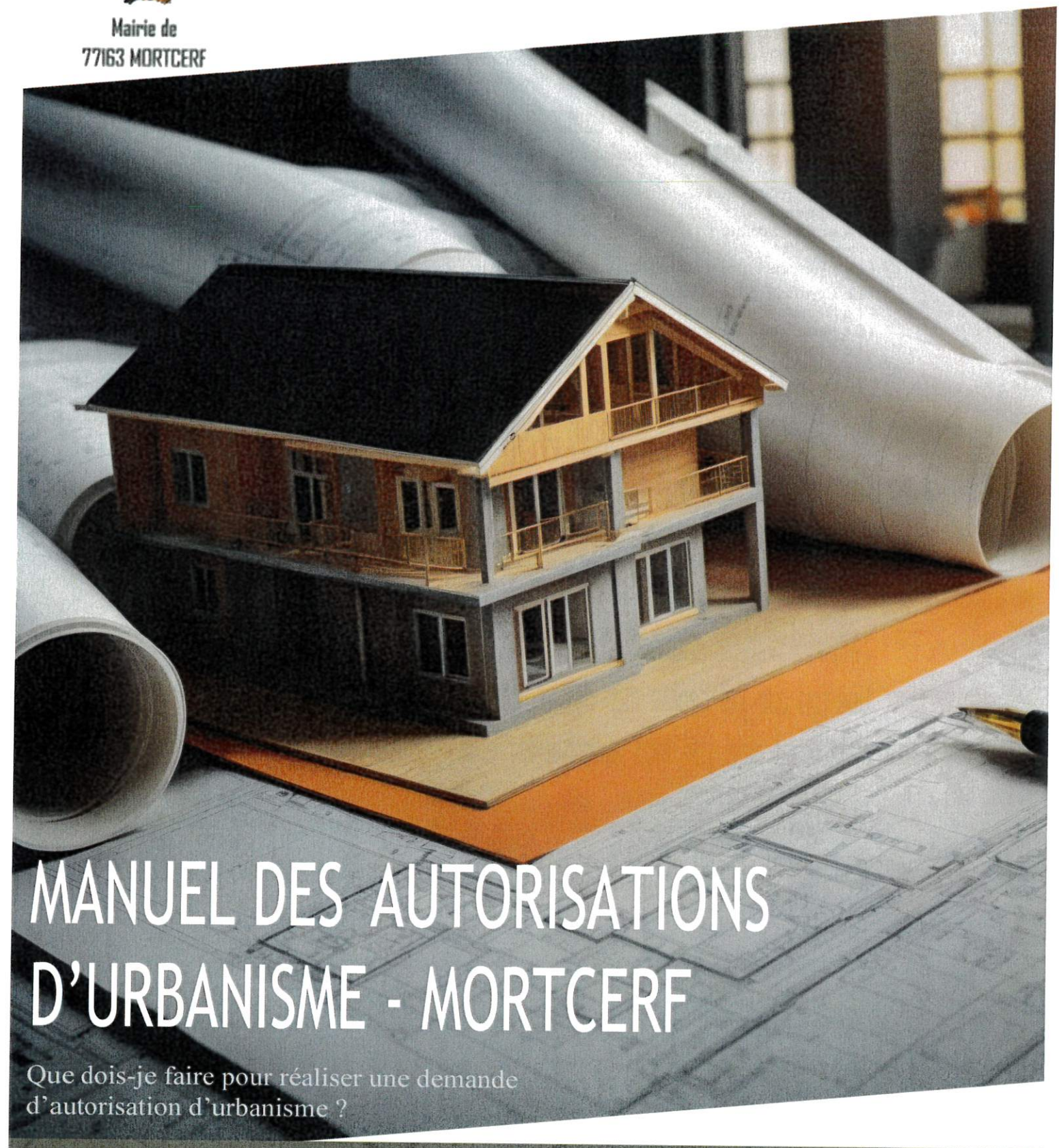
Seine & Marne

Mairie de
77163 MORTCERF



MANUEL DES AUTORISATIONS D'URBANISME - MORTCERF

Que dois-je faire pour réaliser une demande d'autorisation d'urbanisme ?

Sommaire

Quelles sont les différentes règles d'urbanisme ?

Les différents documents qui peuvent s'appliquer :

- Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Mon projet nécessite-t-il une demande d'autorisation d'urbanisme ?

Les différentes surfaces à prendre en compte :

- La surface de plancher
- L'emprise au sol
- La surface taxable

Les différents types de dossier :

- Le Certificat d'Urbanisme (CU)
- La Déclaration Préalable (DP)
- Le Permis de Construire (PC)
- Le Permis d'Aménager (PA)
- Le Permis de Démolir (PD)
- L'Autorisation de Travaux (AT)

Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ?

Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande ?

- Le plan de situation
- Le plan de masse
- Le plan de coupe
- La notice
- Les plans des façades et des toitures
- Le document graphique
- Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

Une fois que j'ai déposé mon dossier, comment se déroule l'instruction ?

Maintenant que j'ai mon autorisation, puis-je lancer mon chantier ?

- L'affichage sur le terrain
- Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)
- Le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Mon autorisation peut-elle évoluer ? Comment faire si je ne souhaite plus réaliser les travaux ?

- Le Permis Modificatif
- Le transfert du permis
- La prorogation du permis
- Le retrait et annulation

Vais-je payer quelque chose ?

- La taxe d'aménagement
- La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

Lexique et contacts utiles ?

Préambule

Moressartois, Moressartoise,

Que vous envisagiez de construire, d'aménager, de rénover ou simplement de mieux connaître les règles d'urbanisme applicables à votre terrain, ce guide est fait pour vous.

Élaboré par le service urbanisme de la commune de Mortcerf, il a pour objectif de vous accompagner pas à pas dans la constitution de votre dossier d'autorisation d'urbanisme, en vous apportant une information claire, structurée et à jour.

Vous y trouverez des repères réglementaires, les définitions des principales notions techniques (emprise au sol, surface de plancher, surface taxable...), les différentes autorisations existantes (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager...) ainsi que les formalités à accomplir à chaque étape de votre projet.

Ce guide se veut un outil pratique, mais il ne saurait se substituer aux textes officiels ni à l'analyse spécifique de votre demande par les services compétents.

En cas de question ou de besoin d'accompagnement, n'hésitez pas à contacter la mairie de Mortcerf, qui reste à votre disposition pour vous aider dans vos démarches.

Nous vous souhaitons une bonne lecture, et surtout, une belle concrétisation de vos projets à Mortcerf.

En général

Quelles sont les différentes règles d'urbanisme ?

Il existe différents documents d'urbanisme qui vont définir les règles applicables sur la commune.

Pour connaître la réglementation applicable à votre projet, vous pouvez :

- soit vous rendre dans votre mairie,
- soit sur le site internet de la mairie http://www.mortcerf.fr/

Les différents documents qui peuvent s'appliquer :

➢ Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols, sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation, l'architecture des constructions... (Cf articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'urbanisme).
Le RNU fixe un grand principe, celui de la « constructibilité limitée » qui impose que les nouvelles constructions soient réalisées au sein des parties déjà urbanisées, le but étant d'éviter la réalisation d'un habitat dispersé. Suite à la loi ALUR, les Plan d'Occupation des Sols (POS) sont devenus caducs ce qui signifie qu'ils ne s'appliquent plus.

➢ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique. Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il permet de réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...).

➢ A NOTER

Les règles d'urbanisme applicables à un projet sont celles en vigueur à la date d'approbation de l'autorisation d'urbanisme.

Cas particulier des lotissements :

Lorsqu'un terrain constructible est situé à l'intérieur d'un lotissement, il peut bénéficier des règles d'urbanisme en vigueur au moment où le lotissement a été accordé. C'est ce qu'on appelle «la cristallisation des droits à construire».

Cette possibilité n'est cependant offerte que pendant une période de 5 ans dont le point de départ varie selon la procédure de création du lotissement.

Mon projet

Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

La plupart des projets nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme. C'est la nature du projet ainsi que sa surface qui déterminent si une demande est nécessaire et, si oui, le type de dossier à déposer. En cas de doute, n'hésitez pas à vous rapprocher de la mairie.

Les différentes surfaces à prendre en compte :

En urbanisme, la surface d'un projet se décline de trois manières différentes.

➢ La Surface de plancher :

Elle correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m. Ne sont pas comptées dans la surface de plancher les surfaces liées au stationnement, les surfaces liées aux vides et trémies (correspondant au passage de l'escalier par exemple) ainsi que les piscines. Pour la construction de logements collectifs, d'autres éléments peuvent encore être déduits.

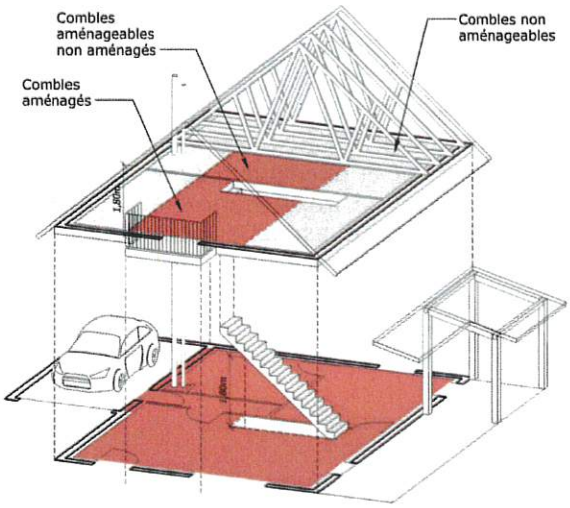
ATTENTION : construire sans autorisation constitue une infraction au Code de l'Urbanisme passible de sanctions

- ***La surface de plancher*** : article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

- ***L'emprise au sol*** : article R.420-1 du Code de l'Urbanisme

- ***La surface taxable*** : article R.431-7 du Code de l'Urbanisme

SURFACE DE PLANCHER



- Si le lotissement est créé suite à une déclaration préalable de division foncière, le délai de 5 ans s'applique à compter de la date de signature de la décision.

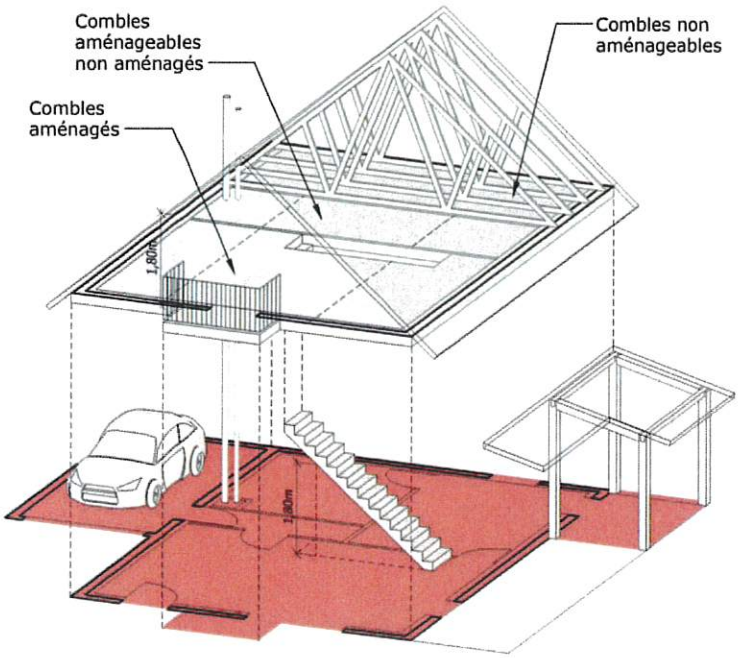
- Si le lotissement est créé suite à un permis d'aménager, le délai de 5 ans s'applique à compter de l'achèvement constaté des travaux du lotissement (Cf. paragraphe DAACT p-18)

Un lotissement créé suite à un permis d'aménager peut également disposer d'un règlement de lotissement. Ce dernier peut fixer les règles d'urbanisme plus contraignantes que celles normalement en vigueur sur la commune

BON A SAVOIR

En plus des règles d'urbanisme à proprement parler, il vous faudra tenir compte d'autres dispositions règlementaires telles que les risques (Plan de Prévention des Risques Naturels, carte des aléas, feux de forêt...), les servitudes d'utilité publique (périmètre des monuments historiques, sites archéologiques, lignes électriques), les normes constructives (RE 2020, normes parasismiques...)

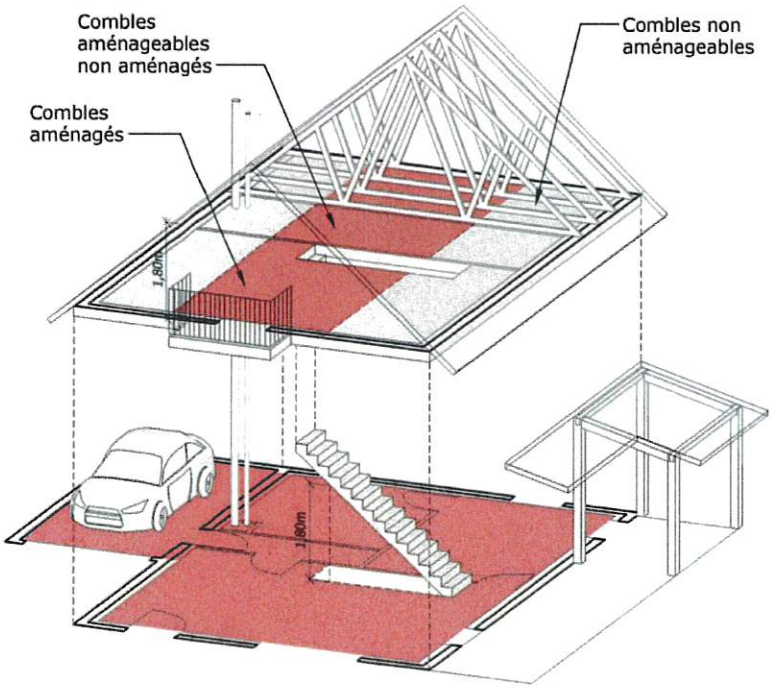
➢ L'emprise au sol :



L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (tels que les éléments de modénature et les marquises) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ATTENTION : cette définition de l'emprise au sol, issue du Code de l'Urbanisme est utilisée pour déterminer le type de dossier d'urbanisme à déposer. Le PLU peut donner sa propre définition de l'emprise au sol pour l'application d'un coefficient d'emprise au sol.

➢ La surface taxable :



La surface taxable correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, et après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur

- des vides et trémies, correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier

- des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m

Cette surface est utilisée pour le calcul de la taxe d'aménagement. Il convient donc d'être vigilant.

Les différents types de dossier :

Encore une fois, c'est la nature du projet et sa surface qui déterminent le type de dossier à déposer.

QUELLES AUTORISATIONS DEMANDER?

» CRÉATION D'UNE VÉRANDA OU TERRASSE COUVERTE
- ≤ **5 m²** : aucune formalité*
- ≤ **40 m²** : déclaration préalable**
- > **40 m²** : permis de construire**

» PORTAIL ET CLÔTURE
- Déclaration préalable

» DÉMOLITION D'UNE CONSTRUCTION
- Permis de démolir

» TERRASSE NON COUVERTE
- Sans surélévation : aucune formalité*
- Surélévée ≤ **5 m²** : aucune formalité
- Surélévée ≤ **40 m²** : déclaration préalable
- Surélévée > **40 m²** : permis de construire

» EXTENSION, AMÉNAGEMENT DE COMBLES
- ≤ **40 m²** : déclaration préalable**
- > **40 m²** : permis de construire**

» TOITURE
- Déclaration préalable

» CRÉATION D'UNE FENÊTRE DE TOIT, LUCARNE
- Déclaration préalable (sans création de surface plancher)

» ANNEXES, (ABRI DE JARDIN, APPENTIS, GARAGE...)
- ≤ **5 m²** : aucune formalité
- ≤ **20 m²** : déclaration préalable
- > **20 m²** : permis de construire

» POSE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES
- Déclaration préalable

» COUPE OU ABATTAGE D'ARBRE
- Déclaration préalable si espace boisé classé, arbre à préserver identifié dans le PLU ou site classé / inscrit

» RAVALEMENT DE FAÇADE
- Déclaration préalable

» FENÊTRE OU PORTE-FENÊTRE
- Création ou changement : déclaration préalable

» CONSTRUCTION D'UNE PISCINE

Non-couverte/Couverte ≤ 1,80 m :
- Bassin ≤ **10 m²** : aucune formalité*
- Bassin ≤ **100 m²** : déclaration préalable
- Bassin > **100 m²** : permis de construire

Couverte > 1,80 m : permis de construire

*~~*Sauf périmètre de monuments historiques~~*
*** Sauf hors zone urbanisée U (se rapprocher du service urbanisme)*

Je souhaite uniquement connaître les règles applicables à mon terrain : je dépose un certificat d'urbanisme

Les formulaires Cerfa sont disponibles en téléchargement sur le site internet suivant :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

ATTENTION : de nouvelles versions sont publiées régulièrement.

Veillez à bien ***vérifier que vous êtes en possession de la dernière édition.*** Dans le cas contraire, il vous sera demandé de compléter votre dossier. Les formulaires précisent le nombre de dossier à déposer en mairie (3 exemplaires).

Mon projet

➢ Le Certificat d'Urbanisme (CU)

Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information recensant l'ensemble des règles et contraintes pesant sur un terrain.

Il existe deux types de certificat :

- **le Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa)**, qui répertorie les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à votre terrain.

- **le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb)**, qui, en plus des éléments énumérés ci-dessus, précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet particulier. Pour ce faire, vous devez accompagner votre demande d'une courte description de votre projet, de sa localisation approximative et de la destination des bâtiments projetés.

ATTENTION : un Certificat d'Urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme. Il s'agit d'un document d'information. Pour réaliser votre projet, vous devrez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

L'avantage d'un Certificat d'Urbanisme est de pouvoir bénéficier du maintien des droits à construire pendant une période de 18 mois suivant la délivrance dudit certificat.

Cela signifie que, durant cette courte période, aucune nouvelle règle et aucune nouvelle taxe ne peut vous être opposée, sauf pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Vous pouvez déposer un Certificat d'Urbanisme via le formulaire Cerfa n° 13410*XX

Le délai d'instruction de votre demande sera de 1 mois pour les Certificats d'Urbanisme d'Information et de 2 mois pour les Certificats d'Urbanisme Opérationnels.

➢ La Déclaration Préalable (DP)

Votre projet nécessite le dépôt d'une Déclaration Préalable si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- **construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher comprise entre 5 et 20 m².** Attention, lorsque les travaux portent sur une construction existante située en zone U d'un PLU, le seuil de 20 m² est porté à 40 m², sauf si les travaux ont pour effet de porter la surface de plancher de l'ensemble du bâtiment à plus de 150 m² (Cf. Dois-je recourir obligatoirement à un architecte).

- **construction d'une piscine non couverte dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 m².**

- **modification de l'aspect extérieur d'une construciton** : modification de couleur ou de revêtement des matériaux de façade ou de toiture, création, modification ou suppression d'ouvertures, installation de panneaux solaires...

- **changement de destination** (destination d'une construction correspond à la nature de son occupation. Les destinations sont définies limitativement par le Code de l'Urbanisme articles R.151-27 à R.151-29).

- **installation d'une clôture** si le PLU délimite un secteur rendant cette formalité obligatoire, ou si la commune a délibéré en ce sens, ou si le terrain est dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.

- **division foncière** (lotissement) s'il n'y a pas d'équipement ou d'espace commun, à condition d'être localisée en dehors du périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.

Trois formulaires sont à votre disposition :

Les différents types de dossier		Numéros Cerfa
Déclaration Préalable (DP)	Travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes	13 703*XX
	Constructions, travaux, installations et aménagements autres que maison individuelle	13 702*XX
	Lotissements et autres divisions foncières	13 404*XX

Le délai d'instruction de votre demande sera de 1 mois.

Dans certains cas, ce délai peut être allongé.

Vous serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.

➢ Le Permis de Construire (PC)

Votre projet nécessite le dépôt d'un Permis de Construire si vous êtes dans l'un de ces cas suivants :

- construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m². Attention, lorsque les travaux portent sur une construction existante située en zone U du PLU, le seuil de 20 m² peut être porté à 40 m².

- changement de destination de la construction avec modification des façades ou des structures porteuses du bâtiment.

- construction d'une piscine non couverte dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m² ou construction d'une piscine couverte (hauteur supérieure à 1,80 m) dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

Deux formulaires sont à votre disposition :

Les différents types de dossier		Numéros Cerfa
Permis de construire (PC)	Maison individuelle et/ou ses annexes	13 406*XX
	Construction autre que maison individuelle	13 409*XX

Si le projet évolue suite à l'obtention du permis de construire (modification de la disposition ou de la taille des ouvertures, changement de la couleur de l'enduit...) il vous faudra déposer une demande de permis de construire modificatif via le formulaire Cerfa n° 13 411*XX.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis de construire. Dans ce cas, une demande de transfert doit être déposée en mairie via le Cerfa n° 13 412*XX.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 2 mois, pour les permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes et de 3 mois pour les autres permis de construire.

Ces délais s'appliquent également au permis de construire modificatif et à la demande de transfert. Là encore, dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.

➢ Le Permis d'Aménager (PA)

Votre projet nécessite le dépôt d'un Permis d'Aménager si vous êtes dans un des cas suivants :

- division foncière (lotissement) localisée dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.

- création d'un lotissement comprenant des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots.

- création ou agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs.
Les demandes de Permis d'Aménager doivent être déposées via le formulaire Cerfa n° 13 409*XX.

Si le projet évolue suite à l'obtention du Permis d'Aménager (modification du tracé de la voie d'accès, modification du règlement du lotissement...), il vous faudra déposer une demande de permis d'aménager modificatif via le formulaire Cerfa n° 13 409*XX.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis d'aménager. Dans ce cas, une demande de transfert doit être déposée en mairie via le formulaire Cerfa n° 13 412*XX.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 3 mois. Ce délai s'applique également au permis d'aménager modificatif et à la demande de transfert. Là encore, dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.

➢ Le Permis de Démolir (PD)

Votre projet nécessite le dépôt d'un Permis de Démolir si vous souhaitez démolir, même partiellement, une construction existante.

Les démarches de permis de démolir doivent être déposées via le formulaire Cerfa n° 13 405*XX.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 2 mois. Dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier. Si la démolition est liée à un projet de construction, elle peut être demandée dans le cadre du PC.

➢ L'Autorisation de Travaux (AT)

Les Autorisations de Travaux concernent la construction, l'aménagement ou la modification des Etablissements Recevant du Public (ERP).

Lorsque les travaux sur un ERP nécessitent le dépôt d'un PC, celui-ci devra comporter un imprimé spécifique. Dans ce cas, le délai d'instruction de la demande sera de 5 mois. Lorsque les travaux ne nécessitent pas de dépôt d'un permis de construire, la demande doit être établie via le formulaire Cerfa n° 13 824*04. Dans ce cas, le délai d'instruction de la demande sera de 4 mois.

L'architecte

Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ?

(Article R.431-2 du Code de l'Urbanisme)

Depuis la loi sur l'architecture de 1977, le recours à l'architecte est obligatoire pour l'établissement des projets architecturaux, sauf dans certains cas dérogatoires.

Ainsi, ne sont pas soumis au recours à l'architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m²;

- une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m²;

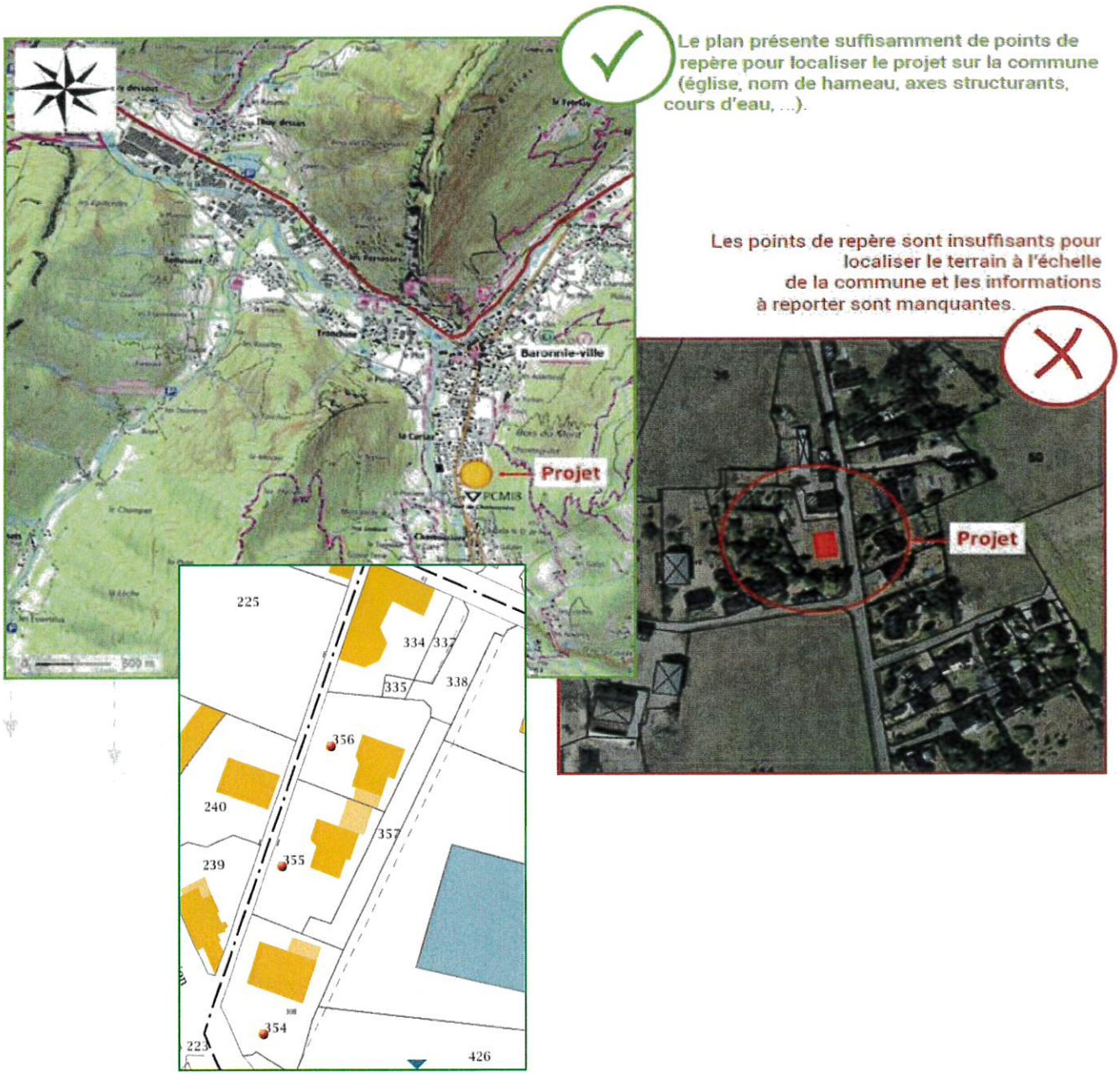
Il résulte de ces obligations que toute personne morale (Association, société civile immobilière, société anonyme, société à responsabilité limitée...) doit recourir à un architecte.

Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande ?

Les pièces à fournir varient selon le type de projet. En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires quel que soit votre projet ainsi que la liste des pièces à joindre selon la nature de votre projet.

➢ Le Plan de situation (Article R.431-7a du Code de l'Urbanisme)

Informations devant apparaître sur ce plan : échelle, orientation, report des angles de prise de vue des photos, la localisation du terrain (vous pouvez utiliser les fonds de carte disponibles sur le site www.geoportail.gouv.fr). Pour faire votre plan de situation, vous devrez aller sur le site www.cadastre.gouv.fr



Les pièces à joindre

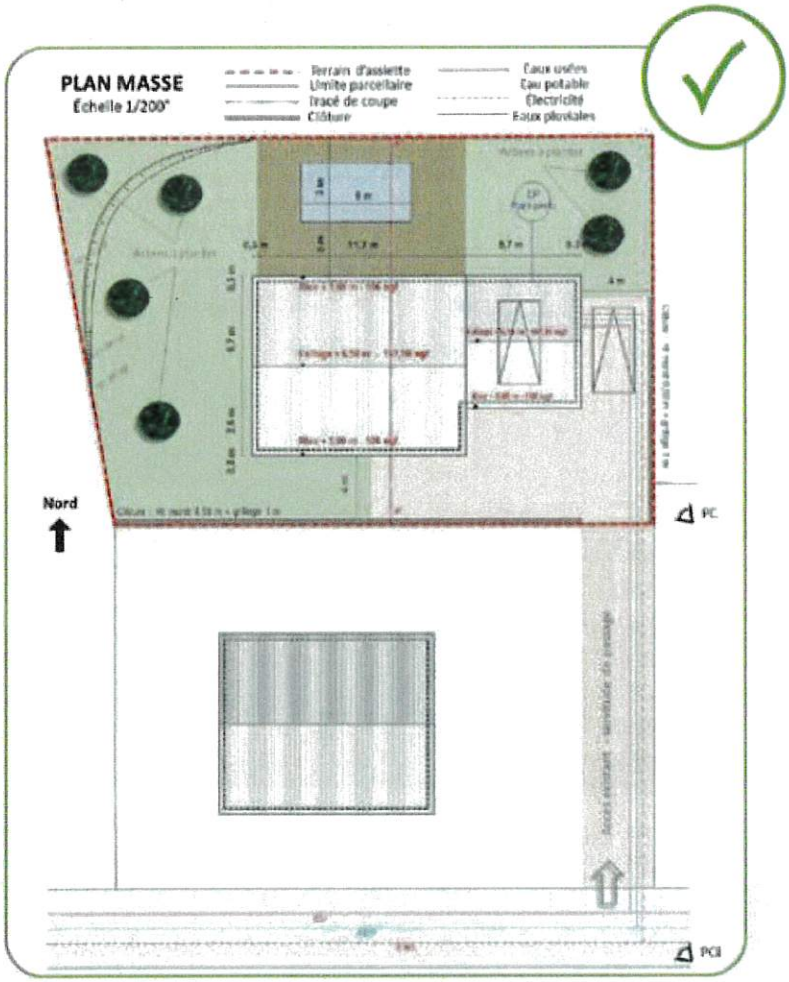
➢ Le Plan de masse

(Article R.431-9 du Code de l'Urbanisme)

Il correspond au dessin du projet, vu depuis le ciel, sur le terrain.

Informations devant apparaître sur ce plan :

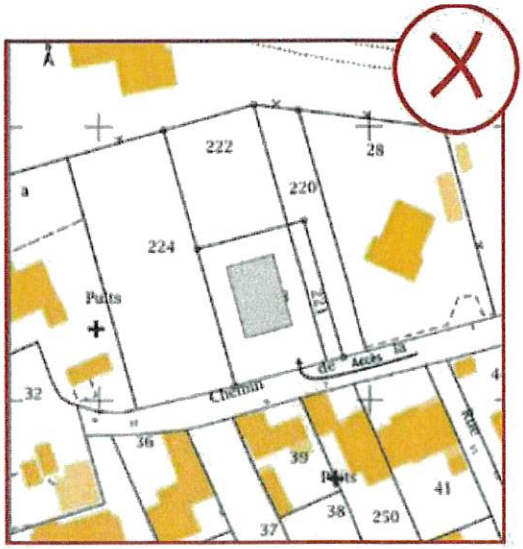
- les dimensions des constructions projetées (hauteur, longueur, largeur)
- les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies, par rapport aux autres constructions existantes sur le terrain
- la topographie du terrain naturel avant travaux et les aménagements extérieurs projetés (terrassement, mur de soutènement, végétation, clôture, haies, revêtement...)
- l'accès au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage
- les stationnements intérieurs et extérieurs (dimension standard d'une place de stationnement 2,5mx5m)
- les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place
- l'orientation (Nord)
- l'échelle
- les points et angles de prises de vues



➢ A NOTER

Si votre parcelle ne peut pas être raccordée au réseau d'assainissement collectif, vous devez prendre contact avec le service public d'assainissement non collectif (SPANC Communauté de Communes Bugey Sud) pour valider le dispositif d'assainissement individuel à mettre en place.

L'implantation et les caractéristiques de ce dispositif devront être reportées sur le plan de masse.



ATTENTION : lorsque le terrain est situé dans une zone inondable délimitée par un Plan de Prévention des Risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF)

Les pièces à joindre

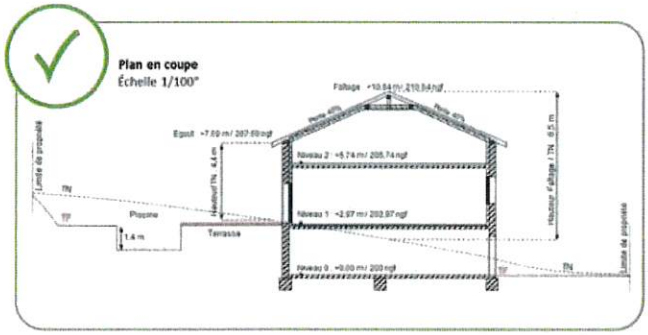
➢ Le Plan de coupe (Article R.431-10b du Code de l'Urbanisme)

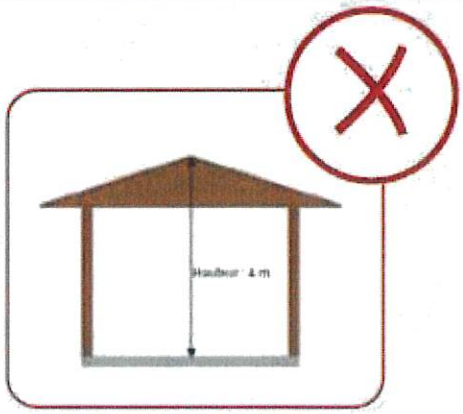
La coupe doit permettre de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction. L'axe de la coupe traverse la construction au point le plus défavorable des mouvements de terrain.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux
- indication de la hauteur au faîtage et à l'égout de toiture
- échelle du document

ATTENTION : il ne faut pas confondre plan en coupe et plan de niveau. La coupe permet de visualiser l'implantation de la construction dans le profil du terrain. Les plans de niveau permettent de visualiser la répartition des pièces de chaque étage.





Les niveaux du terrain n'apparaissent pas. L'indication de hauteur est donc difficilement utilisable.

➢ La notice (Article R.431-8 du Code de l'Urbanisme)

Elle concentre les informations relatives au projet.

Informations devant apparaître dans la notice :

- l'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants
- vos choix pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages :

  * l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
  * l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
  * le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
  * les matériaux et les couleurs des constructions
  * le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer
  * l'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement
  * l'emprise au sol de la construction projetée

Dans le cas de travaux soumis à l'avis de l'ABF, des informations complémentaires pourront vous être demandées (modalités d'exécution).

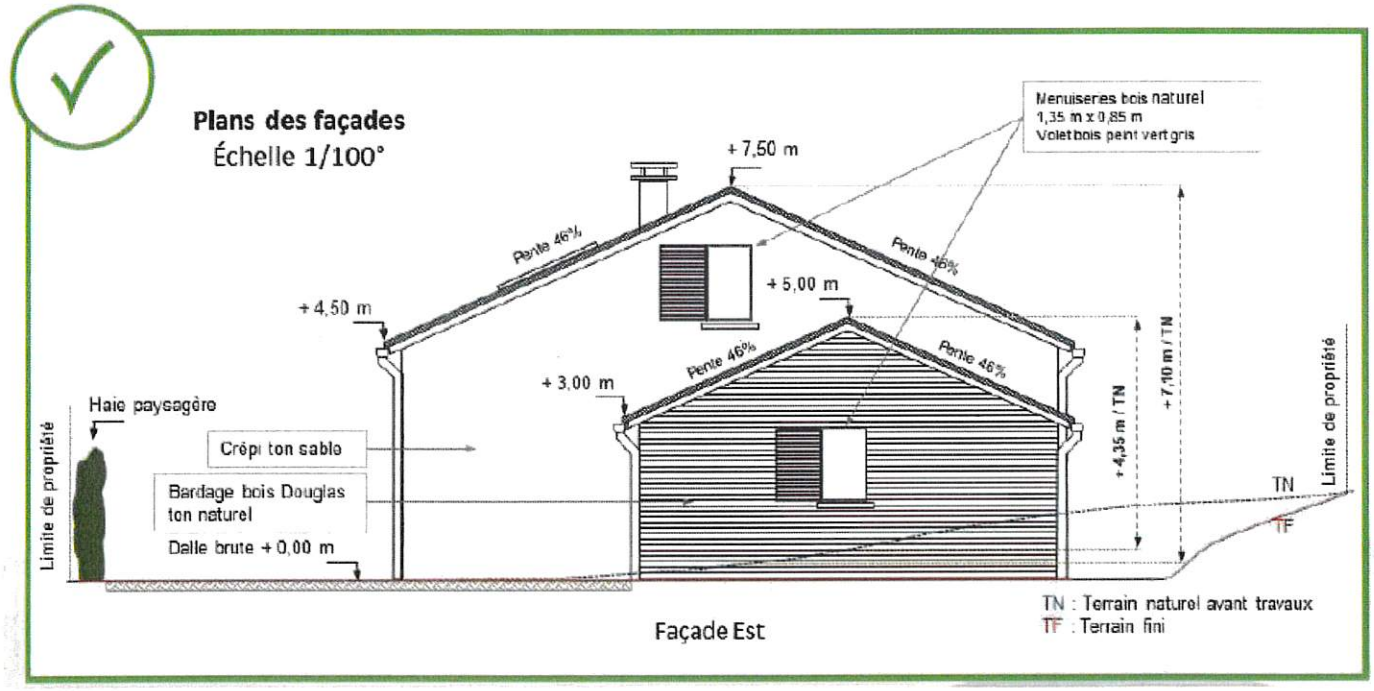
Les pièces à joindre

➢ Le Plan des façades et des toitures (Article R.431-10b du Code de l'Urbanisme)

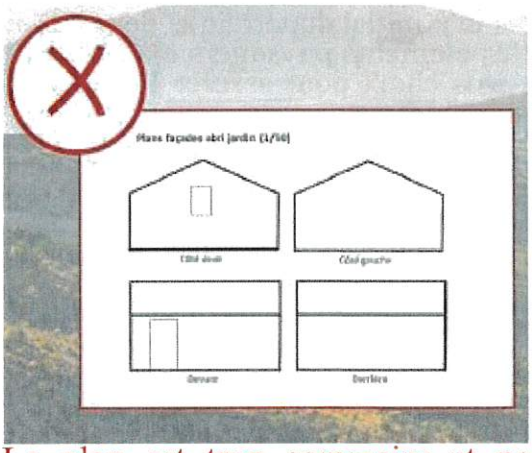
Les plans des façades et des toitures doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée. Toutes les façades de la construction ainsi que le plan de la toiture doivent également être fournis.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- organisation des ouvertures (dimensions, alignement, vantaux, petits carreaux, volets...)
- type de revêtement (crépi, pierres apparentes, bardage bois...)
- le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux
- indication de hauteur au faitage et à l'égout de toiture
- échelle du document
- orientation façade
- pente de toiture



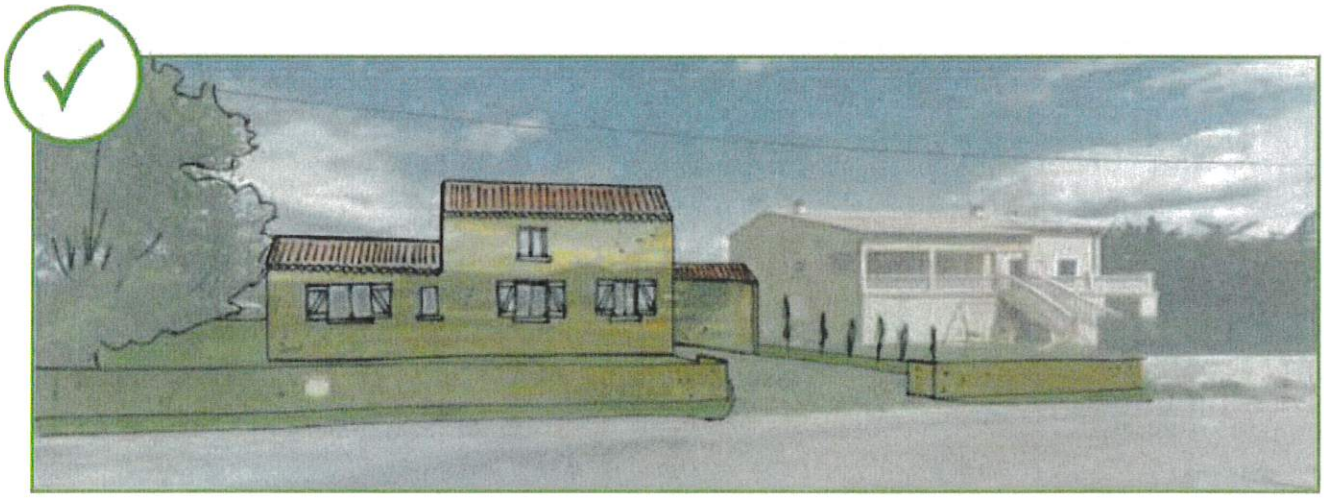
ATTENTION : dans le cas de travaux sur une construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions par rapport à l'existant. Il convient donc de faire apparaître l'état initial et l'état futur des façades.



Le plan est trop sommaire et ne permet pas d'apprécier l'état final de la construction. Aucun élément ne permet de déterminer le volume de la construction et son implantation par rapport au profil du terrain.

➢ Le document graphique (Article R.431-10c du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit d'une insertion présentant le projet de construction dans l'environnement existant. Ce document doit être réalisé à partir d'une photographie du terrain. Il permet ainsi de mieux appréhender l'intégration de la construction dans le site. Les proportions par rapport aux constructions existantes voisines doivent être respectées.



Le document ne précise pas comment le projet s'intègre dans son environnement : l'accès n'est pas visible le volet paysager n'est pas détaillé (clôture, haies, arbres plantés...), les matériaux et teintes n'apparaissent pas, de même que certains détails architecturaux (fenêtres à battants, volets, assise de fenêtre, génoises...), l'implantation ne semble pas cohérente par rapport à la maison voisine et les proportions ne sembles pas respectées.

Les pièces à joindre

➢ Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

(Article R.431-10d du Code de l'Urbanisme)

La photographie doit montrer le terrain d'assiette du projet. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de situation ou sur le plan de masse.

➢ Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

(Article R.431-10d du Code de l'Urbanisme)

La photographie doit montrer l'environnement bâti ou paysager existant. Une photographie aérienne n'est pas suffisante car elle ne permet pas de voir l'architecture des maisons environnantes ni la manière dont elles s'intègrent au site.

Le déroulement de l'instruction

Une fois que j'ai déposé mon dossier, comment se déroule l'instruction ?

Vous déposez votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme dans la mairie ou se situe votre projet

La mairie enregistre votre dossier et vous délivre un récépissé, preuve du dépôt de votre demande (document à conserver)

La mairie transmet votre dossier au service instructeur qui en vérifie la complétude

1er cas :
votre dossier est complet et il n'y a pas de modification du délai d'instruction de droit commun

2ème cas :
votre dossier n'est pas complet et/ou nécessite l'avis d'un service extérieur

Si le courrier précise que votre dossier doit être complété : vous déposez les pièces complémentaires à la mairie qui les remettra à son service instructeur

Le service instructeur vérifie ces documents. **Si le dossiser est toujours incomplet**, une nouvelle demande de pièces vous sera adressée, si les délais le permettent. **Si le dossier est complet**, le délai d'instruction débute à la date de dépôt des pièces complémentaires en mairie

Le service instructeur instruit votre demande et transmet une proposition d'arrêté à la mairie

La mairie vous transmet votre arrêté signé et envoie une copie de votre dossier au contrôle de légalité.

A noter :

- votre autorisation peut être contestée et retirée pour illégalité. Il est conseillé d'attendre le délai réglementaire de 2 mois avant de commencer les travaux
- en cas de refus, vous ne pouvez pas réaliser vos travaux

A l'issue du délai d'instruction, la mairie doit vous indiquer la décision qui est prise par rapport à votre demande en signant un arrêté accordant ou refusant l'autorisation d'urbanisme.

Si aucune décision ne vous a été notifiée, vous pouvez considérer que votre demande est acceptée.

On parle d'autorisation tacite.

Les autorisations d'urbanisme restent valables 3 ans, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps.

Une fois les travaux commencés, le permis reste valide tant que les travaux ne sont pas suspendus plus d'une année.

Si les travaux n'ont pas démarré dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque. La poursuite des travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.

Le chantier

Maintenant que j'ai mon autorisation, puis-je lancer mon chantier ?

Avant de démarrer votre chantier, il reste encore quelques formalités à remplir. Elles vont permettre de sécuriser votre autorisation, notamment en cas de recours. Elles sont également utiles à la mairie pour suivre vos travaux et vérifier le respect de l'autorisation délivrée.

➢ L'affichage sur le terrain

Lorsque vous recevez un arrêté favorable autorisant la réalisation de vos travaux, ou lorsque vous devenez titulaire d'une autorisation tacite, vous devez obligatoirement afficher sur votre terrain un panneau résumant votre projet.

Cet affichage doit être réalisé dès l'obtention de l'autorisation et doit perdurer pendant toute la durée du chantier. A partir du jour où le panneau est installé sur le terrain du projet, le délai de recours des tiers commence à courir, et ce pour une durée de 2 mois. Cela signifie que, durant cette période, vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s'ils s'y opposent. Aussi, il est préférable d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé pour entamer les travaux.

Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner l'identité du ou des bénéficiaires de l'autorisation, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur des constructions mais aussi l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

L'affichage doit également mentionner le délai de recours contentieux et l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de l'autorisation.

L'affichage doit se faire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieur à 80 cm. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique et des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Le modèle d panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'Urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

➢ Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

(Article R.424-16 du Code de l'Urbanisme)

Au démarrage des travaux, il est nécessaire de déposer en mairie la DOC. La mairie vérifiera alors que les travaux ont bien démarré dans le délai imparti des 3 ans.

➢ Le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux (DAACT)

(Article R.462-1 du Code de l'Urbanisme)

A la fin du chantier, vous devez déposer la DAACT en mairie. Il s'agit d'une déclaration sur l'honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans du permis de construire et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision.

Pour être recevable, cette déclaration doit être accompagnée, selon les cas, de certains certificats obligatoires, parmi lesquels :

- L'attestation du respect des règles d'accessibilité, par un contrôleur technique agréé ou un architecte autre que le signataire du permis (R.462-3 du Code de l'Urbanisme). Exemples de travaux concernés : maisons individuelles neuves, logements collectifs neufs ou aménagés ERP.
- L'attestation du respect de la réglementation thermique établie selon le cas par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur ou un architecte agréé (R.462-4-1 du Code de l'urbanisme). Exemples de bâtiments concernés : bâtiments neufs à usage d'habitation, dont les maisons individuelles, bâtiments à usage de bureau.
- l'attestation du respect de la réglementation acoustique établie selon le cas par un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, un architecte agréé ou le demandeur (R.462-4-3 du Code de l'Urbanisme). Exemples de bâtiments concernés : pour la construction de maisons individuelles en zone de bruit, pour la construction de maisons individuelles neuves accolées, ou contigües à un local d'activité ou superposées à celui-ci, pour la construction de bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Si ces certificats ne sont pas fournis ou s'ils ne sont pas conformes, la DAACT n'est pas recevable. Vous recevrez alors un courrier de la mairie.

Lorsque la DAACT est déposée, la mairie dispose d'un délai de 3 ou 5 mois, selon les cas, pour réaliser une visite de conformité. Passé ce délai, la mairie ne peut plus contester la conformité des travaux réalisés.

Durée de validité

Mon autorisation peut-elle encore évoluer ?
Comment faire si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ?

➢ Le permis modificatif

Un projet accordé suite à un permis de construire ou à un permis d'aménager peut encore être modifié. La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du permis initial. La demande de modification ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité.

➢ Le transfert du permis

Lorsqu'un permis de construire ou un permis d'aménager est accordé, l'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur du permis, qui devient alors le titulaire de l'autorisation. Cette dernière n'est pas liée au terrain sur lequel le projet est envisagé. L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert de permis de construire. La demande de transfert ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité.

➢ La prorogation du permis

La durée de validité d'un permis ou d'une déclaration préalable est de 3 ans.

Normalement à l'issue de ce délai, l'autorisation devient caduque si vous n'avez pas démarré vos travaux. Vous devez alors redéposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser votre projet.

Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que la durée de validité de votre autorisation soit prorogée, c'est-à-dire demander à maintenir le droit à construire que vous avez acquis au-delà de cette période de 3 ans.
La demande de prorogation doit être établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie **au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité**.
Le permis de construire, d'aménager ou de démolirou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an maximum. La demande de prorogation ne sera acceptée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

➢ A NOTER

Bien que n'étant pas une autorisation d'urbanisme,uncertificatd'urbanisme peut également être prorogé. Comme indiqué précédemment, un certificat permet de cristalliser les droits à construire pendant une période de 18 mois. Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que cette cristallisation se poursuive au-delà de ces 18 mois.

Pour cela, vous devez adresser votre demande de prorogation à la mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité. Cette demande doit être formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger.

La prorogation prend effet à l'issue de la validité du certificat initial. L'absence de réponse à une demande de prorogation vaut prorogation du certificat d'urbanisme.

Retrait et annulation

Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer l'autorité qui a délivré l'autorisation et son bénéficiaire, au plus tard 15 jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date de signature, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Au delà de ces délais réglementaires, l'administration n'est plus en mesure de retirer une autorisation d'urbanisme qui a été délivrée.

En revanche, le titulaire de l'autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ces travaux, peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée. Cette demande peut être faite par courrier adressé à la mairie. Le titulaire doit alors préciser les références de l'autorisation à annuler et indiquer que les travaux n'ont pas commencé.

Cette démarche lui permettra de ne pas être redevable de taxes.

Coût des opérations

Vais-je payer quelque chose ?

➢ La Taxe d'aménagement (TA)

La taxe d'aménagement est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les opérations de construction, d'aménagement, d'agrandissement ou de changement de destination dans le cas des locaux agricoles.

Le calcul de cette taxe repose :

- sur la surface taxable renseignée dans la demande d'autorisation d'urbanisme

- sur les taux fixés par les collectivités (taux communal, taux départemental, taux régional)

- sur des valeurs forfaitaires au m² ou fixées pour certains aménagements ou installations

T.A. = assiette (m²) x valeur (€) x taux (%)

Les services de l'Etat sont chargés du recouvrement de cette taxe. Le paiement s'effectue en 2 échéances (12 et 24 mois) après la date de délivrance de l'autorisation, ou en 1 échéance (12 mois) si le montant est inférieur à 1 500 € ou en cas de délivrance d'un permis modificatif.

➢ La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

La redevance d'archéologie préventive est due dès lors que le projet prévoit la création de terrassements. Son mode de calcul est identique à celui de la T.A. avec un taux applicable de 0,4 %. Son recouvrement s'effectue en une seule échéance (12 mois).

Lexique et contacts utiles

LEXIQUE DES SIGLES COURAMMENT UTILISES EN URBANISME

AT : Autorisation de Travaux

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Certificat d'Urbanime

DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier

DP : Déclaration Préalable

ERP : Etablissement Recevant du Public

ES : Emprise au Sol

PA : Permis d'Aménager

PC : Permis de Construire

PD : Permis de Démolir

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RAP : Redevance d'Archéologie Préventive

SP : Surface de Plancher

TA : Taxe d'Aménagement

RNU : Réglement National d'Urbanisme

INFO SIAEPA

Toute demande de permis de construire, de déclaration de travaux nécessitant la mise en place d'un assainissement individuel doit contenir l'avis du SPANC sur la faisabilité du projet pour permettre au service urbanisme d'administrer le dossier.

Contact : 01 81 20 89 91 / 01 81 20 89 92

Courriel : secretariat@siaepa77.fr

Contact service instructeur :

Mairie de Mortcerf
Service Urbanisme
1 avenue du Général Leclerc
77163 MORTCERF

Tel. 01 64 04 38 98
(du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h à 17h00)

E-mail : urbanisme@mortcerf.fr

COMMENT ENVOYER VOS DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANISME

Trois possibilités s'offrent à vous:

- par courrier en 3 exemplaires (en recommandé) : Mairie de Mortcerf, Service Urbanisme, 1 avenue du Général Leclerc
- 77163 MORTCERF
- par mail : urbanisme@mortcerf.fr
- La commune a mis en place un téléservice SVE (Saisine par Voie Electronique) qui vous offre la possibilité de déposer et suivre en ligne vos demandes d'autorisation d'urbanisme via le lien suivant: **https://sve.sirap.fr/#/077318/connexion**

Les dossiers papiers restent toujours recevables en mairie (3 exemplaires).

Lydie ZATTAL