

DEPOSER UNE AUTORISATION D'URBANISME

Fiche-conseil pour constituer votre dossier

Cette fiche conseil a pour but de vous aider à la constitution de votre dossier et permettre une instruction plus rapide.

INFORMATIONS EN MAIRIE

Avant toute démarche, pensez à vous renseigner en mairie pour :

- Le zonage, le règlement de la zone du projet (POS ou PLU ou Carte Communale et/ou AVAP) et le type de dossier à déposer (déclaration préalable, permis de construire...)
- Les éventuelles règlementations spécifiques : si votre terrain est en zone agricole, si votre projet est situé en zone de défrichement, si la construction nécessite le recours à un architecte...
- Les taxes ou participations en urbanisme : taxe d'aménagement (TA), la Redevance d'archéologie préventive (RAP), Participation pour l'assainissement collectif (PAC), Participation pour voies et réseaux (PVR), Projet urbain partenarial (PUP), Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)

CONSULTATIONS EXTERIEURES EN AMONT

- Pour une **demande d'autorisation de défrichement** : consulter la DDTM (SEF / Service Défrichement)
- Pour un **projet de déclaration préalable en zone agricole** : consulter en amont le Bureau d'Espace Rural à la DDTM : (SAD / Bureau Espace Rural)
DDTM : 244 Av. de l'Infanterie de Marine, BP 501, 83041 Toulon cedex 9

PERMANENCES CONSEIL (gratuit)

- **Architecte des Bâtiments de France (ABF)** : renseignements sur la qualité architecturale en secteur ABF ou non
- **Espace Info Energie** : renseignements sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'écoconstruction...
- **Architecte conseil du Parc Régional du Verdon** pour les communes de Saint-Julien, La Verdière et Ginasservis : renseignements sur la qualité architecturale et sur l'aménagement durable...

**Renseignement en mairie ou sur internet
pour connaître les dates et horaires de permanence**

LES PIÈCES GRAPHIQUES

DU PERMIS DE CONSTRUIRE (PC et PCMI) & DE LA DECLARATION PREALABLE (DP)

Les documents doivent être lisibles et précis (dimensions clairement indiquées, échelle adaptée au contexte) afin de faciliter leur compréhension par les personnes qui instruisent le dossier.

L'exemple ci-dessous illustre comment doivent être représentées les pièces à joindre avec le formulaire CERFA de demande de permis de construire ou de déclaration préalable à déposer à la mairie.

Attention, selon la nature de votre projet ou du terrain sur lequel il se situe d'autres pièces peuvent vous être demandées.

LE PLAN DE SITUATION (PC₁ / PCMI₁ / DP₁)

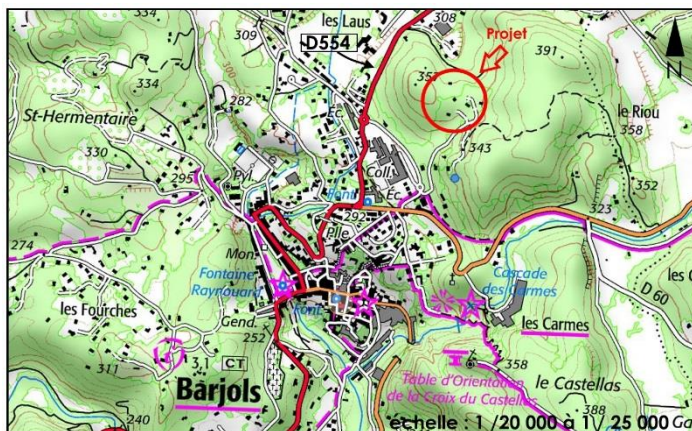
Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Utilisez un plan de ville ou une carte lisible (exemple : carte IGN) ainsi qu'un plan cadastral avec parcelle(s) concernée(s) mise(s) en évidence.

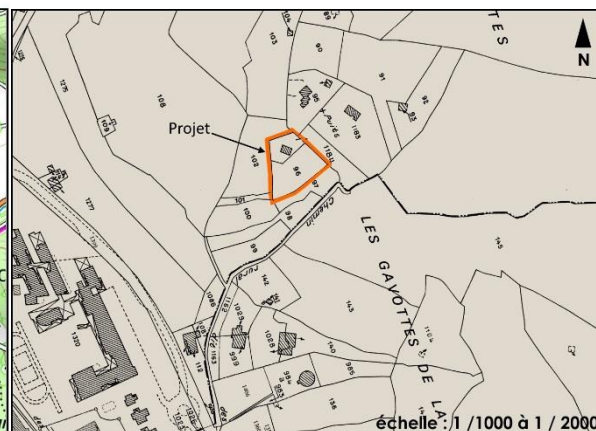
Indiquez, pour votre terrain :

- l'échelle
- son orientation (indiquez le nord avec un des repères pour le situer),
- le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent.

Plan de situation sur fond IGN



Situation sur plan cadastral



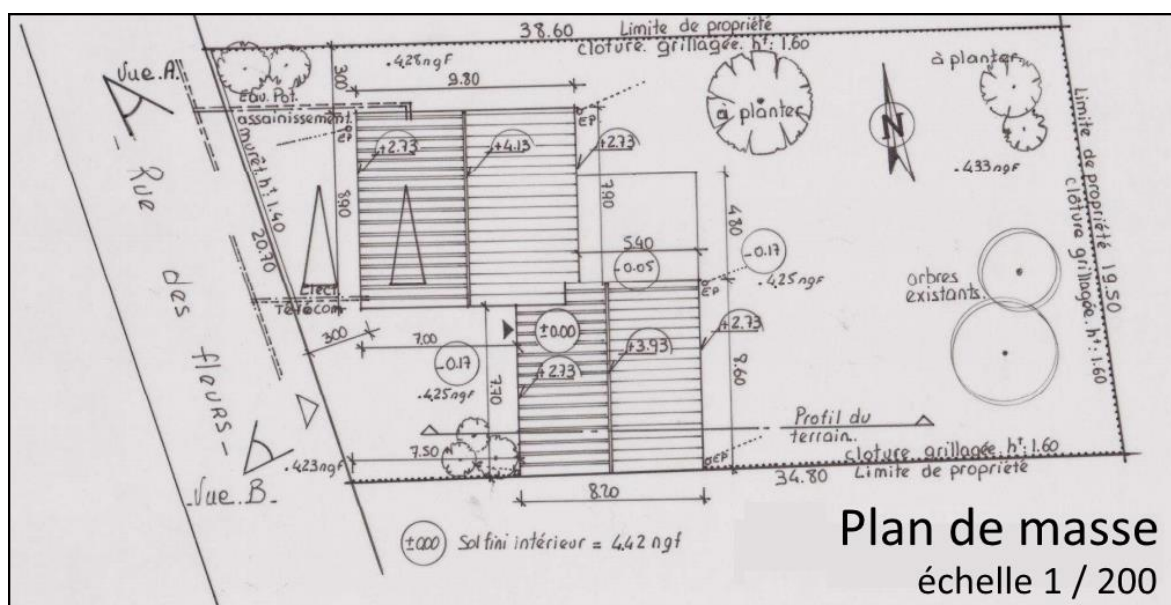
LE PLAN DE MASSE (PC₂ / PCMI₂ / DP₂)

Il permet de visualiser le terrain (vue du dessus) et d'y situer la construction.
Il permet de vérifier que l'implantation de la construction répond aux règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

Pour cette pièce, vous pouvez utiliser un plan cadastral, de géomètre etc.

Pour cette pièce, vous devez indiquer :

- l'échelle du plan,
- l'orientation du terrain (indiquez le nord),
- les dimensions du terrain, les courbes de niveau,
- les bâtiments existant sur le terrain, à conserver ou à démolir,
- les plantations, les clôtures,
- les distances du projet de construction par rapport aux limites du terrain,
- les dimensions de la ou des constructions,
- les places de stationnement, accès, voirie interne,
- l'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement.
- en cas d'assainissement individuel, représentez-le sur le plan,
- les angles de prise de vue de vos photos (pièces n°7 et pièce n°8),
- le sens de coupe (pièce n°3).



LE PLAN EN COUPE (PC₃ / PCMI₃ / DP₃)

Un plan en coupe représente une vue du bâtiment qui aurait été coupé verticalement (vue intérieure de la construction). Il représente le bâtiment sans sa façade et avec son adaptation au terrain et laisse apparaître le sous-sol (fondation, exhaussement, pièces enterrées...)

Dessinez au moins une coupe de la construction.

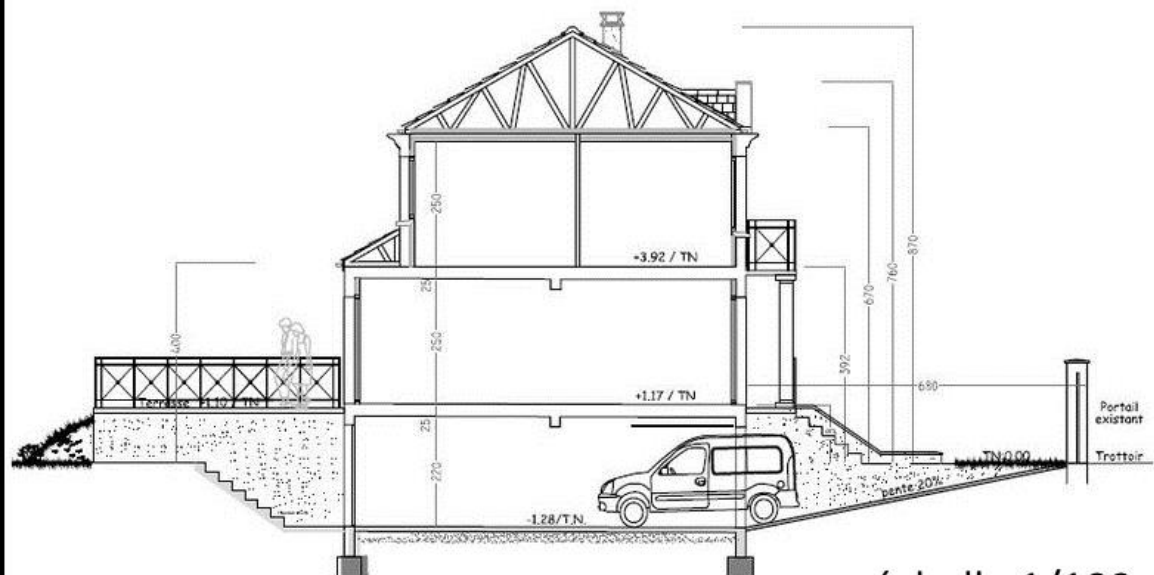
Pour cette pièce indiquez :

- l'échelle du document,
- le profil et les niveaux du terrain naturel,
- le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel,
- le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations).



Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.

Plan en coupe



LA NOTICE EXPLICATIVE (PC4 / PCMI4 / DP11)

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Rédigez un texte décrivant votre projet. Avec des termes précis, expliquez les points suivants :

- **Etat INITIAL du terrain**

- topographie, superficie, abords, végétations, constructions et éléments paysagers existants.

- **Le PROJET**

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Expliquez ce qui sera modifié ou supprimé.

- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

- Les matériaux et couleurs des constructions.

- Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain.

- 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

NB : Dans le cas d'une déclaration préalable, la notice n'est obligatoire que pour les projets situés en secteur protégé. Cependant, pour une meilleure compréhension du projet, la notice est souvent nécessaire.

LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES (PC₅ / PCMI₅ / DP₄)

Il montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction.

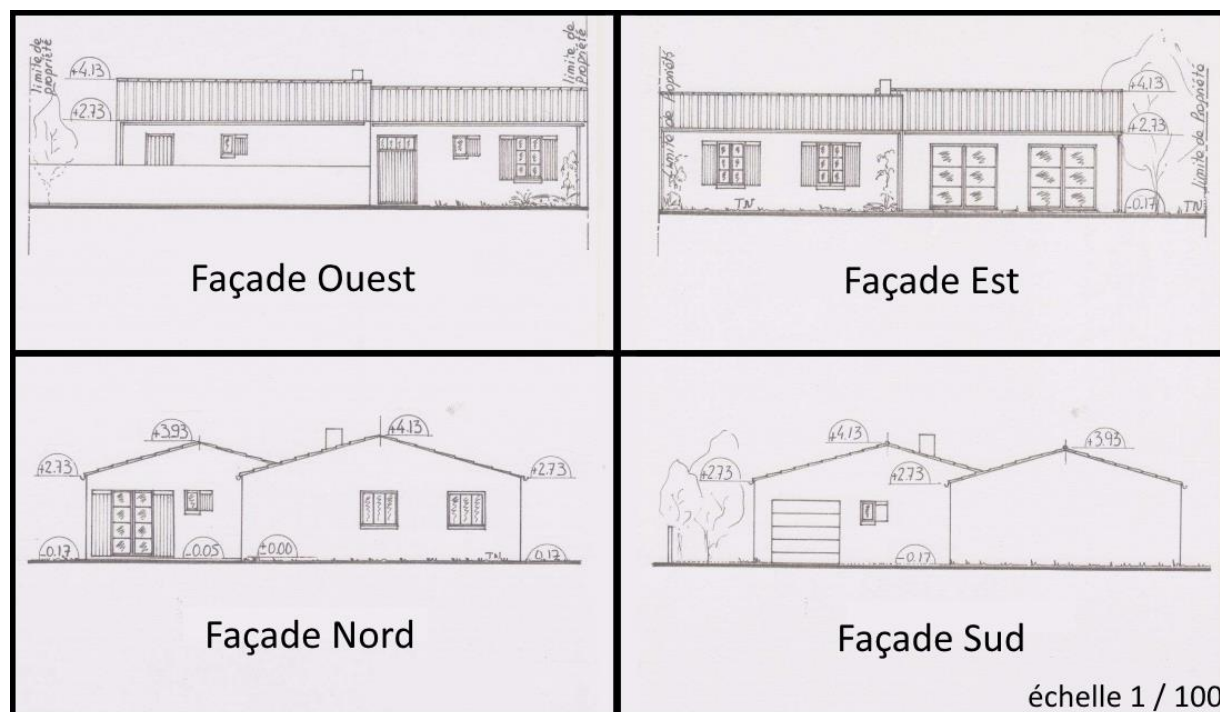
Il s'agit d'un dessin en deux dimensions représenté sans les volumes : ne pas confondre avec l'insertion paysagère.

Dans le cas d'une modification de façade, un plan de l'état des lieux et un plan du projet sont souvent nécessaires.

! Représenter un plan de chaque façade

Indiquez :

- l'échelle
- les dimensions de la construction (longueur, hauteur),
- les dimensions et positions des ouvertures,
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.),
- les matériaux apparents utilisés.



LE DOCUMENT GRAPHIQUE

(PC₆ / PCMI₆ / DP₅*)

Il montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant, c'est une insertion paysagère.

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement. Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords. La couleur des matériaux doit apparaître.

Vous pouvez réaliser au choix 1 croquis à la main, 1 montage photographique, 1 simulation informatique.

L'insertion doit être à l'échelle.

* Pour les projets non visibles depuis l'espace public, la DP₆ est remplacée par la DP₅, perspective montrant l'aspect extérieur du projet (depuis le jardin arrière, par exemple).

Insertion graphique



LES PHOTOGRAPHIES (PC7 et 8 / PCMI7 et 8 / DP7 et 8)

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain, à partir d'un point de vue dégagé, pour permettre d'apprécier le terrain récepteur du projet.

Prenez au moins 2 photographies en couleur du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de loin, l'autre de près.

❖ La photographie de près :

- En zone rurale, elle montre le terrain et la végétation existante.
- En zone urbaine, elle montre également les façades proches.

❖ La photographie de loin :

- En zone rurale, elle montre le paysage environnant.
- En zone urbaine, elle montre l'aspect de la rue et des espaces publics proches.



N'oubliez pas de reporter les points de prises de vues sur le plan de masse.

Vue de près



Vue de loin



PIECES SUPPLEMENTAIRES

- **Assainissement autonome** : joindre l'attestation SPANC obligatoire
- **RT2012** : Joindre l'attestation pour les nouvelles constructions et les extensions de plus de 30% et plus de 50 m²
- **Défrichage** : Si votre terrain se situe dans un secteur soumis à défrichage, quel que soit votre projet et l'état arboré ou non de votre terrain, vous avez obligation d'obtenir une autorisation de défrichage.



Projet soumis au **DEFRICHEMENT**

Dans une région boisée comme la nôtre, il est important de prendre en compte la notion de défrichage. Le défrichage consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain en détruisant son état boisé, ici en vue de l'implantation d'une construction (changement de l'affectation du sol). **Pensez donc à vous renseigner en mairie en amont du dépôt de votre dossier pour savoir si votre projet est concerné.**

Demande d'autorisation de défrichage

La demande d'autorisation, effectuée au moyen d'un formulaire cerfa doit être déposée par le propriétaire des terrains (ou son mandataire) auprès de la DDTM en recommandé avec avis de réception ou contre récépissé. Cette démarche s'effectue en amont du dépôt du dossier de demande de permis.

Le dépôt du dossier ne vaut pas autorisation.

