

Chers administrés,

Vous souhaitez construire une maison, agrandir votre logement, construire un garage, installer une clôture... ?

Tous ces projets nécessitent d'obtenir une autorisation d'urbanisme en conformité avec le Code de l'urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire Bièvre-Est.

Afin de vous éclairer sur les démarches à suivre, nous avons rédigé ce guide pratique pour faciliter le dépôt de votre dossier et ainsi obtenir une autorisation dans les meilleurs délais.

Ce guide reprend l'essentiel concernant les autorisations d'urbanisme et ne se substitue pas à la réglementation en vigueur.

Notre service urbanisme au sein de la mairie reste bien évidemment à votre disposition pour toutes questions relatives à votre projet. N'hésitez pas à le contacter.

En vous souhaitant une entière réussite dans vos démarches,

Le service urbanisme de la Mairie de Oyeu,

urbanisme@oyeu.fr

04.76.06.63.56

SOMMAIRE

- Page 3 :** Informations générales
- Page 4 :** Lexique
- Page 6 :** Quelles autorisations, pour quels travaux ?
- Page 7 :** Déposer un certificat d'urbanisme d'information ou opérationnel
- Page 8 :** Déposer une déclaration préalable de travaux (DPMI)
- Page 10 :** Déposer une demande de permis de construire (PCMI)
- Page 13 :** Les suites d'une autorisation d'urbanisme
- Page 14 :** Renseignements utiles

Informations générales



Avant tout projet, il est nécessaire de consulter la réglementation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire Bièvre-Est.

Ce document est consultable en ligne sur le site Internet de la commune : www.oyeu.fr
/Rubriques « Mes démarches »/Urbanisme



Service-Public.fr
Le site officiel de l'administration française

Sur le site www.service-public.fr se trouvent également des informations sur les différents types d'autorisations d'urbanisme et les formulaires CERFA correspondants à chaque demande. Les versions de ces formulaires sont régulièrement mises à jour par les services de l'Etat. Vous pouvez également les demander en mairie.



Mairie de Oyeu (38690)

La mairie de Oyeu tient lieu de Guichet Unique pour toutes les demandes en matière d'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous avez la possibilité de déposer votre dossier par voie électronique à l'adresse suivante : <https://portail-usager.sirap.com>. Il vous faudra dans un premier temps faire le choix de la commune et ensuite créer un espace personnel pour pouvoir déposer votre dossier qui sera directement transmis dans notre logiciel d'urbanisme.

Vous avez bien entendu toujours la possibilité de déposer votre dossier sous format papier soit directement en mairie aux horaires d'ouverture soit par courrier recommandé avec accusé de réception.

Lexique

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination (changement de) :

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation principale de tout ou partie d'un bâtiment. Il s'agit par exemple de transformer un commerce en habitation et inversement. Le changement de destination n'implique pas nécessairement la réalisation de travaux. Un changement de destination nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

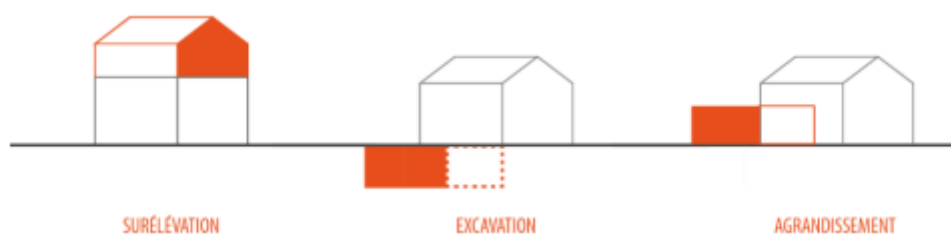
Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou par des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.

Les bassins de piscines et leurs couvertures amovibles ne seront pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).



Façade principale :

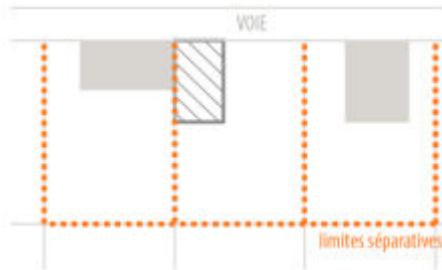
Est considéré comme façade principale la façade la plus visible depuis l'espace public et ce, même dans le cas où l'entrée principale n'y est pas incluse.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par un rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre les propriétés privées.



Surface de plancher :

La surface de plancher est définie par l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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. »

Unité foncière :

Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots d'un seul tenant réunis entre les mains d'un même propriétaire ou dans une même indivision.

Quelles autorisations, pour quels travaux ?

TOIT

Tuiles (réfection de toiture) : DP

Auvent, préau

• < 5 m² : aucune formalité

• < 20 m² : DP

• > 20 m² : PC

Aménagement des combles ou tout autre aménagement en espace d'habitation

• < 5 m² : aucune formalité si pas de modification de l'aspect extérieur du bâti

• < 20 m² : DP

DP : Déclaration Préalable

PC : Permis de Construire

TERRASSE NON COUVERTE DE PLAIN PIED (BÉTON OU BOIS)

• Moins de 60 cm de hauteur, quelle que soit la surface : aucune formalité

• Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou < 5 m² : aucune formalité

• Surélevée et/ou avec fondations profondes < 20 m² : DP

• Surélevée et/ou avec fondations profondes > 20 m² : PC

PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, VELUX :

DP

FAÇADE, RAVALEMENT : DP

CREATION FENÊTRE ET CHANGEMENT DE MENUISERIES EXTÉRIURES : DP

GARAGE

• < 5 m² : aucune formalité

• < 20 m² : DP

• > 20 m² : PC

• Transformation de garage en habitat quelle que soit la superficie : DP

ENROCHEMENT

: doit être limité et végétalisé ; implanté toujours en continuité de la construction. En fonction du terrain, un avis de la Mairie est préférable.

PISCINE

• < 10 m², non couverte restant moins de 3 mois : aucune formalité

• < 100 m² ouverte : DP

• < 100 m² avec couverture < 1,80 m de haut : DP

• > 100 m² et/ou de haut et/ou local technique > 20 m² : PC

MUR DE CLÔTURE, CLÔTURE

DP

VÉRANDA, TERRASSES COUVERTES

• < 5 m² : aucune formalité

• < 40 m² : DP

• > 40 m² : PC

PORTAIL

DP

CABANE BOIS OU BÉTON

• < 5 m² : aucune formalité

• < 20 m² : DP

• > 20 m² : PC

DANS LE CADRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

- Pour une construction neuve : vous avez l'obligation de recourir à un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m².
- Pour une extension supérieure à 20 m² : il en est de même, si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant fait dépasser les 150 m².

Attention : il existe des cas particuliers où le recours à l'architecte est toujours obligatoire.

**La mention « aucune formalité » n'exclut pas la conformité au PLUi !
Toujours se référer à ce document, quel que soit le type de travaux envisagé.**

Déposer une demande de Certificat d'Urbanisme d'information ou opérationnel (**CUa** ou **CUb**)

Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir ou construire une maison ? Vous souhaitez faire une donation ? Il est recommandé de demander à la mairie un **certificat d'urbanisme (CU)** avant d'effectuer une de ces opérations.

Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme : le **CU d'information (de type A)** et le **CU opérationnel (de type B)**.

Si vous n'avez **pas encore de projet de construction** sur le terrain, vous pouvez demander un **CU d'information**. Il vous renseigne notamment sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes.

Si vous avez un **projet de construction** sur le terrain, vous pouvez demander un **CU opérationnel**. Il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.

Les pièces à joindre :

➤ Pour une demande de certificat d'information : CUa (instruit par la mairie)

- 2 exemplaires du formulaire CERFA correspondant
- 2 exemplaires du plan de situation. Vous pouvez l'obtenir sur le site internet cartes.gouv.fr.

À compter de la date d'accusé de réception de votre demande de certificat d'urbanisme, la mairie a **1 mois** pour la traiter.

➤ Pour une demande de certificat d'information opérationnel : CUb (instruit par le service instructeur urbanisme de la Communauté de communes Bièvre-Est) :

- 2 exemplaires du formulaire CERFA correspondant
- 2 exemplaires du plan de situation (vous pouvez l'obtenir sur le site internet cartes.gouv.fr)
- 2 exemplaires du plan du terrain si des constructions existent, avec leur emplacement (vous pouvez l'obtenir sur le site <https://www.cadastre.gouv.fr>)
- 2 exemplaires d'une notice décrivant de manière succincte l'opération envisagée avec la destination du ou des bâtiments à construire et leur localisation approximative.

À compter de la réception de votre demande de certificat d'urbanisme opérationnel, le délai d'instruction est de **2 mois**.

Cadre légal :

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de 18 mois à compter de sa délivrance.

Vous pouvez demander une prolongation de votre CU. Elle peut être accordée pour une période d'un an si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé. La demande doit être adressée à la mairie au moins 2 mois avant la fin de validité du CU.

Elle est rédigée sur papier libre, en 2 exemplaires, accompagnée du CU à prolonger. Elle doit être envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception.

L'absence de réponse écrite, dans les 2 mois qui suivent la réception de la demande, vaut prolongement du CU. La prolongation prend effet au terme de la validité du certificat initial.

Lorsque la mairie refuse la prolongation du CU, elle doit en préciser les motifs. Il est alors conseillé de déposer une nouvelle demande de CU pour obtenir un nouveau certificat dont le contenu sera à jour.

Déposer une déclaration préalable de travaux (DPMI)

Votre dossier de déclaration préalable est **instruit par la mairie**.

Le délai d'instruction est de **1 mois** à compter de la réception de votre dossier.



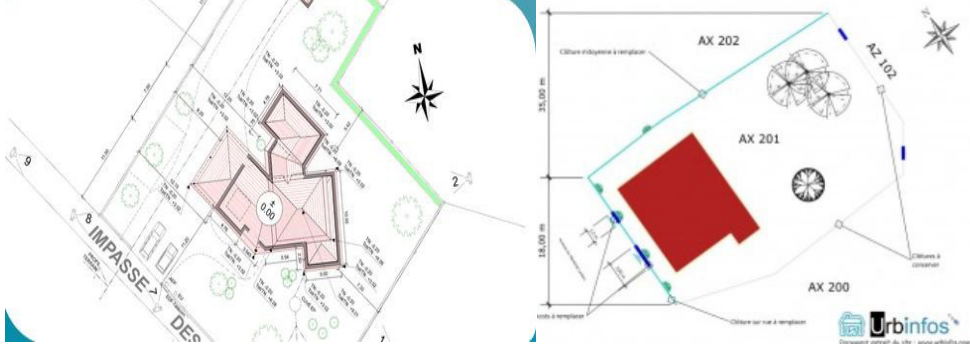
Dans ce délai, des pièces complémentaires peuvent être demandées. Cela interrompt le délai d'instruction.

Dès réception de la demande de pièces complémentaires vous avez 3 mois pour déposer les documents demandés en mairie. A partir du nouveau dépôt de pièces, le délai de 1 mois repart.

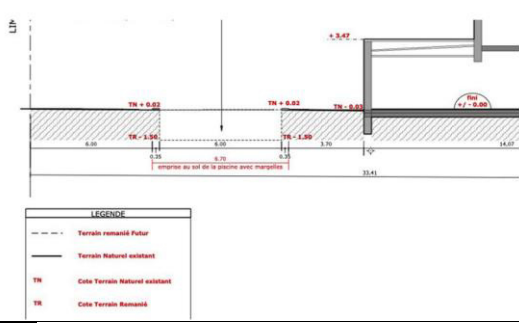
Avant de constituer votre dossier, lisez attentivement le bordereau des pièces à joindre inclus dans le CERFA pour savoir quels documents fournir dans votre demande.

Vous devez transmettre 2 exemplaires complets du dossier (toutes les pages du CERFA + pièces)

Les pièces habituelles à joindre :

<p>CERFA :</p>	
<p>DP1 : Le plan de situation Permet de situer le terrain à l'intérieur de la commune. Vous pouvez le trouver sur le site cartes.gouv.fr</p> <p>Cette pièce est obligatoire</p>	
<p>DP2 : Le plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme] Il présente le projet dans sa totalité. À fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)</p>	

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...)



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.

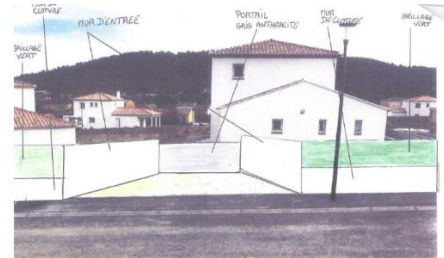


DP5 : Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R. 431-36c) du code de l'urbanisme]. À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.



SI LE PROJET EST VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC

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]



Déposer une demande de permis de construire (PCMI)

Votre dossier de permis de construire est **instruit par le service instructeur de la communauté de communes Bièvre-Est** mais la mairie reste le guichet unique pour déposer votre dossier.



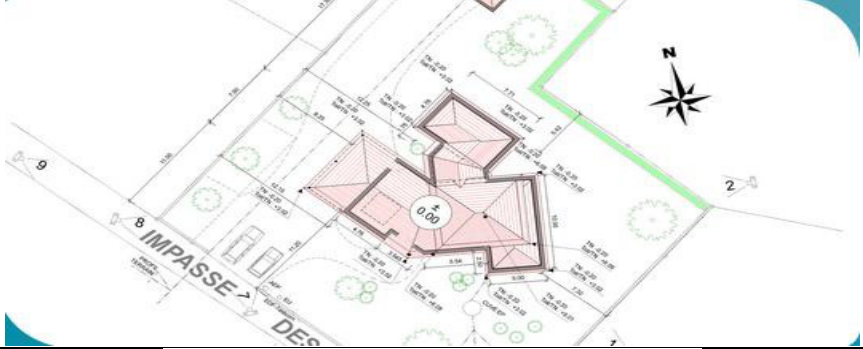
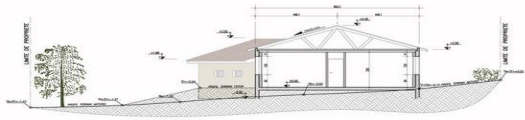
Le délai d’instruction est de **2 mois** à compter de la réception de votre dossier.

Dans ce délai, des pièces complémentaires peuvent être demandées. Cela interrompt le délai d’instruction. Dès réception de la demande de pièces complémentaires vous avez 3 mois pour déposer les documents demandés en mairie. A partir du nouveau dépôt de pièces, le délai de 2 mois repart.

Avant de constituer votre dossier, lisez attentivement le bordereau des pièces à joindre inclus dans le CERFA pour savoir quels documents fournir dans votre demande.

Vous devez transmettre 2 exemplaires complets du dossier (toutes les pages du CERFA + pièces)

Les pièces **obligatoires** à joindre :

<p>CERFA :</p>	
<p>PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l’urbanisme] Permet de situer le terrain à l’intérieur de la commune. Vous pouvez le trouver sur le site cartes.gouv.fr</p>	
<p>PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l’urbanisme]</p>	
<p>PCMI3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l’urbanisme]</p>	

PCMI4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

Exemple de notice descriptive

Le présent document a pour objet un terrain situé sur une commune, sur un terrain appartenant à un particulier, d'une superficie de 20 m², N° 104, 105 et 106, pour une surface de 1400 m². Cette commune est située dans le département de la Sarthe, au Nord-Ouest de la commune de ... en direction de ...

1 - L'état initial de terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

Le terrain est actuellement une surface engazonnée avec quelques arbres d'ornement. L'état est donc considéré en l'état sur un terrain existant en limite de parcelle (Plan Cadastre). Le terrain est plat, au relief assez régulier et sans particularité notable. Il est situé dans une zone d'habitat individuel et est entouré par un terrain appartenant à un particulier. L'urbanisme du projet est conforme à l'usage de terrain d'habitat individuel, tel que défini par le règlement de zonage de la commune. Le terrain est situé dans une zone d'habitat individuel et est entouré par un terrain appartenant à un particulier. Le terrain est plat, au relief assez régulier et sans particularité notable. Il est situé dans une zone d'habitat individuel et est entouré par un terrain appartenant à un particulier.

2 - Les parts retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé :**
 - Le terrain est plat et sera aménagé sans modification de son relief, tel que défini par le règlement de zonage de la commune.
 - Il y aura création d'un espace vert, aménagé et structuré par un terrain appartenant à un particulier.
 - Il y aura aménagement paysager et de terrain, notamment par la plantation de végétaux et de fleurs.
 - Il y aura aménagement paysager et de terrain, notamment par la plantation de végétaux et de fleurs.
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages existants :**
 - Le projet est de type individuel et sera construit en respectant les règles de l'urbanisme.
 - Il y aura création d'un espace vert, aménagé et structuré par un terrain appartenant à un particulier.
 - Il y aura aménagement paysager et de terrain, notamment par la plantation de végétaux et de fleurs.
 - Il y aura aménagement paysager et de terrain, notamment par la plantation de végétaux et de fleurs.

Le traitement des constructions, cultures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :

- Le terrain est plat et sera aménagé sans modification de son relief, tel que défini par le règlement de zonage de la commune.
- Il y aura création d'un espace vert, aménagé et structuré par un terrain appartenant à un particulier.
- Il y aura aménagement paysager et de terrain, notamment par la plantation de végétaux et de fleurs.
- Il y aura aménagement paysager et de terrain, notamment par la plantation de végétaux et de fleurs.

Les espaces extérieurs, à la charge du maître d'ouvrage, seront aménagés d'après le plan d'aménagement et d'insertion dans l'environnement existant des travaux de construction et de réhabilitation de l'ouvrage.

L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

L'implantation du projet respecte le règlement de zonage de la commune et les règles de l'urbanisme. Le terrain est plat et sera aménagé sans modification de son relief, tel que défini par le règlement de zonage de la commune.

M. H. et Mme L.
ZI DE LA COMMUNE
72000 MAMERS

Notice Paysagère
PCMI 4

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]



PCMI 14-1 : Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]

OU

PCMI 14-2 Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie en application de l'article R. 122-24-1 et R. 122-24-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]

Pour tous renseignements et génération de l'attestation :

<https://www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr>

Les suites d'une autorisation d'urbanisme

Les autorisations sont valables **3 ans** à compter de leur notification au pétitionnaire (voir les conditions légales inscrites dans l'arrêté d'autorisation).

Un exemplaire complet de votre dossier, l'arrêté ainsi que les formulaires de **Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)** et/ou **Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAACT)** vous sont envoyés par la mairie.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

VOUS DEVEZ :

1. Afficher sur votre terrain l'arrêté vous accordant votre demande de permis de construire (voir conditions légales sur l'arrêté)
2. Déposer **2 exemplaires de la Déclaration d'ouverture de chantier avant le commencement des travaux.**
3. A la fin des travaux vous devez transmettre à la mairie **2 exemplaires de la Déclaration d'achèvement des travaux.**

DECLARATION PRELABLE :

VOUS DEVEZ

- 1- Afficher sur votre terrain l'arrêté de non-opposition à votre demande de travaux (voir conditions légales sur l'arrêté)
- 2 - A la fin des travaux vous devez transmettre à la mairie **2 exemplaires de la Déclaration d'achèvement des travaux.**

Pour information :

Dès la connaissance de l'autorisation d'urbanisme par la DGFIP (service des Impôts), cette dernière prendra contact avec vous en vous invitant à faire votre déclaration sur le service « Gérer mes biens immobiliers » du site [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Cette déclaration précise la nature des travaux et la date prévisionnelle d'achèvement de ces derniers.

A la connaissance de la date d'achèvement réelle des travaux, la DGFIP reprend contact avec vous pour procéder à la déclaration foncière et taxe d'aménagement sous 90 jours maximum.

RENSEIGNEMENTS UTILES

Mairie de Oyeu

412 Route du Bourg

38690 OYEU

04.76.06.63.56

urbanisme@oyeu.fr

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi

De 8h30-12h00

Permanence d'urbanisme sur RDV un samedi sur deux (semaines paires)

De 9h00 à 11h00

Sites Internet :

Dépôt des dossiers par voie électronique :

<https://portail-usager.sirap.com>

Site de la commune :

<https://www.oyeu.fr>

Communauté de communes Bièvre-Est :

<https://www.bievre-est.fr>

Service public :

<https://www.service-public.fr>

Cadastre :

<https://cadastre.gouv.fr/>

Cartes et données du territoire :

<https://cartes.gouv.fr>

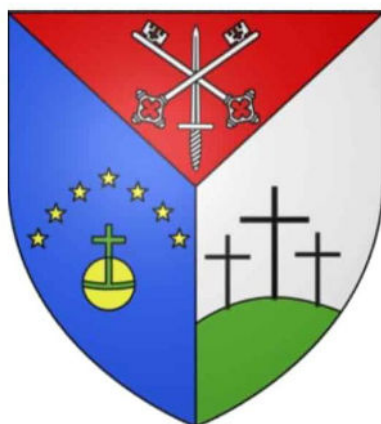
RT-RE Bâtiment :

<https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/>

Autres contacts :

Architecte conseil de la Communauté de communes Bièvre-Est :

Monsieur Marc VAUQUOIS – Prise de rendez-vous auprès de la CCBE au 04.76.06.10.94



Mairie de Oyeu (38690)