

Guide pratique des autorisations d'urbanisme

1

Commune de Saint-Fiacre-sur-Maine



Les différentes autorisations d'urbanisme

Certificat d'urbanisme

- Certificat d'urbanisme d'information : permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à une parcelle
- Certificat d'urbanisme opérationnel : permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à une parcelle donnée et savoir si l'opération souhaitée est réalisable ou non

3

Déclaration préalable

- Lotissement : permet de réaliser des divisions parcellaires sans création de voies et/ou d'espaces communs
- Construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle (extension, modification, de l'aspect extérieur, ravalement de façade ...) de construire une annexe à son habitation (piscine, abri de jardin ...), ou d'édifier une clôture

Permis de construire

- Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions



Quelques exemples les plus fréquents :

Je construis une maison d'habitation	Permis de construire
J'installe une véranda, un garage ou un abri de jardin	
<ul style="list-style-type: none"> - Surface de plancher inférieure à 20m² - Surface de plancher supérieure à 20 m² - Surface de plancher inférieure à 5m² <p>La commune de Saint-Fiacre-sur-Maine disposant d'un Plan Local d'Urbanisme, le seuil de 20m² est fixé à 40m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration préalable Permis de construire Pas de formalité
Je modifie l'aspect extérieur de ma maison	
<ul style="list-style-type: none"> - Pose d'une fenêtre de toit, ou d'une lucarne - Ravalement de façade - Création ou modification d'ouverture dans le mur - Pose panneaux solaires ou photovoltaïques - Transformation d'un garage en surface habitable 	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration préalable Déclaration préalable Déclaration préalable Déclaration préalable Déclaration préalable
Je construis un mur ou pose une clôture	
<ul style="list-style-type: none"> - Mur de soutènement - Clôture et portail 	<ul style="list-style-type: none"> Pas de formalité Déclaration préalable
Je divise une parcelle	
<ul style="list-style-type: none"> - La division comporte 2 lots - Plus de 2 lots, mais pas de création de voies et/ou d'espaces communs - Plus de 2 lots et création de voies et/ou d'espaces communs 	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration préalable Déclaration préalable Permis d'aménager
J'installe une piscine fixe	
<ul style="list-style-type: none"> - Non couverte ou avec une couverture de protection solaire ou de sécurité - Couverture modulable de plus de 1.80m de haut - Bassin supérieur à 100 m² - Couverture fixe de 2m de haut 	<ul style="list-style-type: none"> Déclaration préalable Permis de construire Permis de construire Permis de construire



Quelles pièces joindre au dossier ?

Pièces à fournir	Plan de situation	Plan de masse	Plan de coupe	Notice	Plan des façades	Document graphique	Photo (environnement proche)	Photo environnement lointain)
Maison individuelle	<input checked="" type="checkbox"/>							
Abri de jardin / garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Véranda / extension	<input checked="" type="checkbox"/>							
Création / modification d'ouvertures	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Panneaux photovoltaïques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ravalement de façade	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
piscine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
clôture	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Division parcellaire	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						

5



Ne pas oublier de compléter, dater et signer le CERFA. **Même si les travaux ne sont pas taxables, l'imprimé fiscal est obligatoire. Il doit être à minima signé et daté. Son absence fera l'objet d'un incomplet par le service instructeur**

Joindre l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique pour une maison individuelle, et l'attestation de conformité du système d'assainissement autonome le cas échéant

Constitution des pièces à joindre

Plan de situation

Il permet de situer le terrain sur le territoire de la commune. Un plan cadastral est téléchargeable gratuitement sur le site cadastre.gouv.fr



6

Plan de masse

Il permet de présenter le projet dans sa totalité. Y doivent apparaître :

- Les bâtiments existants
- Les bâtiments à construire
- Les arbres existants et ceux à planter
- Les points de raccordements aux réseaux ou l'installation du système assainissement autonome
- Les places de stationnement prévues
- L'échelle et l'orientation du plan + côtes (longueur, largeur, hauteur)

Notice descriptive du terrain et du projet

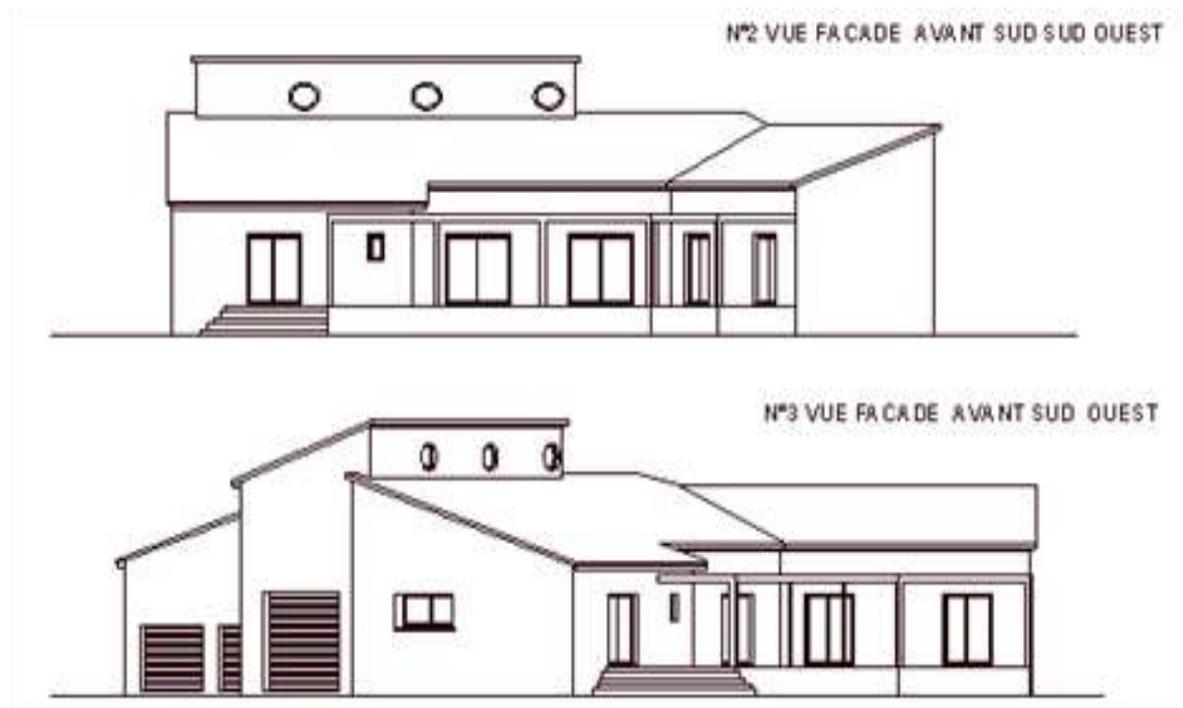
Elle présente la situation du terrain et de la construction de manière plus précise. Y figurent :

- L'aménagement du terrain
- Les accès
- L'implantation et le volume des constructions projetées dans l'environnement existant
- La couleur et les matériaux utilisés
- Les clôtures, et aménagement en limite de propriété
- Les plantations

8

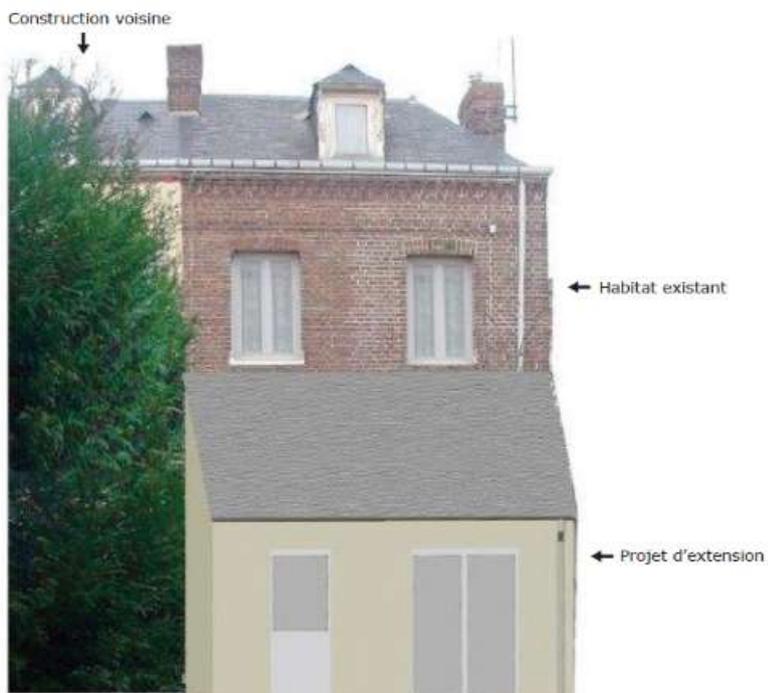
Plan des façades et des toitures

Il permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, et est réalisé à l'échelle pour avoir une bonne appréciation des volumes.



Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement

Pour réaliser ce document, un photomontage est la solution la plus adaptée et la plus simple.



Exemple d'une extension habitation

9

Exemple d'un car-port



Exemple d'une maison individuelle

Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche (avant travaux)



10

Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (avant travaux)



Où déposer mon dossier, et en combien d'exemplaires ?

Le dossier est à déposer à la mairie de la commune où le projet est réalisé.

11

Type d'autorisation	Nombre d'exemplaires	Délai d'instruction
Certificat d'urbanisme d'information	2	1 mois
Certificat d'urbanisme opérationnel	4	2 mois
Déclaration préalable	2	1 mois
Permis de construire (maison individuelle)	4	2 mois
Permis de construire (autre construction)	4	3 mois