



1551
Saint-Mitre-
les-Remparts

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*07 Permis 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, vous devez vous rapprocher de la mairie afin de régulariser votre situation. A défaut de régularisation, un procès-verbal d'infraction sera dressé par la police municipale et transmis au Procureur de la République pour mise en œuvre des sanctions liées à l'infraction constatée.

Quelles Autorisations pour quels travaux ?

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

NATURE DU PROJET	NATURE DE L'AUTORISATION										
	CERTIFICAT D'URBANISME DE SIMPLE INFORMATION <small>Télécharger</small>	CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL <small>Télécharger</small>	DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET SES ANNEXES <small>Télécharger</small>	DECLARATION PREALABLE AUTRES TRAVAUX <small>Télécharger</small>	DECLARATION PREALABLE POUR UN LOTISSEMENT <small>Télécharger</small>	PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET SES ANNEXES <small>Télécharger</small>	PERMIS DE CONSTRUIRE AUTRES <small>Télécharger</small>	PERMIS D'AMENAGER <small>Télécharger</small>	PERMIS DE DEMOLIR <small>Télécharger</small>	DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER OU DE MODIFIER UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC <small>Télécharger</small>	AUCUNE FORMALITE
RENSEIGNEMENTS SUR UN TERRAIN (EQUIPEMENT, SERVITUDES ET REGIMENTS, DISPOSITIONS D'URBANISME...)											
SAVOIR SI MON PROJET DE CONSTRUCTION EST REALISABLE											
CONSTRUCTION INFÉRIEURE A 50 M ²											
CONSTRUCTION NOUVELLE ENTRE 5 ET 20 M ²											
CONSTRUCTION NOUVELLE SUPÉRIEURE A 20 M ²											
EXTENSION INFÉRIEURE A 40 M ²											
EXTENSION SUPÉRIEURE A 40 M ²											
MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR (RAVALEMENT, MODIFICATION DE FACIÈS, CREATION D'OUVERTURE, TOITURE...)											
AMENAGEMENT INTERIEUR (EX : COMBLES) INFÉRIEUR A 40 M ²											
AMENAGEMENT INTERIEUR (EX : COMBLES) SUPÉRIEUR A 40 M ²											
CLOTURES											
LOTISSEMENT DIVISION DE TERRAIN POUR DETACHEMENT DE LOTIS A BATIR SANS EQUIPEMENT COMMUN											
LOTISSEMENT DIVISION DE TERRAIN POUR DETACHEMENT DE LOTIS A BATIR SANS EQUIPEMENT COMMUN											
DEMOLITION											
CONSTRUIRE AMENAGER OU MODIFIER UN COMMERCE OU UN ERP											

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 sont 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 1^{ère} à 4^{ème} 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)

1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input checked="" type="checkbox"/> DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires

2 Pièces complémentaires à joindre selon la nature de votre projet

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input checked="" type="checkbox"/> DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires

Permis de construire (PC)

I Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir uniquement dans le cadre d'une saisine par voie papier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ^[18]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ^[19]	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ^[18]	1 exemplaire par dossier



DP1 ou PCMI1 : PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

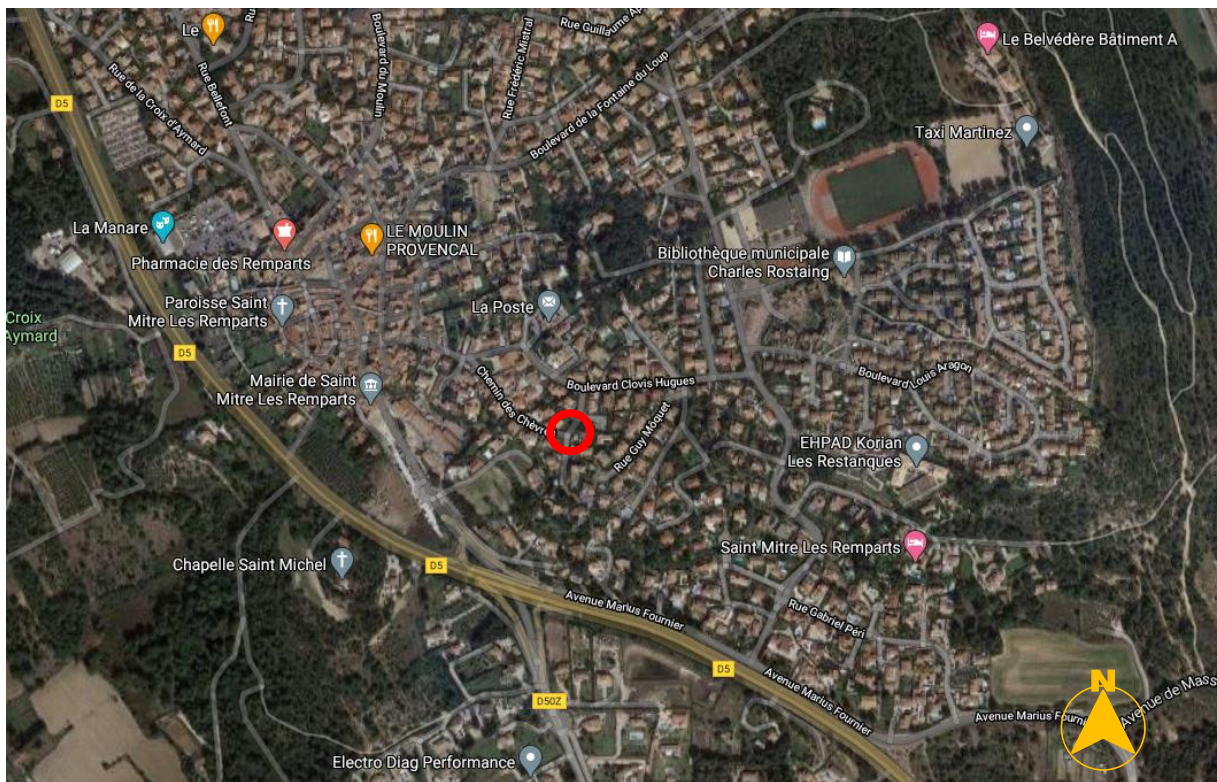
Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes. (Bâtiments de France...)

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



Note

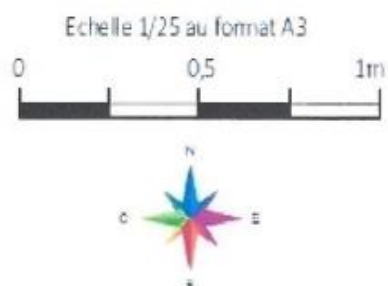
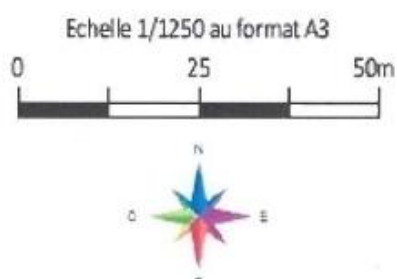
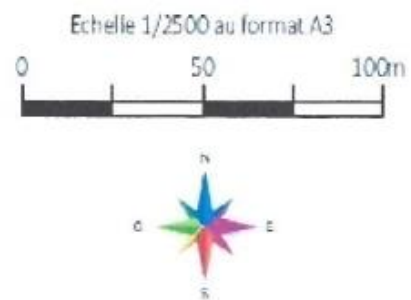
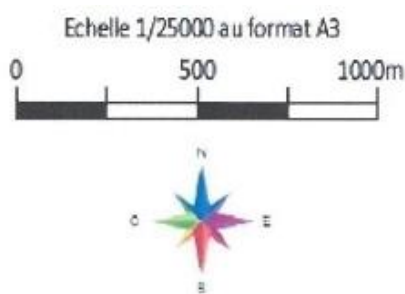
Pour les plans de situation, plans de masse, plans de compositions : Échelle graphique (article A431-9 et A 441-9 du code de l'urbanisme)

L'arrêté du 17 avril 2023 impose des informations supplémentaires sur les plans de situation du terrain et les plans de masse des constructions des permis de construire et des déclarations préalables. Ainsi, outre qu'ils précisent l'échelle et l'orientation par rapport au Nord, ils devront en plus comporter la traduction en échelle graphique.

Il en est de même pour les permis d'aménager concernant les plans de composition d'ensemble et les plans d'aménagement.

Ces dispositions sont applicables depuis le 1^{er} juillet 2023.

Vous trouverez ci-dessous quelques exemples :



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.

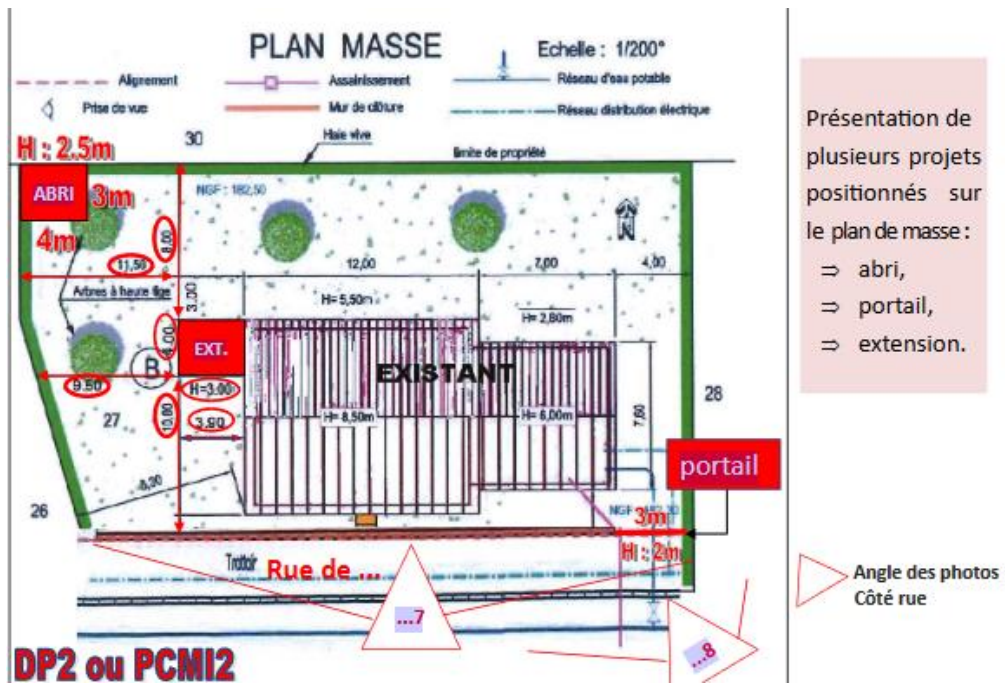
Informations obligatoires :

- 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.





Autre exemple de DP2 ou PCMI2 :



PLAN DE MASSE

ALTIMÉTRIE

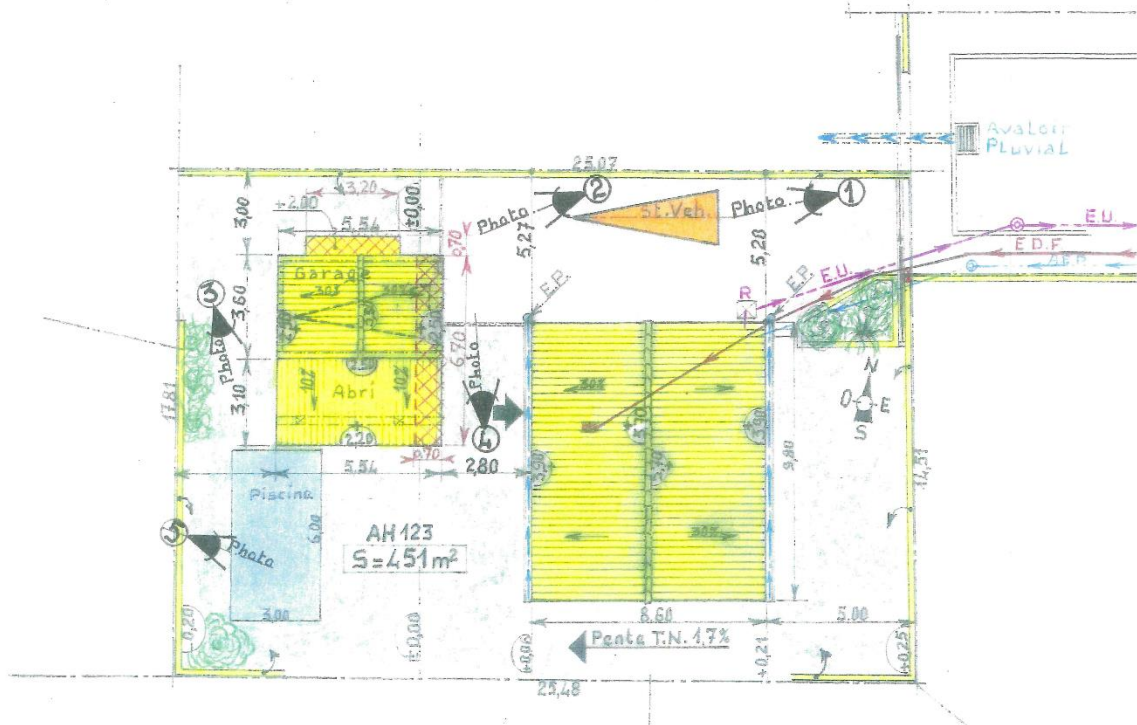
Détail surfaces

Lot = 451 m²


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

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

Ech.: 1/200'



LEGENDE

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

DP 02 ou PCMI 02

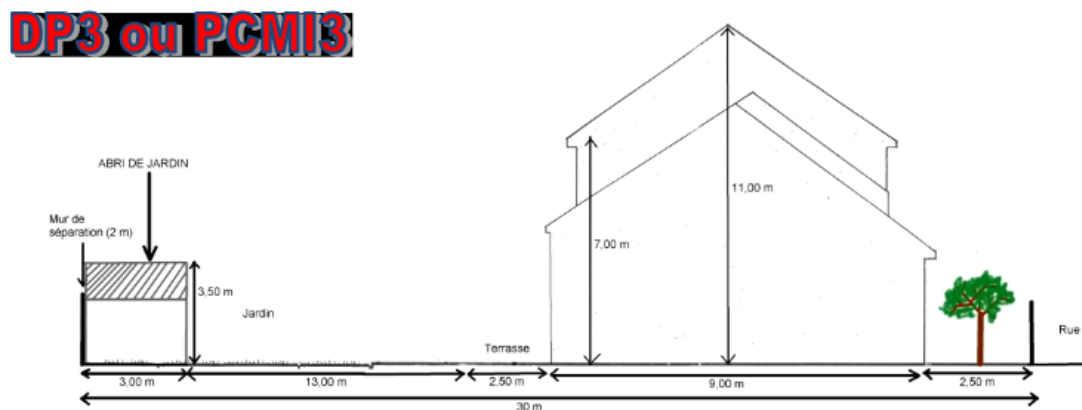
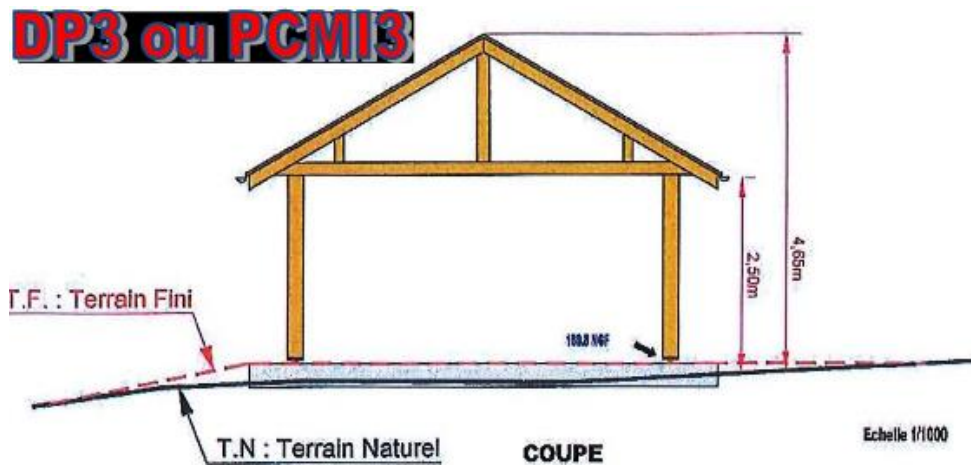


DP3 ou PCMI3 : PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

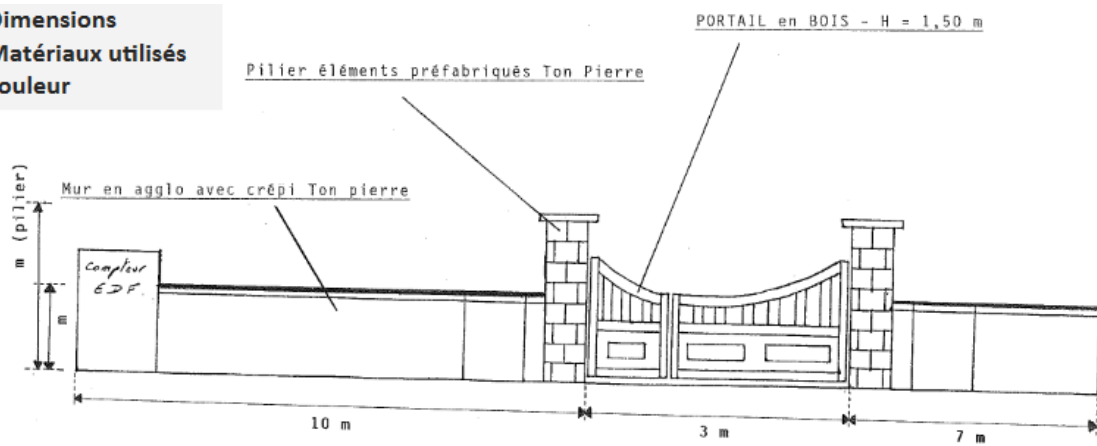
Il permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain.
Représentez un plan de coupe à l'échelle et indiquez :

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)

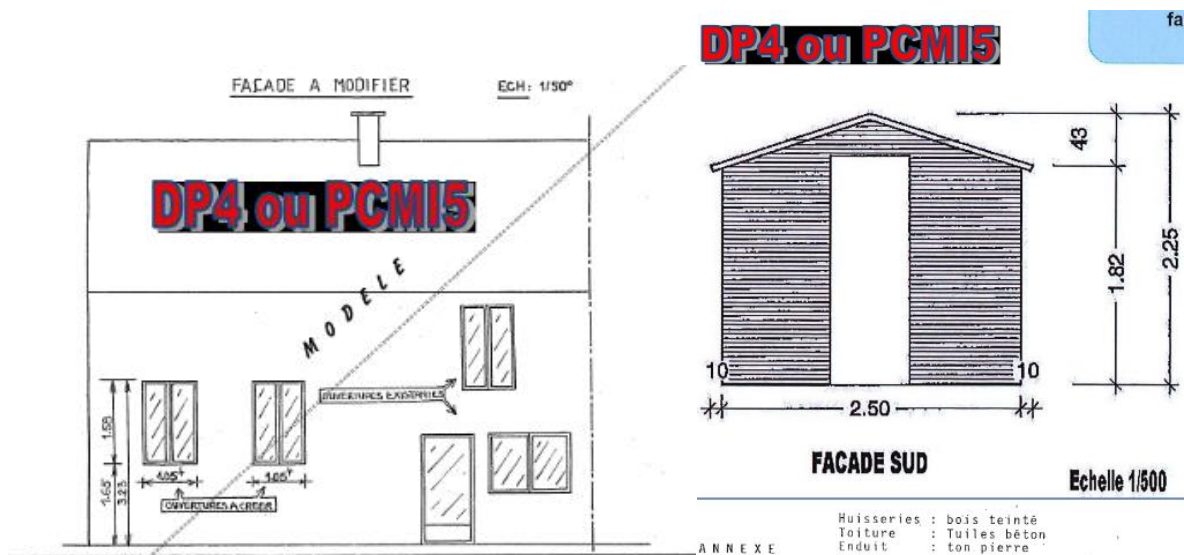


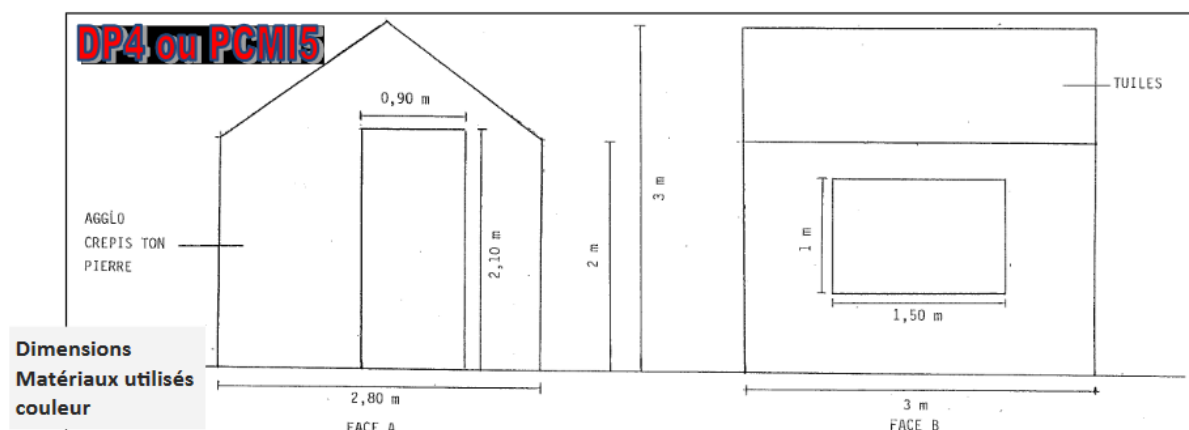
DP4 ou PCMI5 : PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

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 (moultures 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.





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 EXTÉRIEUR DE 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 :





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 (par arrêté du Maire), l'affichage doit être réalisé dès la notification de la décision. Vous devrez alors installer pendant **toute la durée du chantier et au minimum 2 mois** (même si les travaux sont achevés avant ce délai), un panneau rectangulaire visible de la voie publique dont les dimensions doivent être 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 au moyen du formulaire **Cerfa n°13407*08**

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET 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 au moyen du formulaire **Cerfa n°13408*10**.

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 2020 **RT2020** (uniquement pour les Permis de Construire).

