GUIDE URBANISME

Plan

PLU

Cerfa

Permis de Construire

Règlement

Déclaration Préalable

CU

Zonage

Pays Diois

aux Sources de la Drôme

Communauté des Communes du Diois

GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

La Communauté des Communes du Diois et à présent 22 communes se sont organisées depuis 2014 pour mettre en place un service d'instruction mutualisé afin d'assurer la gestion des autorisations d'urbanisme. Cette organisation rendue nécessaire par la réforme des services de l'État actant la suppression de l'instruction par la DDT pour les communes disposant d'un document d'urbanisme.

Cette nouvelle édition prend en compte les évolutions réglementaires survenues depuis l'édition précédente. Il est rédigé à usage des habitants, des professionnels, des techniciens et des élus. Il est destiné à répondre à vos premières interrogations pour constituer votre dossier d'autorisation d'urbanisme selon la nature du projet que vous conduisez. Il illustre les principales pièces constitutives du dossier, le nombre d'exemplaires, les délais d'instruction… et le type d'autorisation à déposer avant tous travaux selon leur consistance et objet.

Ce guide a pour objectif principal d'informer sur les principales autorisations d'urbanisme. Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du service rendu aux communes et aux habitants. Il facilite le dépôt des demandes et fludifie l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il renvoie sur quelques liens utiles pour vous aider dans vos démarches.

Il vous permettra de déposer votre demande d'autorisation d'urbanisme dans la mairie où se situe l'emprise du projet. *Votre projet doit prendre en compte la règle prévue par le document d'urbanisme de la commune.*

La vocation du Service d'Instruction Mutualisé (SIM), telle que nous l'avons définie et souhaitée, est de vous accompagner au plus près dans vos démarches.

Le vice-président
Olivier TOURRENG

Sommaire

Votre projet est-il réalisable ? 4

Le déroulé de l'instruction de votre dossier 5

Les différentes autorisations d'urbanisme 6

Le Certificat d'Urbanisme (CU) 6

La Déclaration Préalable (DP) 7

Le Permis de Construire (PC) 9

Les pièces à joindre à votre dossier 10

Plan de situation et extrait cadastral (DP1 ou PC1) 10

Plan de masse (DP2 ou PC2) 11

Plan de coupe (DP3 ou PC3) 11

Notice descriptive (PC4) 12

La représentation de l'aspect extérieur de la construction (DP5) 13

L'insertion graphique (PC6) 13

Une photo de l'environnement proche et lointain (PC7 et 8) 13

Plans des façades et toitures (DP4 et PC5) 13

Attestation Réglementation Environnementale 2020 14

Assainissement Individuel 14

Affichage, Architecte et Recours 15

Affichage 15

Délais et voies de recours 15

Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) 16

Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) 16

Recours à l'architecte 16

Taxe d'aménagement 17

Glossaire 18

Contacts 19

Liens utiles 19

Votre projet est-il réalisable ?

Avant de déposer un dossier, il convient de vérifier si votre projet respecte les dispositions d'urbanisme de la commune.

Le Service d'Instruction Mutualisé (SIM) de la Communauté des Communes du Diois instruit les dossiers des 22 communes **ayant un document d'urbanisme PLU ou Carte Communale**.

Retrouvez sur le site internet de la Communauté des Communes du Diois rubrique Déposer son permis de construire le lien vers le Géoportail de l'urbanisme. Cette plateforme nationale permet d'accéder à l'ensemble des règlements, zonages,... des 22 communes instruites par le SIM.

Communes avec Plan Local d'Urbanisme (PLU) : **Chamaloc – Châtillon-en-Diois - Die – La Motte-Chalancon - Lus-la-Croix-Haute – Marignac-en-Diois – Romeyer – Saint Nazaire-le-Désert**

Le projet doit respecter : le règlement graphique, le règlement écrit, les Servitudes d'Utilité Publique, la présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, séisme), la capacité des réseaux.

Communes avec Carte Communale (CC) : **Barnave – Beaumont-en-Diois – Boulc – Montlaur-en-Diois – Montmaur-en-Diois – Sainte Croix – Saint Andéol – Saint Roman – Solaure-en-Diois – Val Maravel**

Le projet doit respecter : le règlement graphique, le Règlement National d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, la présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, séisme), la capacité des réseaux.

Communes avec un Plan d' Occupation des Sols (POS) caduc et donc soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) : **Luc-en-Diois – Menglon – Ponet et Saint Auban – Valdrôme**

Le projet doit respecter : le Règlement National d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, la présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, séisme), la capacité des réseaux et doit se situer en continuité des habitations existantes sauf extensions limitées.

> *Les communes du Diois n'ayant jamais établi de document d'urbanisme sont soumises au RNU et l'instruction des autorisations d'urbanisme se fait à la Direction Départementale des Territoires à Valence. Les dossiers sont, pour ces communes, à déposer également à la mairie.*
>
> **Arnayon – Aucelon – Barsac – Beaurières – Bellegarde-en-Diois – Brette – Chalancon – Charens – Establet – Glandage – Gumiane – Jonchères – La Bâtie-des-Fonts – Laval d'Aix – Les Prés – Lesches-en-Diois – Miscon – Pennes-le-sec – Pontaix – Poyols – Pradelle – Recoubeau-Jansac – Rochefourchat – Rottier – Saint Dizier-en-Diois – Saint Julien-en-Quint – Vachères – Volvent**

Le déroulé de l'instruction de votre dossier

Je dépose mon dossier de demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP,...) à la mairie du lieu des travaux.

↓

La mairie transmet mon dossier au Service Instructeur (SIM) de la CCD

↓

Le service instructeur verifie mon dossier.

↓

Mon dossier est complet

↓

Mon dossier n'est pas complet
Je reçois un courrier m'indiquant la marche à suivre.

↓

Je complète mon dossier et dépose les pièces à la mairie.

↓

Le SIM sollicite les avis des autres autorités (services de l'Etat, SDIS, SDED,...

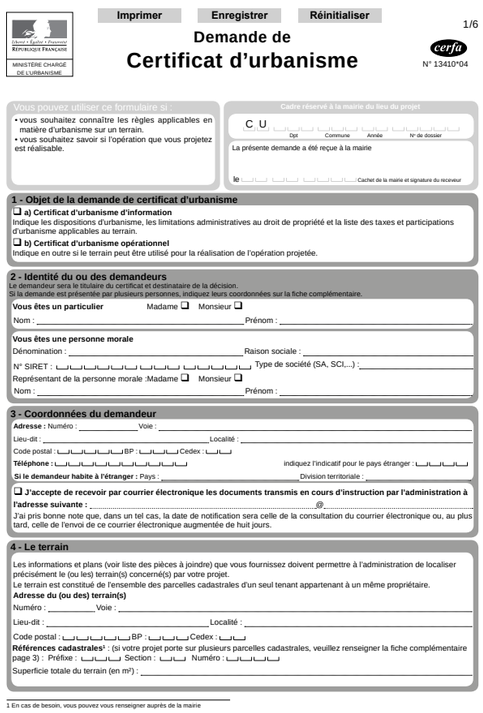
↓

Le SIM instruit le dossier en vérifiant le respect des règles d'urbanisme en vigueur et transmet un projet de décision à la mairie.

↓

Avant de démarrer les travaux, j'attends de recevoir mon arrêté d'autorisation signé du Maire (en cas de refus, je ne peux pas commencer les travaux).

Les différentes autorisations d'urbanisme



Imprimer | Enregistrer | Réinitialiser

1/6

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*04

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :
- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
C U — Dpt — Commune — Année — N° de dossier
La présente demande a été reçue à la mairie
le : — Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme
❑ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
❑ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 - Identité du ou des demandeurs
Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.
Vous êtes un particulier Madame ❑ Monsieur ❑
Nom : Prénom :
Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :
Représentant de la personne morale :Madame ❑ Monsieur ❑
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur
Adresse : Numéro : Voie :
Lieu-dit : Localité :
Code postal : BP : Cedex :
Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :
❑ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** @
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
Adresse du (ou des) terrain(s)
Numéro : Voie :
Lieu-dit : Localité :
Code postal : BP : Cedex :
Références cadastrales[1] : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 3) : Préfixe : Section : Numéro :
Superficie totale du terrain (en m²) :

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

Le Certificat d'Urbanisme (CU)

Le formulaire cerfa n°13410

Le formulaire est téléchargeable en ligne : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970

Choisir entre CUa et CUb

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme.

Le **certificat d'urbanisme de simple information** (CUa) est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné.

Le **certificat d'urbanisme opérationnel** (CUb) permet de savoir si le projet est réalisable.

Le CUb n'est pas un préalable au PC mais il est toutefois recommandé pour vérifier la faisabilité de son projet.

Certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Renseigne sur :
Règles d'urbanisme applicables au terrain
Limites administratives au droit de propriété
Liste des taxes et participation d'urbanisme

Pièces à joindre au Cerfa
- Un plan de situation
- Un plan de masse

Certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)

En plus des éléments figurant dans le certificat d'urbanisme d'information, il renseigne sur :
Le fait que le terrain puisse être utilisé pour la réalisation du projet
L'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain

Pièces à joindre au Cerfa
- Un plan de situation
- Un plan de masse
- Une note descriptive du projet
- Si présence de construction sur le terrain, joindre un plan du terrain

Dépôt du dossier

Vous devez envoyer ou déposer votre dossier à la mairie de la commune où se situe le terrain :
- *2 exemplaires du dossier complet pour le certificat d'urbanisme d'information (CUa)*
- *4 exemplaires du dossier complet pour le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)*

Il est aussi possible de déposer en ligne votre dossier par la plateforme mise en place par la CCD : https://sve-urba.numerian.fr/gnauProd/?Ref=diois

Délai d'instruction

- *1 mois pour le certificat d'urbanisme d'information (Cua)*
- *2 mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel (Cub)*

Durée de validité du certificat

La validité du certificat d'urbanisme (que ce soit un certificat d'urbanisme d'information ou opérationnel) est de 18 mois à compter de sa délivrance. Elle peut être prolongée d'une année sauf évolution des règles d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique et des taxes applicables. La demande de prolongation doit être adressée par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger, à la mairie au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

La Déclaration Préalable (DP)

La **déclaration préalable** (DP) permet à l'administration de vérifier que le projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation de projet de faible importance.

Les formulaires cerfa

Il existe 3 types de déclaration préalable. *Il faudra vérifier la dernière version du cerfa disponible.*

Maison individuelle et/ou ses annexes
Construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes
Cerfa 13703

Bâtiments agricoles, commerces Gîtes, Hôtels,...
Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions
Cerfa 13404

Division parcellaire sans partie commune
Cerfa 13702

Travaux concernés

Une déclaration préalable de travaux est obligatoire notamment dans les cas suivants :
- construction nouvelle *(garage, dépendance, annexe*...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol* comprise entre 5 m² et 20 m². Pour les travaux sur une construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU),*
- construction d'un mur *d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m,*
- construction d'une piscine *dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,*
- travaux modifiant l'aspect initial extérieur *d'une construction (par exemple, remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle ou identique si elle est située dans les secteurs soumis à protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique), percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade),*

- travaux de ravalement *s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique),*
- changement de destination d'un local *(par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment,*
- réalisation d'une division foncière *notamment pour en détacher un ou plusieurs lots (sans partie commune).*

Dépôt du dossier

Vous devez envoyer ou déposer votre dossier à la mairie de la commune où se situe le terrain :

- *3 exemplaires du dossier complet*
  + 1 supplémentaire si consultation Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Il est aussi possible de déposer en ligne votre dossier par la plateforme mise en place par la CCD : https://sve-urba.numerian.fr/gnauProd/?Ref=diois

Délai d'instruction

- *Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à partir de la date du dépôt de la déclaration préalable.*
  + 1 mois en Site patrimonial remarquable
  + 1 mois en Abords Monuments Historiques
  + 1 mois en Site inscrit
  + 1 mois en Site classé

Durée de validité de la déclaration préalable

- *La durée de validité d'une décision de non opposition à la déclaration préalable est de 3 ans*
- *Si les travaux n'ont pas commencé avant l'expiration de ce délai, il peut être prorogé de 2 fois 1 an*
- *La demande de prorogation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale de votre déclaration préalable. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.*

Exemples

⇨ Vous construisez un garage, s'il ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, seule une déclaration préalable doit être adressée à la mairie de la commune. Au-delà de 20 m², en revanche, une demande de permis de construire doit être déposée.

⇨ Vous percez une ouverture (porte, fenêtre, vasistas…) : vous devez déposer une déclaration préalable ; si vous changez en même temps la destination du local : vous devez déposer une demande de permis de construire.

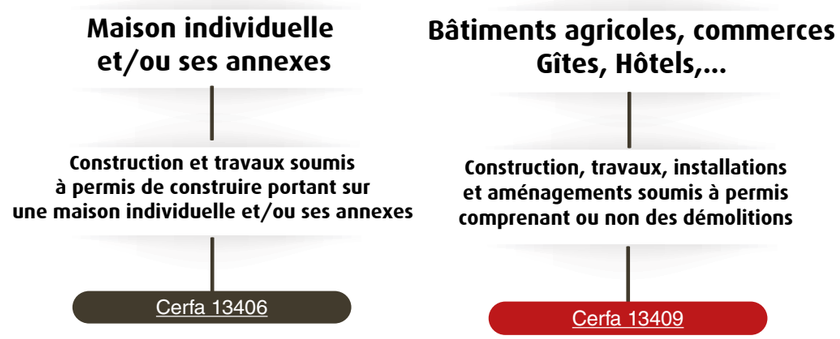
⇨ Vous construisez une terrasse couverte ou une véranda :
- en-dessous de 5 m² : **aucune formalité** ;
- entre 5 m² et 20 m² : **déclaration préalable** ;
- au-delà de 20 m² : **permis de construire**.

⇨ Vous construisez une piscine non couverte ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de haut :
- jusqu'à 10 m² : aucune formalité ;
- au-delà de 10 m² et jusqu'à 100 m² : déclaration préalable

Le Permis de Construire (PC)

Un permis de construire est généralement exigé pour tous les travaux de grande ampleur.

Il existe 2 types de permis de construire. *Il faudra vérifier la dernière version du cerfa disponible.*



Travaux concernés

Travaux créant une nouvelle construction
- *Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.*

Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
⇨ des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m²,
⇨ et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Travaux sur une construction existante
- *Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.*

Dépôt du dossier

Vous devez envoyer ou déposer votre dossier à la mairie de la commune où se situe le terrain :

- *4 exemplaires du dossier complet*
  + 1 supplémentaire si consultation Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Il est aussi possible de déposer en ligne votre dossier par la plateforme mise en place par la CCD : https://sve-urba.numerian.fr/gnauProd/?Ref=diois

Délai d'instruction

- *Le délai d'instruction est généralement de 2 mois pour un permis de construire maison individuelle cerfa N°13406*06 et 3 mois pour un permis de construire cerfa n°13409*06 à partir de la date du dépôt.*
  + 1 mois en Site patrimonial remarquable
  + 1 mois en Abords Monuments Historiques
  + 1 mois en Site inscrit
- *8 mois En Site classé*
- *5 mois si Etablissement Recevant du Public (ERP)*

Durée de validité du Permis de construire

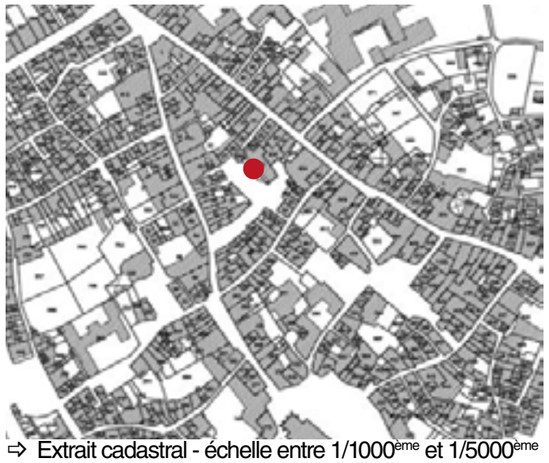
- *La durée de validité du permis de construire est de 3 ans.*
- *Si les travaux n'ont pas commencé avant l'expiration de ce délai, il peut être prorogé de 2 fois 1 an.*
- *La demande de prorogation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale de votre permis de construire. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.*

Les pièces à joindre à votre dossier

Plan de situation et extrait cadastral (DP1 ou PC1)

Le plan de situation est un plan vu du ciel de l'emplacement de votre terrain. Il permet à la personne qui étudie votre dossier de savoir où est situé le projet dans la commune et ce qu'il y a autour.

⇨ Plan de situation - Extrait de la carte IGN à l'échelle 1/25000ème



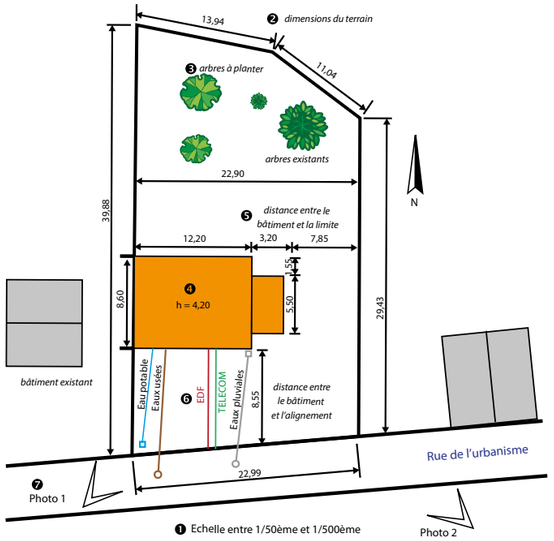
⇨ Extrait cadastral - échelle entre 1/1000ème et 1/5000ème

Deux outils sont à votre disposition si vous souhaitez réaliser ces plans :
https://www.geoportail.gouv.fr/ pour la carte IGN et le cadastre
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do seulement pour le cadastre (moins aisé à manipuler)

Plan de masse (DP2 ou PC2)

Le plan de masse, côté dans les 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur) matérialise l'emplacement du projet sur le terrain.
Il doit comporter les indications suivantes :

1. *l'échelle du plan et l'orientation,*
2. *les dimensions du terrain,*
3. *les plantations existantes, à supprimer, à créer,*
4. *l'emplacement des bâtiments à construire et leurs dimensions en mètres, l'emplacement des bâtiments existants et leurs dimensions en mètres,*
5. *les distances entre constructions et avec les limites du terrain,*
6. *l'emplacement des réseaux (Eau Potable, EDF, tout à l'égout) sur le terrain et sur voie publique, et en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, le schéma du système d'assainissement individuel,*
7. *les endroits précis d'où vous avez pris vos photos*



Le plan de masse pourra également faire apparaître les bâtiments existants, les clôtures, les arbres, les aménagements qui seront effectués : chemin, stationnements,...

Plan de coupe (DP3 ou PC3)

Le plan en coupe côté permet de visualiser le terrassement nécessaire par rapport au terrain d'origine pour la réalisation du projet. Il précise la forme et la hauteur de la construction. Il indique également les côtes du niveau du dallage, des planchers, du toit, les hauteurs sous plafond. Le plan de coupe fait apparaître le profil du terrain AVANT et APRÈS travaux en cas de construction.

Notice descriptive (PC4)

La notice est à rédiger sur papier libre et doit comprendre deux parties :

⇨ 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 et les réseaux (électricité, eau potable, assainissement).

⇨ La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

1. ***Quel aménagement est prévu pour le terrain ?***

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...) ;

2. ***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 le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou des constructions projetées.

3. ***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.

4. ***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...). Dans certains secteurs, des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé...

5. ***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 du terrain.

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

Décrivez sommairement ces accès

Exemple d'une notice

⇨ Présentation de l'existant, du terrain et de l'environnement

Le terrain actuellement bâti d'une maison d'habitation ancienne à vocation agricole est situé dans une zone naturelle (NC) de l'actuel Plan d'Occupation des Sols en cours de révision. Essentiellement végétal, le terrain en prairie représente une fenêtre sur son environnement direct. La maison d'habitation existante nécessite d'être rénovée car inhabitée depuis plusieurs années, elle dispose cependant d'un raccordement en état de fonctionnement aux réseaux d'électricité et d'eau potable (compteurs installés et opérationnels). Le tracé de la ligne électrique existante qui coupe actuellement en diagonale le terrain sera d'ailleurs modifié afin de respecter celui des limites de propriété.

⇨ Le projet de rénovation porte sur deux parties

La partie existante sera réhabilitée en conservant la totalité des volumes et l'aspect architectural traditionnel et en utilisant l'ancienne partie vie (RdC et R+1). La partie grange qui ne dispose, elle, que d'un niveau en rez-de-chaussée, sera réaménagée par changement de destination. Les matériaux anciens seront reconduits (bois, enduits à la chaux grasse et briquettes). Enfin, une partie neuve sera créée en respectant la notion d'extension mesurée pour agrandir sur un côté la maison de forme actuelle carrée et développer une partie vie contenant salle d'eau, chambre et salon. L'aspect architectural de cette extension sera bien évidemment calé sur celui de la partie existante, tant dans le choix des matériaux que dans la couleur des enduits (bois et chaux grasse). Une étude de sol vue avec le service compétent en matière d'assainissement individuel a été produite.

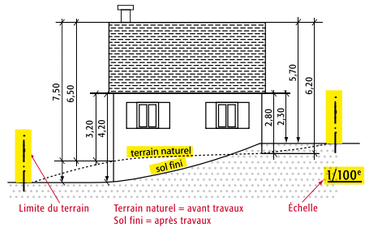
Plans des façades et toitures (DP4 et PC5)

Les plans de façades et toitures permettent de voir la maison sous toutes les faces pour voir la hauteur, la largeur et les pentes du toit.

- La hauteur de la construction au faîtage et à l'égout du toit, par rapport au sol fini (après travaux).

Exemple : plan de façades

Façade sud-ouest



La représentation de l'aspect extérieur de la construction (DP5)

L'insertion graphique (PC6)

L'insertion graphique est ce qui va permettre à l'examinateur de votre dossier de se rendre compte du projet final dans son environnement.

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

- *Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographie montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet (sur papier calque par exemple).*
- *S'il le document est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une intégration en 3D.*

Une photo de l'environnement proche et lointain (PC7 et 8)

Environnement proche

Environnement lointain

Attestation Réglementation Environnementale 2020

Le maître d'ouvrage doit faire établir pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment concerné un document attestant de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévues par la RE 2020.

Cette attestation devra être jointe lors du dépôt de la demande de permis de construire puis dans un second temps, lors de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Quelles sont les constructions concernées ?

Ces nouvelles obligations s'appliquent :

- *Aux constructions neuves et aux extensions de bâtiments d'habitation, de bureaux et d'enseignement primaire et secondaire.*
- *Aux constructions temporaires*
- *Aux habitations légères de loisirs*

Les constructions suivantes ne sont pas concernées par ces nouvelles exigences (R. 122-1 du Code de la construction et de l'habitation) :

- *Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans*
- *Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement*

Tous les bâtiments qui n'entrent pas à ce jour dans l'espace d'application de la RE2020 restent soumis à l'ancienne réglementation, la RT2012.

Assainissement Individuel

Pour une construction neuve ou une extension, avant le dépôt de votre dossier de permis de construire, vous devez déposer, le formulaire de Demande d'Installation d'un Dispositif d'Assainissement Autonome (DIDAA). Ce dossier est disponible sur le site https://www.paysdiois.fr/vie-pratique/spanc/ ou sur simple demande auprès du service intercommunal du SPANC.

⇨un premier contrôle sera réalisé avant démarrage de la construction pour vérifier la conception de l'installation. A l'issue de ce contrôle un avis vous sera rendu, cet avis sera à joindre au dossier de permis de construire.

⇨un deuxième contrôle sera effectué avant le remblaiement pour vérifier la bonne exécution des travaux. Chaque contrôle donnera lieu à l'établissement d'un rapport de visite par le SPANC.

Affichage, Architecte et Recours

Affichage

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (un permis de construire, par exemple) doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage se fait grâce à un panneau qui doit contenir impérativement certaines informations. Ce panneau doit être affiché pendant toute la durée des travaux. Il sert de point de départ aux tiers pour contester l'autorisation d'urbanisme.

L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres. Vous pouvez trouver ce type de panneau notamment dans les magasins de bricolage. Le coût du panneau est à votre charge. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le panneau doit mentionner :

- *votre nom,*
- *votre raison sociale ou dénomination sociale,*
- *la date de délivrance du permis ainsi que son numéro,*
- *la nature du projet et la superficie du terrain,*
- *l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,*
- *le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte,*

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- *si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimée en mètre par rapport au sol,*
- *si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.*

Délais et voies de recours

Les droits de recours des tiers :
« 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. R600-2 du code de l'urbanisme)».

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. L'instruction vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle 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 donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

L'absence d'affichage ne purge pas le délai en cas de recours des tiers.

Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

Ce document cerfa n°13407 permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux ou aménagements. Son dépôt doit obligatoirement être fait en mairie dès l'ouverture du chantier.

Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (*DP ou PC*) ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte, doit adresser une déclaration d'achèvement des travaux cerfa n° 13408 à la mairie pour signaler la fin de ses travaux.

L'article L 462-1 du code de l'urbanisme dispose :
« A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable est adressée à la mairie ».

En application de cet article, la DAACT atteste l'achèvement et la conformité des travaux au regard de l'autorisation, elle détermine par ailleurs le point de départ du délai de récolement pour les autorités chargées de contrôler.

Dans le cadre d'une déclaration préalable de division, en l'absence de travaux, la DAACT signifiera que la division a été effectuée conformément à la déclaration.

Recours à l'architecte

		En droit commun	En zone U des PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher **inférieure ou égale** à 150 m²		PC sans architecte	
Surface de plancher **supérieure** à 150 m²		PC avec architecte	
Extension **sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher**			
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m²	Extension d'une surface de plancher **Supérieure** à 5 m² et **inférieure ou égale** à 20 m²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher **supérieure** à 20 m² et **inférieure ou égale** à 40 m²	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension **supérieure** à 40 m² de surface de plancher	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension, est > 150 m²	Extension d'une surface de plancher **Supérieure** à 5 m² et **inférieure ou égale** à 20 m²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher **Supérieure** à 20 m² et **inférieure ou égale** à 40 m²	PC avec architecte	
	Extension **supérieure** à 40 m² de surface de plancher	PC avec architecte	
Extension **sur une construction existante supérieure à 150 m² de surface de plancher**			
Extension d'une surface de plancher **Supérieure** à 5 m² et **inférieure ou égale** à 20 m²		Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher **Supérieure** à 20 m² et **inférieure ou égale** à 40 m²		PC avec architecte	
Extension **supérieure** à 40 m² de surface de plancher		PC avec architecte	

Dans le cadre de demandes d'autorisation CU ou DP, le recours à un architecte n'est pas nécessaire. Le recours à un architecte n'est pas obligatoire pour les particuliers ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- *une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m²,*
- *des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².*

Une personne morale, par exemple une société civile immobilière, doit systématiquement passer par un architecte pour tout projet soumis à un permis de construire, quelle que soit sa surface.

Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement vous est demandée pour les opérations suivantes :

- *Travaux de construction, de reconstruction et d'agrandissement d'un bâtiment*
- *Aménagement ou installation (par exemple : place de parking extérieure, piscine, …)*
- *Changement de destination d'un local exonéré en un local soumis à la taxe (par exemple transformation d'un local agricole en logement)*

La taxe d'aménagement est due pour toute création de surface close et couverte dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 1,80 mètres y compris les garages, les caves et les combles. Les abris de jardin (même démontables) ou toutes autres annexes entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement. Les bâtiments non couverts, tels les terrasses, ou ouverts sur l'extérieur, comme les pergolas sont exclus de la surface taxable. Certains aménagements comme les piscines ou places de stationnement sont soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Pour en connaitre le montant vous pouvez faire une simulation sur le site : www.service-public.fr

Pour toute demande d'urbanisme, une déclaration doit être effectuée, par le bénéficiaire, auprès des services des Impôts fonciers, pour le calcul de la taxe d'aménagement. Cette déclaration intervient dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du code général des Impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

Déclaration aux impôts fonciers

Tous les travaux réalisés dans votre bien immobilier n'entraînent pas obligatoirement le dépôt d'une déclaration. Doivent être déclarés :

Les constructions nouvelles :

Est considérée comme une construction nouvelle tout bâtiment qui est construit pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti (construction nouvelle proprement dite) ou un bâtiment construit en remplacement d'un immeuble ancien qui a été démoli (reconstruction).

Les yourtes, tiny-house et roulottes sont considérées comme des nouvelles constructions lorsqu'elles sont utilisées comme logement.

Il en est de même pour le changement de destination d'un bâtiment agricole vers l'habitation.

⇨ Dans ces cas, vous devez déposer une Déclaration modèle H1 - Maison individuelle et autre construction individuelle isolée (Formulaire 10867)

Les changements de consistance :

Les changements de consistance sont des transformations qui ont pour effet de modifier le volume ou la surface d'un local. Il s'agit essentiellement :

- *d'addition de construction : agrandissement au sol ou en élévation (création d'un étage supplémentaire)*
- *de démolition totale ou partielle*
- *de restructuration de construction (division d'une maison en appartements ou à l'inverse, réunion de plusieurs appartements en un seul logement)*
- *de la transformation d'une dépendance en pièce d'habitation (garage transformé en chambre, aménagement des combles ou de cave, …)*

Rentrent également dans cette catégorie, les annexes à l'habitation telles que les piscines, les abris de jardin, les garages, …

⇨ **Dans ces cas, vous devez déposés une Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (Formulaire 10517)**

Les changements d'affectation :

Les propriétés bâties sont réparties en plusieurs groupes : locaux d'habitation, locaux à usage professionnel, locaux commerciaux et établissements industriels. Un changement d'affectation est une modification qui fait passer un local d'un groupe à un autre groupe.

Exemples : la transformation d'un local d'habitation en magasin ou la transformation d'un appartement en bureaux professionnels.

⇨ **Dans ces cas, vous devez déposer une Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (Formulaire 10517)**

Les déclarations sont à déposer par le propriétaire ou l'usufruitier au Service des Impôts des Particuliers (SIP) ou au Centre des Impôts Foncier (CDIF) du lieu de situation du bien.

Vous devez déposer ces déclarations dans les 90 jours de l'achèvement de la construction ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation. Une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Ces déclarations sont très importantes du fait de leur obligation légale, mais aussi de la possible exonération de taxe foncière qui en découle pour les constructions neuves, reconstructions et additions de construction. Le dépôt tardif peut entraîner la perte totale ou partielle de l'exonération.

Ces déclarations sont différentes de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) qui concerne l'urbanisme et est à déposer en mairie.

Tous les formulaires évoqués sont disponibles sur le site : www.service-public.fr

Glossaire

Annexe : Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Emprise au sol : Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus.

Extension : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Surface de plancher : Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1- *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2- *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3- *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4- *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5- *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

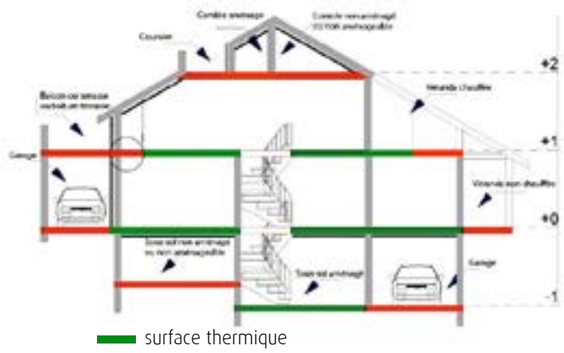
6- *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

7- *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8- *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

Surface totale : Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Surface thermique : Elle consiste en l'addition des surfaces des planchers construits à chaque étage et destinées à l'habitation. Ces surfaces sont comptées au nu extérieur des murs périphériques constituant l'enveloppe du bâtiment. Autrement dit, il s'agit d'une côte «hors tout». On déduit ensuite les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m et les surfaces non chauffées.



surface thermique

Contacts - Liens utiles

Communauté des Communes du Diois : ***documents et plaquettes en téléchargement***

- ***Service d'Instruction Mutualisé***

https://www.paysdiois.fr/vie-pratique/urbanisme-logement/permis-de-construire/

- ***Service Public d'Assainissement Non Collectif***

https://www.paysdiois.fr/vie-pratique/spanc/

Service public intercommunal de l'énergie (SPIE) : ***aides à la rénovation et à l'aménagement***
https://www.cccps.fr/poles-de-competences/habitat-amenagement-durable/renovation-energetique-batiments/ - 09 70 59 05 15 - energie.habitat@cccps.fr

Portail du service public : ***Cerfa***
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Géoportail urbanisme : ***accéder aux documents d'urbanisme de votre commune***
https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Portail du cadastre : ***réaliser vos extraits cadastraux***
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do
Portail patrimoine : ***zone de prescription archéologique, patrimoine classé,...***
http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/

Direction départementale des Territoires
http://www.drome.gouv.fr/direction-departementale-des-territoires-ddt-r1215.html
4 place Laennec BP 1013 26 015 VALENCE Cedex
04 81 66 80 00 (standard)

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Drôme
http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes/Architecture-et-patrimoines/Unites-departementales-de-l-architecture-et-du-patrimoine/UDAP-de-la-Drome
Cité administrative Brunet - Place Louis le Cardonnel 26000 Valence - 04.75.82.37.70

GUIDE URBANISME

Guide réalisé par le Service d'Instruction Mutualisé
Mise en page et illustrations
Isa Allemand - CCD
Version Octobre 2023

Communauté des Communes du Pays Diois

42 Rue Camille Buffardel
BP 41
26150 DIE

04 75 22 29 44

Service Instruction Mutualisé

Les instructeurs sont disponibles par téléphone ou dans les locaux de la CCD : les mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30.

04 75 22 48 52
urbanisme@paysdiois.fr

Pays Diois
aux Sources de la Drôme
Communauté des Communes du Diois

Impression Veziant imprimeur Crest