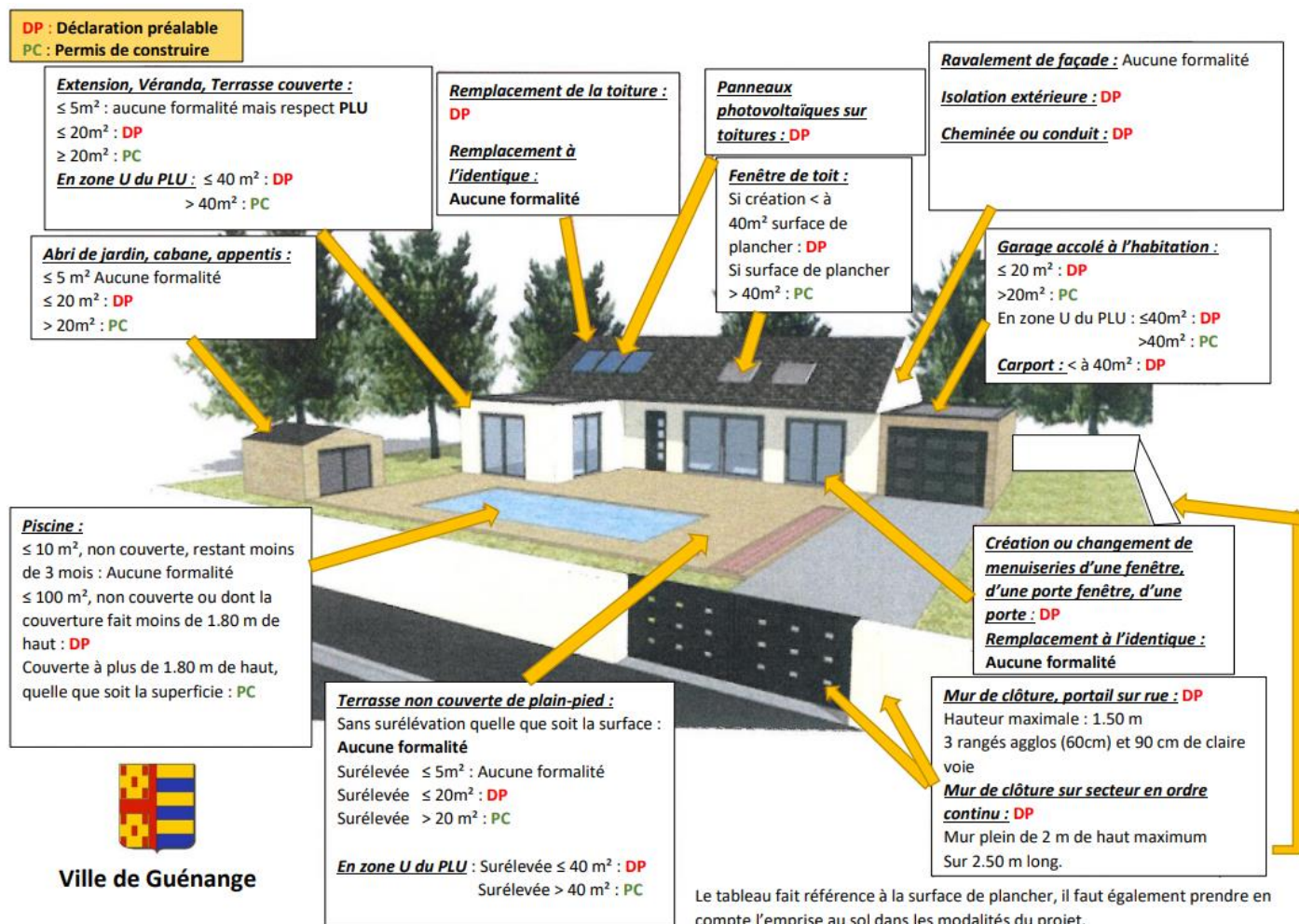


GUIDE PRATIQUE

Pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme



Ville de Guénange

SERVICE URBANISME		
Jours	Horaires	
Lundi	8h30 -12h00	13h30-17h00
Mardi	8h30-12h00	13h30-17h30
Mercredi	8h30-12h00	
Jeudi	8h30-12h00	13h30-17h00
	Permanence Adjoint Urbanisme	
	14h00-16h00	
Vendredi	8h30-12h00	13h00-16h00

➤ **Pour constituer votre dossier, ce guide vous indique :**

- Les pièces à joindre à votre demande et comment les établir avec des exemples.

Vous y trouverez également des informations utiles :

- ❑ Les modalités pratiques concernant la constitution du dossier.
- ❑ Les dispositions obligatoires pendant le déroulement des travaux.

➤ **Les formulaires sont disponibles en [mairie](#) ou sur internet www.service-public.fr.**

- ❑ N'oubliez pas de renseigner la partie « **courte description de votre projet ou de vos travaux** » (préciser les matériaux utilisés et leurs couleurs).



- **Votre projet devra respecter les règlements du Plan Local d'Urbanisme. Son accès direct est en page d'accueil du site de la ville :**
- Onglet votre mairie ➡ Urbanisme ➡ PLU

DÉCLARATION PREALABLE

➤ **La demande de DÉCLARATION PRÉALABLE et le dossier technique** qui l'accompagne doivent être établis **en 3 exemplaires**. D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.

- **Cerfa DPC n°16702-02** Déclaration Préalable à la réalisation de constructions

Et travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

- **Cerfa DPA n°16703-02** Déclaration Préalable Lotissements et autres Divisions foncières.

- **Cerfa DT n°16701-02** Demande de transfert d'une autorisation délivrée en cours

- **Cerfa DM n°16700-01** Demande de modification d'une autorisation délivrée

PERMIS DE CONSTRUIRE

- **La demande de PERMIS DE CONSTRUIRE et le dossier technique** Qui l'accompagne doivent être établis **en 3 exemplaires**.

D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de Services à consulter.

- **Cerfa n°13406*16** Permis de construire pour une maison individuelle Et/ou ses annexes.
- **Cerfa n° 13409*16** Permis de construire autre que maison individuelle.
- **Cerfa n° 16297*04** Permis d'aménager.
- **Cerfa n°16700*01** Permis modificatif (Quel que soit le type de permis)
- **Cerfa n° 16701*02** Transfert de Permis de Construire.

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la **Réglementation Thermique 2012** (RT 2012).

➤ **Quand peut-on démarrer les travaux d'aménagements ou de construction ?**

Certains projets sont dispensés de formalité, d'autres sont obligatoirement soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

Vous devez donc déclarer ou demander une autorisation auprès de votre mairie avant tout projet de travaux d'aménagement et/ou de construction.

➤ **A quoi sert la Déclaration Préalable et/ou le Permis de Construire ?**

La déclaration préalable et/ou le permis de construire est un acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

La déclaration préalable concerne généralement les projets de faible importance tandis que le permis de construire concerne les travaux plus importants.

Selon la nature du projet, il faudra demander soit :

- **Une Déclaration Préalable (DP),**
- **Un Permis de Construire (PC).**

➤ **Que faire lorsque vous avez commencé les travaux d'aménagements ou de construction sans en avoir informé la mairie ?**

Votre projet est illégal, il est conseillé de vous rapprocher de votre mairie afin de régulariser votre situation.

Les pièces obligatoires à joindre à **CHAQUE** dossier :

- ▣ **UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN** [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme].
- ▣ **UN PLAN DE MASSE COTÉ DANS LES 3 DIMENSIONS** [Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme].



Le « Bordereau de dépôt des pièces jointes » vous renseigne sur la codification des documents.

DP1, DP2, ... Pour une Déclaration Préalable.

PCMI1, PCMI2, ... pour un Permis de Construire.

Il est important de reporter cette codification sur chaque pièce.

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

- F** Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe.
- Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.
- Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.**
- Dans le cadre d'une saisine par voie papier, vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

Chaque dossier du formulaire de déclaration doit être complété par les pièces nécessaires à l'analyse de la demande. Parmi celles-ci, certaines sont à joindre à l'acte de déclaration de l'urbanisme, d'autres sont à joindre à l'acte de déclaration de l'urbanisme, d'autres sont à joindre à l'acte de déclaration de l'urbanisme.

Toutes les pièces systématiquement à déclaration préalable (de situation) est à joindre à la déclaration.

1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce
☒ DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]

2 Pièces complémentaires à joindre selon la nature de

Pièce
☒ DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...).
☒ DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...).

[5] Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

7 / 12

☒ DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10a) du code de l'urbanisme]. À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une porte...). Inutile pour un simple ravalement de façade.
☒ DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R. 431-36c) du code de l'urbanisme]. À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

3 Pièces à joindre si vous créez ou modifiez une construction dans l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques

F En dehors de ces périmètres de protection, ces pièces doivent, par exemple, être fournies pour une véranda qui sera visible depuis la rue mais elles ne sont pas utiles si la construction n'est pas visible depuis l'espace public.

Pièce
☒ DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]
☒ DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]
☒ DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire une maison individuelle et / ou ses annexes

- F** Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe.
- Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.
- Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.**
- Dans le cadre d'une saisine par voie papier, vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun d'un exemplaire du formulaire de demande accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérées ci-dessous.

[art. R.423-2 b) : exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

Cinq exemplaires de la demande de permis de construire doivent être envoyés à l'autorité compétente [art. A. 431-9 du

1 Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Pièce
☒ PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]
☒ PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

[19] Se renseigner auprès de la mairie.

[20] Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un

11 / 18

2 Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet

Pièce
Si votre projet se situe dans un lotissement :
☒ PCMI9. Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al du code de l'urbanisme]
☒ PCMI10. Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22-1 a) du code de l'urbanisme]
Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :
☒ PCMI11. Une copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain approuvé et publié dans les conditions de l'article D. 311-11-1 qui indiquent le nombre de m ² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]
☒ PCMI12. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]
Si votre projet doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences sur l'environnement :
☒ PCMI12-1. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'Art. R. 414-4 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]

Pour trouver un plan de situation ainsi qu'un plan de masse vous pouvez vous rendre sur le site ***Cadastre.gouv.fr*** avec votre adresse ou numéro de Section et parcelle.

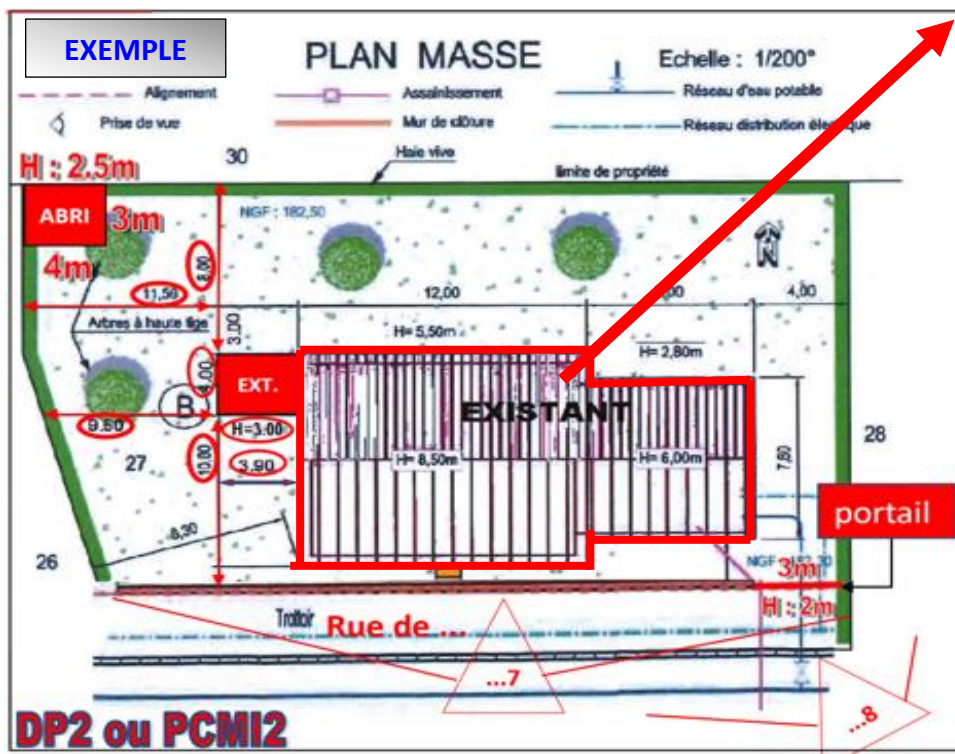
DP1 ou PCMI1 - PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Il permet de connaître la situation du 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.

Informations obligatoires :

- Orientation (Nord)
- Positionner le terrain par une croix
- Mentionner la codification exacte, soit :
 - **DP1** (Déclaration Préalable)
 - **PCMI1** (Permis de Construire)



Épaisseur de l'isolant

EXEMPLE DE PLAN DE MASSE :

- Abri de jardin
- Portail
- Extension
- Isolation façade

Angle des photos
Côté rue

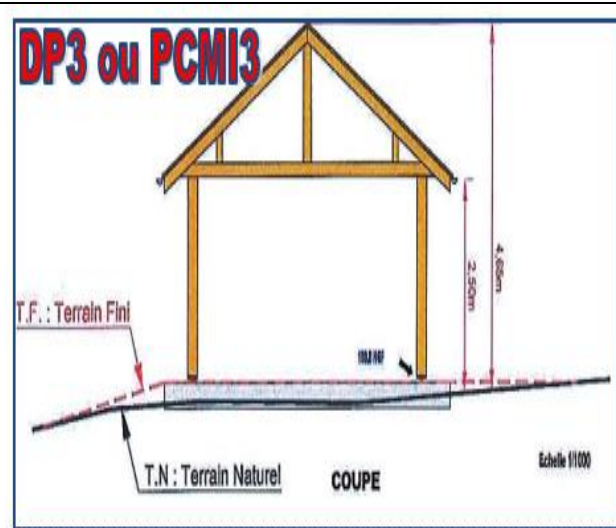
DP3 ou PCMI3 - PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Il permet de connaître les dimensions exactes (hauteur, largeur) du projet par rapport au terrain.

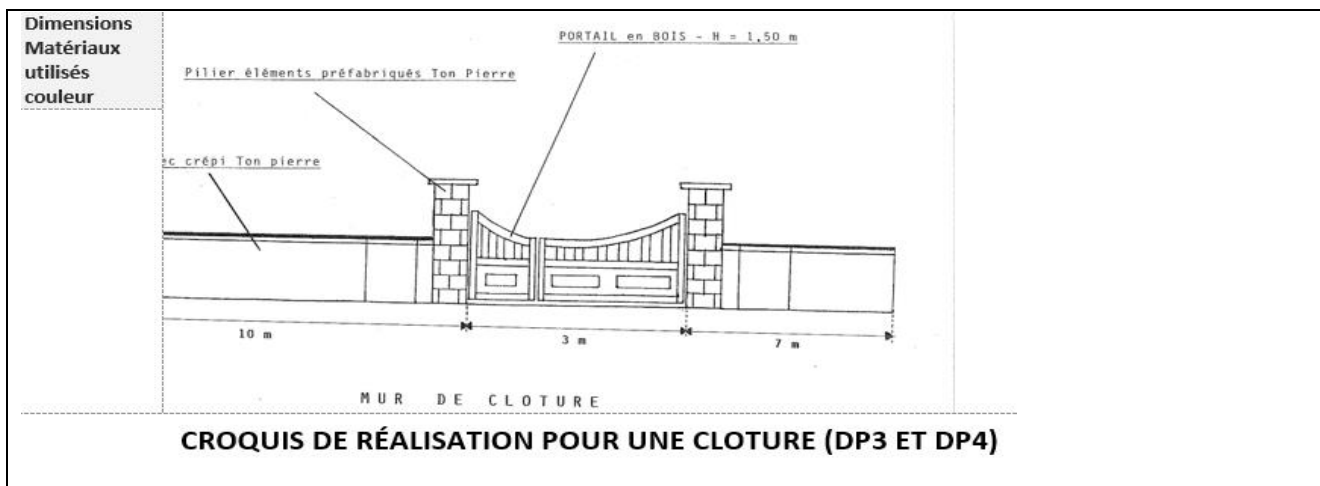
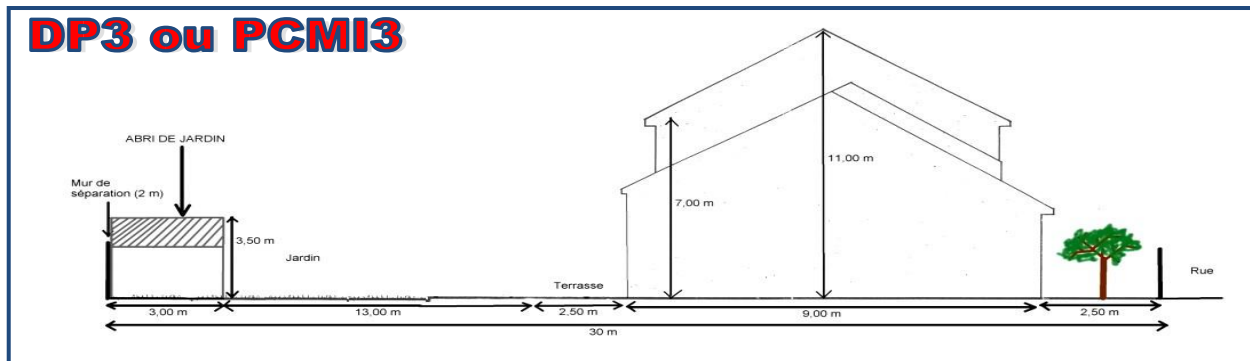
Représentez un plan de coupe à l'échelle et indiquez :

Informations obligatoires :

- Echelle,
- Cotes au faîtage et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel,
- Profil du terrain naturel et du terrain futur si modification (TN/TF),
- Codification du document.



DP3 ou PCMI3

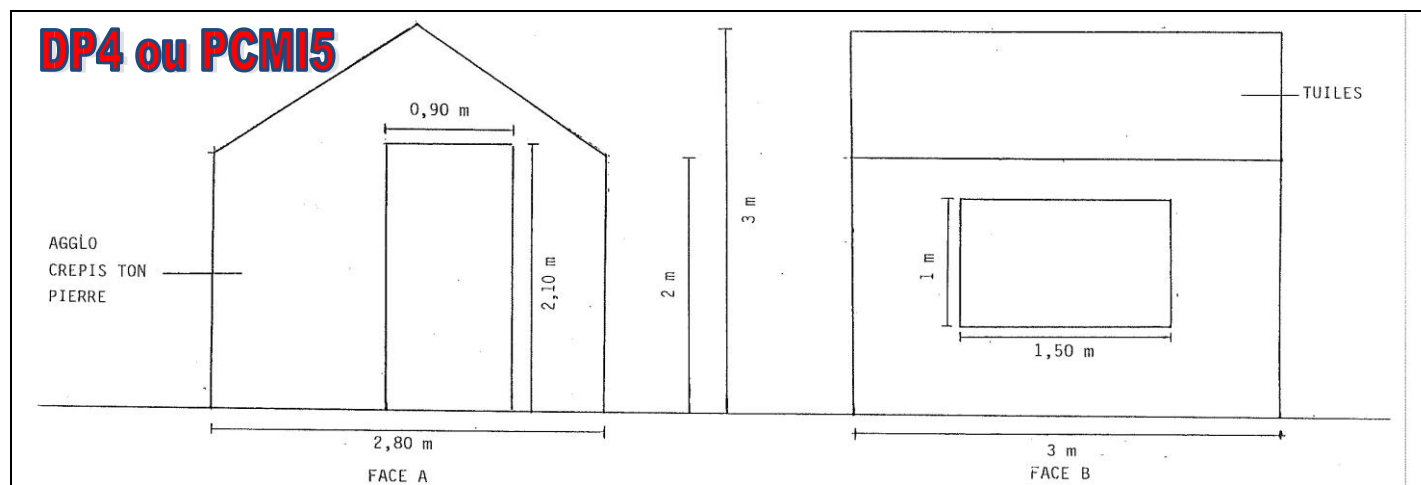
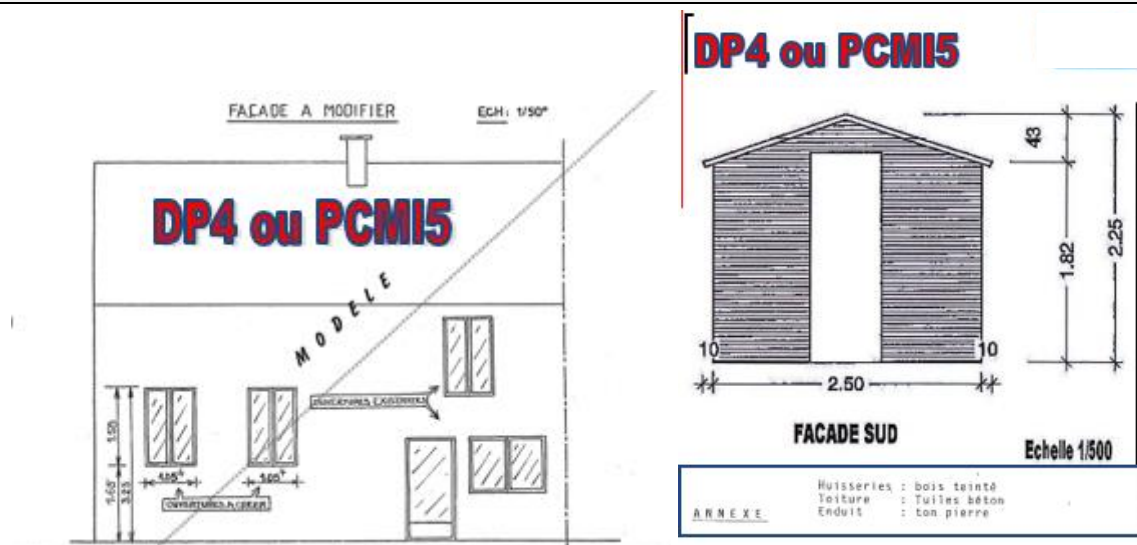


DP4 ou PCMI5 - PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications. Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de **la ou des façade(s) concernée(s)** des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (moulures ou corniches), Les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Informations obligatoires

- ☐ Echelle et l'orientation,
- ☐ Façades du projet y compris toitures,
- ☐ Façades de l'existant en cas de Modification
- ☐ Codification du document.



Dimensions		
Matériaux utilisés		
Couleur		

PCMI4 - Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice descriptive est un 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.

➤ Présentation du terrain : (avant et après)

□ Les particularités, la situation, s'il est à l'état naturel (Non construit)

□ LA végétation existante :

Arbres, haies de clôture ...

➤ Présentation du projet de construction :

□ Détailler l'objet de la construction ainsi que les points principaux caractérisant le projet : l'environnement, l'aspect, la volumétrie, les matériaux et les couleurs de la construction.)

DP5 - UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION

Ce document permet de faire apparaître les modifications projetées [Art. R.431-36c) du code de l'urbanisme].

À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

DP6 ou PCMI6 -

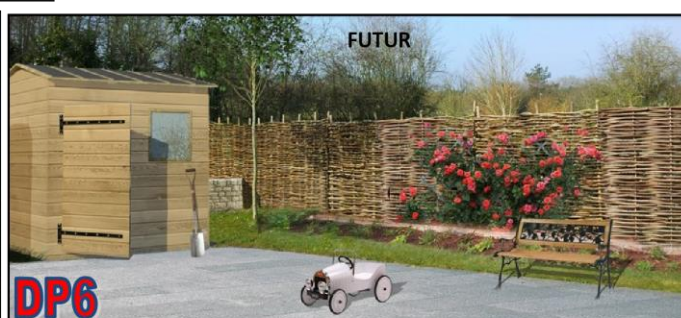
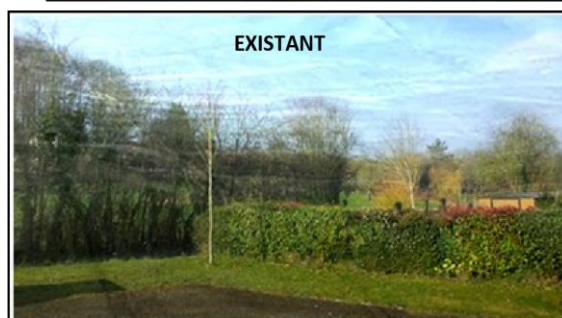
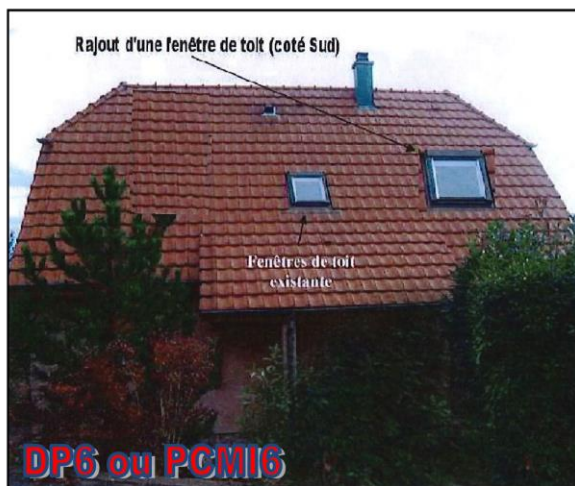
DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT.

Il permet d'apprécier l'impact paysager du projet dans son environnement.

Perspective d'insertion à réaliser avec un croquis ou une photographie (montage photographique ou simulation informatique).

EXEMPLES :





DP7 ou PCMI7 - UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [*Art. R.431-10 d*) du code de l'urbanisme].

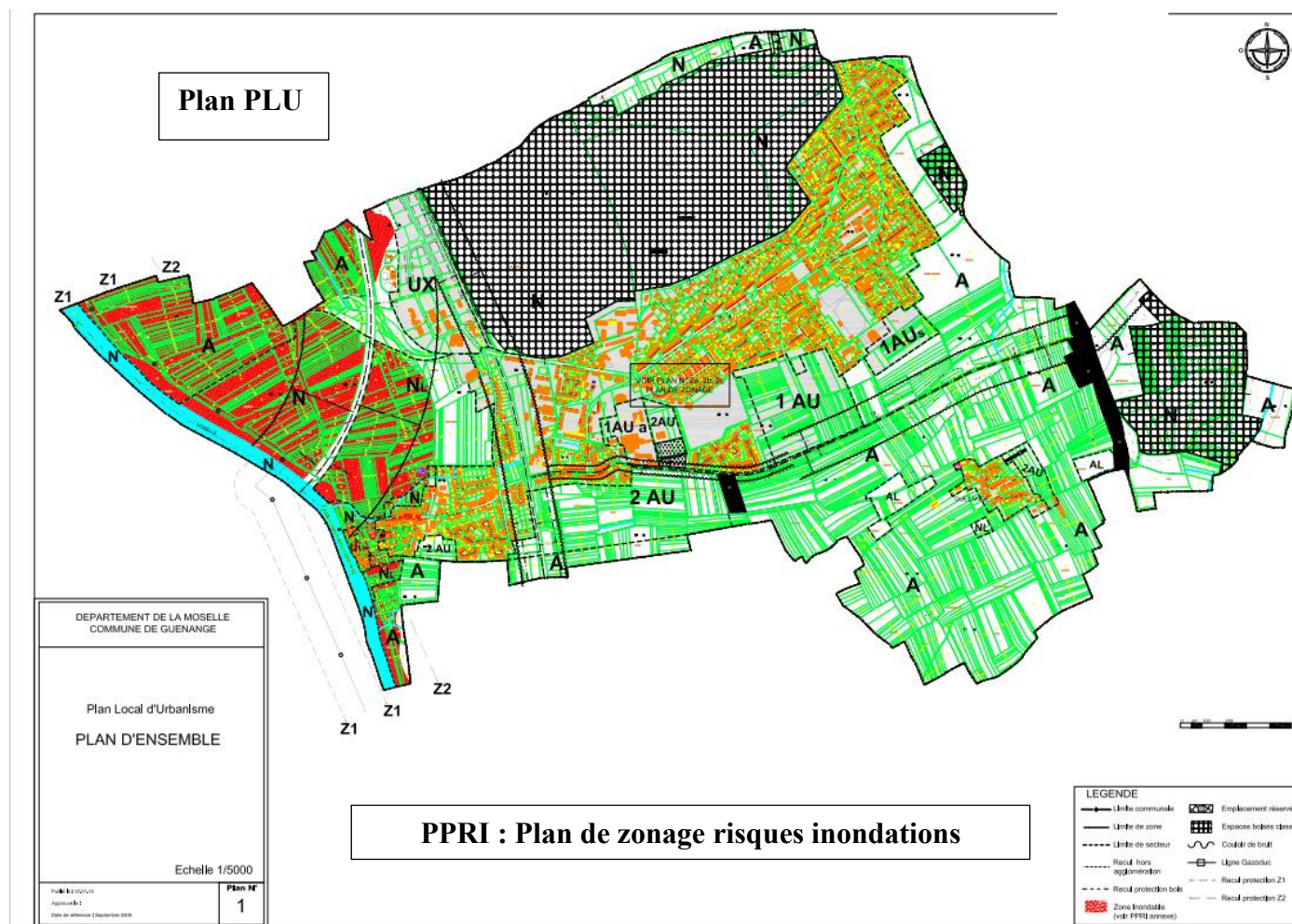


DP8 ou PCMI8- UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN.

Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [*Art. R. 431-10 d*) du code de l'urbanisme].



Ce guide est là pour vous aider à remplir votre dossier dans le respect de la réglementation en vigueur, mais en aucun cas ne se substitue au texte de loi, Plu et prescriptions locales, le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations, ainsi que la Carte de retrait argileux sur la commune de Guénange.



Carte : Aléa retrait-gonflement des argiles



Commune de
GUENANGE



PLAN DE PREVENTION
DES RISQUES NATURELS

INONDATIONS

REGLEMENT

PRESCRIPTION : 9 Février 1998
ENQUETE PUBLIQUE : du 27 novembre au 22 décembre 1998
APPROBATION : 25 août 1999



LE DÉROULEMENT DES TRAVAUX

AFFICHAGE OBLIGATOIRE SUR LE TERRAIN

Après autorisation de la construction sur le terrain, l'affichage doit être réalisé dès la notification de l'autorisation, vous devrez alors :

1. AFFICHER le « **RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT** » sur lequel la Mairie aura apposé son cachet pour attester la date de dépôt ;

2. INSTALLER pendant toute la durée du chantier, un panneau rectangulaire visible de la voie publique. (Le panneau rectangulaire doit avoir des dimensions supérieures à 80 centimètres. Il est possible d'en trouver dans les magasins spécialisés.

Un modèle de panneau figure sur le site officiel de l'administration française : www.service-public.fr

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document est **uniquement** requis pour les constructions faisant l'objet d'un **PERMIS DE CONSTRUIRE**. Dès l'ouverture du chantier de construction, la DÉCLARATION est à remettre **obligatoirement** au service de l'Urbanisme de la Mairie en **3 exemplaires** au moyen du formulaire **Cerfa n°13407*11**.

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

La « **D**éclaration **A**ttestant l'**A**chèvement et la **C**onformité des Travaux » (**DAACT**) est un document qui permet de signaler à l'administration **l'achèvement des travaux et la conformité de la construction** (DP, PC, PA...). La DAACT est un document déclaratif **obligatoire** à remettre au service de l'Urbanisme de la Mairie en **3 exemplaires** au moyen du formulaire **Cerfa n°13408*13**. En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la **Réglementation Thermique 2012** (uniquement pour les Permis de Construire).

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). **Durée de validité :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du Permis / de la Déclaration Préalable peut commencer les travaux après avoir :

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, **un panneau visible** de la voie publique décrivant le projet.

Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.