AUTORISATIONS, DÉCLARATIONS ET CERTIFICATS D'URBANISME : PERMIS ET DECLARATIONS À EFFECTUER

Avant d'entreprendre votre projet d'urbanisme, consultez les démarches à effectuer et les autorisations à remplir.

Tous les projets doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU), même en l'absence de formalité obligatoire.

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme

Vous avez désormais la possibilité de déposer vos demandes d'autorisation d'urbanisme **sous forme électronique**. La commune continue toutefois à recevoir les demandes transmises au format papier.

Lien vers la plate-forme pour un dépôt dématérialisé : https://sve.sirap.fr/#/031476/connexion

Si vous souhaitez plus de détails sur ces nouvelles procédures, nous vous invitons à consulter les sites suivants :

- *Dématérialisation des autorisations d'urbanisme, Ministère de la Transition Écologique*
- *Assistance au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, Service Public*

Formalités

Selon la nature des travaux à effectuer, vous trouverez ci-dessous le détail pour chacune de vos démarches :

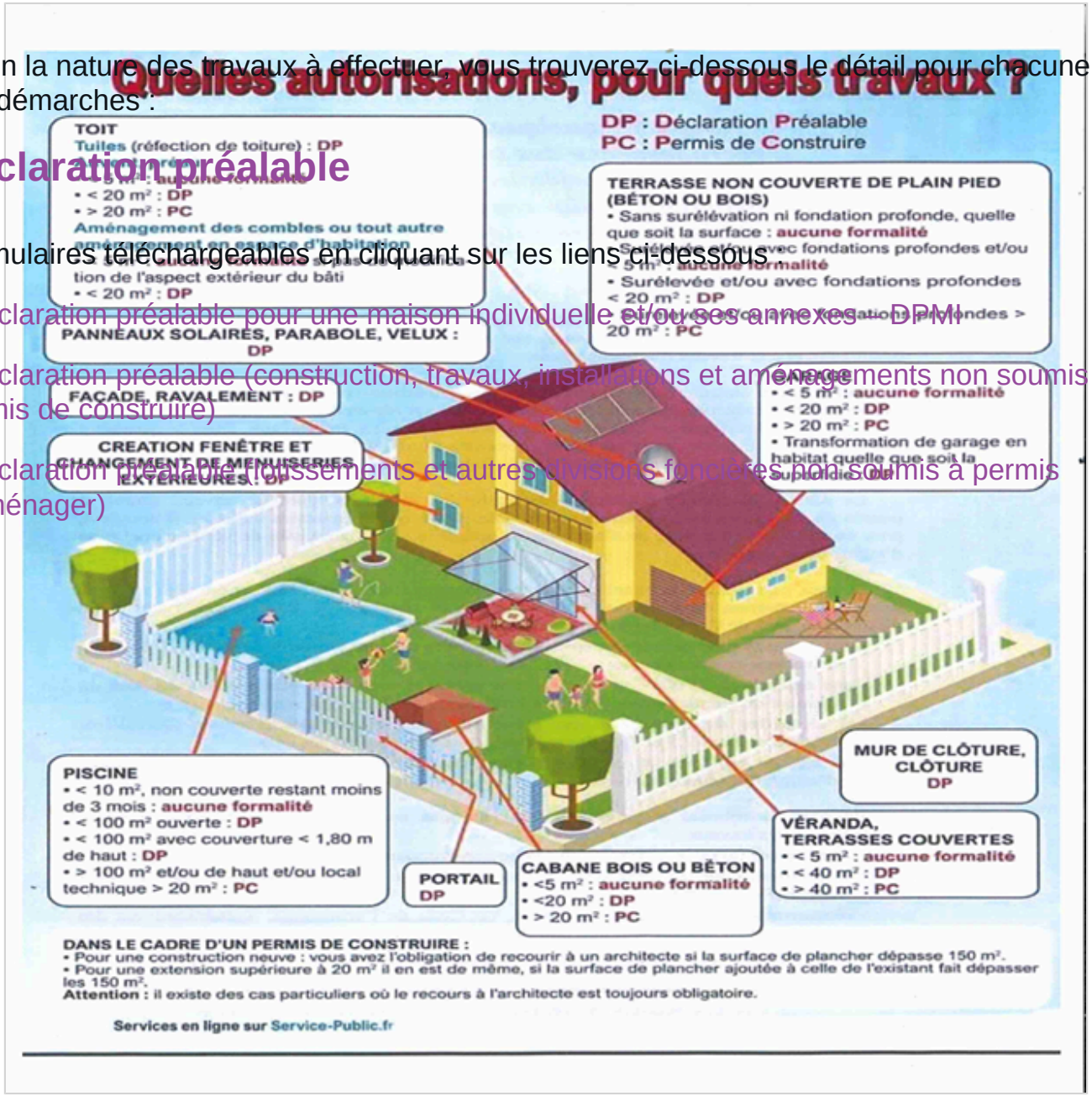
Déclaration préalable

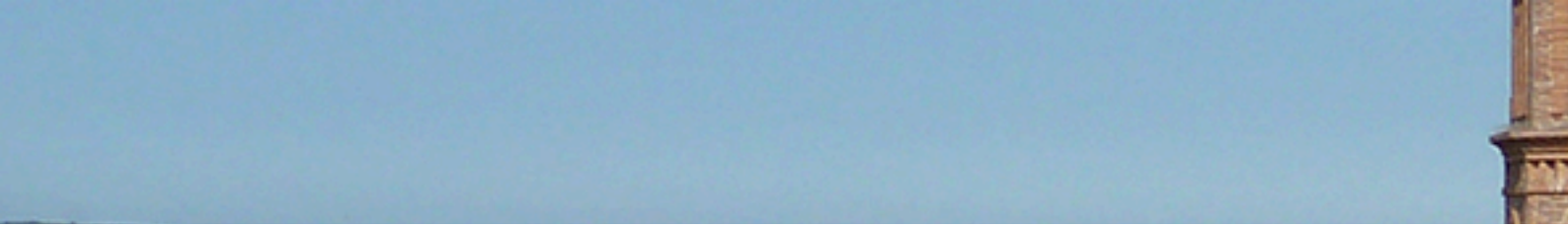
Formulaires téléchargeables en cliquant sur les liens ci-dessous :

- Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes – DPMI

- Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire)

- Déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager)





Permis de construire

Formulaires téléchargeables en cliquant sur les liens ci-dessous :

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes – PCMI

Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Permis d'aménager

Permis de démolir

Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager

Transfert d'un permis de construire

Les délais d'instruction

Les délais d'instruction courent à compter du ***dépôt d'un dossier complet*** de demande d'autorisation de construire.

Déclaration préalable : 1 mois

Permis de démolir : 2 mois

Permis de construire une maison individuelle : 2 mois

Permis de construire et d'aménager : 3 mois

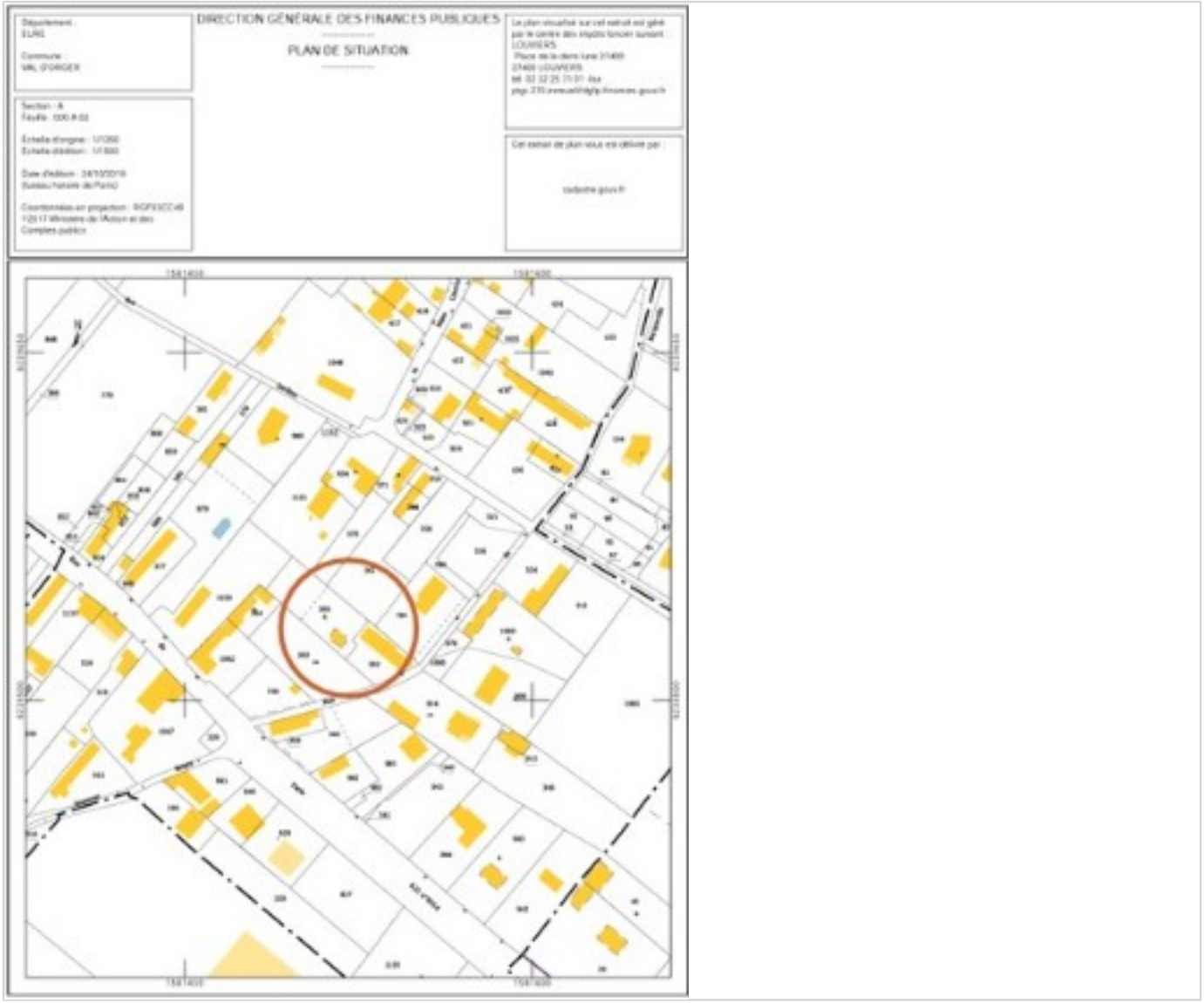
Transfert de permis de construire pour une maison individuelle : 2 mois

Modification de permis en cours de validité : 3 mois

NB : Lorsque le projet est situé aux abords d'un monument historique ou en site classé, les délais ci-dessus sont prolongés d'un mois pour permettre la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les pièces à joindre pour une demande de permis de construire ou une déclaration préalable

* Pièce n°1 / Plan de situation



Le plan de situation doit permettre de localiser précisément votre 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.

Vous pouvez obtenir gratuitement un plan de situation sur les sites :

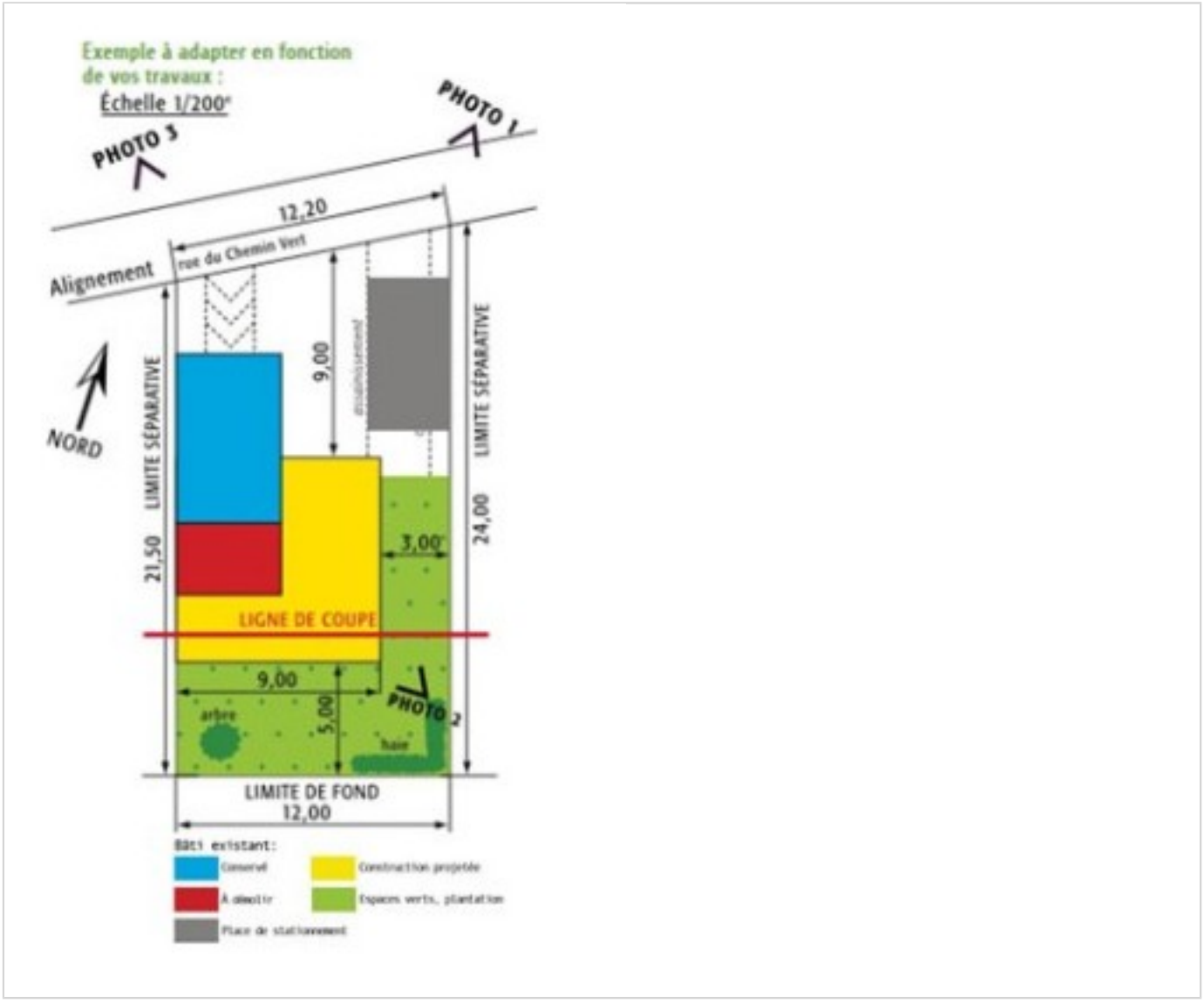
* Cadastre
* Géoportail

* Pièce n°2 / Plan de masse

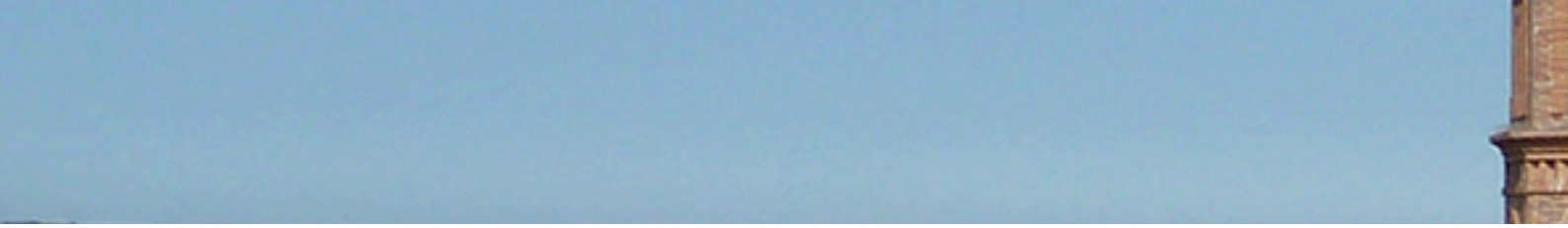
Il permet de vérifier que le projet respecte les règles d’implantation. Il présente le projet d’aménagement du terrain dans sa totalité.

Doivent apparaître :

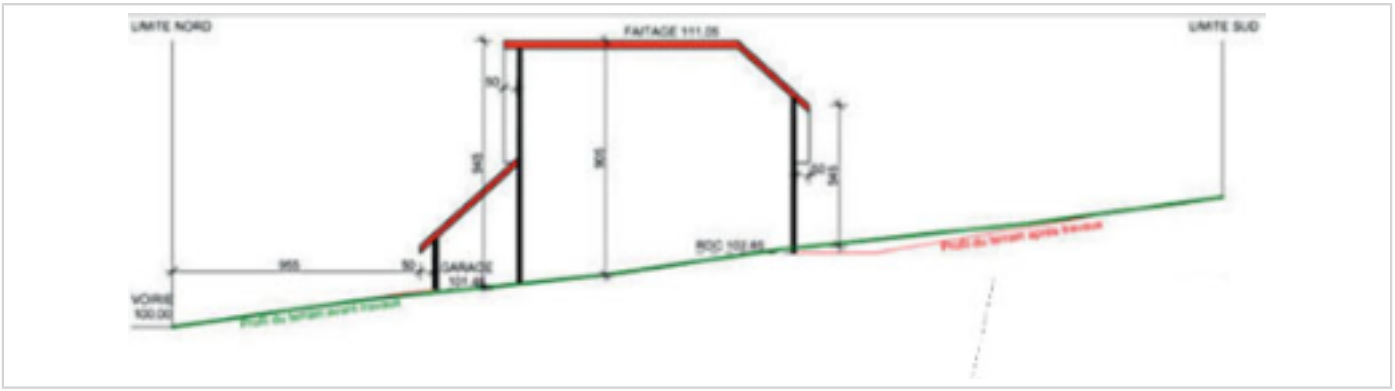
* Les constructions (existantes et futures) avec toutes les mesures



* Les cotes en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)
* Le relief
* La végétation existante et future
* L’emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux
* Les accès
* L’échelle et l’orientation (nord-sud)
* L’angle de prises de vues des photographies
* Les places de stationnement



* Pièce n° 3 / Plan de coupe du terrain et de la construction



Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l’implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

Le plan en coupe doit faire apparaître :

* le profil du terrain avant et après les travaux ;
* l’implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.

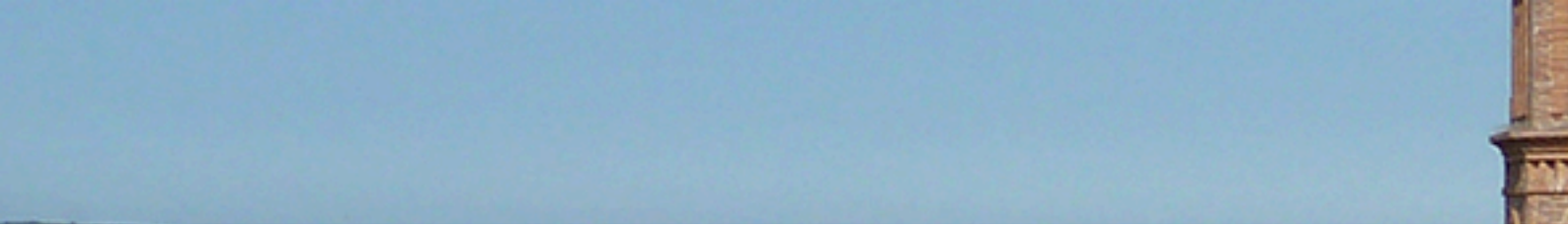
Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n’a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.

Il doit permettre d’apprécier l’impact des travaux sur le sous-sol et notamment faire apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.

* Pièce n° 4 / Notice descriptive

La notice présente la situation du terrain et le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s’insèrent dans leur environnement.

Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe.



La notice comprend deux parties :

1 - La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

2 - La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

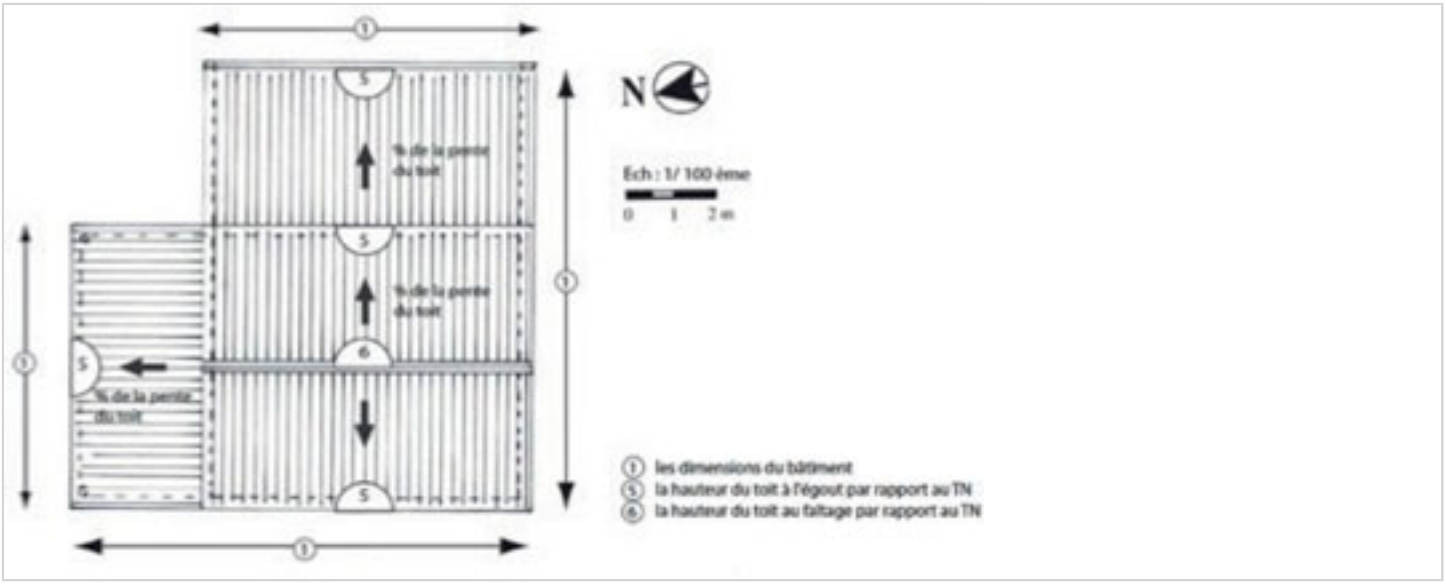
* **Quel aménagement est prévu pour le terrain ?** Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs…) ;
* Comment sont prévus **l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles**, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?Il faut, à cet endroit, expliquer les choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

* Comment sont traités **les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain** ?Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.
* **Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions** ? Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois…).
* Comment sont traités **les espaces libres, notamment les plantations** ?Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

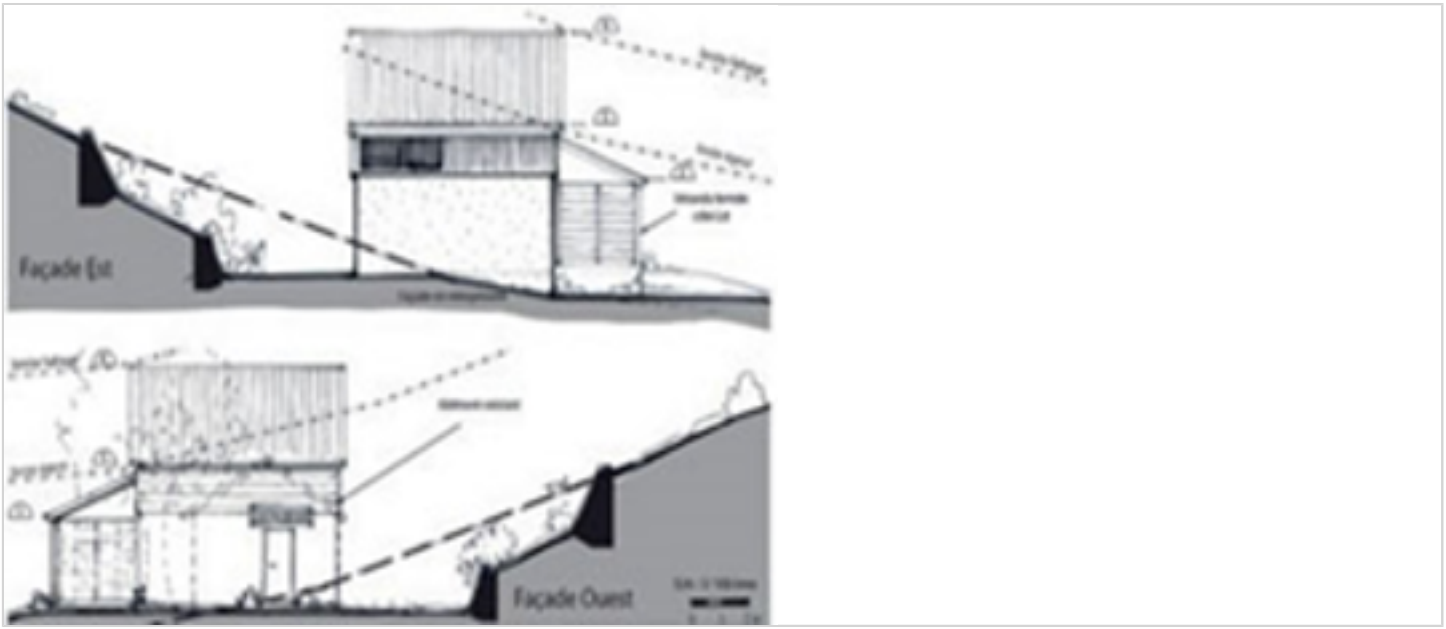
Comment sont organisés et aménagés **les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement** ?Décrivez sommairement ces accès.

* Pièce n° 5 / Plan des façades et des toitures

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, les façades avant et après travaux doivent être représentées.


N
Ech : 1/ 100 ème
0 1 2 m
% de la pente du toit
% de la pente du toit
% de la pente du toit
① les dimensions du bâtiment
⑤ la hauteur du toit à l'égout par rapport au TN
⑥ la hauteur du toit au faîtage par rapport au TN

Façade Nord
Façade Sud


Façade Est
Façade Ouest

* Pièce n° 6 / Document graphique permettant d’apprécier l’insertion du projet de construction dans son environnement

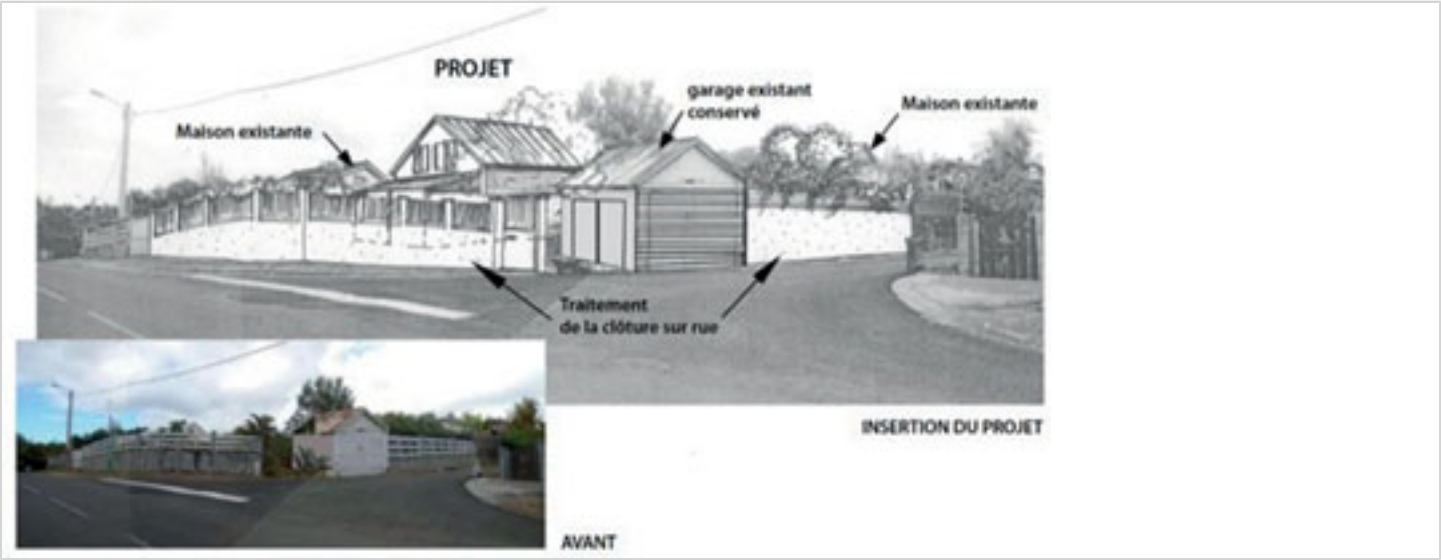
Ce document permet d’apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

* **Un photomontage**

C’est la solution la plus simple pour un non professionnel : à partir d’un assemblage de photographies montrant le site existant et d’une image de synthèse ou d’un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.

* S’il est établi par un professionnel, il peut proposer **une perspective** ou **une axonométrique**.



* Pièce n° 7 / Photographie permettant de situer le terrain dans l’environnement proche

Cette photographie permet de connaître l’aspect du terrain d’implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Elle montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

* Pièce n° 8 / Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Cette photographie permet de connaître l’aspect du terrain d’implantation du projet et des terrains avoisinants.

Elle montre l’aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Selon votre projet d’autres documents peuvent vous être demandés, pour plus d’information veuillez consulter la notice explicative téléchargeable sur le site Service Public.

Qui peut déposer la demande ?

Le recours à un architecte

Le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher totale ou l’emprise au sol totale de la construction (existante et projetée) excède 150 m².

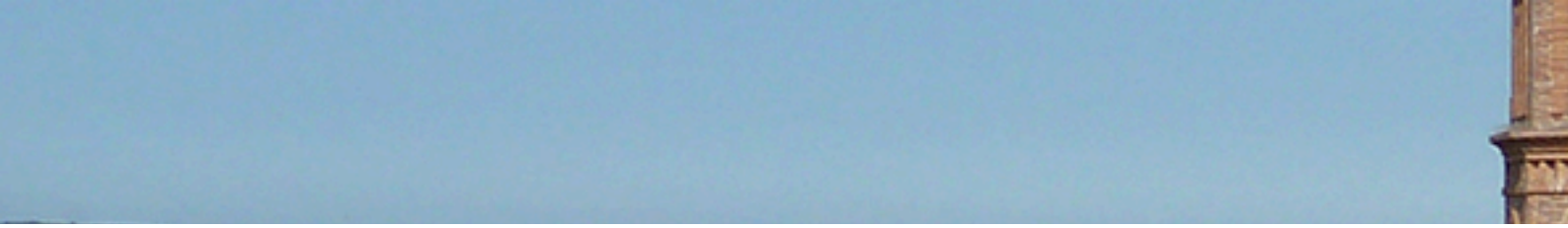
Pas d’obligation d’avoir un architecte pour une déclaration préalable.

Pour plus d’informations :

Recours à un architecte, Service Public

Ordre des architectes

Une fois votre autorisation obtenue



Durée de validité de votre autorisation :

Le* permis de construire*, d'aménager*, de démolir *ou la* déclaration préalable de travaux *ont une durée de validité de 3 ans.

L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'1 an.

Vous pouvez demander la prolongation de votre autorisation si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans. L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée d'1 an.

À noter :

La demande de prolongation concerne uniquement les autorisations d'urbanisme en cours de validité. Elle est accordée seulement si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives (Contrainte imposée à une propriété privée dans l'intérêt général) restent les mêmes.

La demande doit être faite par courrier en 2 exemplaires et doit être adressée 2 mois au moins avant la fin du délai de validité (ou avant la fin de votre 1re demande de prolongation).

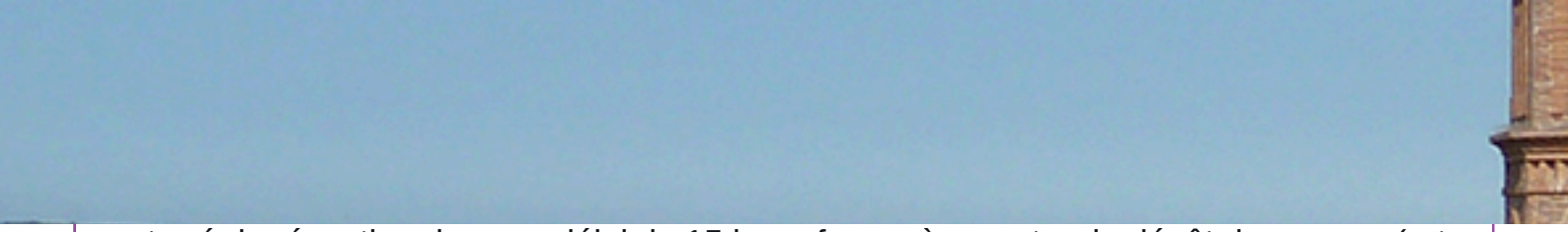
Le courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

L’affichage

Toute autorisation de construire accordée doit être affichée dès décision tacite ou expresse par les soins du bénéficiaire sur son terrain, de manière visible depuis la voie publique et ce pendant toute la durée du chantier. Cet affichage est obligatoire et marque le point de départ du recours des tiers qui se déroule sur une période de deux mois.

Exemple d’un panneau d’affichage - Dimension obligatoire : au minimum 80 cm -	
PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION PRÉALABLE	
Numéro du dossier :	PC 031 476 24 G……
Date de l’autorisation : *de* *l’arrêté* *ou* *de* *l’autorisation* *tacite*	../../2024

Nom du demandeur :	Monsieur/Madame X
Nature des travaux :	Extension
Superficie du terrain :	…… m2
Surface du plancher autorisée :	….. m2
Hauteur de la/des construction(s) :	……. m
Surface des bâtiments à démolir : *En cas de démolition(s)*	…. m2
Nom de l'architecte : *Si votre projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte*	Monsieur/Madame X
Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté :	Mairie de Saint-Elix Le Château 9 Rue des Ecoliers 31430 SAINT-ELIX LE CHATEAU
Nombre maximum de lots prévus : *En cas de division*	Aucun
Droit de recours : *Le paragraphe doit apparaître explicitement et sur*	Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 Code de l'Urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec



avec avisé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du Code de l'Urbanisme).

La liste des demandes d'autorisation de construire déposées et accordées est également affichée en Mairie.

Les autorisations de construire délivrées sont consultables à la mairie.

Les démarches à effectuer au démarrage et à la fin des travaux

En cas d'obtention d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, le démarrage des travaux doit être précédé d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) à déposer en mairie.

Télécharger une DOC

À la fin des travaux, le bénéficiaire d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable doit déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Une visite de contrôle de fin de travaux peut être réalisée par le service permis de construire, dans les 3 mois suivants le dépôt de la DAACT.

Télécharger une DAACT