



Guide pratique des autorisations d'urbanisme

Mairie de Soings-en-Sologne

2024



Sommaire

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?	P 4
Les différents documents qui peuvent s'appliquer :	
<ul style="list-style-type: none">• Le règlement National d'Urbanisme (RNU)• La Carte communale (CC)• Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)	
Mon projet nécessite-t-il une demande d'autorisation d'urbanisme ?	P 5
Les différentes surfaces à prendre en compte :	
<ul style="list-style-type: none">• La surface de plancher• L'emprise au sol• La surface taxable	
Les différents types de dossier :	
<ul style="list-style-type: none">• 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 ?	P 10
Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande ?	P 11
<ul style="list-style-type: none">• Le plan de situation• Le plan de masse• Le plan de coupe• La notice• Les plans de façade et des toitures• Le document graphique• Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche• Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain	
Comment se déroule l'instruction, une fois mon dossier déposé ?	P 17
Maintenant que j'ai mon autorisation, puis-je lancer mon chantier ?	P 18
<ul style="list-style-type: none">• L'affichage sur le terrain• Le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC)	
Mon autorisation peut-elle encore évoluer ? - Comment faire si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ?	P 19
<ul style="list-style-type: none">• Le permis modificatif• Le permis de transfert• La prorogation du permis• Retrait et annulation	
Vais-je payer quelque chose ?	P 20
<ul style="list-style-type: none">• La taxe d'aménagement• La redevance d'archéologie préventive (RAP)	
Lexique et contacts utiles	P 21
Notes	P 23

Préambule

Ce guide pratique a pour but de vous accompagner dans la constitution de votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Nous espérons qu'il vous permettra de réaliser plus aisément vos démarches et de connaître les services à consulter ainsi que les informations à communiquer.

Suite aux dispositions de la loi ALUR, du 1er juillet 2015, nous avons réorganisé le traitement de vos demandes en lien avec les services de l'intercommunalité. Elles sont désormais traitées par nos agents puis instruites par la communauté de commune du Val de Cher Controis, et enfin délivrées par le maire.

La mairie reste donc votre interlocuteur privilégié ! C'est auprès d'elle que vous trouverez l'essentiel des informations dont vous aurez besoin pour la création de votre dossier. Aussi n'hésitez pas à nous solliciter pour répondre à vos questions, que ce soit en amont du dépôt de votre dossier ou tout au long de son instruction.

Ce guide recense les informations d'ordre général qu'il est indispensable de connaître pour constituer votre demande. Malgré toute la rigueur apporté à sa rédaction, nous ne pouvons pas garantir l'analyse de tous les cas de figure. Il appartient à chaque porteur de projet de vérifier la réglementation applicable et la procédure adaptée à son projet. Nous vous invitons à vous rapprocher de nos services pour plus d'informations.

Ce document est disponible sur le site internet de notre commune et sera mis à jour en fonction des évolutions réglementaires.

Bonne lecture.

Le service urbanisme de la mairie de
SOINGS EN SOLOGNE



Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?

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

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

- Soit vous rendre à la mairie.
- Soit consulter le site internet de la Direction Départementale des Territoires de Loir et Cher (<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/Publications/Connaissance-des-Territoires/Carthotheque-du-territoire/Carthotheque>).

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 documents d'urbanisme. Ces règles concernent la localisation, la desserte, l'implantation, l'architecture des constructions etc... (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 plans d'occupation des sols (POS) sont devenus caducs, ce qui signifie qu'ils ne s'appliquent plus.

Sur notre commune les règles qui s'appliquent sont celles du PLUi et de la carte communale.

La Carte Communale (CC)

La Carte Communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les zones constructibles et non constructibles de la commune. Par rapport au RNU, elle permet d'élargir les périmètres constructibles au-delà des parties déjà urbanisées.

A l'intérieur de ces secteurs, ce sont les dispositions du RNU qui s'appliquent.

En dehors des zones constructibles, seules sont autorisées l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes, la création d'annexes ainsi que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique. Il traduit le projet global d'aménagement de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Par rapport à la carte communale, 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...). Il est consultable sur le site de la communauté de commune du Val de Cher Controis : https://www.val2c.fr/wp-content/uploads/2021/06/4.2_REGLEMENT-ECRIT_APPRO.pdf



À NOTER

Les règles 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.

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

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.

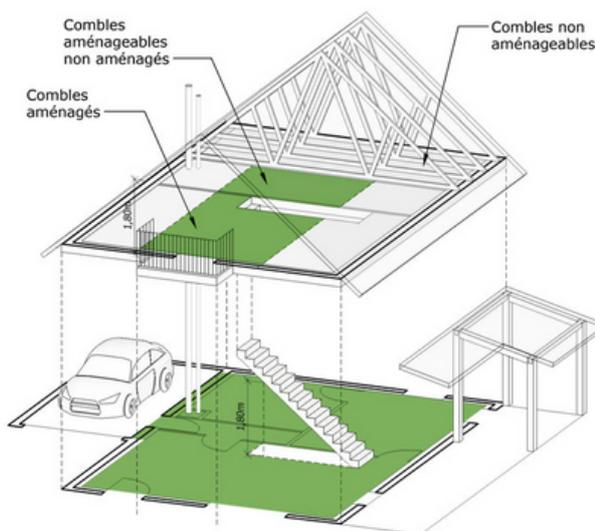
ATTENTION : CONSTRUIRE SANS AUTORISATION CONSTITUE UNE INFRACTION AU CODE DE L'URBANISME PASSIBLE DE SANCTIONS.

- 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)

Les différentes surfaces à prendre en compte :

En urbanisme, la surface d'un projet se décline de 3 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.

- 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 (Cf. DAACT - pXX)

Un lotissement créé suite à un permis d'aménager peut également disposer d'un règlement de lotissement. Ce dernier peut fixer des règles d'urbanisme plus contraignantes que celles normalement en vigueur sur la commune et qui s'imposeront à votre projet.

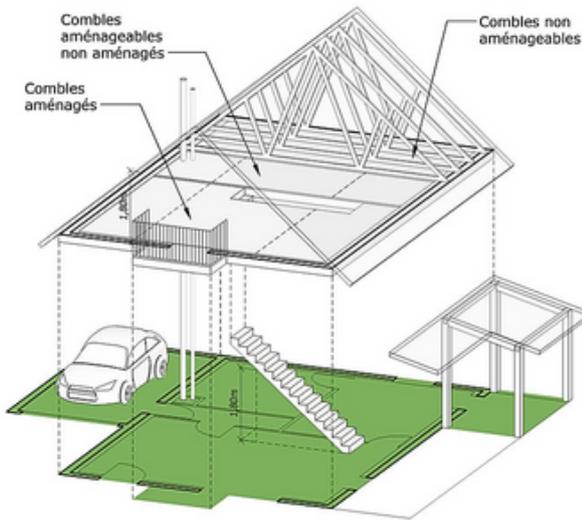
BON À SAVOIR

En plus des règles d'urbanisme à proprement parler, il vous faudra tenir compte d'autres dispositions réglementaires 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 archéologique, ligne électriques...), les normes constructives (RT 2012, normes parasismiques...), etc.

Pour connaître les règles applicables à votre terrain, vous pouvez nous contacter ou aller sur le site internet des services de l'état de Loir et Cher

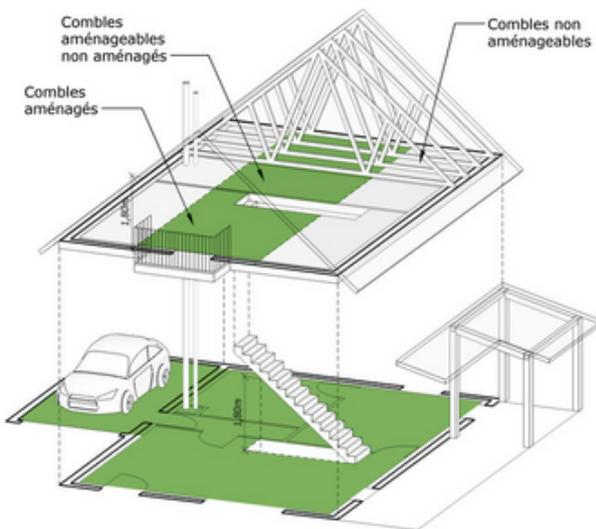
(<https://www.loir-et-cher.gouv.fr/>).

🏠 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 encorbellement.

🏠 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 1,80m.

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

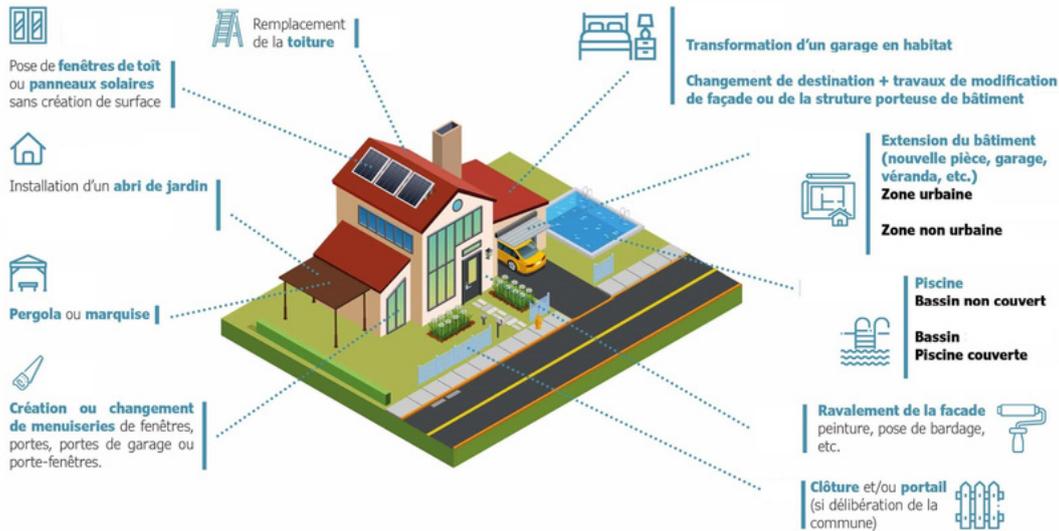


Les différents types de dossier

C'est la nature du projet et sa surface qui déterminent le type de dossier à déposer.

**🏠 Si je souhaite uniquement connaître les règles applicables à mon terrain :
je dépose une demande de certificat d'urbanisme**

🏠 Si mes travaux concernent l'un des cas suivants :



1	Pose de fenêtres de toit ou de panneaux solaires sans création de surface	Déclaration préalable
2	Clôture et/ou portail (en secteur protégé ou délibération)	Déclaration préalable
3	Modification de la façade (peinture, bardage, changement de fenêtre ou volets...)	Déclaration préalable
4	Changement de la destination des locaux sans modification de la structure porteuse ou de la façade (transformation d'un hangar agricole en habitation, transformation d'un garage en habitation...)	Déclaration préalable
5	Changement de la destination des locaux avec modification de la structure porteuse d'un bâtiment ou de la façade	Permis de construire
6	Installation d'un abri de jardin < 20 m ² > 20 m ²	Déclaration préalable Permis de construire
7	Piscine <u>Non couverte</u> > 10 m ² et < 100 m ² > 100 m ² <u>Couverte</u> > 1,80 m de hauteur	Déclaration préalable Permis de construire Permis de construire
8	Remplacement de la toiture	Déclaration préalable
9	Agrandissement (nouvelle pièce, véranda, garage...) <u>En zone urbaine</u> < 40 m ² > 40 m ² <u>En zone non urbaine</u> < 20 m ² > 20 m ²	Déclaration préalable Permis de construire Déclaration préalable Permis de construire
10	Pergola ou marquise	Déclaration préalable
11	Construction d'une maison	Permis de construire
12	Démolition (en secteur protégé ou délibération)	Permis de démolir
13	Division foncière	Déclaration préalable de division / Permis d'aménager

La destination d'une construction correspond à la nature de son occupation. Les destinations sont définies par le code de l'urbanisme (Article R. 151-27 à R. 151-29).

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.

🏠 Le Certificat d'Urbanisme (CU)

Le certificat d'urbanisme est un document d'information recensant l'ensemble des règles et contraintes concernant un terrain.

Il en existe 2 types :

- Le CU 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 CU opérationnel (CUb), qui, en plus des éléments énumérés ci-dessus, précise si un 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 uniquement d'un document d'information. Pour réaliser votre projet, vous devez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

L'avantage d'un CU est de pouvoir bénéficier du maintien des droits à construire pendant une période de 18 mois suivant la délivrance du dit 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 salubrité publique

Vous pouvez déposer un certificat d'urbanisme via le formulaire **Cerfa n° 13 410*10**.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 1 mois pour les CU d'information et de 2 mois pour les CU 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 du PLUi, 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. p10 Mon projet nécessite-t-il le recours 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 construction : 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 de la construction, sans autre modification.
- Installation d'une clôture. (Cf. délibération du conseil communautaire du 30/06/2021)
- Division foncière (lotissement) si il n'y a pas d'équipement ou d'espace commun, à condition d'être localisé en dehors du périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.

3 formulaires sont à votre disposition :

Déclaration préalable (DP)	Travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.	Cerfa 13 703-12
	Constructions, travaux, installations, et aménagements autres que maison individuelle.	Cerfa 13 404-12
	Lotissements et autres divisions foncières	Cerfa 13 702-11



Le délai d’instruction d’une DP est de 1 mois. Dans certains cas ce délai peut être rallongé, vous en 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 des cas suivants:

- Construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20m².
- Changement de destination de la construction avec modification des façades ou de la structure porteuse.
- 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 1.80m) dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

2 formulaires sont à votre disposition :

Permis de construire (PC)	Maison individuelle et/ou ses annexes	Cerfa 13 406-13
	Construction individuelle autre que maison individuelle	Cerfa 13 409-13

Si votre projet évolue suite à l'obtention de votre 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 modificatif** via le formulaire **Cerfa n°13 411-13**.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis de construire. Dans ce cas vous devez déposer une demande de **permis transfert** via le formulaire **Cerfa n°13 412-12**.

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 au permis de transfert. Là encore, dans certains cas, ce délai peut être rallongé, vous en serez 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 l'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 plus de 6 hébergements.

Les demandes de **permis d'aménager** doivent être déposées via le formulaire **Cerfa n°13 409-12**.

Si votre projet évolue suite à l'obtention de votre 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° 13 411-13**.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis d'aménager. Dans ce cas vous devez déposer une demande de **permis transfert** via le formulaire **Cerfa n°13 412-12**.

Le délai d’instruction de votre demande sera de 3 mois. Ce délai s’applique également au permis d’aménager modificatif et au permis de transfert. Ce délai peut être rallongé.



🏠 Le permis de démolir (PD)

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de démolir si vous souhaitez démolir une construction existante en zone UA ou située dans le périmètre d'un site remarquable classé, située dans les abords des monuments historiques, située dans un site inscrit ou un site classé ou un site en instance de classement. (Cf. PLUi)

Les demandes de **permis de démolir** doivent être déposées via le formulaire **Cerfa n°13 405-11**.

Le délai d'instruction de votre demande sera de 2 mois. Ce délai peut être rallongé. Si la démolition est liée à un projet de construction, elle peut être demandée dans le cadre d'un PC.



🏠 L'autorisation de travaux (AT)

Les autorisations de travaux concernent la construction, l'aménagement ou la modification des établissements recevant du public (ERP).

Lorsque vos 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 votre demande sera de 5 mois.

Lorsque vos travaux ne nécessitent pas le dépôt d'un PC, la demande doit être établie via le formulaire **Cerfa n°13 824-04**.

Dans ce cas, le délai d'instruction de votre demande sera de 4 mois.

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 un 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 à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise n'excèdent pas 800 m².

Il résulte de ces dispositions 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 votre projet.



Le plan de situation [Article R.431-7a du Code de l'urbanisme]

Doit apparaître sur ce plan : l'échelle, l'orientation, le report des angle de prise de vue des photos, la localisation du terrain. (Vous pouvez utiliser le site www.cadastre.gouv.fr pour créer votre plan de situation, ou encore le site www.geoportail.gouv.fr)

Votre plan doit présenter suffisamment de points de repère pour localiser votre projet sur la commune.

1. Rendez-vous sur le site cadastre.gouv.fr. Indiquez l'adresse du terrain sur la page d'accueil.

2. Une fois que vous avez repéré votre parcelle, vous pouvez imprimer un plan de situation grâce à la barre d'outils placée à gauche :

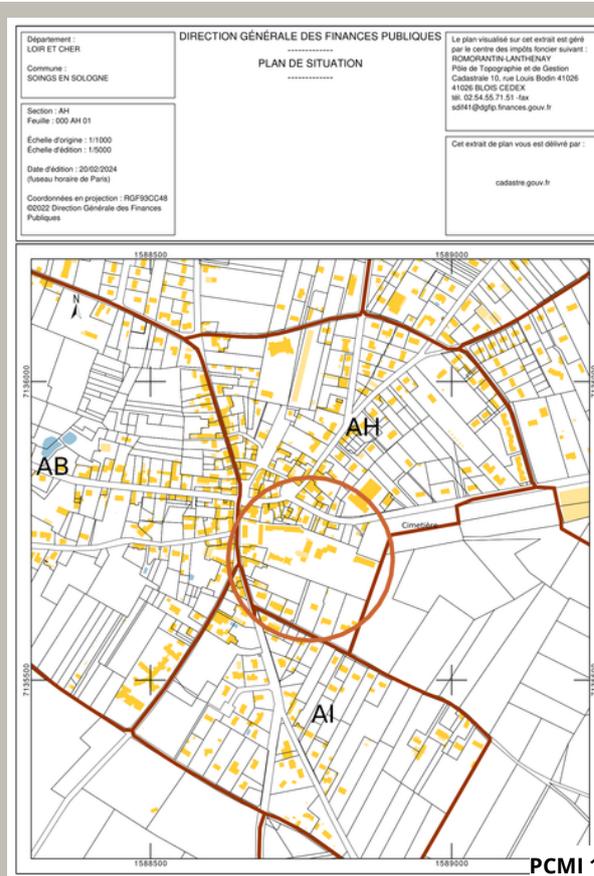
- Sélectionnez l'onglet « outils avancés »
- Sélectionnez ensuite l'outil « Imprimer »
- Cliquez enfin sur le lien « Plan de situation »

3. Déplacez le curseur de la souris sur la feuille cadastrale. Faites un clic gauche sur la parcelle concernée par la demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux.

Une balise « P » va apparaître.

Cliquez enfin sur « Valider » placé en bas à droite de la fenêtre. Un cercle rouge s'affichera automatiquement. Ce cercle rouge représente l'ensemble des parcelles qui seront imprimées dans le plan de situation.

4. Paramétrez l'échelle d'édition selon l'échelle la plus large possible. Si vous le souhaitez, vous pouvez modifier la zone d'impression en cliquant sur le rectangle bleu et en le déplaçant vers la zone à imprimer.



5. Cliquez enfin sur « Aperçu et impression PDF » situé en bas à droite de la fenêtre.

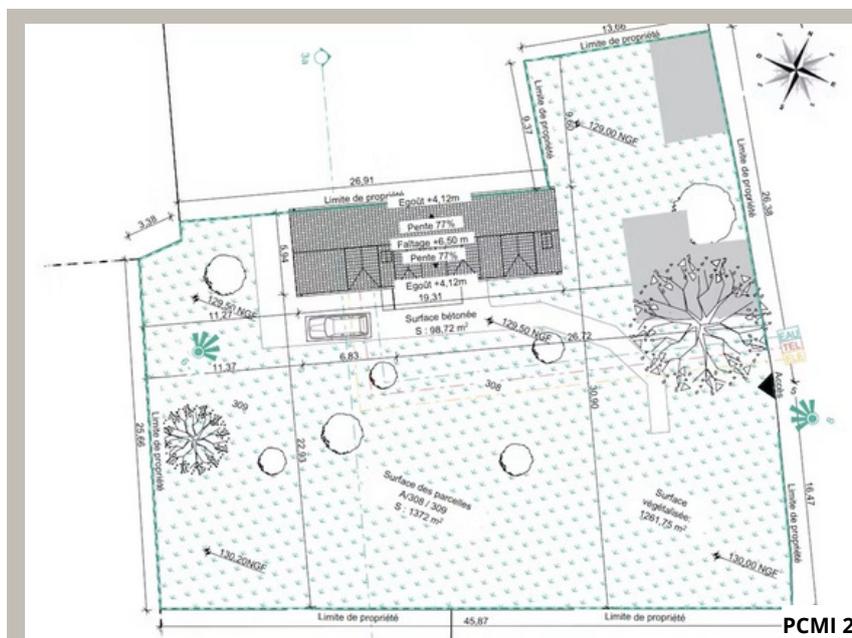
Le plan de situation en format PDF va s'afficher : il ne vous reste plus qu'à l'imprimer ou à l'enregistrer.

🏠 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.

Doit 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 (terrassment, 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. (la dimension standard d'une place de stationnement est 2,5 m x 5 m)
- 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.



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).

À NOTER :

Si votre parcelle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, vous devez prendre contact avec le service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de commune du Val de Cher Controis, pour valider le dispositif d'assainissement individuel à mettre en place (Cf. p21 info SPANC).

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



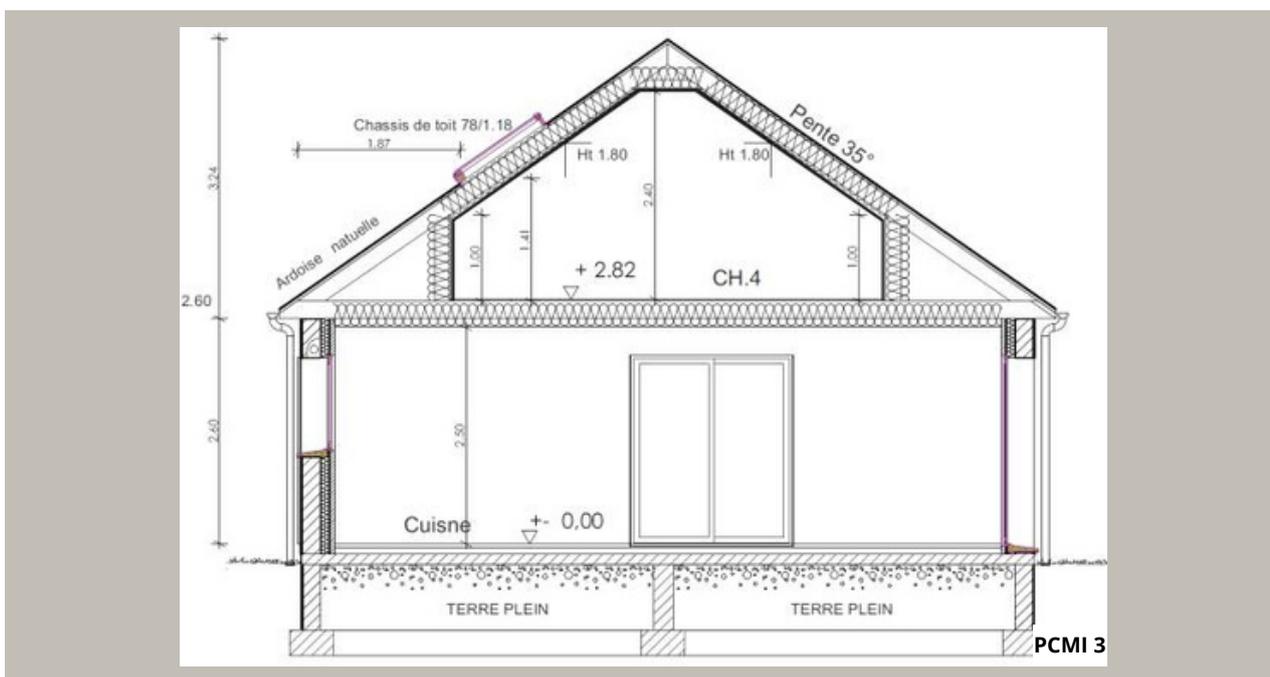
🏠 Le plan de coupe : [Article R.431-10 du Code de l'urbanisme]

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.

Doit apparaître sur ce plan :

- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux.
- Indication de la hauteur au faitage et à l'égout de toiture.
- Échelle du document.

Attention : il ne faut pas confondre plan de 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.



🏠 La notice : [Article R.431-8 du Code de l'urbanisme] PCMI 4

Elle concentre les informations relatives au projet.

Doit apparaître sur cette notice :

1. 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.
2. 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.

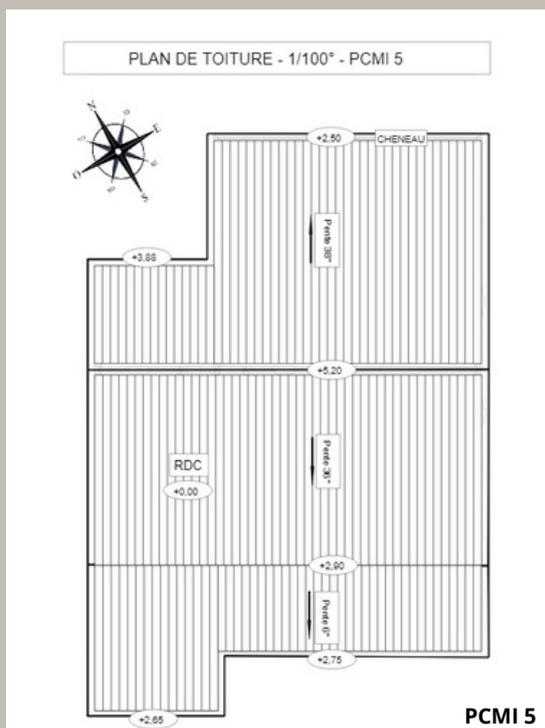
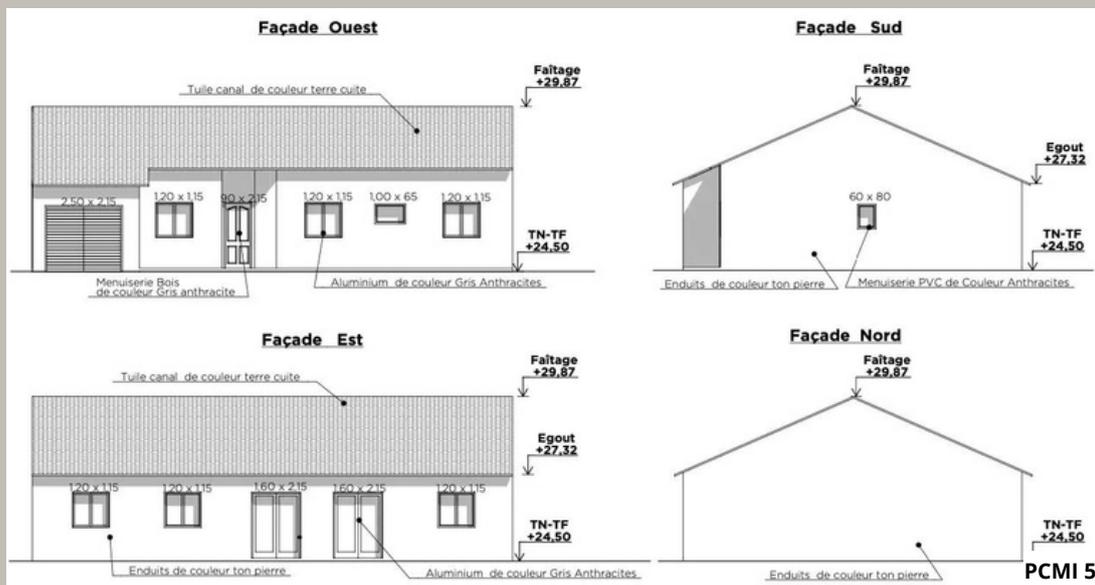
Dans le cas de travaux soumis à l'avis de l'ABF, des informations complémentaires pourront vous être demandées (modalités d'exécution).

Les plans des façades et des toitures : [Article R.431-10b du Code de l'urbanisme]

Les plans de façades et de 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.

Doit apparaître sur ce plan :

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



Attention : Ce document précise comment le projet s'intègre dans son environnement : l'accès est visible, le volet paysager est détaillé (clôture, haies, arbres plantés...), les matériaux et teintes apparaissent, de même que certains détails architecturaux (fenêtres à battants, volets, assise de fenêtre, génoises...), l'implantation doit être cohérente avec la maison voisine et les proportions sont respectées.



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.



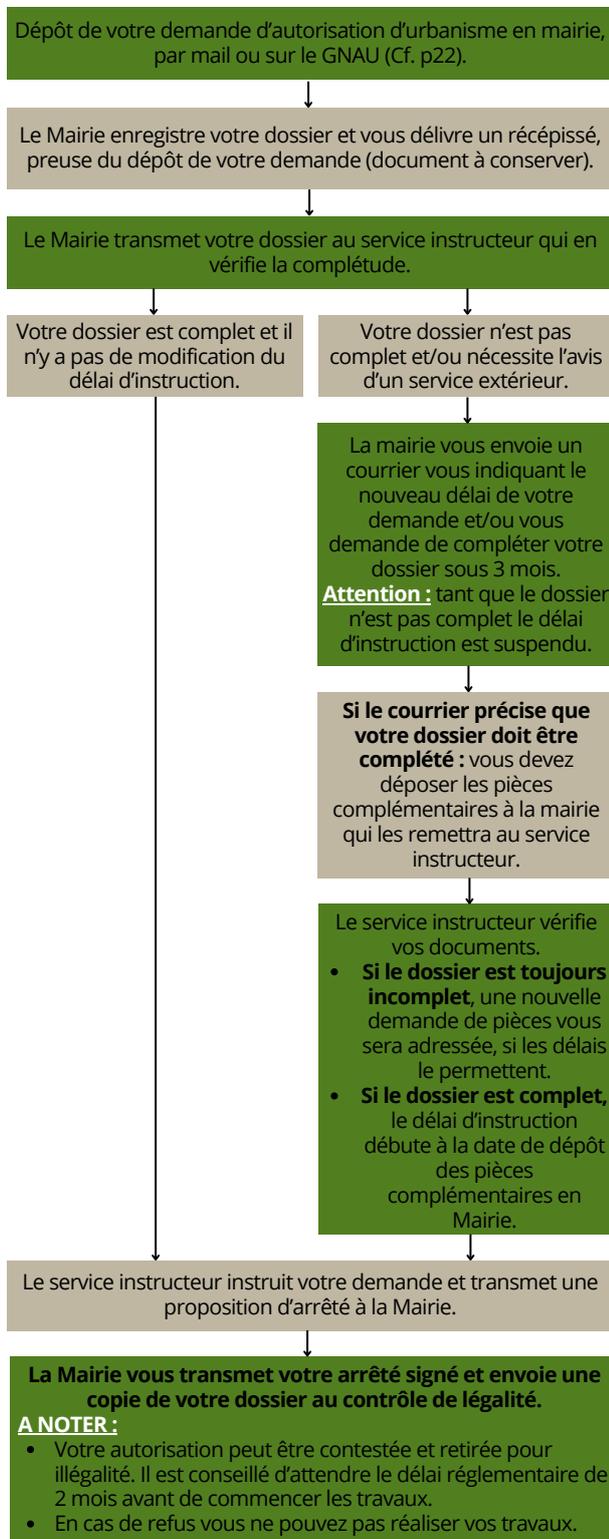
Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain :

[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.



Comment se déroule l'instruction, une fois mon dossier déposé ?



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

Si aucune décision ne vous a été notifiée, vous pouvez considérer que votre demande est acceptée. On parle alors d'autorisation tacite. Cependant lorsque votre projet nécessite l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), un permis tacite n'est pas possible si l'ABF a émis un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions. Dans ce cas particulier, en l'absence d'une décision dans le délai d'instruction, cela signifie un rejet implicite de votre demande.

Voire autorisation d'urbanisme est valable 3 ans, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps.

Une fois les travaux commencés, votre permis reste valide tant que les travaux ne sont pas suspendus plus d'une année. Si vos travaux n'ont pas démarrés dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque. La poursuite de vos travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.



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 de votre 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 si ils s'y opposent. Aussi, il est préférable d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé pour entamer vos 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 supérieures 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 de 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.



La déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

[Article R.424 -16 du Code de l'urbanisme]

Au démarrage de vos travaux, il est obligatoire de déposer en Mairie la DOC. La Mairie vérifiera alors que vos 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, la DAACT doit être accompagnée, selon certains cas, de certains certificats obligatoires, parmi lesquels :

- L'attestation du respect des règles d'accessibilités, par un contrôleur technique agréé ou un architecte autre que le signataire du permis (Article R 462 - 3 du Code de l'urbanisme)

Travaux concernés : maisons individuelles neuves (sauf pour le compte propre du demandeur), logements collectifs neufs ou aménagés et 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 (Article R 462 - 4 - 1 du Code de l'urbanisme).

Bâtiments concernés : Bâtiments neufs à usage d'habitation, dont les maisons individuelles et 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 (Article R462 - 4 - 3 du code de l'urbanisme).

Travaux concernés : Construction de maisons individuelles en zone de bruit, construction de maisons individuelles neuves accolées, ou contiguës à un local d'activités 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 à 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.

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 (**Cerfa 13411 - 13**) ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité (Cf p17).



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 (**Cerfa 13412 - 12**). La demande de transfert ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité (Cf p9).



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 2 exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie **au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.**

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé 2 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.

À NOTER

Bien que n'étant pas une autorisation d'urbanisme, un CU peut être également prorogé. Un CU permet de cristalliser les droits à construire pendant une période de 18 mois, qui peut être renouvelée pendant 18 mois. Pour cela une demande de prorogation doit être adressée 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

- Dans le délai de 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 quinze jours après le dépôt du recours.
- Dans le délai de 3 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 (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui (leur) permettre de répondre à ses observations.

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

Le titulaire de l'autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ses 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 commencés.**

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

Vais-je payer quelque chose ?

🏠 La taxe d'aménagement (TA)

Elle 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 aménagement ou installations

$$TA = \text{assiette (m}^2\text{)} \times \text{valeur (€)} \times \text{taux (\%)}$$

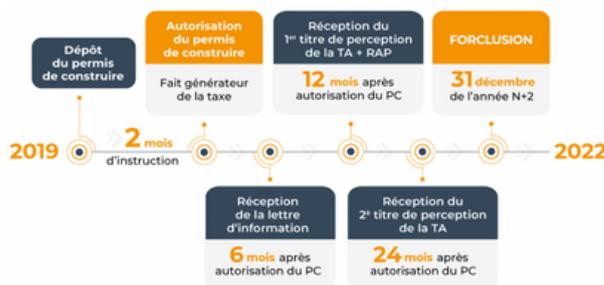
Les services de l'État sont chargés du recouvrement de cette taxe. Le paiement s'effectue en 2 échéances (12 et 24 mois) après la date de délivrance de l'autorisation, ou en 1 échéance (12 mois) si le montant est inférieur à 1500€ ou en cas de délivrance d'un permis modificatif.

Un simulateur pour calculer votre taxe d'aménagement est disponible sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/calcul-taxe-damenagement>



🏠 La redevance archéologique 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 TA, avec un taux applicable de 0,4%. Son recouvrement s'effectue en une seule échéance (12 mois).



Lexique des sigles utilisés en urbanisme

AT : Autorisation de travaux
CES : Coefficient d'emprise au sol
CU : Certificat d'urbanisme
DAACT : Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux
DOC : Déclaration d'ouverture de chantier
DP : Déclaration préalable
ERP : Établissement recevant du public

ES : Emprise au sol
PA : Permis d'aménager
PC : Permis de construire
PD : Permis de démolir
PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal
POS : Plan d'occupation du sol
RAP : Redevance d'archéologie préventive
SP : Surface de plancher
TA : Taxe d'aménagement
RNU : Règlement National d'urbanisme

Contacts utiles

INFO SPANC

Lorsque votre parcelle n'est pas raccordée au réseau d'eaux usées, il est obligatoire de mettre en place un assainissement autonome pour traiter les eaux usées sur votre terrain.

Au stade d'une demande de permis de construire, le SPANC doit procéder à l'examen préalable de la conception de l'installation. Pour ce faire, vous devez constituer un dossier comprenant les pièces suivantes :

- Le formulaire de déclaration d'un dispositif d'assainissement non collectif, dûment rempli et signé.
- L'étude de sol.
- Le plan de masse du projet avec la notice descriptive.
- Le plan de coupe du terrain.
- Le devis de l'installateur (facultatif)

Une fois votre dossier déposé auprès du SPANC, celui-ci dispose d'un mois pour traiter votre demande et délivrer un avis technique sur la conception

et l'implantation de votre dispositif d'ANC. Ce document devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Au démarrage des travaux, vous devrez contacter le SPANC afin de convenir d'un rendez-vous pour qu'il puisse effectuer une visite de conformité sur l'exécution des travaux avant recouvrement et vous délivrer l'avis de conformité de réalisation. Par la suite, le SPANC réalisera périodiquement une vérification du bon fonctionnement de l'ouvrage.



**Le SPANC de la Communauté de
Commune du Val de Cher Controis est
à votre disposition :
Par téléphone au 02 54 79 77 37
Par courrier : Communauté de
Communes Val de Cher Controis, 15A
rue des entrepreneurs, 41700 Contres**

Contacts utiles



Mairie de SOINGS EN SOLOGNE

1 rue de Selles

41230 SOINGS EN SOLOGNE

Nos services sont à votre disposition :

Par téléphone au 0254987328

Par mail : mairie.soings@wanadoo.fr

Ouverture au public du Lundi au Vendredi de 9h à 13h



Contacts utiles

Communauté de communes du Val de Cher Controis

15 A rue des entrepreneurs
41700 LE CONTROIS EN SOLOGNE

Tél. 02 54 79 15 50

Horaires d'ouverture

Du lundi au vendredi : de 09 h 00 à 12
h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Service d'instruction des actes et autorisations d'urbanisme

Tél. 02 54 79 38 58

SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

Tél. 02 54 79 77 37

Aménagement du territoire, PLUI

Tél. 02 54 79 10 86

Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations & Plan Climat Air Énergie de Territoire

Tél. 02 54 79 77 35

Services techniques communautaires

10 rue de la Fosse Mardeaux
41700 LE CONTROIS EN SOLOGNE
Tél. 02 54 79 15 56

Le service urbanisme de la Communauté de communes se digitalise

Vous pouvez désormais déposer toutes vos
demandes d'autorisations d'urbanisme
gratuitement en ligne grâce au
**Guichet Numérique des Autorisations
d'Urbanisme** (GNAU) du Val de Cher
Controis.

[https://www.val2c.fr/grands-projets/plan-
local-durbanisme-intercommunal/gnau/](https://www.val2c.fr/grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/gnau/)

Le GNAU vous permet de :

- Déposer un dossier en tout lieu et à tout moment sur un support bénéficiant d'une connexion internet.
- Faire des économies sur l'impression de papier et l'affranchissement des courriers.
- Suivre l'évolution de votre dossier en temps réel et en toute transparence.

Tandis que du côté des services d'instructeur ce changement permet de :

- Gagner du temps dans le traitement de vos demandes.
- Gérer plus simplement les dossiers et les pièces grâce à une meilleure traçabilité.

Pour autant, **le dépôt papier reste toujours possible en
mairie pour les personnes n'étant pas à l'aise avec
l'informatique.**

Afin de vérifier la conformité de votre
projet vous pouvez consulter le **PLUi**,
en ligne :

[https://www.val2c.fr/grands-
projets/plan-local-durbanisme-
intercommunal/](https://www.val2c.fr/grands-projets/plan-local-durbanisme-intercommunal/)

ou en mairie.



**Guide pratique
des autorisations
d'urbanisme**

Mairie de Soings-en-Sologne

2024