder waar. De discussies over een bouwplan gaan altijd over de vraag of een project architectonisch passend is. Voor de welstandtoetsing doet de DDT in de regel een beroep op de *Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)*.

Alvorens uw bouwaanvraag in te dienen kunt u echter ook zelf het oordeel van de CAUE vragen. Met de architecten die hier werkzaam zijn, kunt u kosteloos van gedachten wisselen over uw bouwplannen. In ieder departement houdt de CAUE op verschillende locaties hiervoor spreekuren (3).

Voor gemeenten die deel uitmaken van het *Parc du Morvan* stuurt de DDT de bouwaanvraag voor de welstandtoetsing naar de architecten van het Parc, die overigens ook werkzaam zijn voor de CAUE. Hun advies over uw aanvraag is nagenoeg bindend. Daarom is het raadzaam om bij meer ingrijpende bouwplannen deze eerst voor te leggen aan de architecten van het Parc alvorens een bouwaanvraag in te dienen. Ook hier geldt dat zij kosteloos over uw plan adviseren (4).

De leidraad bij deze toetsing is de uitgave *Habiter en Morvan, un pays en héritage*, een must voor een ieder die met bouwplannen rondloopt. Door middel van inzichtelijke tekeningen wordt in kort bestek toegelicht langs welke lijnen plannen worden beoordeeld. Deze architectonische principes hebben natuurlijk niet alleen betrekking op de Morvan, ook daarbuiten worden bouwaanvragen vaak aan de hand van deze beginselen getoetst.

Heeft u verbouwplannen binnen een straal van 500 meter van een *Monument historique ou classé* –na te vragen bij het gemeentehuis- dan vindt bovendien een toetsing door *l'Architecte des bâtiments de France (ABF)* plaats. Uitgangspunt bij zijn toetsing is dat in de buurt van zo'n monument het aanzien van een te verbouwen pand zich niet of nauwelijks wijzigt: aanpassingen moeten de indruk geven oorspronkelijk te zijn door de juiste keuze van verhoudingen, materialen, kleuren e.d.. Een moderne, strakke doos als aanbouw wordt dus lastig.

Nadat de stukken op het gemeentehuis zijn ingeleverd, is het afwachten. Een bouwvergunning wordt stilzwijgend verleend twee maanden na indiening van een compleet dossier bij de gemeente. Is een dossier niet compleet, dan vraagt de gemeente u om aanvullende gegevens. De twee-maanden-termijn gaat opnieuw in nadat deze gegevens zijn ontvangen. Ook de inzending van deze aanvullende informatie is aan termijnen gebonden. Wanneer u niet permanent in Frankrijk woont, is het raadzaam uw Nederlandse adres als correspondentie-adres op te geven. De vergunning wordt namelijk geweigerd, wanneer de gevraagde gegevens niet tijdig zijn ontvangen.

Stilzwijgende vergunningverlening vindt niet plaats indien:

- de gemeente binnen de termijn van twee maanden een vergunning weigert;
- de gemeente binnen een maand na deponering u laat weten extra tijd nodig te hebben voor de consultatie van bijvoorbeeld andere diensten.

Voor een melding (*déclaration préalable*) geldt dezelfde procedure, alleen hanteert men hiervoor de termijn van één maand. Wanneer de ABF zich over uw plannen buigt of de ERP-regelgeving van toepassing is, gelden andere termijnen.

Direct na de vergunningverlening dient een afschrift van de vergunning dan wel het ontvangstbewijs verkregen bij inlevering van de stukken duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg op de bouwlocatie te worden opgehangen en een bord te worden geplaatst met vermelding van enige projectgegevens. Zo'n bord, waarvan de maten wettelijk zijn voorgeschreven, is verkrijgbaar bij de bouwmarkten.

Dit bord attendeert belanghebbenden, meestal omwonenden, op de bouwplannen zodat men desgewenst binnen een termijn van twee maanden na de vergunningverlening bezwaar kan indienen. Wanneer bezwaren binnen deze termijn uitblijven, wordt de vergunning na deze twee maanden onherroepelijk en kunt u aan de slag.

In de praktijk kunnen bezwaren alleen betrekking hebben op veronderstelde strijdigheid met wet- en regelgeving, het argument dat men het “niet mooi” vindt, is niet relevant. Normaal

gesproken kan veel kou uit de lucht worden genomen door burens te informeren nog voordat u de bouwaanvraag indient.

Om de procedure soepel te laten verlopen is het verstandig uw aanvraag niet panklaar in de brievenbus van het gemeentehuis te deponeren, maar eerst het plan met de burgemeester te bespreken. Vraag wat hij of zij ervan vindt en naar de bereidheid het plan met een positief advies aan de DDT voor te leggen. De ervaring is dat burgemeesters hierop verschillend reageren. Er zijn voorbeelden van burgemeesters die het plan eerst met de DDT en de architecten van het Parc bespreken alvorens het tot een formele aanvraag te laten komen, anderen vatten hun taak lichter op. Ook al heeft de burgemeester geen beslissende stem bij de vergunningverlening, zijn rol kan essentieel zijn voor het slagen van uw project. Een burgemeester die zich positief betrokken voelt bij uw project, kan deuren bij instanties openen die voor u gesloten blijven.

Binnen drie jaar na afgifte van de bouwvergunning of honorering van de melding dient een aanvang te worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden. De aanvang en de beëindiging van de werkzaamheden dienen aan de gemeente te worden gemeld. De benodigde formulieren (*Déclaration d'ouverture de chantier* resp. *Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux*) zijn te verkrijgen bij de gemeente of te downloaden (5).

- (1) Googelen op Cerfa 13703-2, 13406-3 of 13409-2
- (2) L'article R. 111-18 du Règlement national d'urbanisme
- (3) Voor spreekuren architecten CAUE: [www.archi.fr/CAUE58](http://www.archi.fr/CAUE58) of [www.caue71.fr](http://www.caue71.fr)
- (4) Voor spreekuren architecten Parc du Morvan en de uitgave *Habiter en Morvan, un pays en héritage* of de Engelstalige uitgave *Living in the Morvan, our region's heritage*: [www.parcumorvan.org](http://www.parcumorvan.org)
- (5) Googelen op Cerfa 13407-2 en 13408-2