GUIDE PRATIQUE

Pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme

Pour vous aider à constituer votre dossier, ce guide vous indique les pièces à joindre à votre demande et comment les établir avec des exemples.

Vous y trouverez également des informations utiles :

- **Les modalités pratiques concernant la constitution du dossier**
- **Les dispositions obligatoires pendant le déroulement des travaux.**

Les formulaires sont disponibles en mairie ou sur le site internet service-public.fr

N'oubliez pas de renseigner la partie « courte description de votre projet ou de vos travaux» page 3 (préciser les matériaux utilisés et leurs couleurs).

DÉCLARATION PRÉALABLE

La demande de DÉCLARATION PRÉALABLE et le dossier technique qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires. D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.

- Cerfa n°13703*07 Déclaration Préalable à la réalisation de constructions et travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
- Cerfa n°13702*06 Déclaration Préalable Lotissements et autres divisions foncières.
- Cerfa n°13404*06 Déclaration Préalable pour constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire (ex. : réfection d'un commerce ou d'un local artisanal).

PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de PERMIS DE CONSTRUIRE et le dossier technique qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires. D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.

- **Cerfa n°13406*07 Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.**
- **Cerfa n° 13409*07 Permis de construire autre que maison individuelle.**
- **Cerfa n° 13409*07Permis d'aménager.**
- **Cerfa n°13411*07 Permis modificatif (quel que soit le type de permis)**
- **Cerfa n° 13412*07 Transfert de Permis de Construire.**

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(RT 2012).

FAQ

Quand peut-on démarrer les travaux d'aménagements ou de construction ?

Certains projets sont dispensés de formalité, d'autres sont obligatoirement soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme. Vous devez donc déclarer ou demander une autorisation auprès de votre mairie avant tout projet de travaux d'aménagement et/ou de construction.

A quoi sert la Déclaration Préalable et/ou le Permis de Construire ?

La déclaration préalable et/ou le permis de construire est un acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune. La déclaration préalable concerne généralement les projets de faible importance tandis que le permis de construire concerne les travaux plus importants. Selon la nature du projet, il faudra demander soit :

-une Déclaration Préalable (DP),

-un Permis de Construire (PC).

Que faire lorsque vous avez commencé les travaux d'aménagements ou de construction sans en avoir informé la mairie ?

Votre projet est illégal, il est conseillé de vous rapprocher de la mairie afin de régulariser votre situation.

Quelle Autorisation demander ?

Vous pouvez consulter sur le site de la ville www.saintmitrelesremparts.fr le tableau didactique ci-dessous.

NATURE DE L'AUTORISATION										
NATURE DU PROJET	CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION	CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL	DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET SES ANNEXES	DECLARATION PREALABLE AUTRES TRAVAUX	DECLARATION PREALABLE POUR UN LOTISSEMENT	PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET SES ANNEXES	PERMIS DE CONSTRUIRE AUTRES	PERMIS D'AMENAGER	PERMIS DE DEMOLIR	DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC	AUCUNE FORMALITE
RENSEIGNEMENTS SUR UN TERRAIN (EQUIPEMENT, SERVITUDES ET PERIMETRES, DISPOSITIONS D'URBANISME...)	X										
SAVOIR SI MON PROJET DE CONSTRUCTION EST REALISABLE		X									
CONSTRUCTION INFERIEURE A 5M²											X
CONSTRUCTION NOUVELLE ENTRE 5 ET 20 M²			X	X							
CONSTRUCTION NOUVELLE SUPERIEUR A 20 M²						X	X				
EXTENSION INFERIEURE A 40 M²			X	X							
EXTENSION SUPERIEURE A 40 M²						X	X				
MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR (RAVALEMENT, MODIFICATION DE FAÇADE, CREATION D'OUVERTURE, TOITURE...)			X	X							
AMENAGEMENT INTERIEUR (EX : CLOISONS) INFERIEUR A 40 M²			X	X							
AMENAGEMENT INTERIEUR (EX : CLOISONS) SUPERIEUR A 40 M²						X	X				
CLOTURES			X	X							
LOTISSEMENT – DIVISION DE TERRAIN POUR DETACHEMENT DE LOT(S) A BATIR SANS EQUIPEMENT COMMUN					X						
LOTISSEMENT – DIVISION DE TERRAIN POUR DETACHEMENT DE LOT(S) A BATIR SANS EQUIPEMENT COMMUN								X			
DEMOLITION									X		
CONSTRUIRE, AMENAGER OU MODIFIER UN COMMERCE OU UN ERP							X			X	

IMPORTANT :

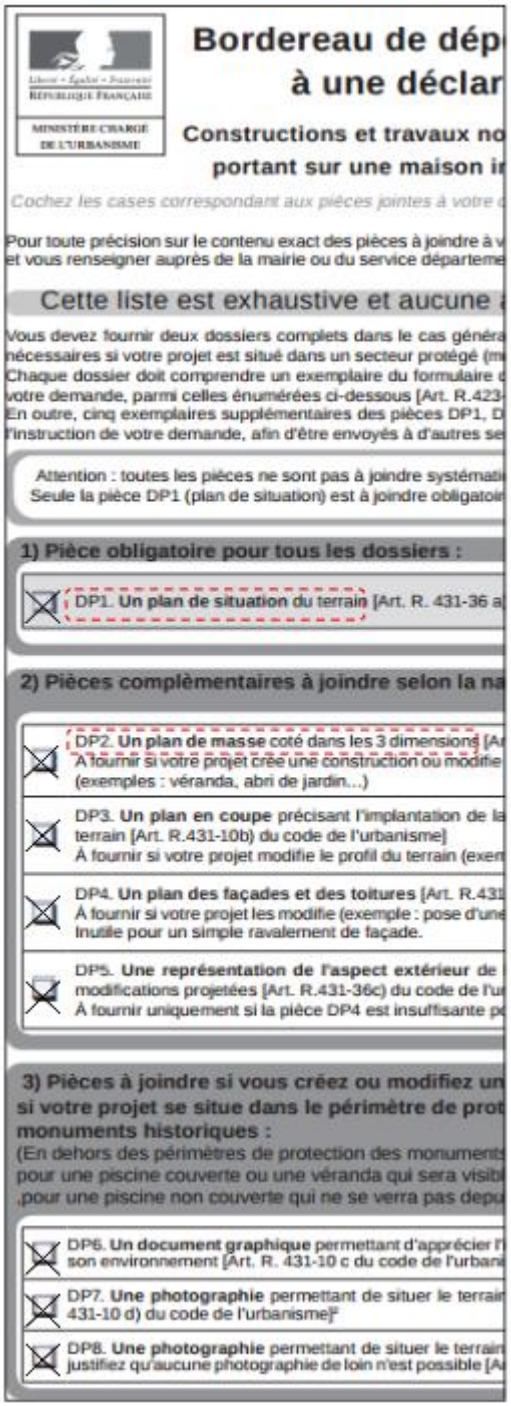
- Toutes les constructions, soumises ou non à autorisation, doivent tout de même respecter les règles du PLU
- Les abris de jardin achetés en magasin son soumis à autorisation dès lors qu'ils font plus de 5 m²
- Toute installation d'un nouveau commerce nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public.
- Une autorisation d'ouverture doit être obtenue par tous les ERP, de 1ère à 5ème catégorie, en cas de travaux, de changement d'affectation, ou si l'établissement est resté fermé pendant plus de 10 mois.

LES PIÈCES A FOURNIR

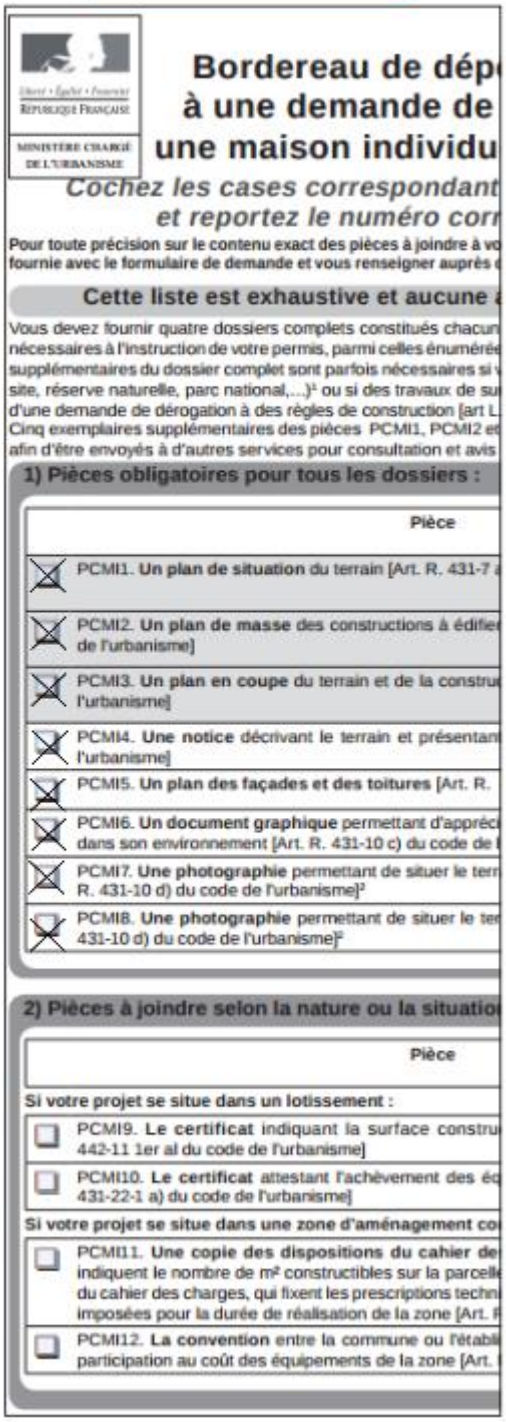
*Le « **Bordereau de dépôt des pièces jointes** » vous renseigne sur la codification des documents demandés :*
DP1, DP2, ... Pour une Déclaration Préalable.
PCMI1, PCMI2, ... pour un Permis de Construire.

***Il est important de reporter cette codification sur chaque pièce**.*

Déclaration Préalable - DP


Bordereau de dép
à une déclar
Constructions et travaux no
portant sur une maison i
Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre
Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à v
et vous renseigner auprès de la mairie ou du service departeme
Cette liste est exhaustive et aucune
Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas généra
nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (m
Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire
votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R.423
En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, D
l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres se
Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systémati
Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoi
1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :
DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a
2) Pièces complémentaires à joindre selon la na
DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [A
À fournir si votre projet crée une construction ou modifie
(exemples : véranda, abri de jardin...)
DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la
terrain [Art. R.431-10b) du code de l'urbanisme]
À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exem
DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R.431
À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une
Inutile pour un simple ravalement de façade.
DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de
modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'u
À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante p
3) Pièces à joindre si vous créez ou modifiez un
si votre projet se situe dans le périmètre de prot
monuments historiques :
(En dehors des périmètres de protection des monuments
pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visib
,pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depu
DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'
son environnement [Art. R. 431-10 c du code de l'urbani
DP7. Une photographie permettant de situer le terrai
431-10 d) du code de l'urbanisme]
DP8. Une photographie permettant de situer le terrai
justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [A

Permis de construire - PC


Bordereau de dép
à une demande de
une maison individu
Cochez les cases correspondant
et reportez le numéro cor
Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à vo
fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès
Cette liste est exhaustive et aucune
Vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun
nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérée
supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si
site, réserve naturelle, parc national,...) ou si des travaux de su
d'une demande de dérogation à des règles de construction [art L.
Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PCMI1, PCMI2 et
afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis
1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :
Pièce
PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7
PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifie
de l'urbanisme]
PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la constru
l'urbanisme]
PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentan
l'urbanisme]
PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R.
PCMI6. Un document graphique permettant d'appréc
dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de
PCMI7. Une photographie permettant de situer le ter
R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]
PCMI8. Une photographie permettant de situer le te
431-10 d) du code de l'urbanisme]
2) Pièces à joindre selon la nature ou la situatio
Pièce
Si votre projet se situe dans un lotissement :
PCMI9. Le certificat indiquant la surface constru
442-11 1er al du code de l'urbanisme]
PCMI10. Le certificat attestant l'achèvement des éq
431-22-1 a) du code de l'urbanisme]
Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement co
PCMI11. Une copie des dispositions du cahier de
indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcell
du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techn
imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art.
PCMI12. La convention entre la commune ou l'établi
participation au coût des équipements de la zone [Art.

DP1 ou PCMI1 : PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

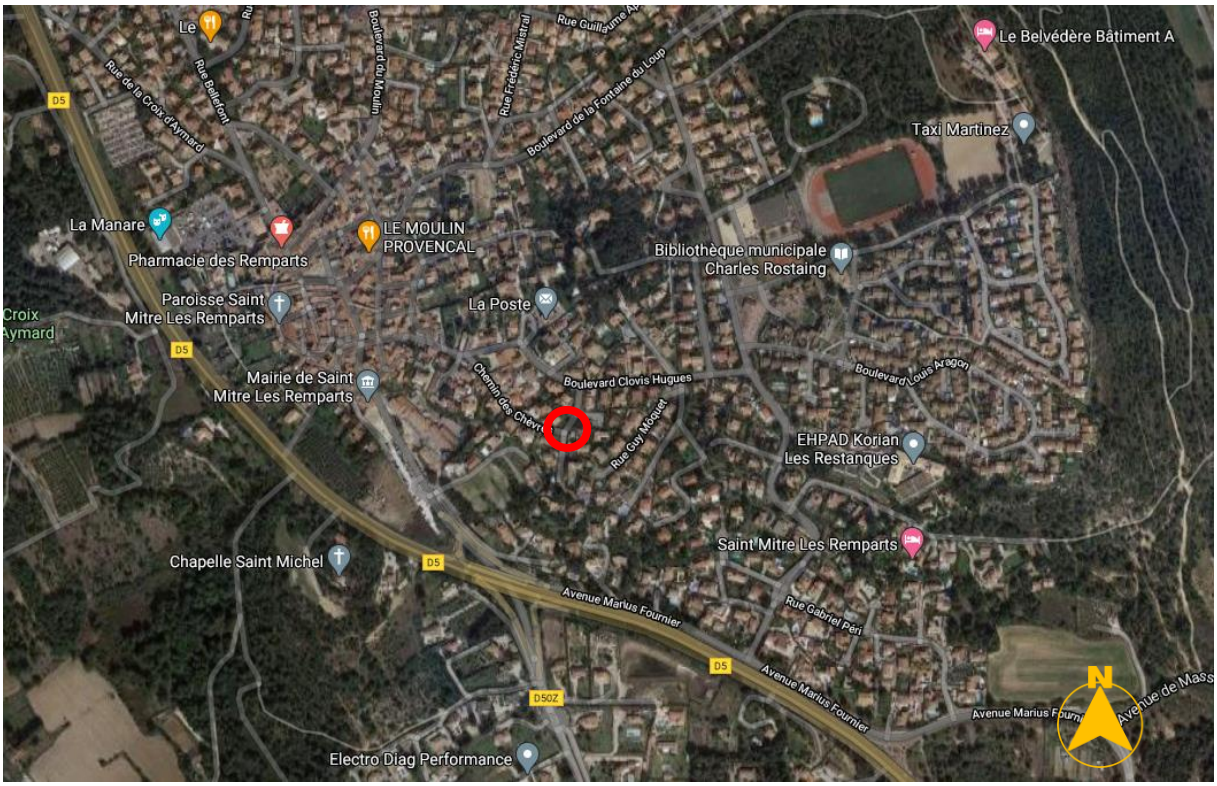
Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes. (Bâtiments de France…)

Informations obligatoires :

-Orientation (Nord)

-Positionner le terrain par une croix ou un cercle

-Mentionner la codification exacte, soit : DP1(Déclaration Préalable), PCMI1(Permis de Construire)



DP1 ou PCMI 1

DP2 ou PCMI2 : PLAN DE MASSE

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain et permet d'apprécier l'intégration du projet d'aménagement par rapport au terrain.

Il permet également de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.

Informations obligatoires :

-L'échelle et l'orientation (Nord),

-Le projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, cotes: hauteurs, métriques et NGF)

-Les distances du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété,

-Le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain,

-Plantations maintenues, supprimées, créées, -

-Implantation des réseaux : eau, électricité, assainissement, (pour les permis de construire)

-Accès à la parcelle depuis le domaine public

-Surfaces bâties, imperméabilisées et non- imperméabilisées

-Vous devez indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos ont été prises (côté rue) avec leurs angles, permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP7ouPCMI7) et celle permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (DP8 ou PCMI8).

*NGF : Nivellement Général de France (cote altimétrique) que vous pouvez trouver sur le site : geodesie.ign.fr

Le plan cadastral français disponible en ligne est un service qui vous permet de rechercher, visualiser et consulter les plans et éditer gratuitement des extraits : *cadastre.gouv.fr*. Ce document n'est toutefois pas opposable.

Présentation de plusieurs projets positionnés sur le plan de masse :

- ⇒ abri,
- ⇒ portail,
- ⇒ extension.

Angle des photos Côté rue

NOTE

Plan situation, plan de masse, plan composition : échelle graphique : A 431-9 et A 441-9

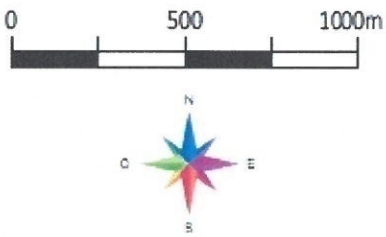
L'arrêté du 17 avril 2023 impose des informations supplémentaires (DP- PC) sur les plans de situation du terrain et les plans de masse des constructions. Ainsi, outre qu'ils précisent l'échelle et l'orientation par rapport au nord, ils devront en comporter la traduction en "échelle graphique".

Il en va de même pour le permis d'aménager s'agissant du plan de composition d'ensemble et du plan de l'aménagement

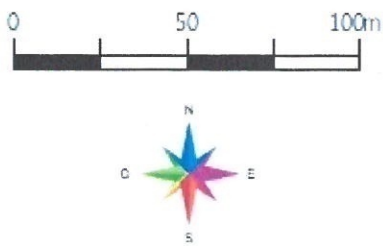
Ces dispositions seront applicables à compter du 1er juillet 2023.

Exemples :

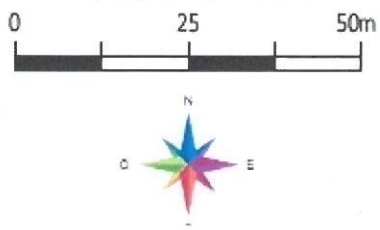
Echelle 1/25000 au format A3



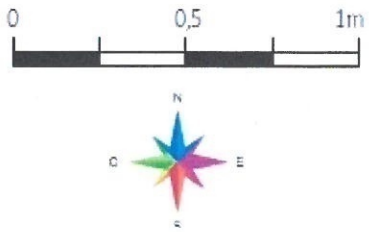
Echelle 1/2500 au format A3



Echelle 1/1250 au format A3



Echelle 1/25 au format A3



Autre exemple de DP2 ou PCMI2 :

PLAN DE MASSE

ALTIMETRIE

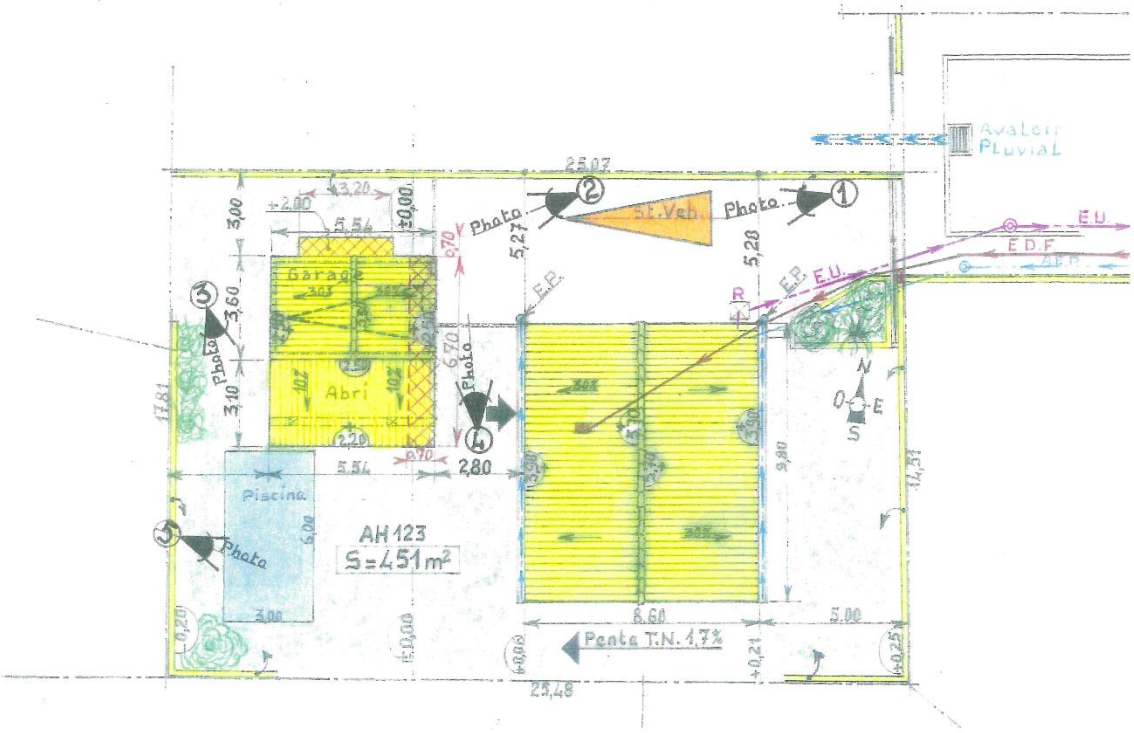
Détail surfaces

Ech.: 1/200

Lot = 451 m²

Emprise au sol totale.....: 123 m² soit 27%

Surface sol perméable.....: 328 m² soit 73%



LEGENDE

- Zone bâtie
- Zone verte perméable :
- Parking dallé
- Bâti existant à démolir

DP 02 ou PCMI 02

DP3 ou PCMI3 : PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Il permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain. Représentez un plan de coupe à l'échelle et indiquez :

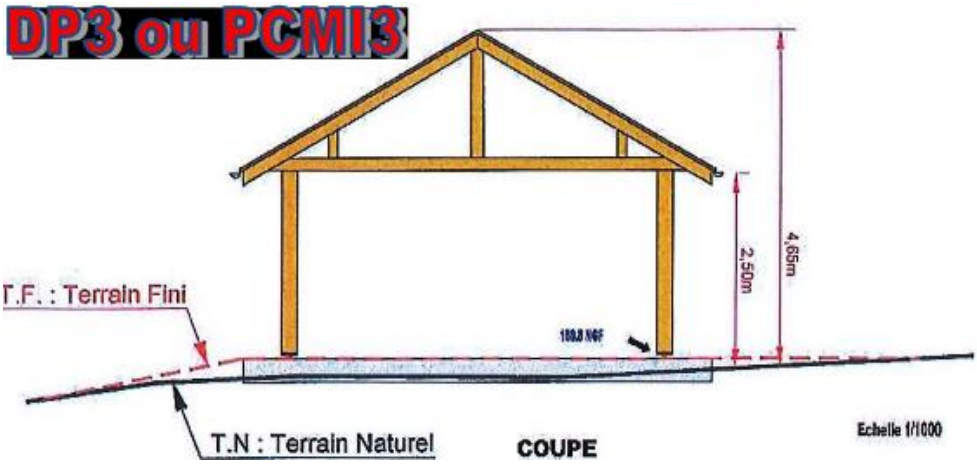
Informations obligatoires :

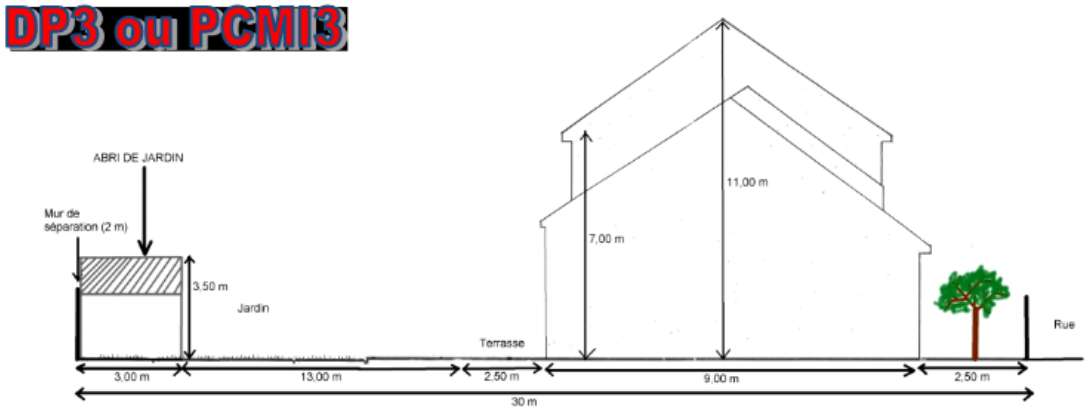
-Échelle,

-Cotes au faîtage et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel,

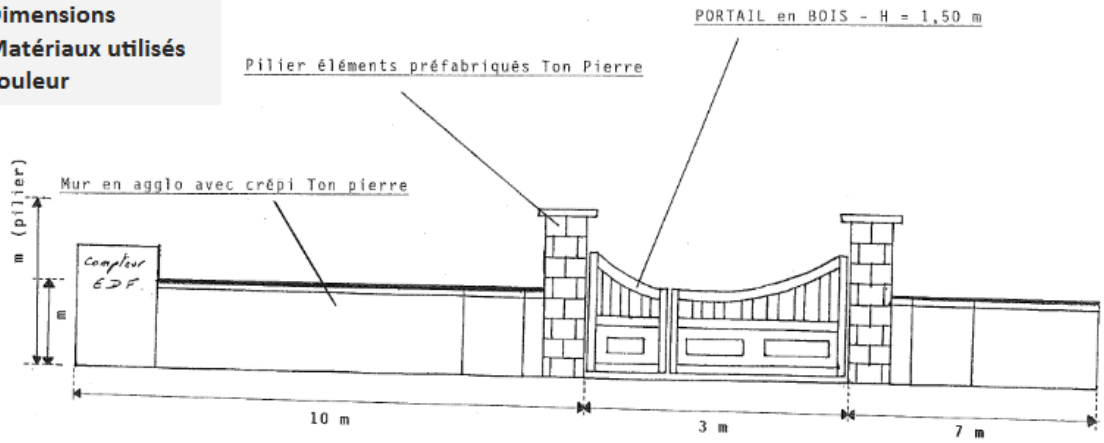
-Profil du terrain naturel et du terrain futur si modification (TN/TF),

-Codification du document.





Dimensions
Matériaux utilisés
couleur



CROQUIS DE RÉALISATION POUR UNE CLOTURE (DP3 ET DP4)

DP4 ou PCMI5 : PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications. Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de la ou des façade(s)concernée(s)des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (moulures ou corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

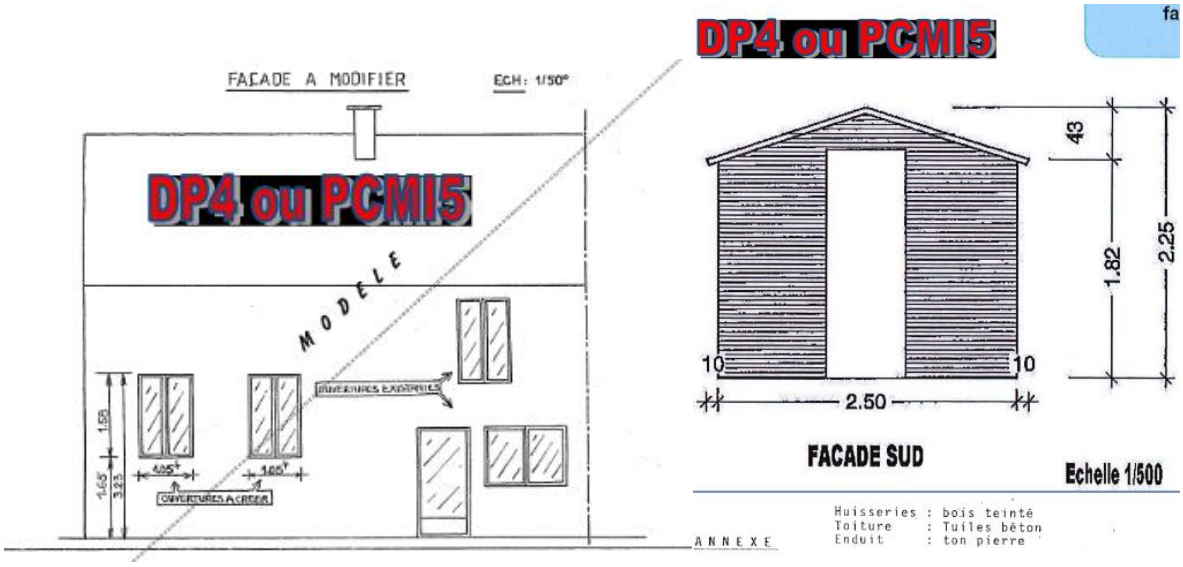
Informations obligatoires :

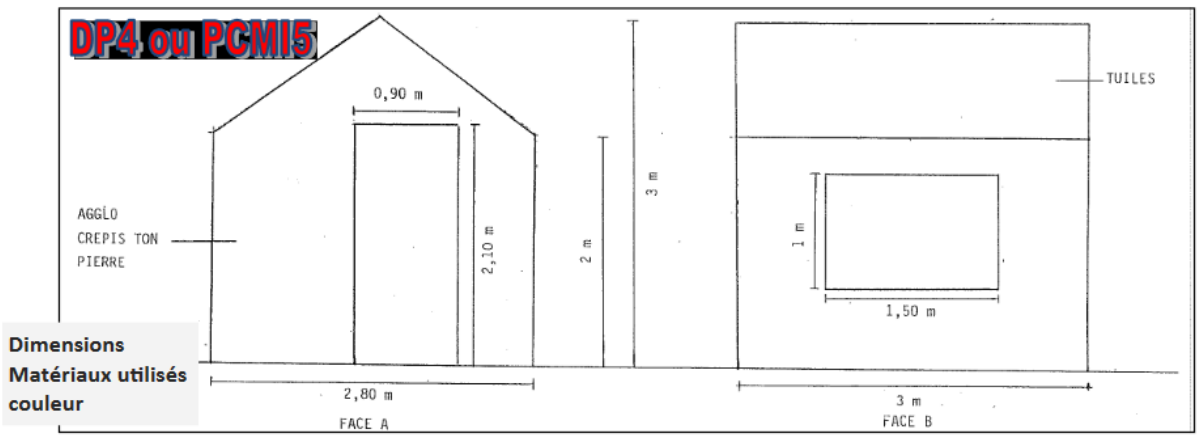
-Échelle et orientation,

-Façades du projet y compris toitures,

-Façades de l'existant en cas de modifications.⇒

-Codification du document.





Dimensions
Matériaux utilisés
couleur

PCMI4 : NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

La notice descriptive est un document obligatoire à fournir uniquement pour un permis de construire. La notice doit présenter le projet, mais aussi le terrain sur lequel la construction est envisagée.

* Présentation du terrain : (avant et après)
* Les particularités,
* La situation, s'il est à l'état naturel (non construit),
* La végétation existante : arbres, haies de clôture ...),
* Présentation du projet de construction :
* Détailler l'objet de la construction ainsi que les points principaux caractérisant le projet : l'environnement, l'aspect, la volumétrie, les matériaux et les couleurs de la construction.)

DP5 : REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEURDE LA CONSTRUCTION

Ce document permet de faire apparaître les modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'urbanisme]. À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

DP6 ou PCMI6 : DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.

Il permet d'apprécier l'impact paysager du projet dans son environnement. Perspective d'insertion à réaliser avec un croquis ou une photographie (montage photographique ou simulation informatique).

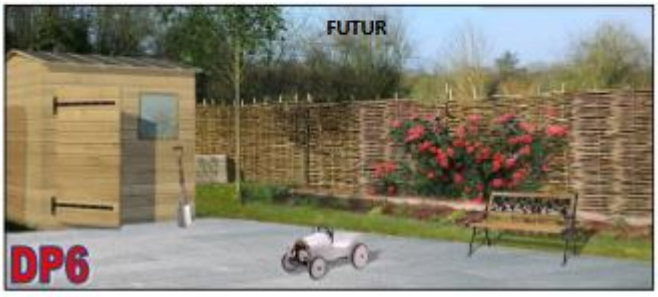
EXEMPLES :

DP6 ou PCMI6
EXISTANT
FUTUR

Rajout d'une fenêtre de toit (coté Sud)
Fenêtres de toit existante
DP6 ou PCMI6

EXISTANT
DP6
FUTUR

EXISTANT


FUTUR
DP6

DP6 ou PCMI6
EXISTANT
FUTUR

DP7 ou PCMI7 : PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme].

DP8 ou PCMI8 : PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

AFFICHAGE OBLIGATOIRE SUR LE TERRAIN

Après autorisation de la construction (arrêté du Maire), l'affichage doit être réalisé dès la notification de l'autorisation, vous devrez alors installer pendant **toute la durée du chantier**, un panneau rectangulaire visible de la voie publique. (Le panneau rectangulaire doit avoir des dimensions supérieures à 80 centimètres. Il est possible d'en trouver dans les magasins spécialisés. Un modèle de panneau figure sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document est uniquement requis pour les constructions faisant l'objet d'un PERMIS DE CONSTRUIRE. Dès l'ouverture du chantier de construction, la DÉCLARATION est à remettre obligatoirement au service de l'Urbanisme de la Mairie en 3 exemplaires au moyen du formulaire **Cerfa n°13407*03**

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENTET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

La « Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux » (DAACT) est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction (DP, PC, PA...). La DAACT est un document déclaratif obligatoire à remettre au service de l'Urbanisme de la Mairie en 3 exemplaires au moyen du formulaire **Cerfa n°13408*05**.

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la Réglementation Thermique 2012 **RT2012** (uniquement pour les Permis de Construire).