

Mairies et Communauté de communes : à chacun son rôle !

Le service urbanisme de la Communauté de communes exerce la compétence "Instruction des Autorisations du Droit des Sols" pour le compte des mairies. C'est-à-dire ? Il réceptionne les dossiers de demande déposés en Mairie par les usagers et vérifie la faisabilité d'un projet (réglementation, technique...). Puis, le service rédige une proposition de décision qu'il envoie à la mairie pour validation du maire (qui reste le décisionnaire final). Il s'agit d'un partenariat communes-service urbanisme régi par une convention qui identifie le rôle de chacun.

À chaque demande, son formulaire !

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/services-en-ligne-et-formulaires>

- ✉ La déclaration préalable
- ✉ Le permis de construire
- ✉ Le permis de démolir
- ✉ Les certificats d'urbanisme (d'informations ou opérationnel)

Bon à savoir

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénatures tels que bandeaux et corniches, et des simples débords de toiture, sans encorbellement, ni poteaux de soutien.

Le recours à un architecte est obligatoire pour les demandes de permis pour une construction de + de 150m² de surface de plancher.

Comment calculer votre surface plancher ?

Additionnez la surface de chaque niveau clos et couvert mesurée à partir de l'intérieur des murs extérieurs (incluant les cloisons et murs intérieurs). A ce résultat, **soustrayez** la surface des embrasures (fenêtres et portes donnant sur l'extérieur), les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80, les vides correspondants au passage des escaliers, les combles non aménageables et les espaces de stationnement des véhicules et leur accès. *A noter* : les abris de jardin, celliers, caves... dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m, sont également à comptabiliser dans la surface de plancher. En revanche, les garages clos et couverts ne constituent pas de la surface de plancher.

La surface taxable est la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre. Ainsi, les surfaces des garages, des vérandas, des serres, des abris de jardin, notamment, sont des surfaces taxables.

MON PROJET en 5 étapes



1 Je me fais conseiller par la mairie, ou sur projet pré-établi, en prenant rdv avec le service urbanisme.

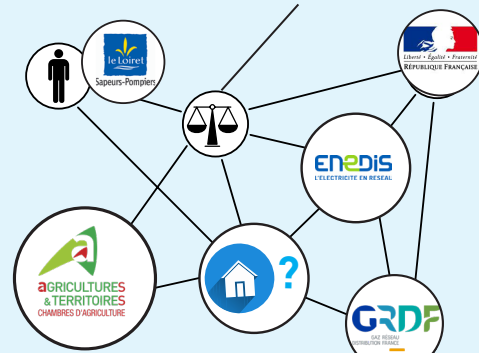


2 Je dépose ma demande en Mairie. A chaque demande son formulaire !



3 L'instruction

Phase d'études techniques qui vise à vérifier la conformité des projets d'urbanisme avec la réglementation en vigueur sur le territoire en lien avec les partenaires concernés par le projet.



Les délais 2 mois pour une demande de permis de construire, un mois pour une déclaration préalable (de la réception **2** en Mairie à la validation **4**). Attention, les délais peuvent être prolongés si consultation particulière à mener ou incomplet à demander.



Rédaction de la proposition de décision



4 Signature du maire



5

Début des travaux !

Avant de débuter les travaux, transmettre en mairie la **déclaration d'ouverture de chantier**. A la fin des travaux, déclarez **l'achèvement des travaux**.



LES DOCUMENTS À JOINDRE À VOS DEMANDES

Plus de détails sur www.valdesully.fr/urbanisme

✓ **Un plan de situation du terrain** (DP 1 - PC 1 - PCMI 1), il 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 terrain.

✓ **Un plan de masse des constructions** à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions (DP 2 - PC 2 - PCMI 2). Il présente le projet dans sa totalité. Il permet 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. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux publics.

A noter : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan : cotes NGF (Nivellement Général de la France, Lambert 93).

✓ **Un plan en coupe** du terrain et de la construction coté dans les trois dimensions (DP 3 - PC 3 - PCMI 3). Il complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

✓ **Un plan des façades et des toitures** (DP 4 - PC 5 - PCMI 5) Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction à réaliser et permet de vérifier toutes les dimensions.

✓ **Un document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (DP 6 - PC 6 - PCMI 6) : ce document doit permettre de visualiser le projet dans son contexte environnant (constructions alentours, paysages, etc.) et peut prendre la forme d'un photomontage.

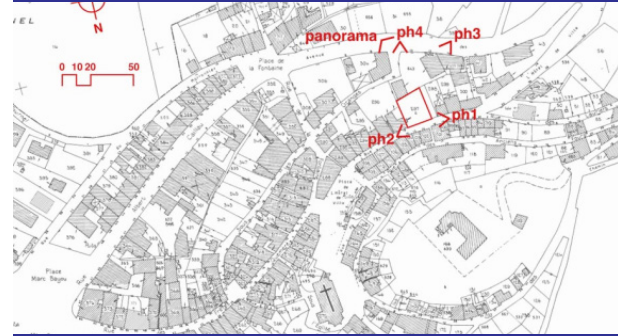
✓ **Une photographie** permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7 - PC 7 - PCMI 7) ou une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (DP 8 - PC 8 - PCMI 8) : pour connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

✓ **Une notice** décrivant le terrain et présentant le projet (PC 4 - PCMI 4), 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.

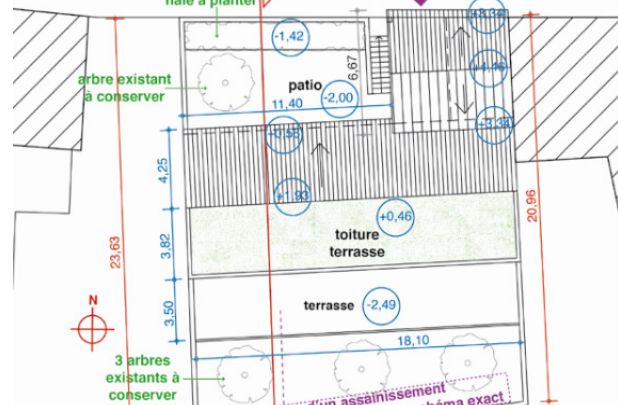
✓ Vous pouvez trouver les cotes NGF de votre terrain sur le réseau de nivellement sur www.geoportail.gouv.fr/donnees/reseau-de-nivellement.

Exemple à titre indicatif
Source : www.lozere.gouv.fr

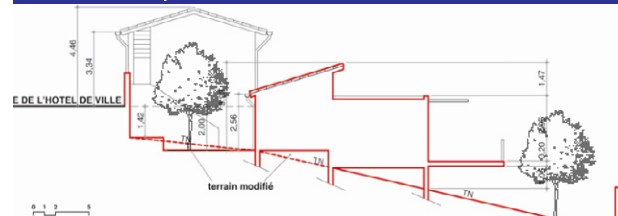
Plan de situation du terrain



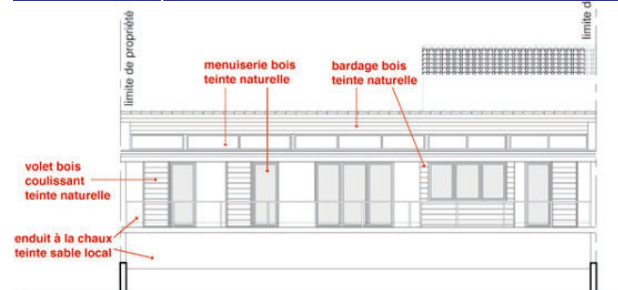
Plan de masse des constructions



Plan de coupe



Plan des façades + toitures



Document graphique



Photographie de l'environnement

