

GUIDE

"JE CONSTITUE MON DOSSIER D'URBANISME"



3 À QUELLES FORMALITÉS SONT SOUMIS VOS TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS ?

3 Quel formulaire devez-vous utiliser afin de réaliser votre projet ?

Les travaux non soumis à autorisation

La **Déclaration Préalable (DP)** pour un ravalement, édifier une clôture, construire un abri de jardin, changer ou créer une fenêtre, réaliser une extension de moins de 40 m² ou diviser un terrain en vue de bâtir, construire une piscine

Le **Permis de Construire (PC)** pour toute nouvelle construction de plus de 20 m² (maison individuelle, garage, etc.)

Le **Permis de Démolir (PD)** pour démolir sans autre projet

Le **Permis d'Aménager (PA)** pour aménager un terrain avec des équipements communs

Le **Certificat d'Urbanisme (CU)** pour s'informer sur mon terrain et connaître la faisabilité d'un projet

5 Quelques informations utiles

Dois-je avoir recours à un architecte ?

Comment connaître les règles d'urbanisme et les servitudes applicables à mon terrain ?

Comment calculer la surface de plancher ?

Comment calculer l'emprise au sol ?

7 COMMENT CONSTITUER MON DOSSIER DE DEMANDE ?

7 Les pièces à joindre

Le plan de situation

Le plan de masse

Le plan en coupe

Le plan des façades et des toitures

L'insertion graphique du projet dans son environnement

Les photographies de l'environnement proche et du paysage lointain

La notice

12 L'INSTRUCTION DU DOSSIER D'URBANISME

12 Quels sont les délais d'instruction ?

12 Comment se fait le suivi de l'instruction de mon dossier ?

Pour les dossiers en format "papier" déposés en commune

Pour les dossiers déposés sur le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU)

13 QUAND ET COMMENT COMMENCER MES TRAVAUX ?

Quel délai pour commencer les travaux après l'obtention de mon autorisation ?

Quand faut-il poser le panneau de votre autorisation ?

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est-elle obligatoire ?

Quelles formalités respecter à la fin des travaux ?

Est-ce possible d'annuler une autorisation d'urbanisme ?

Ce guide a été conçu par le service instructeur mutualisé de l'**Agglomération montargoise et Rives du Loing**, pour accompagner à distance les particuliers dans la constitution de leur dossier qu'ils peuvent désormais déposer en ligne sur le

Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU)

<https://gnau25.operis.fr/montargoise/gnau/#/>

Ce guide s'adresse à un public non professionnel.



Quel formulaire devez-vous utiliser afin de réaliser votre projet ?

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou des aménagements, votre projet pourra soit :

- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir),
- être précédé du dépôt d'une Déclaration Préalable (DP),
- n'être soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

LES TRAVAUX NON SOUMIS À AUTORISATION

Aucune démarche n'est à réaliser pour les projets suivants sauf si le secteur est concerné par l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) :

- les constructions nouvelles ou extensions de moins de 5 m²
- les éoliennes domestiques dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 12 m
- l'aménagement d'une piscine de moins de 10 m² non couverte ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m
- tous travaux de remise en état à l'identique (même couleur, même matériaux)



Néanmoins, il convient de contacter la mairie pour connaître les démarches à suivre (occupation du domaine public, pose d'échafaudage...).

ATTENTION, même si ces travaux ne sont soumis à aucune déclaration, ils se doivent d'être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

La déclaration préalable est nécessaire si votre projet de construction crée entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et **jusqu'à 40 m² pour les projets d'extension situés en zone urbaine** (zone U du Plan Local d'Urbanisme).

Vous devez déposer une Déclaration Préalable (DP) pour :

- un ravalement de façade, la pose ou le changement de fenêtre ou d'une porte, la réfection d'une toiture... plus généralement si vous apportez des modifications à l'aspect extérieur d'une construction
- la pose d'une clôture ou d'un portail (clôture sur rue et en limites séparatives)
- le changement de destination du bâtiment sans modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment
- la pose d'un abri de jardin ou autre annexe, la construction d'une véranda, l'extension ou la surélévation d'une construction, la construction d'une piscine comprise entre 10 m² et 100 m²
- la division d'un terrain en vue de bâtir sans création ou aménagement d'équipements communs et hors secteur monument historique

Travaux concernant des constructions

CERFA N°13702

Travaux concernant un aménagement

CERFA N°13703

Un permis de construire sera toutefois demandé si vous réalisez une construction de **plus de 20 m²** et que la **surface de plancher** ou l'**emprise au sol totale** après travaux de la construction **dépasse 150 m²**.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Un Permis de Construire (PC) doit être déposé pour :

- la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes à partir de 20 m² de surface de plancher créée
- des travaux sur construction existante dont la surface ou tout ajout d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 40 m². Sauf lorsque la surface de plancher totale est portée à plus de 150m², dans ce cas le seuil de 20m² sera appliqué.

Travaux concernant
une maison
individuelle

CERFA N°13406

- toutes autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public) de plus de 20m²
- le changement de destination avec modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment

Tous les projets hors
maison individuelle

CERFA N°13409

Si votre projet porte la surface de plancher de la construction à plus de 150 m², vous devez faire appel à un architecte pour constituer votre dossier.

LE PERMIS DE DÉMOLIR (PD)

Pour toutes les opérations de démolition qui ne sont pas associées à un projet de construction, vous pouvez utiliser ce formulaire. Dans les autres cas, vos travaux de démolition peuvent être intégrés à la demande de permis ou de déclaration préalable.

Démolition

CERFA N°13405

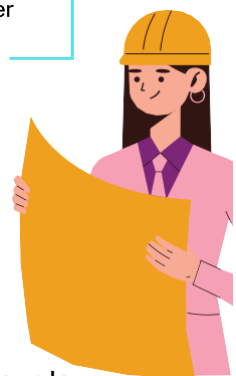
LE PERMIS D'AMÉNAGER (PA)

Un Permis d'Aménager (PA) doit être déposé pour :

- la division d'un terrain en vue de bâtir avec la création ou l'aménagement d'équipements communs (voirie, places de stationnement communes, locaux à poubelles...)
- la division d'un terrain en vue de construire en secteur concerné par l'avis ou l'accord de l'ABF
- d'autres types de travaux sont soumis à un PA tels que la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping, l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 50 places...

Permis d'aménager

CERFA N°16297



LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

Le Certificat d'Urbanisme (CU) informe le demandeur des règles d'urbanisme applicables sur la parcelle, **il ne constitue pas une autorisation**.

L'obtention d'un CU est facultative, mais néanmoins conseillée préalablement à l'achat d'un terrain, le partage d'un bien suite à une succession ou à la construction d'une maison.

Il existe deux types de CU :

- **le CU de simple information (CUa)** : c'est un document purement informatif. Il indique la situation du terrain au regard des règles d'urbanisme et des limitations administratives au droit de propriété (il s'agit des servitudes). Il mentionne la liste des taxes et participations applicables au terrain concerné. Il indique également si le terrain est concerné par un droit de préemption urbain
- **le CU opérationnel (CUb)** : il interroge sur la faisabilité d'un projet de construction ou d'aménagement. Il contient les mêmes informations que le CUa et précise en plus si l'opération projetée est réalisable ou non

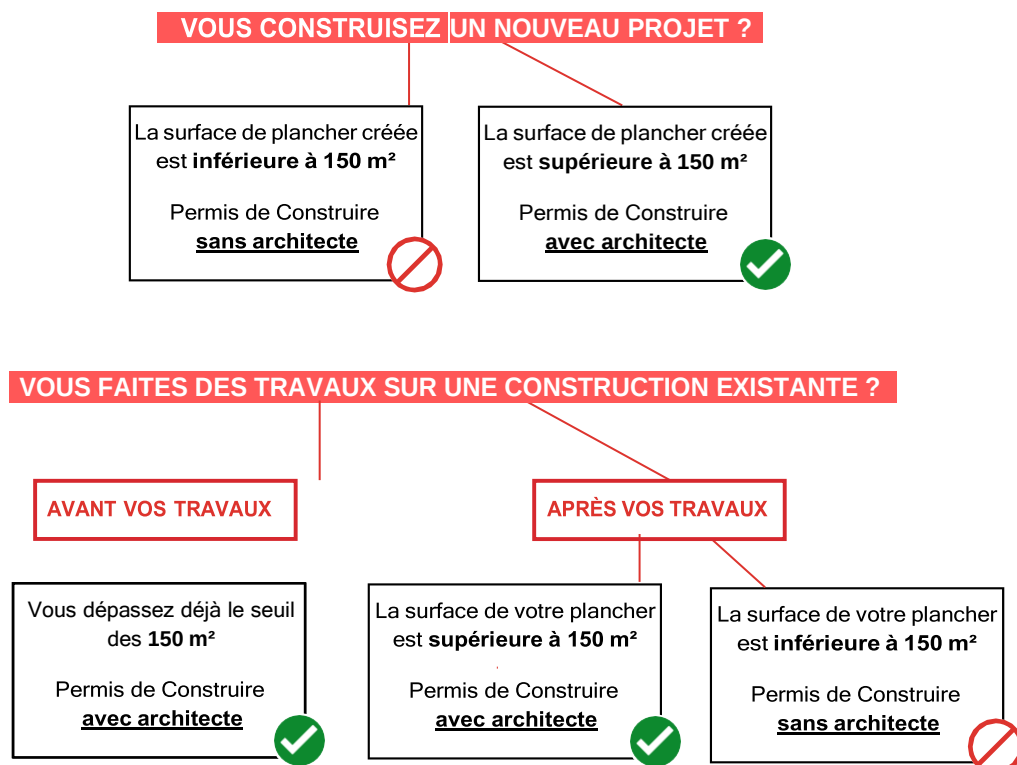
La durée de validité du CU est de 18 mois (prorogeable un 1 an sous conditions) à compter de sa délivrance.



DOIS-JE AVOIR RECOURS À UN ARCHITECTE ?

Le recours à l'architecte n'est pas obligatoire, mais fortement recommandé, si :

- vous déposez une Déclaration Préalable (DP)
- le projet porte sur une construction à usage agricole ou des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, dans la limite de 800m² de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- Vous êtes un particulier, et vous vous trouvez dans les cas suivants :



Toutefois le recours à l'architecte est obligatoire lors des dépôts de Permis de Construire pour toute demande faite par une personne morale (SCI, SARL...) quelle que soit la surface construite.

**en application du dernier alinéa de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme*

COMMENT CONNAÎTRE LES RÈGLES D'URBANISME ET LES SERVITUDES APPLICABLES À MON TERRAIN ?

Afin de savoir dans quelle zone se situe votre parcelle, vous pouvez consulter le plan de zonage ou trouver cette information en vous rendant sur <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map> site internet vous permettra également de savoir si votre terrain est concerné par une servitude d'utilité publique*.

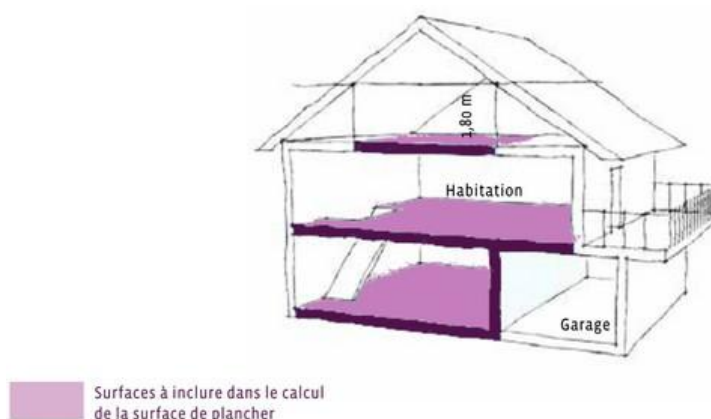
En fonction de la zone affectée à votre parcelle, le règlement précise ce qui est autorisé ou non (implantation, hauteur, emprise au sol...).

**Limitation administrative au droit de propriété, susceptible d'avoir une incidence sur la constructibilité et le type d'occupation de votre terrain.*

COMMENT CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER ?

La surface de plancher de la construction correspond à **la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.**

Les garages, les locaux à vélo et les combles non aménageables ne sont pas constitutifs de surface de plancher. Ces surfaces sont cependant intégrées dans le calcul des surfaces taxables.



COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

Avant de construire une maison, une extension ou une piscine par exemple, l'emprise au sol fait partie des notions à connaître pour bien maîtriser son projet.

L'emprise au sol est définie comme **la projection verticale d'une construction.**

Elle est exprimée en m².

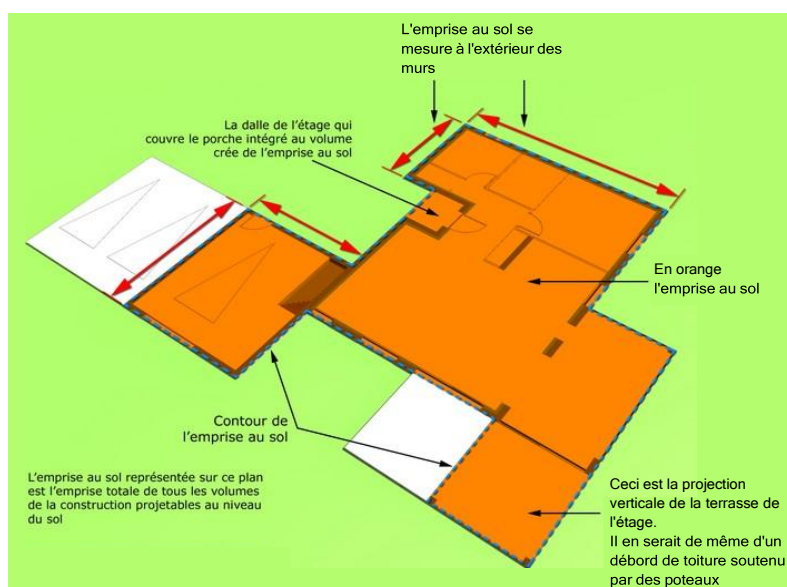
Pour calculer l'emprise au sol : **multipliez la largeur par la longueur de vos constructions, puis additionnez-les ensemble pour connaître la surface d'emprise au sol totale.**

Pour une maison par exemple, comptez la surface à partir des murs extérieurs. Les débords de toiture ainsi que les marquises ne constituent pas de l'emprise au sol.

Les pergolas, les porches, les balcons, les terrasses surélevées (plus de 60 cm d'épaisseur), abri de jardin, garage, carport, hangar, serres et piscine constituent de l'emprise au sol. Vous pouvez exclure les allées et terrasses à même le sol de ce calcul...



Référez-vous aux définitions présentes dans chaque Plan Local d'Urbanisme.





Les pièces à joindre

Lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, outre le formulaire CERFA qui doit être rigoureusement rempli, des pièces graphiques doivent être jointes au dossier selon la nature des travaux.

Les pièces présentées ci-dessous sont celles demandées pour la plupart des projets. En fonction de la particularité de votre projet d'autres pièces pourront être exigées pour constituer votre dossier.

LE PLAN DE SITUATION

DPA1, DPC1, PCMI1 ou PC1 suivant le bordereau de dépôt

Cette pièce est obligatoire dans le cadre de chaque autorisation déposée.

Le plan de situation doit permettre de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune. Il doit aussi indiquer une échelle et l'orientation cardinale. Vous pouvez réaliser votre plan de situation grâce à plusieurs sites internet dont :

- ♦ <http://maps.google.fr>
- ♦ www.cadastre.gouv.fr
- ♦ <https://www.geoportail.gouv.fr> en utilisant un plan de votre commune



capture d'écran du site <https://www.geoportail.gouv.fr>



LE PLAN DE MASSE

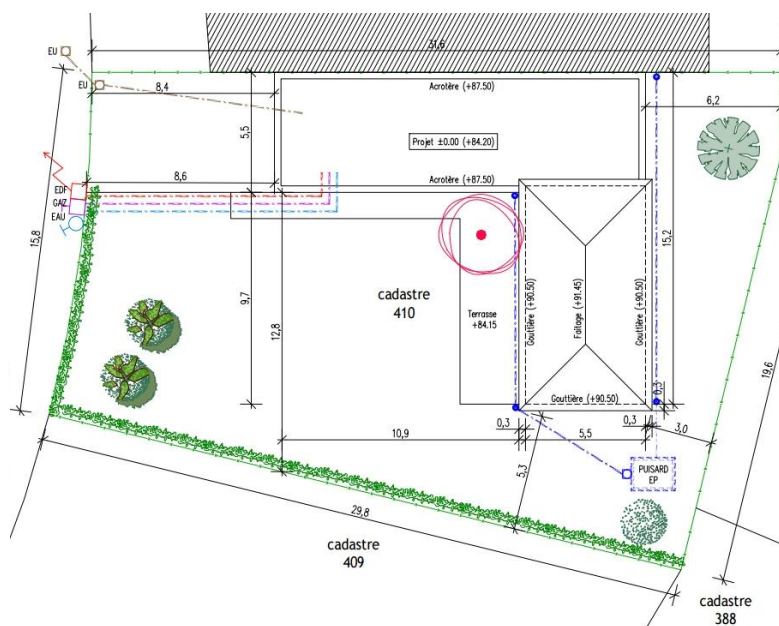
DPC2, PCMI2 ou PC2 suivant le bordereau de dépôt

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité et permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur.

Selon la nature de votre projet, le plan doit faire apparaître :

- ♦ les constructions existantes et celles projetées
- ♦ l'échelle graphique et métrique
- ♦ l'orientation (la direction du nord)
- ♦ les cotes des constructions (longueur, largeur, hauteur)
- ♦ les distances entre les constructions et les limites du terrain
- ♦ l'emprise au sol de toutes les constructions existantes
- ♦ les espaces verts (arbres, espaces enherbés) à maintenir, créer ou à supprimer et leur superficie
- ♦ les voies de desserte du terrain et places de stationnement
- ♦ l'implantation des branchements de réseaux jusqu'à la voie public (eau potable, eaux usées, électricité...)

Vous devez également indiquer les prises de vue jointes à votre dossier.

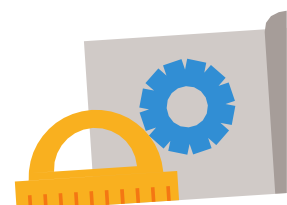


Extrait du site cadastre.gouv.fr



Dans quels cas fournir ce plan ?

- une nouvelle construction
- une fenêtre de toit
- des travaux sur construction existante
- une clôture

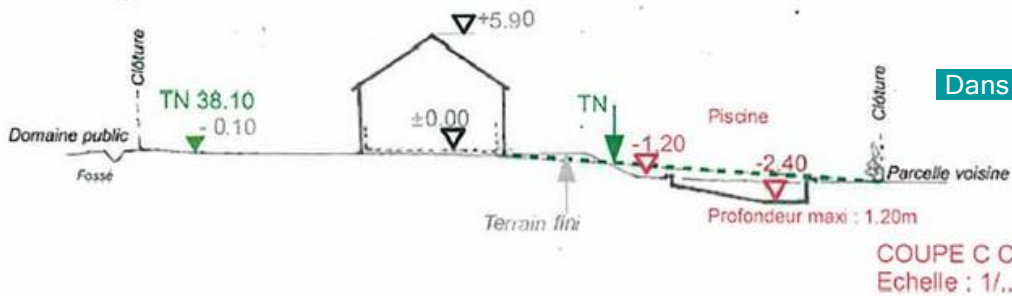


LE PLAN EN COUPE

DPA3, DPC3, PCMI3 ou PC3 suivant le bordereau de dépôt

Le plan en coupe fait apparaître le profil du terrain avant et après les travaux ainsi que l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. Il doit faire apparaître :

- l'échelle graphique et métrique
- toutes les cotes de la construction (longueur, largeur, hauteur)
- le profil du terrain avant travaux (terrain naturel) et après travaux (terrain fini) l'implantation de la construction par rapport au profil (niveau du rez-de-chaussée de la construction)
- les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel



Dans quels cas fournir ce plan ?

- une construction
- un agrandissement
- une piscine

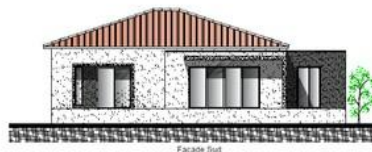
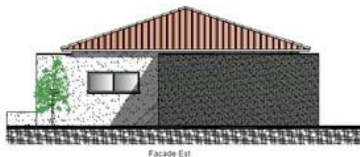


LE PLAN DE FAÇADE ET DE TOITURE

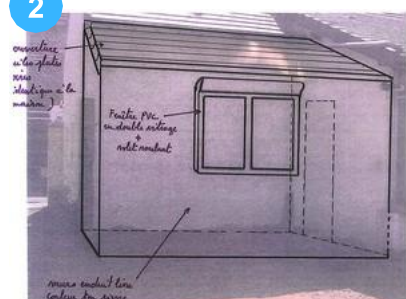
DPA4, DPC4, PCMI5 ou PC5 suivant le bordereau de dépôt

Les plans de façade permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Ils doivent faire apparaître : la composition de l'ensemble des façades, la répartition des matériaux (RAL du ravalement et/ou du parement), les dimensions menuiseries (baies, portes, fenêtres de toit) et les éléments de décors. Ce document prend la forme d'une élévation de la clôture (croquis 3).

1

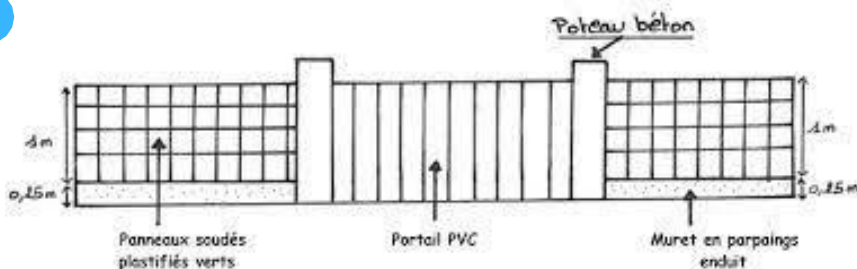


2



ATTENTION : Ce plan est donné à titre indicatif. Il ne constitue en aucun cas une garantie ou une assurance de l'exactitude des données. Le plan est soumis à validation par le service technique de la commune. Le plan est soumis à validation par le service technique de la commune. Le plan est soumis à validation par le service technique de la commune.	Façades	PCMI 5
	Echelle 1/100	

3



Dans quels cas fournir ces plans ?

- une création ou modification de baies
- un ravalement
- une nouvelle construction
- une clôture



L'INSERTION GRAPHIQUE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

DPC6, PCMI6 ou PC6 suivant le bordereau de dépôt

Elle permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, la manière dont le projet se situe par rapport aux constructions et aux paysages avoisinants.

Pour réaliser cette pièce, vous pouvez recourir à un photomontage ou à l'utilisation de papier calque, montrant les modifications sur la photo originale.



Dans quels cas fournir ce plan ?

Tout projet visible depuis l'espace public

- une nouvelle construction
- une clôture
- un ravalement



LES PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET DU PAYSAGE LOINTAIN

DPC7 et 8, PCMI7 et 8, PC7 et 8 suivant le bordereau de dépôt

Ces photographies permettent d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions et aux paysages avoisinants.

Vous pouvez faire des photos vous-même ou fournir des captures d'écran de Google street view, si le site est à jour.



Dans quels cas fournir ces photos ?

Tout projet visible depuis l'espace public :

- une nouvelle construction
- une clôture



LA NOTICE

DPC11, PCMI4 ou PC10-1 suivant le bordereau de

La notice présente la situation du terrain. Elle présente le projet en répondant à des questions précises destinées à comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement :

Pour les projets concernés par l'avis ou l'accord de l'ABF, vous devez fournir une notice précisant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

PC4 - Notice décrivant le terrain et présentant le projet

(Art. R. 431-8 du Code de l'urbanisme)

a) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Indiquez, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

b) Présentation du projet

1. Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, etc ...) ;

2. Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

3. Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

4. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (toiture, murs, menuiseries) ?

Indiquez la nature globale des matériaux extérieurs que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre.

5. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

6. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès. Précisez si le projet induit des modifications d'accès ou de stationnement.

Dans quels cas fournir ce document ?

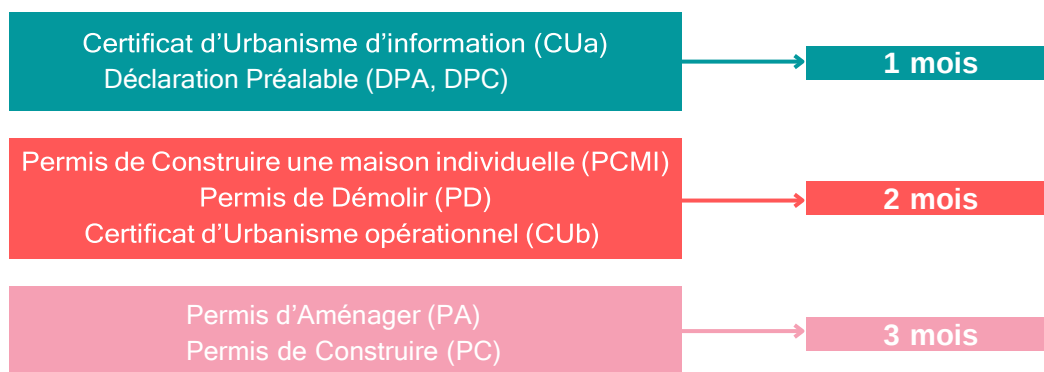
- pour les projets soumis à permis
- pour les projets soumis à l'avis ou l'accord de l'ABF





Quels sont les délais d'instruction

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme court à partir de la réception par la Mairie du dossier complet.



Dans le mois suivant le dépôt du dossier en Mairie, l'administration peut notifier au pétitionnaire l'incomplétude de son dossier et/ou une majoration du délai d'instruction. Par exemple, le délai d'instruction peut être majoré d'un mois s'il se trouve dans les abords ou périmètre d'un monument historique.



Comment se fait le suivi de l'instruction de mon dossier ?

POUR LES DOSSIERS EN FORMAT "PAPIER" DÉPOSÉS EN COMMUNES

Le récépissé de dépôt qui vous a été délivré vous indique le délai d'instruction de votre dossier, les modalités selon lesquelles la mairie peut majorer ce délai et les modalités à respecter avant de commencer vos travaux.

Pour plus d'informations, vous devez contacter le service urbanisme de votre commune, qui pourra alors vous informer plus précisément de l'état d'avancement de votre dossier.

POUR LES DOSSIERS DÉPOSÉS SUR LE GUICHET NUMÉRIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME (GNAU)

Avec le GNAU, il est possible de suivre l'état d'avancement de l'instruction du dossier grâce à la rubrique « Suivre mes demandes d'urbanisme » où chaque étape d'instruction y est notifiée : incomplétude, majoration de délai, complétude, décision...





QUEL DÉLAI POUR COMMENCER LES TRAVAUX APRÈS L'OBTENTION DE MON AUTORISATION ?

Vous devez commencer les travaux **dans les trois ans** qui suivent l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Sinon, cette dernière ne sera plus valable. Le chantier ne doit pas être interrompu plus d'un an sous peine de péremption de l'autorisation.

Si vous ne pouvez pas commencer vos travaux dans ce délai, vous pouvez demander la prorogation de l'autorisation (courrier avec accusé de réception ou courriel selon votre commune) 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Vous ne pouvez proroger votre autorisation d'urbanisme que deux fois.

QUAND FAUT-IL POSER LE PANNEAU D'AFFICHAGE DE L'AUTORISATION ?

Dès que vous recevez votre autorisation, le panneau doit être affiché sans interruption et rester en place pendant toute la durée des travaux et au minimum deux mois, même si les travaux sont d'une durée inférieure.

Vous pouvez trouver ce type de panneau dans les magasins de bricolage. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles et visibles de la voie. Ce panneau doit comprendre obligatoirement les mentions suivantes :

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

- nom et/ou raison sociale
- nom de l'architecte auteur du projet architectural (si besoin)
- date de délivrance de l'autorisation ainsi que son numéro
- nature du projet et la superficie du terrain
- adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
- la surface de plancher autorisée
- la hauteur de la construction



LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC) EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Ce document est obligatoire pour les bénéficiaires d'un Permis de Construire (PC) et d'un Permis d'Aménager (PA).

Il permet de signaler à la mairie le commencement des travaux.

Déclaration d'ouverture de
chantier
CERFA N°13407

QUELLES FORMALITÉS RESPECTER À LA FIN DES TRAVAUX ?

Une fois les travaux terminés (plantation incluses), vous devez déposer en mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Déclaration Attestant
l'Achèvement et la Conformité
des Travaux
CERFA N°13408

Ce document permet d'attester auprès de la mairie l'achèvement des travaux et leur conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Cette déclaration est obligatoire à la fin des travaux pour un permis de construire, un permis d'aménager ou une déclaration préalable de travaux.

EST-CE POSSIBLE D'ANNULER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Vous pouvez demander l'annulation de votre demande à n'importe quel moment :

- durant l'instruction, on parle alors de classement **sans suite**. Vous pouvez contacter le service urbanisme de votre commune ou formuler votre demande par écrit
- après la délivrance de l'autorisation, on parle alors de **retrait**. Vous devez formuler votre demande par écrit et préciser que ces conditions sont respectées :
 - les travaux ne doivent pas avoir commencé
 - l'autorisation doit être en cours de validité

MON PROJET A ÉVOLUÉ, PUIS-JE DEMANDER UN MODIFICATIF ?

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme vous a été accordée (DP, PC, PA), vous pouvez en obtenir la modification en déposant une déclaration ou un permis modificatif pour **des changements mineurs du projet initial**. S'ils sont plus importants, vous devez déposer un nouveau dossier.

Demande de modification d'un permis en cours de validité

CERFA N°16700

L'autorisation doit être en cours de validité. L'achèvement des travaux ne doit pas avoir été déclaré recevable en mairie.



Tous les formulaires CERFA sont disponibles en ligne sur le site service-public.fr

RENDEZ-VOUS SUR LE GNAU !

Désormais, vous pouvez déposer en ligne **vos demandes d'autorisation d'urbanisme** sur le **Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU)**

Vous pouvez y accéder via notre site internet
<https://gnau25.operis.fr/montargoise/gnau/#/>



POURQUOI UTILISER LE GNAU ?



Économique

ce service en ligne est gratuit et vous permet de déposer votre dossier à tout moment, plus besoin de se rendre en mairie ou de dépenser des frais d'envoi.



Écologique

Plus besoin de faire des copies et de fournir les dossiers en multiples exemplaires.



Facile

Suivez en temps réel l'état d'avancement de l'instruction de votre dossier grâce à la rubrique « Suivi de mes autorisations d'urbanisme ».