

Guide pratique pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme.



Permanences d'urbanisme

Jours	Heures
Lundi	8h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00
Mardi	8h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00
Mercredi	8h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00
Jeudi	8h00 à 12h00 et 13h30 à 17h00
Vendredi	8h00 à 12h00 et 13h30 à 16h30

1 - OBTENIR LE CERFA :

Vous pouvez obtenir le cerfa :

- **Service Public,**
- **Dématérialisé,**
- **Mairie de Charmes.**

SERVICE PUBLIC

Connectez-vous à internet et tapez l'adresse du site internet ci-après :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

On vous propose une liste de travaux qui peut faire l'objet d'une DP, vous pouvez cliquer sur les travaux qui vous concerne

Exemple :

- Construction d'une véranda
- Construction d'un garage
- Construction d'une pergola ou un carport
- Construction d'une terrasse

Quelle autorisation déposer pour construire un garage ?

Vérfifié le 27 janvier 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous souhaitez construire un garage ? Vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme avant de commencer vos travaux.

Selon la situation du terrain, l'implantation et la surface de votre projet, vous devez déposer en mairie une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire. Nous vous présentons la réglementation.

Vous devez savoir si votre terrain est situé dans un des secteurs protégés. Ce sont les sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement, les réserves naturelles, les espaces remarquables et les milieux du littoral à préserver.

Vous pouvez obtenir ces informations auprès de votre mairie.

Où s'adresser ?

Quelle est votre ville ou code postal ?

Exemple : Sainte-Cécile-les-Vignes ou 95200



Cas général

Secteurs protégés

Votre construction est indépendante du bâtiment d'habitation

Votre construction est accolée au bâtiment d'habitation

Le petit questionnaire en bas de la page est très utile !

On vous présente deux cas : Cas général et secteur protégé.

si votre bâtiment se situe dans un périmètre de protection des monuments historiques classées alors il faudra cliquer sur « secteur protégé » sinon « cas général »

Ensuite répondez aux questions, il vous guidera dans votre première démarche à savoir :

- si la construction est indépendante du bâtiment d'habitation
- si la création de surface est inférieure ou supérieure à 20m²....

DEMATERIALISE

Cliquer sur le lien ci-dessous et laissez-vous guider pour nous envoyer votre demande en ligne.

<https://www.geopermis.fr/>



Plateforme de dépôt de dossier d'urbanisme

Adresse courriel

Mot de passe

Mot de passe oublié

OU

2 – REMPLIR LE DOCUMENT CERFA

Exemple : Cerfa n° 13703*10

Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Renseignez votre identité dans le cadre 1 page 1 du Cerfa.

Deux possibilités :

- Soit vous êtes une personne physique et dans ce cas il ne faut pas oublier d'indiquer sa date et son lieu de naissance
- Soit vous êtes une personne morale et dans ce cas il ne faut pas oublier d'indiquer le n°SIRET et le représentant de la personne morale

Identité du déclarant^[1]

i Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les **constructions** en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom

Prénom

2 Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Téléphone : Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique : @

Si le déclarant habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Renseignez vos coordonnées dans le cadre 2. Si vous souhaitez qu'une autre personne (entreprise, architecte...) reçoive les courriers de demande de pièces et/ou de modification des délais vous devez remplir le cadre 2Bis

Il est souhaitable de mettre son numéro de téléphone et son adresse mail

Date et lieu de naissance : Date : / /

Commune :

Département : Pays :

1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination	Raison sociale
<input type="text"/>	<input type="text"/>
N° SIRET	Type de société (SA, SCI...)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Représentant de la personne morale : <input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Monsieur	
Nom	Prénom
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Remplir l'adresse et la référence cadastrale dans le cadre 3.

3 Le terrain

i Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet. Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Références cadastrales⁽¹⁾ :

i Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 5.

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Si ce terrain est situé dans un lotissement, cochez cette case

i Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

Précision : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des aires de stationnement des véhicules, des combles non aménageables, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

À titre d'exemple, crée de la surface plancher :

- la construction d'un abri de jardin ;
- l'extension de la maison ;
- la création d'un niveau supplémentaire [...].

Attention, le garage n'est pas constitutif de surface de plancher mais de surface taxable. Pour déterminer la surface de plancher de votre projet, vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

Si votre projet se situe dans les abords d'un monument historique cocher la case du cadre 5 page 3 puis datez et signez :

5 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- déroge à certaines règles de construction et met en œuvre une solution d'effet équivalent au titre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation
- relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne)
- a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme

Précisez laquelle :

- est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

? Informations complémentaires

- se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- se situe dans les abords d'un monument historique.



8 Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable. Je certifie exacts les renseignements fournis. J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Je suis informé (e) qu'une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90

À _____

Le _____

jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du CGI) pour le calcul des impôts directs locaux et des taxes d'urbanisme, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens ».

Signature du (des) déclarant(s)



▲ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection

au titre des monuments historiques ;

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.



Bordereau de dépôt des pièces jointes- Explications

Suivant votre projet des pièces vont vous être demandées.

DPI – 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.



Pour imprimer le plan de situation vous pouvez vous rendre sur google Maps

Pour imprimer le plan du cadastre vous pouvez vous rendre sur

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherParReferenceCadastrale.do>

Cette icône vous invite à visualiser le produit, avec possibilité de faire une édition gratuite format A4 ou A3

► En savoir plus sur les axes de recherche proposés

► Préférer une recherche par adresse de la parcelle

► Effectuer une nouvelle recherche par références cadastrales

MA RECHERCHE

Ville, Commune
ex : Rennes, Paris 9

Code Postal
ex : 89008

Département
ex : Essonne, Côte-d'Or

Par parcelle

Préfixe
ex : 000, 011

Section
ex : A, AD

Liste des sections

N° de parcelle
ex : 250, 1

Par feuille cadastrale

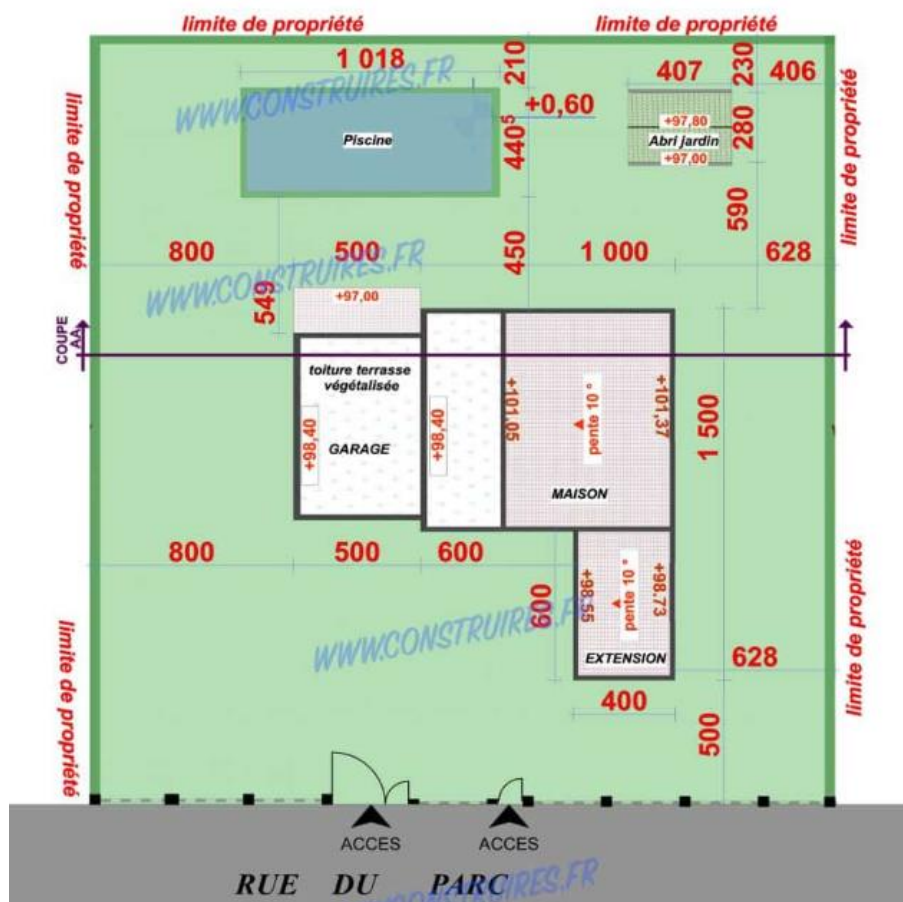
Afficher résultats par page

Vous avez le choix de recherche

DP2 – 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
- Accès à la parcelle depuis le domaine public

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 et celle permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

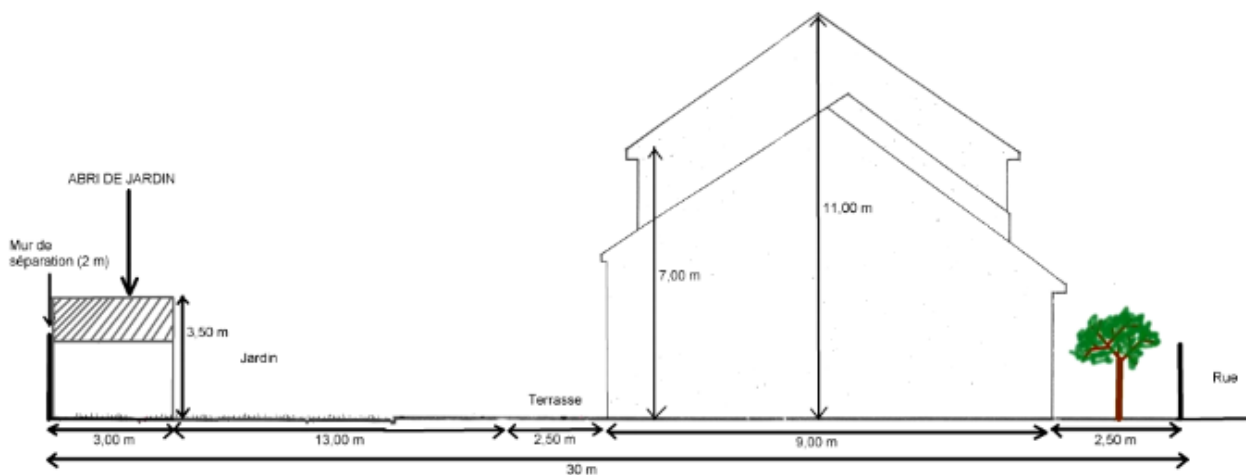
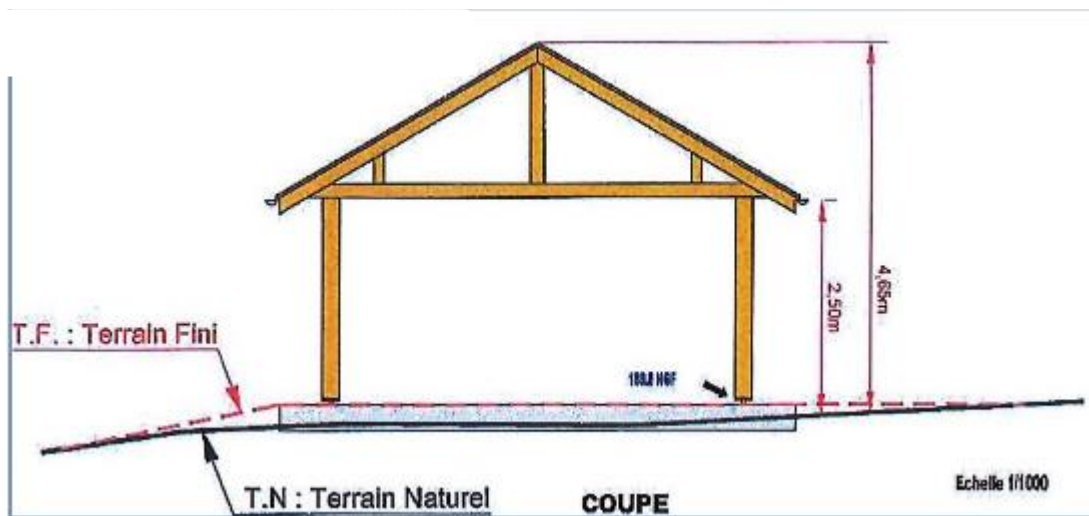
*NGF: Nivellement Général de France (cote altimétrique) que vous pouvez trouver sur le site : geodesie.ign.fr

DP3 – Plan de coupe du terrain et de la construction

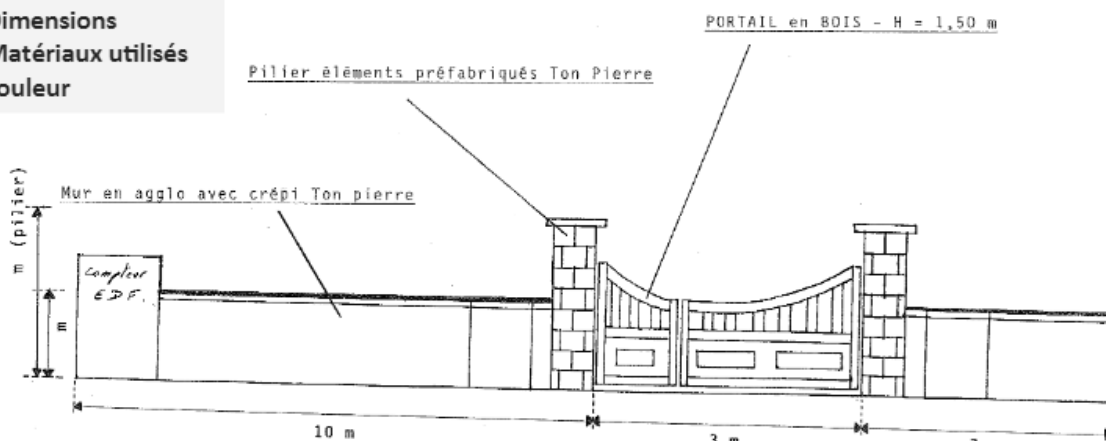
Il permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain.

Informations obligatoires :

- Echelle,
- 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



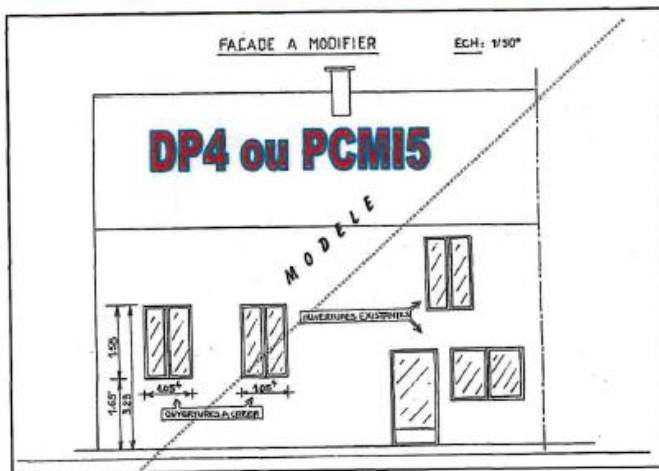
DP4 – Plan des façades et des toitures

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications.

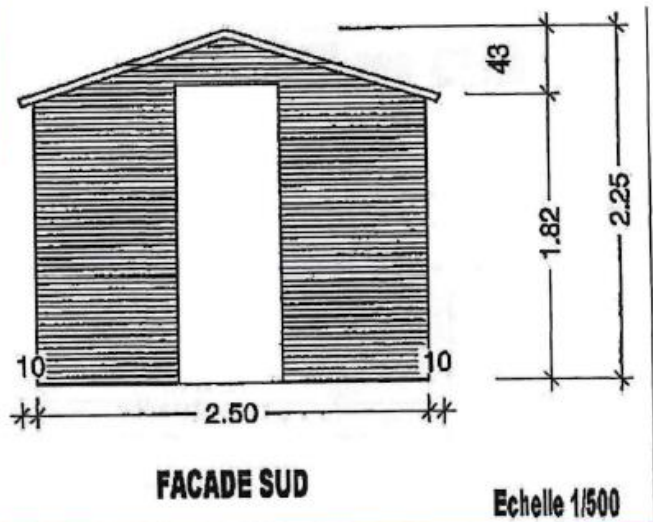
Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de la ou des façades concernées des constructions, quelles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître 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 :

- ⇒ Echelle et l'orientation,
- ⇒ Façades du projet y compris toitures,
- ⇒ Façades de l'existant en cas de modifications.
- ⇒ Codification du document.



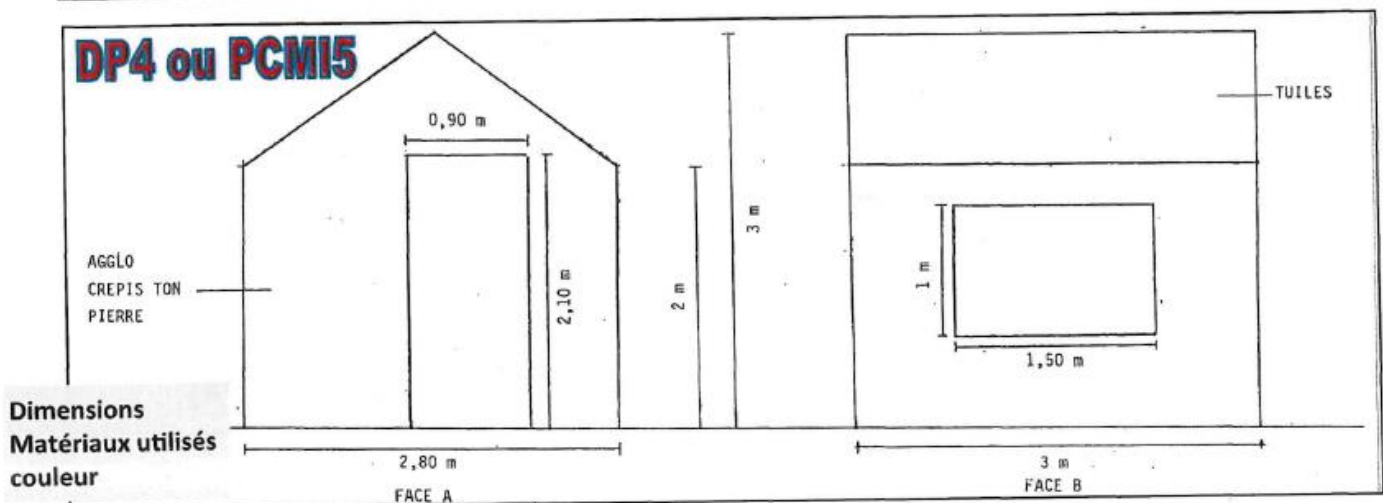
DP4 ou PCMI5



ANNEXE

Huisseries : bois teinté
Toiture : Tuiles béton
Enduit : ton pierre

DP4 ou PCMI5



Dimensions
Matériaux utilisés
couleur

DP6 – Un document graphique permettant d’apprécier l’insertion du projet.

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).



EXISTANT



PROJET



Vous pouvez aussi vous servir d’un papier calque.

DP7 et DP8 – Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain.

(Sauf si vous justifier qu'aucune photographie de loin n'est possible).



LE DEROULEMENT DES TRAVAUX

AFFICHAGE OBLIGATOIRE SUR LE TERRAIN

Après autorisation de la construction sur le terrain, l'affichage doit être réalisé dès la notification de l'autorisation, vous devrez alors

AFFICHER le «**RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT**» sur lequel la Mairie aura apposé son cachet pour attester la date de dépôt ;

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.

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document est uniquement requis pour les constructions faisant l'objet d'un **PERMIS DE CONSTRUIRE**.

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
Cerfa n° 13408*08

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une déclaration préalable à des travaux ou aménagements non soumis à permis. **Le délai d'instruction de votre dossier est d'UN MOIS** et, si vous ne recevez pas de réponse de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'une décision de non-opposition à ces travaux ou aménagements.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous contacter :**
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.
- **Si vous recevez une telle correspondance avant la fin du mois qui suit le dépôt de votre déclaration, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du mois suivant le dépôt de votre déclaration, vous pourrez commencer les travaux ² après avoir :**
 - affiché sur le terrain ce récépissé pour attester la date de dépôt ;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : la décision de non-opposition 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 devant le tribunal administratif. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal, excepté dans le cas évoqué à l'article 222 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle est tenue de vous informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

² Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès que la décision de non-opposition vous est acquise et doivent être différés : c'est le cas notamment des travaux de coupe et abattage d'arbres, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.