

GUIDE PRATIQUE

Pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme

Nous vous rappelons que tous les **travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, de créer de la surface de plancher, de modifier le volume du bâtiment, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'obligation de déposer une demande d'autorisation.**

Les projets de construction démolition, d'aménagement...doivent respecter les dispositions du PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) approuvé en conseil communautaire le 19/12/2019, modifié les 24/06/2021 et 09/03/2023.

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous seriez en infraction avec le Code de l'urbanisme. Selon la nature des travaux envisagés, il peut s'agir d'une simple déclaration préalable, ou d'un permis de construire.

Quelles sont les principales autorisations à obtenir ?

- Constructions d'une surface inférieure à 5m² : **aucune formalité**
- Constructions nouvelles d'une surface comprise entre 5 et 20m² (petits abris de jardins, carport, préau....) : **déclaration préalable**
- Constructions nouvelles d'une surface supérieure à 20m² : **permis de construire**
- comprise entre 20 et 40m² portants à plus de 150m² de la surface totale : **permis de construire**
- Extension comprise entre 30 et 40m² ne portant pas à + de 150m² de la surface totale : **déclaration préalable**
- Travaux sur constructions existantes ne créant pas de surface de plancher (modifications extérieures, porches, menuiseries, panneaux photovoltaïques, toiture, fenêtres de toit... **déclaration préalable**
- Création ou aménagement des locaux d'établissement recevant du public (ERP) : **autorisation de travaux** au titre du code de la construction et de l'habitation garantissant le respect des règles de sécurité et d'accessibilité
- Piscines découvertes d'une surface comprise entre 10 et 100m² : **autorisation préalable**

Comment se passe la procédure ?

Lors du dépôt de votre dossier (Nbre d'exemplaires selon l'autorisation) en mairie ou en ligne <https://www.cu-arras.fr/deposez-vos-demands-dautorisation-durbanisme-en-ligne-avec-le-guichet-numerique-des-autorisations-durbanisme-gnau/>, un récépissé vous sera remis, transmis ou déposé puis le dossier sera instruit par le **service urbanisme de la CUA**. Le récépissé de dépôt marque le début de l'instruction, soit 1 mois pour une déclaration préalable de travaux, 2 mois pour un permis de construire maison individuelle et 3 mois pour tout autre projet avec 1 délai prolongé si consultation de services (véolia, cua, SDISS....) Si votre dossier est incomplet, la mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes. Vous disposerez alors de 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejeté. Un avis de dépôt de demande est affiché en mairie dans les 15 jours qui suivent votre dépôt et pendant toute la durée d'instruction du dossier. Cet avis précise les caractéristiques essentielles de votre projet. Au terme de l'instruction, vous recevrez soit un arrêté d'accord ou de refus.

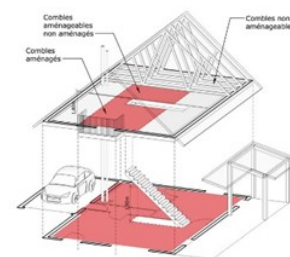
WAILLY



Le PLUI est consultable sur le site : cu-arras.fr

Rubrique à votre service : urbanisme

SURFACE DE PLANCHER



Surface de plancher :

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



Que se passe-t-il en cas de refus ?

En cas de refus (toujours motivé) le demandeur a 2 mois à compter de sa notification, pour contester la légalité de la décision.

Comment constituer votre dossier ?

Depuis le 8 juillet 2016, si la surface de plancher* créée atteint 150m², vous devez solliciter un architecte.

Si la surface créée ne porte pas la surface totale (existante + nouvelle) à plus de 150m², vous pouvez soit concevoir vous-même votre dossier, soit le confier à un constructeur sans obligation de faire viser les plans par un architecte.

A NOTER : UNE PERSONNE MORALE EST DANS TOUS LES CAS OBLIGÉE DE SOLLICITER UN ARCHITECTE POUR UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Les formulaires sont disponibles en mairie ou sur le site internet service-public.fr

Cerfa 13410*12 : le **certificat d'information** donne des informations sur les points suivants :

- Règles d'urbanisme applicables à un terrain donné (règles d'un plan local d'urbanisme, par exemple)
- Limitations administratives au droit de propriété (par exemple, servitudes d'utilité publique, droit de préemption, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique)
- Taxes et participations d'urbanisme (par exemple, taxe d'aménagement, participation au financement d'équipements publics)

Cerfa 13410*12: le **certificat opérationnel** renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné (règles d'un plan local d'urbanisme, par exemple), les limitations administratives au droit de propriété (par exemple, servitudes d'utilité publique, droit de préemption, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (par exemple, taxe d'aménagement, participation au financement d'équipements publics).

En plus de ces informations, il indique :

- si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet, et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus,

La déclaration préalable et le dossier technique qui l'accompagne doivent être établis en 3 exemplaires (voir plus si services à consulter)

[Formulaire 16702*01](#) : Déclaration préalable portant sur des constructions et travaux non soumis à permis de construire

[Formulaire 16703*01](#) : Déclaration préalable portant sur des installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

[Formulaire 16700*01](#) : Demande de modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation

[Formulaire 16701*01](#) : Demande de transfert d'une autorisation d'urbanisme délivrée en cours de validité

Le permis de construire et le dossier technique qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires (voir plus si services à consulter)

Cerfa 13406*15 : Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions (PCMI)

Cerfa 13409*15 : Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes) comprenant ou non des démolitions

Cerfa 16297*03 : Demande de permis d'aménager

La réglementation environnementale RE2020 s'applique aux habitations et aux extensions de ces habitations depuis le 01/01/2022



UN CHANGEMENT D'AFFECTION est soumis à déclaration :

Exemple : un garage en une pièce de vie

UN CHANGEMENT DE DESTINATION est soumis à déclaration, voire à permis de construire si la nouvelle destination nécessite des travaux en façade ou sur les murs porteurs. Incidence sur les conditions de desserte et de stationnement

Exemple : transformer un logement en bureau ou un commerce en logement

Si votre projet nécessite l'occupation du domaine public (exemple : échafaudage, benne....

Vous devez demander l'autorisation en MAIRIE



Vous souhaitez restaurer votre bien immobilier présentant un intérêt patrimonial (ferme, maison de caractère, pigeonier....Vous pouvez bénéficier d'une aide fiscale de l'Etat grâce au label de la Fondation du patrimoine

Le dossier de demande d'attribution du label est disponible sur le site internet : www.fondation-patrimoine.org

Quand peut-on démarrer les travaux d'aménagements ou de construction ?

Ceux-ci ne peuvent démarrer qu'après réception de votre arrêté favorable

A quoi sert la Déclaration préalable et/ou le permis de construire ?

La DP et/ou le PC est un acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

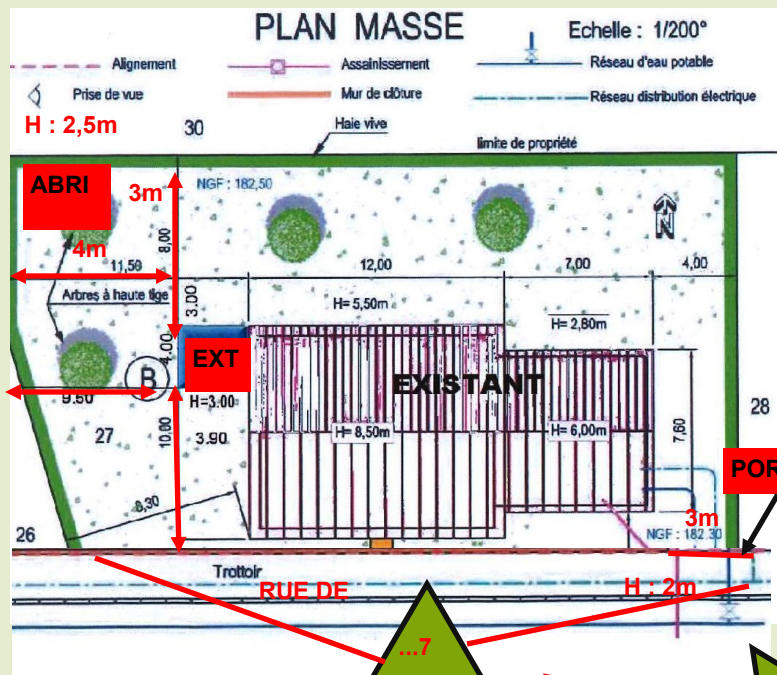
Que faire lorsque vous avez commencé les travaux d'aménagements ou de construction sans en avoir informé la mairie ?

Votre projet est illégal, il est donc conseillé de vous rapprocher de la mairie afin de régulariser votre situation

Les principales pièces que doit comprendre votre dossier ?

N'oubliez pas de renseigner dans le cerfa, la partie « courte description de votre projet ou de vos travaux » page 3 (préciser les matériaux utilisés et leurs couleurs)

- 1) **DP1 ou PCMI1 : LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN** (site : geoportail.gouv.fr) : doit être précis, renseigné, comporté de repères et le nom des voies afin de permettre de localiser le projet sur la commune
- 2) **DP2 ou PCMI2 : LE PLAN DE MASSE** (plan cadastral disponible en ligne : geoportail.gouv.fr ou cadastre.gouv.fr) : 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.



Présentation de plusieurs projets positionnés sur le plan de masse :

- ☞ abri,
- ☞ portail
- ☞ extension

Angle des photos, côté rue

Informations obligatoires :

- échelle comprise entre 1/200ème et 1/500ème et orientation (Nord)
- Projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, cotes, hauteurs)
- 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

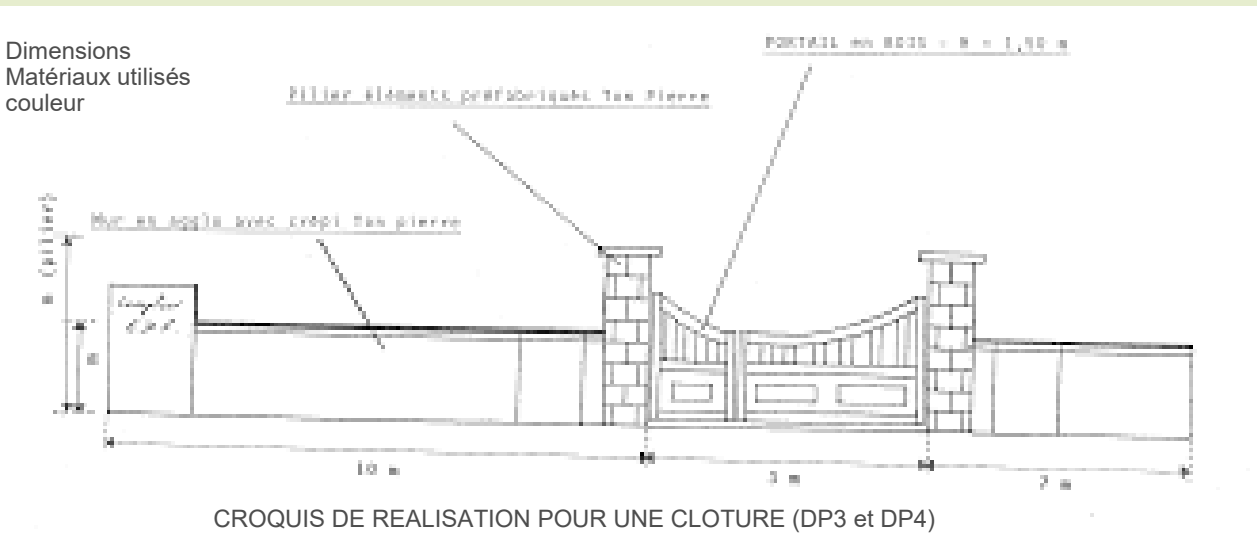
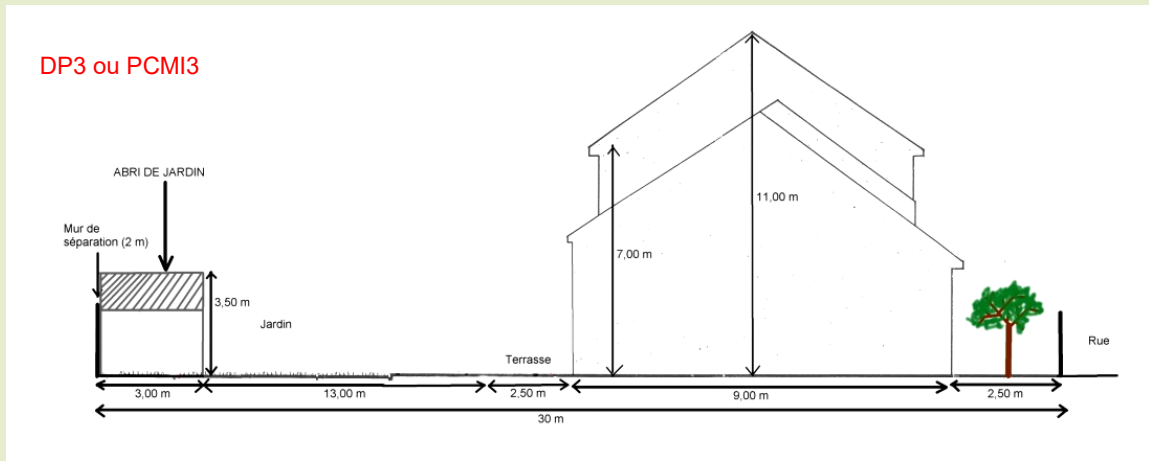
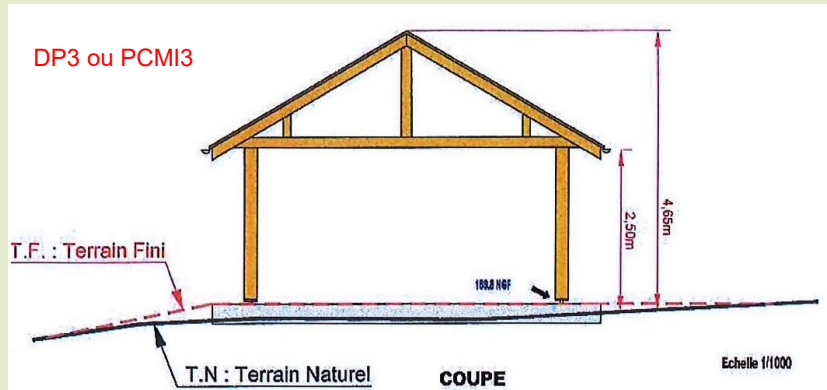


Vous devez indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos ont été prises (côté rue) avec leurs angles, permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP7 ou PCMI7) et celle permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (DP8 ou PCMI8)

3) DP3 ou PCMI3 : PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION : Il permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain. Représentez un plan de coupe à l'échelle et indiquez :

Informations obligatoires :

- 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.



4) DP4 ou PCMI5 - PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

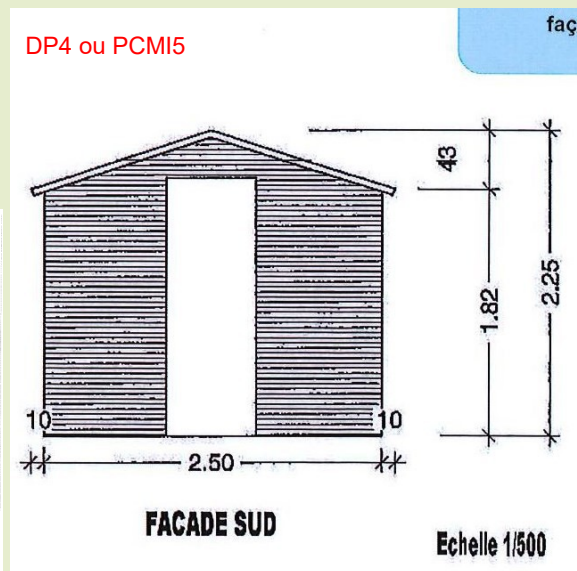
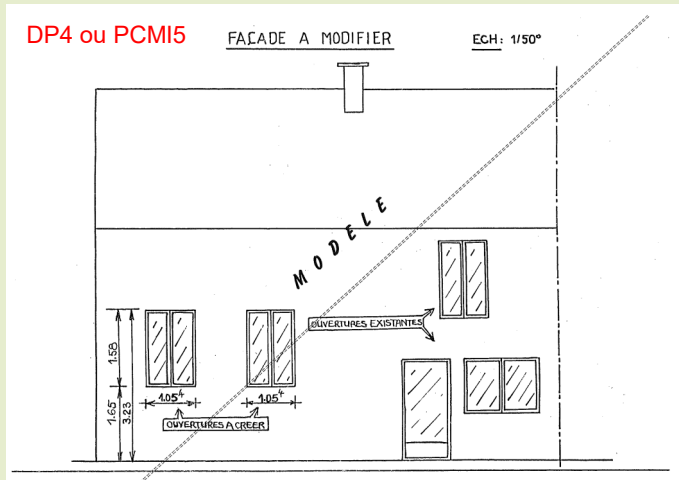
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de **la ou des façade(s) concernée(s)** des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.

Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (moultures ou corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

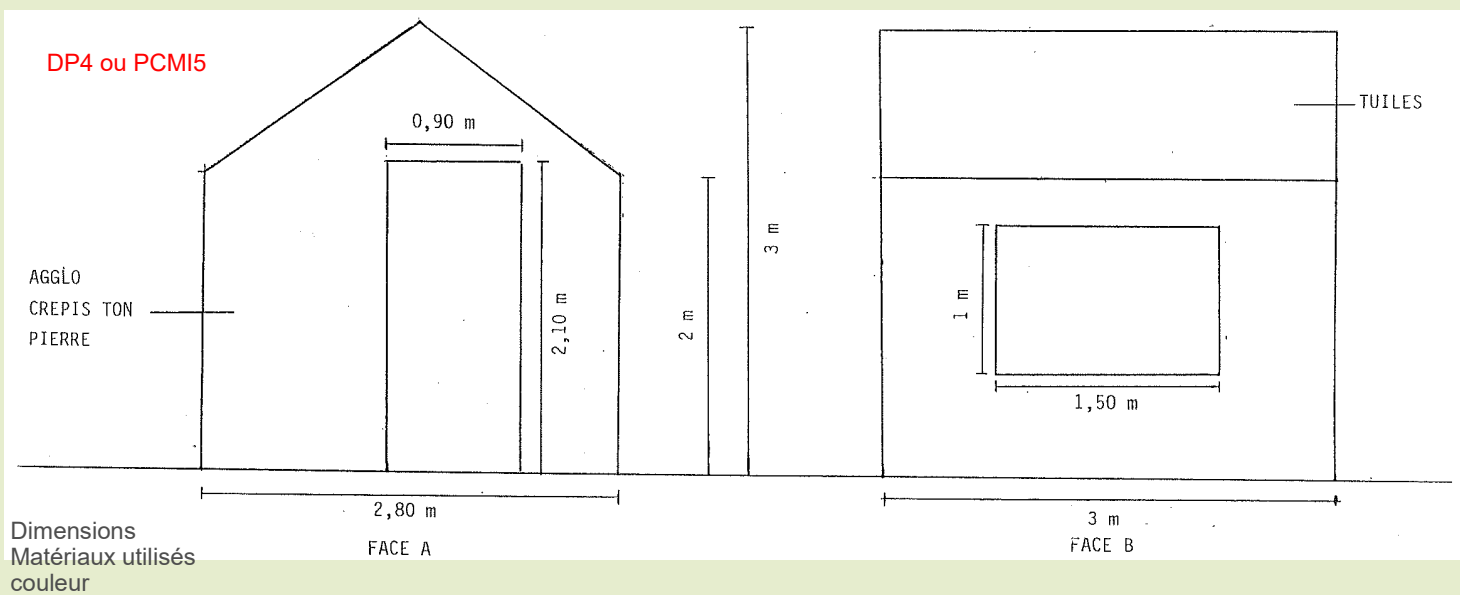
Informations obligatoires :

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



ANNEXE :

menuiseries : bois teinté
Toiture : tuiles béton
Enduit : ton pierre



PCMI4 - Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice descriptive est un document obligatoire à fournir uniquement pour un permis de construire.

La notice doit présenter le projet, mais aussi le terrain sur lequel la construction est envisagée.

- Présentation du terrain : (avant et après)

- Les particularités, la situation, s'il est à l'état naturel (non construit),
- La végétation existante : arbres, haies de clôture ...),

- Présentation du projet de construction :

- Détailler l'objet de la construction ainsi que les points principaux caractérisant le projet : l'environnement, l'aspect, la volumétrie, les matériaux et les couleurs de la construction..)

DP5 - UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION

Ce document permet de faire apparaître les modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'urbanisme] .

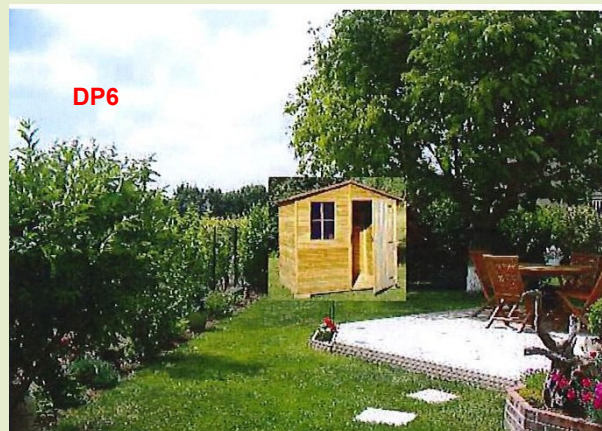
À fournir uniquement si la pièce **DP4** est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

DP6 ou PCMI6 - DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT.

Il permet d'apprécier l'impact paysager du projet dans son environnement.

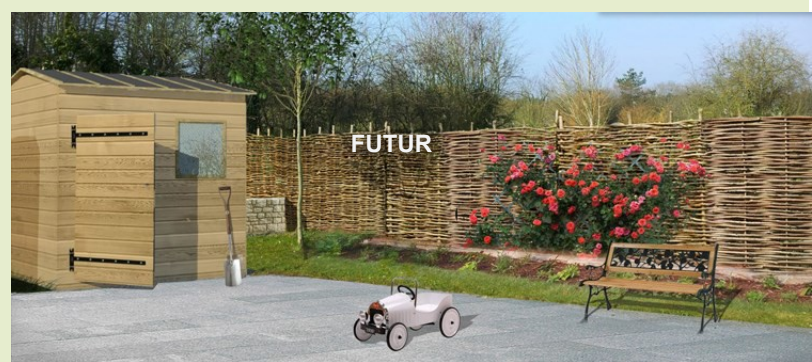
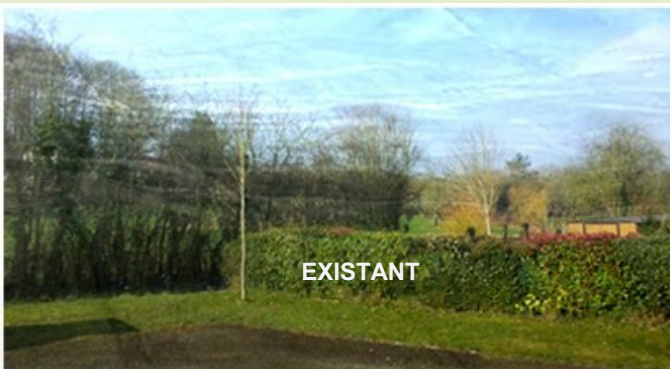
Perspective d'insertion à réaliser avec un croquis ou une photographie (montage photographique ou simulation informatique).

EXEMPLES :



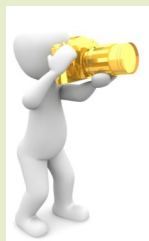
DP6 ou PCMI6





DP7 ou PCMI7 - UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme].



DP8 ou PCMI8 - UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme].



LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

AFFICHAGE OBLIGATOIRE SUR LE TERRAIN

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

1. **AFFICHER** le « **RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT** » sur lequel la Mairie aura apposé son cachet pour attester la date de dépôt ;
2. **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.

Un modèle de panneau figure sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document est uniquement requis pour les constructions faisant l'objet d'un PERMIS DE CONSTRUIRE. Dès l'ouverture du chantier de construction, la DÉCLARATION est à remettre **obligatoirement** en mairie en **3 exemplaires** au moyen du formulaire **Cerfa n°13407*10**

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 en Mairie en **3 exemplaires** au moyen du formulaire **Cerfa n° 13408*12**

En cas de construction de bâtiments neufs $\geq 50m^2$ ou d'une extension dont la surface de référence est supérieure à $150m^2$ une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la **Réglementation Environnementale 2020** (uniquement pour les Permis de Construire).

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. Le service instructeur vérifie la conformité du projet aux règles et servitude d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **VALIDITE** : La présente autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

- **AFFICHAGE** : Mention de cette autorisation doit être affichée sur le terrain par les soins du déclarant dès sa notification, de manière visible de l'extérieur, pendant au moins deux mois et pendant toute la durée du chantier si celle-ci est supérieure à deux mois. Elle est également affichée en Mairie pendant deux mois.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision attaquée. Toute personne, ayant intérêt à agir, peut contester cette décision en introduisant soit un recours gracieux auprès du Maire de Wailly soit en introduisant un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois suivant l'affichage le plus tardif en mairie et sur le chantier. Le tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

- **OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC** : en cas d'occupation du domaine public, nécessité par les travaux (bennes, échafaudage, ...), le bénéficiaire de cette décision se rapprochera de la Mairie.