

GUIDE PRATIQUE

Pour vous aider à établir
votre dossier d'urbanisme



Permanences du service urbanisme **uniquement sur rendez-vous**

Mardi 9h00 - 12h00 13h30 - 17h30

Jeudi 9h00 - 12h00 13h30 - 17h30

Vendredi 13h30 - 16h30

Hôtel de ville de SALIES DE BEARN - Place du Bayâa - 64270

urbanisme@salies-de-bearn.fr

PREAMBULE

⇒ Pour constituer votre dossier, ce guide vous indique :

Les pièces à joindre à votre demande et comment l'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 vous pouvez les télécharger sur internet (service public.fr)

⇒ Votre projet devra respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (PLU). Sur demande par mail, nous vous adresserons le règlement correspondant à la zone concernée par votre projet. Pour cela indiquez dans votre mail **la ou les références cadastrales précises**

⇒ En zone secteur ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysage), nous vous adresserons une documentation relative à l'architecture locale et référence de coloris.

L'autorisation d'urbanisme n'a pas vocation à contrôler l'application de toutes les règles de droit public, mais uniquement les règles d'urbanisme



LOIS SUR L'ARCHITECTURE → recours à un architecte

Obligation pour :

- **Les particuliers en cas de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher excède 150 m²**
- **Toute construction par personne morale (SCI, SARL, EURL, entreprise) quelque soit la surface de plancher**
- **Modification d'une construction conduisant à dépasser le seuil de 150 m²**

LES DIFFERENTS CERFA

CERTIFICAT D'URBANISME	Cerfa 13410*05
DECLARATION PREALABLE <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation sur maison existante et/ou ses annexes - Lotissement ou division foncière - Construction, travaux, installation et aménagement non soumis à PC (ex : réfection d'un commerce, d'un local artisanal...) 	Cerfa 13703*07 Cerfa 13702*06 Cerfa 13404*07
PERMIS DE CONSTRUIRE <ul style="list-style-type: none"> - Maison individuelle et/ou ses annexes - Bâtiment autre que maison individuelle 	Cerfa 13406*07 Cerfa 13409*07
PERMIS D'AMENAGER	Cerfa 13409*07
PERMIS MODIFICATIF	Cerfa 13411*07
TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE	Cerfa 13412*05
PERMIS DE DEMOLIR	Cerfa 13405*06
ERP (Etablissement recevant du public)	Cerfa 13824*04



LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un **document d'information, ce n'est pas une autorisation**. Il en existe 2 types : le certificat d'information (CUa) et le certificat opérationnel (CUB)

Le 1^{er} donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné, le 2^e vous renseigne sur la faisabilité d'un projet. La demande de certificat est facultative, mais elle est recommandée dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier (terrain à bâtir ou immeuble) ou d'une opération de construction.

Le certificat (information et opérationnel) vous fournit les renseignements généraux sur le terrain :

- Règles d'urbanismes applicables au terrain
- Limitations administratives au droit de propriété (servitude d'utilité publique, zone de protection dans le périmètre d'un monument historique)
- Localisation dans une zone soumise au droit de préemption
- Localisation dans un ancien site industriel répertorié
- Taxes et participations d'urbanisme

Le certificat opérationnel est demandé si vous avez un projet de construction sur le terrain.

Il vous indique si votre projet est réalisable et vous renseigne sur l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.

Pour un certificat d'urbanisme d'information, vous devez joindre à votre demande un plan de situation.

Pour un certificat d'urbanisme opérationnel, outre le plan de situation, vous fournirez une note descriptive succincte (permettant d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos) et un plan du terrain s'il existe des constructions.

LES OPERATIONS SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

Articles R.421-1 – et R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme

	NATURE DES TRAVAUX
<p>CONSTRUCTIONS NOUVELLES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Construction dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est comprise entre 5 et 25 m² (hauteur inférieure à 12m) - Mur d'une hauteur supérieure à 2m - Piscine d'une superficie inférieure à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est inférieure à 1.80 m - Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1.80 m et 4 m et d'une surface au sol inférieure à 2000 m² sur une même unité foncière - Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie comprise entre 10 et 100 m²
<p>TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant - Changement de destination d'un bâtiment existant - Travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager - Création hors zone urbaine du PLU soit d'une emprise au sol soit d'une surface de plancher de plus de 5 m² mais moins de 20 m² - Création en zone urbaine du PLU d'une surface de plancher ou emprise au sol entre 5 et 40 m² (sauf si cela porte la surface totale à plus de 150 m² : dans ce cas il conviendra de faire un permis de construire) - Transformation de plus de 5 m² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher - Clôtures dans les espaces du ZPPAUP
<p>INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lotissement non soumis à permis d'aménager → division et détachement d'un terrain pour construction - Installation d'une caravane pour une durée supérieure à 3 mois par an sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisir, d'un terrain de camping, d'un village de vacances ... - Affouillement d'une profondeur supérieure à 2 m et exhaussement d'une hauteur supérieure à 2 m sur une superficie supérieure à 100 m² (sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou en cas de déclaration valant dispense de DP) - Coupe et abattage d'arbres dans les EBC (Espaces Boisés Classés), bois forêts et parcs désignés par le PLU

Les travaux de ravalement ne sont pas soumis à déclaration préalable SAUF s'ils sont dans un secteur de protection ou concernant un immeuble protégé.

REEMPLIR LES CERFA
DOCUMENTS A JOINDRE A LA DEMANDE DE
DECLARATION PREALABLE ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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.

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),



DP4 ou PCMI5 - PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

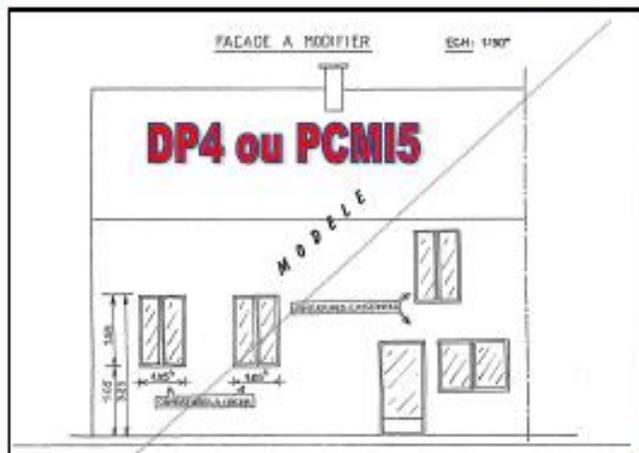
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et/ou ses modifications.

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.

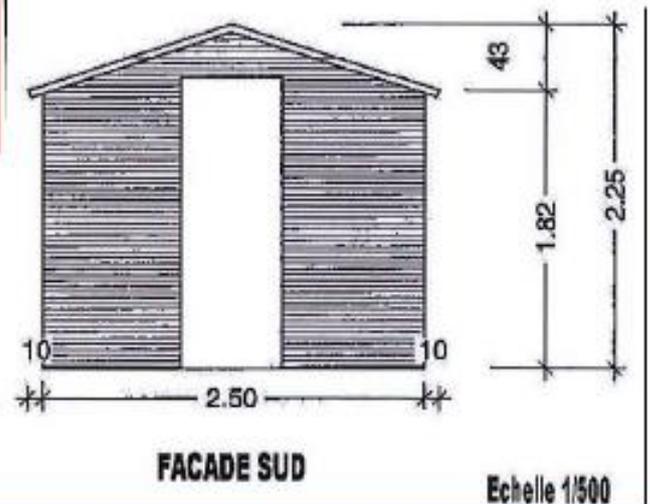
Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (moultures ou corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Informations obligatoires :

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

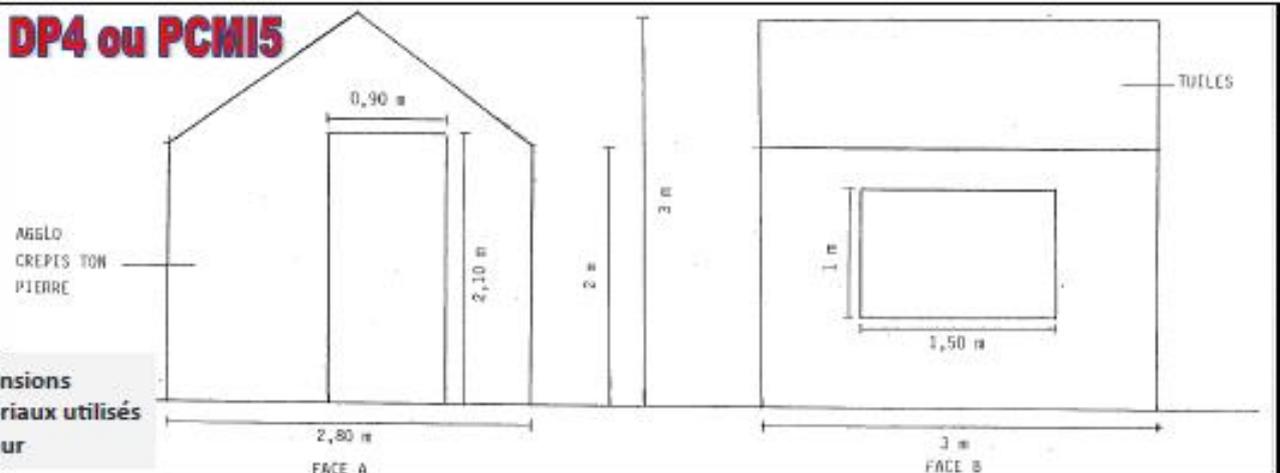


DP4 ou PCMI5



ANNEXE
 Menuiseries : bois teinté
 Toiture : Tuiles béton
 Enduit : ton pierre

DP4 ou PCMI5



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.*

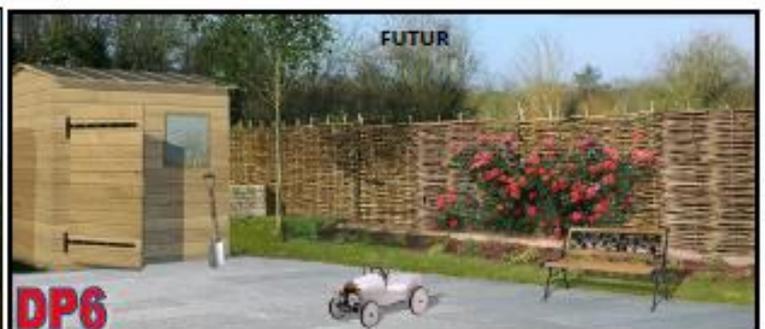
DP6 ou PCMI6 - DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT.

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].



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*02](#).

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

La « Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité 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*03](#).

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).