

GUIDE PRATIQUE

Comment bien déclarer mes travaux ?



SOMMAIRE

1/ Les différentes autorisations d'urbanisme	3
• La Déclaration Préalable	3
• Le Permis de Construire	5
• Le Permis de Démolir	6
2/ Les pièces à joindre au dossier	7
3/ Où se procurer les formulaires cerfa ?	13
4/ Les modalités de dépôt du dossier	14
• Le dépôt d'un dossier dématérialisé	14
• Le dépôt d'un dossier en version papier	14
5/ Les obligations après l'obtention de l'autorisation	15



1 Les différentes autorisations d'urbanisme

La déclaration préalable (DP)



La DP est une autorisation pour la **réalisation de certains travaux pour lesquels il n'y a pas à demander un permis de construire**. Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.



Délai d'instruction : **1 mois** à partir de la date de dépôt du dossier en mairie ou sur le guichet unique (voir page 14), sauf cas de majoration d'un délai d'un mois (secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, Archéologie), soit 2 mois au total. Si votre dossier est incomplet, le délai d'instruction court à partir de la mise en complétude du dossier (réception de la dernière pièce manquante).



Pour quels travaux déposer une DP ? (*Liste non-exhaustive*)

- **TRAVAUX CHANGEANT LA DESTINATION D'UN BÂTIMENT**

-Travaux changeant la destination d'un bâtiment s'il n'y a pas modification des façades ou de la structure porteuse (par ex : transformation d'un local commercial en local à usage d'habitation).

- **RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE**

d'un bâtiment de moins de 20m² (dans les 10 ans suivant démolition ou destruction).

- **PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI**

Certains éléments repérés à la planche C du PLUi-H sont protégés (arbres remarquables, haies...) et peuvent être modifiés ou supprimés sous conditions.

1 • TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE / EXTENSION

(véranda, garage attenant à l'habitation, pergola, carport, terrasse...) créant entre 5m² et 20m² de surface (40m² en zone U du PLUi-H) et dont la hauteur est inférieure à 12 m.

Attention, en zone Urbaine (zone U), si le projet est compris entre 20 et 40m² et que l'ensemble (projet + existant) dépasse 150m², un recours à l'architecte est obligatoire et dépend d'un Permis de Construire.

2 • MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR

- Création, modification et remplacement des ouvertures (fenêtres, portes, volets...).
- Pose de panneaux solaires.
- Rénovation de la toiture, même à l'identique.-
- Ravalement ou peinture des façades.

3 • INSTALLATION OU MODIFICATION D'UNE CLÔTURE ET/OU D'UN PORTAIL

- En façade à rue ou en limite séparative, soit pour chaque limite de votre terrain.



4 • TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE

- Créant entre 5m² et 20m² de surface et dont la hauteur est inférieure à 12 m (construction d'annexe de type abri de jardin, garage non accolé à l'habitation...).
- Piscine : < 100m² sans ou avec abri (hauteur max : 1m80), installation d'une piscine hors sol plus de 3 mois/an (15 jours/an en secteur protégé).
- Serre : dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4m et dont l'emprise au sol est de 2 000m² maximum.

Le permis de construire (PCMI/PC)



Le Permis de Construire autorise la **construction d'un bâtiment ou certains travaux sur une construction existante.**

• LE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVISUELLE (PCMI)



Délai d'instruction : **2 mois** à partir de la date de dépôt du dossier en mairie ou sur le guichet unique (voir page 14), sauf cas de majoration de délai (secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, Archéologie et autres commissions) d'un mois supplémentaire, soit 3 mois maximum pour un PC de maison individuelle.

• LES AUTRES PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

(commerce, bâtiment industriel, hangar agricole, création d'habitation par changement de destination d'un bâtiment agricole...)

Délai d'instruction : **3 mois** sauf majoration de délai expliqué ci-dessus. Dans le cas d'un dépôt d'un dossier d'**établissement recevant du public (ERP)**, le délai d'instruction est porté à **5 mois**.

Si votre dossier est incomplet, le délai d'instruction court à partir de la mise en complétude du dossier (réception de la dernière pièce manquante).



Pour quels travaux déposer une demande PCMI/PC ? (Liste non-exhaustive)



Construction d'une maison individuelle/construction neuve non attenante dont la surface au sol est supérieure à 20m² ou 40m² en zone U du PLUi-H, et dont la hauteur n'excède pas 12m.

Tous travaux sur construction d'habitation (extension...)

dont la surface au sol est supérieure à 20 m²
(ou > 40m² d'extension en zone U du PLUi-H),
et dont la hauteur n'excède pas 12m.



- **Constructions autres que les habitations** (hangar, commerce...)

- **Changement de destination** avec modification des façades ou de la structure porteuse.

- **Reconstruction à l'identique** (dans les 10 ans suivant démolition ou destruction) d'un bâtiment de plus de 20m².

Recours à l'Architecte

Vous devez obligatoirement, pour un PC/PCMI, faire appel à un architecte pour tout projet sauf si la surface de plancher totale (existante et projet) n'excède pas 150 m² et que vous êtes un particulier. Pour les bâtiments agricoles, ce plafond est à 800m². Par ailleurs, si le projet est déposé par une personne morale, le recours est obligatoire sans minimum de surface.

Le permis de démolir (PD)



Le Permis de Démolir est une autorisation d'urbanisme que vous devez obtenir avant la **démolition partielle ou totale d'une construction**, lorsque votre projet se situe dans l'un des cas suivants :

- Communes où le conseil municipal a instauré ce permis.
- Parcelle/secteur/bâtiment soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).
- Lorsque la construction concernée est repérée à la planche C du PLUi-H au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (élément de patrimoine bâti).

CONTACTEZ LA MAIRIE AFIN DE SAVOIR SI VOTRE PROJET EST SOUMIS À PERMIS DE DÉMOLIR SUIVANT LES CRITÈRES CITÉS CI-DESSUS.



Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.



Délai d'instruction : **2 mois** à la complétude du dossier, sauf cas de majoration d'un mois en cas de consultation spécifique (ABF, commission particulière), qui reporte le délai d'instruction à 3 mois maximum.

2 Les pièces à joindre au dossier

A QUOI ÇA SERT ? OÙ ME LES PROCURER ? QUELLES INFORMATIONS DOIVENT APPARAÎTRE ?

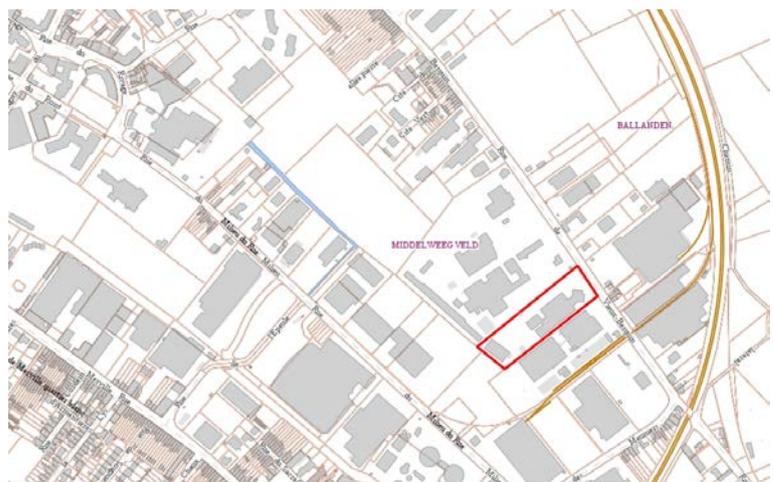
En complément du formulaire Cerfa complété, daté et signé (voir page 13), vous trouverez ci-dessous les pièces à fournir qui varient selon le projet. Pour connaître les pièces à joindre à votre dossier, consultez le tableau récapitulatif repris ci-dessous (page 12).

Un plan de situation du terrain

Il permet de **localiser précisément votre terrain au sein de la commune et de déterminer les règles d'urbanisme applicables**.

Vous le retrouverez sur géoportail : www.geoportail.gouv.fr ou sur le cadastre : www.cadastre.gouv.fr (outils avancés, extrait de plan ou plan de situation et ajuster l'échelle). En dernier recours, utilisez une carte routière ou un plan communal. L'échelle idéale est 1/2000e ou 1/5000e. Cette dernière doit permettre de localiser clairement le terrain (ni trop grande ni trop petite).

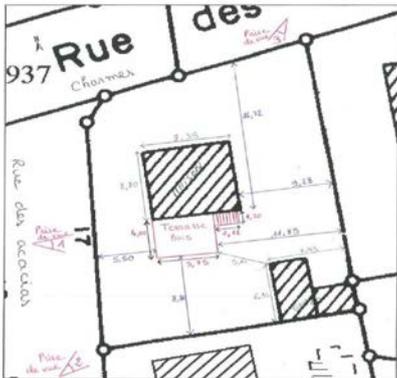
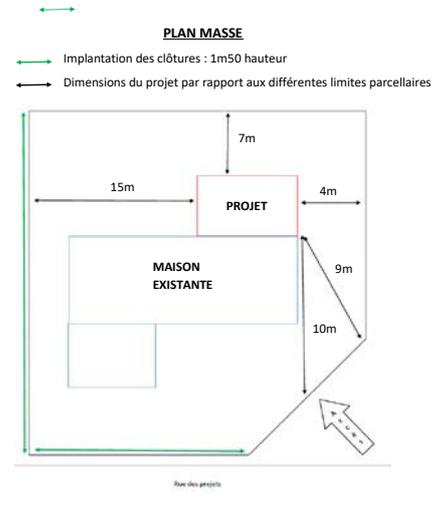
Le terrain doit être localisé par un repère ou colorié. Les noms des principales rues, places etc... doivent être indiqués (si non lisible, peuvent être inscrites à la main).



Un plan masse

Il **présente le projet dans sa totalité** (terrain, clôture, construction existante, construction à édifier, à modifier, à démolir...). Il est recommandé de présenter **deux plans** : un **état actuel** et un **état futur**.

Vous le retrouverez sur géoportail : www.geoportail.gouv.fr ou sur le cadastre : www.cadastre.gouv.fr. Vous pouvez également le dessiner sur fond de parcelle.

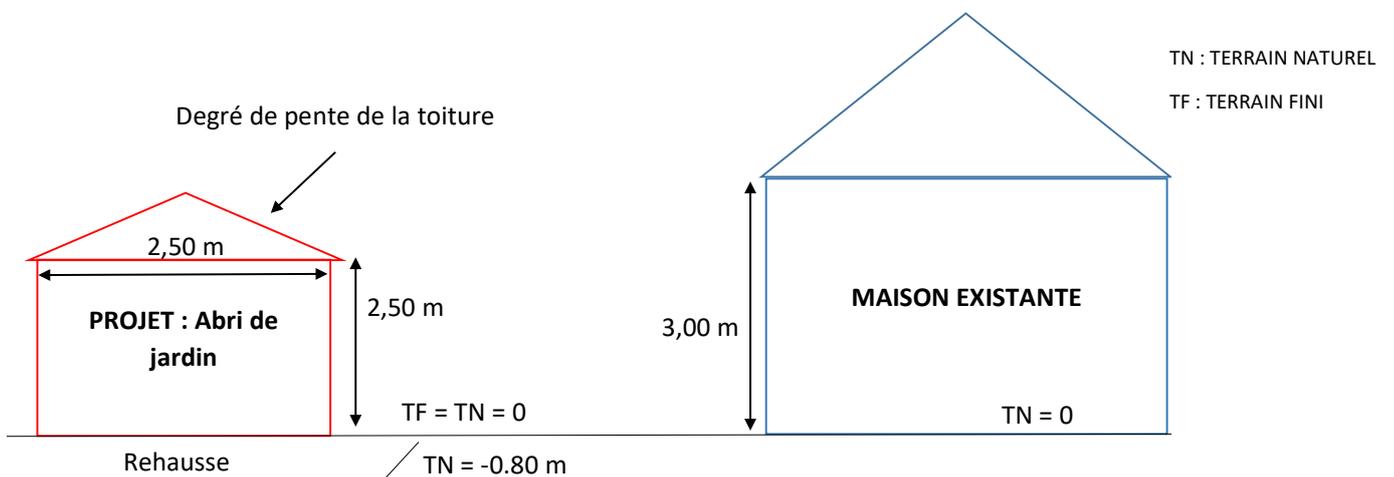


Sur le plan masse doivent apparaître les côtes du projet, les distances, par rapport aux limites du terrain, et tout autre élément nécessaire à la compréhension du projet (réseaux...). Si vous modifiez ou créez une clôture existante, pensez à indiquer son emplacement sur le plan.

Un plan en coupe bâtiment/terrain

Il est fourni lorsque le projet **modifie le terrain naturel**. Il symbolise la vue en coupe du terrain et **permet de comprendre l'adaptation de la construction** (terrain en pente, plat, remblais ou déblais...). Il est également possible de fournir deux plans coupe faisant figurer l'état actuel et futur.

Sur le plan en coupe doivent apparaître l'échelle (comprise entre 1/50e et 1/500e), toutes les côtes (hauteur, longueur, largeur...), le profil du terrain naturel (avant travaux) et terrain fini (après travaux), l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain, les limites du terrain, et toute autre information relative au projet.



Une notice décrivant le projet

Il s'agit d'un document **détaillant l'état initial du projet et les alentours** (végétation, constructions, éléments paysagers existants, aménagement du terrain, implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, clôtures en limites de terrain, matériaux et couleurs des constructions existantes et futures, stationnement...).

Pour les permis de construire

La **notice descriptive PCMI4** doit être complétée par une notice faisant apparaître les **matériaux utilisés** et les **modalités d'exécution des travaux** (PCMI21).

Pour les déclarations préalables

La notice devra présenter « les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux » : descriptif de l'existant (matériaux, couleurs...), descriptif des travaux prévus (réfection, remplacement, reconstruction, matériaux et couleurs envisagés), techniques prévues (type de nettoyage par exemple).

Cette liste n'est pas exhaustive, **il appartient au demandeur d'y décrire et d'expliquer tout ce qui peut être utile et pertinent** à la bonne compréhension de son projet.

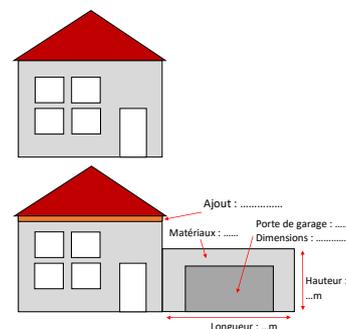
Un plan des façades et des toitures

Ils permettent de **représenter toutes les façades et toitures concernées par les travaux**.

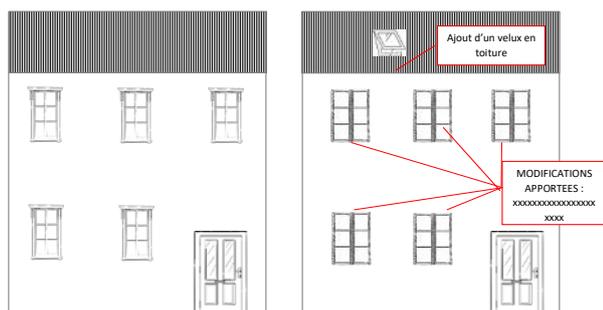
Il est souhaitable de fournir un **plan actuel** et un **plan futur** de ces façades et toitures. Ces plans peuvent se baser sur une photo, un plan, un dessin...

Sur ces derniers doivent apparaître les côtes des constructions et des ouvertures (fenêtres, portes...), la vue du dessus pour les toitures, le type et couleur des matériaux, les éléments décoratifs (moulures, corniches, cheminées...) et tout autre éléments nécessaires au projet.

PLAN DES FAÇADES ET TOITURES
Avant/Après



Avant/Après

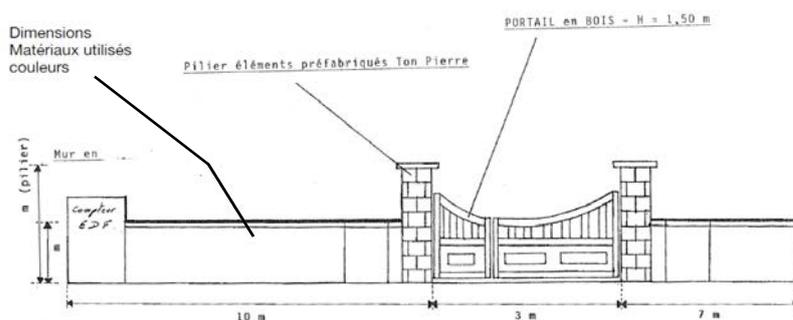
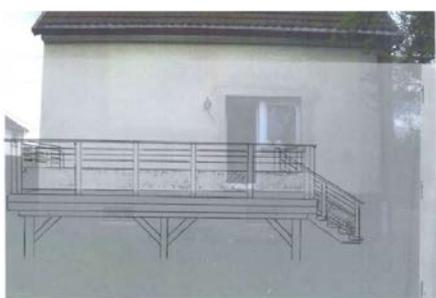


MODIFICATION DES MENUISERIES :
Matériaux :
Dimensions :
Porte :
Couleur :

Une représentation de l'aspect extérieur de la construction

Cette pièce est à fournir uniquement si le plan des façades et toitures n'est pas suffisant pour expliquer le projet.

Cela peut être une photo en y intégrant le projet à l'aide d'un calque ou collage, ou bien un croquis à main levée, simulation informatique...



Document graphique et photographies

À fournir uniquement si le projet porte sur un monument historique ou dans ses abords, ou s'il est situé dans le périmètre d'un site inscrit, ou s'il est visible depuis l'espace public : des photos du terrain dans l'environnement proche et lointain, et un document graphique représentant le projet dans le paysage (PCMI6, PCMI7, PCMI8 ou DP6, DP7 et DP8).

Ces pièces permettent de **connaître l'aspect du terrain concerné et avoisinant, et d'apprécier le projet dans son environnement.**

PHOTOS DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN



DOCUMENT GRAPHIQUE

État existant



État futur



3 Où se procurer les formulaires Cerfa ?

> En mairie

> **Sur le site internet** de la communauté d'agglomération : <https://cc-flandreinterieure.fr/fr/>

> Sur le site du Service Public :

- Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes - DPMI (Formulaire 13703*) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028>
- Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire) (Formulaire 13404*) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646>
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI) (Formulaire 13406*) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes) (Formulaire 13409*) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R20835>
- Demande de permis de démolir (Formulaire 13405*) : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980>

4 Les modalités de dépôt du dossier

Le dépôt d'un dossier dématérialisé sur le guichet unique

Déclarer en ligne en 5 étapes



Flashez le QR code pour accéder au guichet de l'urbanisme

1. Créer son compte sur

<https://flandreinterieure.geosphere.fr/guichet-unique>.

2. Remplir les renseignements concernant l'identité du demandeur, adresse mail, localisation du projet...

3. Charger les pièces (plans, documents, photographies) nécessaires à la construction du dossier.

4. Valider le dossier. Il est réceptionné instantanément par la commune concernée par le projet.

5. Fin de la procédure de dépôt : réception de deux mails (attestation de l'enregistrement et récépissé de dépôt).

Le dépôt d'un dossier version papier

Il est possible de déposer un dossier en papier dans votre mairie (minimum 2 exemplaires), auprès de laquelle vous devez adresser votre projet. Votre municipalité fera le lien avec les services de Cœur de Flandre agglo, qui instruisent les dossiers pour le compte des communes.

Possibilité de se procurer les formulaires CERFA en mairie.

5 Les obligations après l'obtention de l'autorisation

- **L'affichage de l'autorisation** sur le terrain dès sa réception et pendant toute la durée des travaux.
- Le pétitionnaire doit adresser en mairie la **déclaration d'ouverture de chantier** (DOC) dès le début des travaux (pour un permis de construire et permis de démolir). Puis, en fin de chantier, dans un délai de trente jours, la déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT) pour une déclaration préalable, un permis de construire ou un permis de démolir.

L'AUTORISATION N'EST DÉFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT DANS UN DÉLAI DE 3 MOIS À COMPTER DE SA DÉLIVRANCE ET DE SON AFFICHAGE.



CONTACT

Cœur de Flandre agglo - 222 bis rue de Vieux-Berquin, 59190 HAZEBROUCK

Service urbanisme 03.74.54.00.71 - urbanisme@ca-coeurdeflandre.fr

L'équipe est joignable du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30