Guide pratique à l'attention des pétitionnaires

Le service urbanisme

2023

Pulnoy

Introduction

Madame, Monsieur,

Vous envisagez la réalisation de travaux sur votre propriété.

Selon la nature et l'importance de ces derniers, vous devrez solliciter et obtenir en amont une autorisation d'urbanisme. Le service urbanisme se tient à votre disposition, après un éventuel entretien, pour vous fournir le règlement d'urbanisme adéquat et vous guider dans la/les formalités adaptées à votre projet.

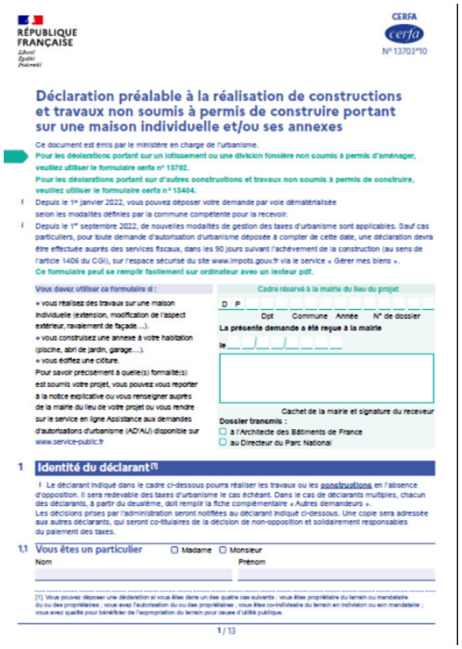
Depuis le 01/01/2022, outre le dépôt « papier » au guichet de la Mairie (ou par voie postale) toujours possible, vous disposez de la faculté de déposer votre demande directement en ligne à votre convenance, exclusivement via le guichet unique mis en place par la Métropole du Grand Nancy après avoir créée un compte usager (comme sur un site de e-commerce) :
https://cartads.grandnancy.eu/guichet-au-dia/Login/Particulier

Bien que les formulaires (papier ou en ligne) soient systématiquement accompagnés d'une notice des pièces à fournir, force est de constater que la dénomination des documents demandés n'est pas toujours claire pour le grand public.

L'objet du présent guide, est de vous accompagner dans la constitution de votre dossier, afin que ce dernier soit le plus exhaustif possible et puisse recevoir une réponse dans les meilleurs délais.

Le formulaire (papier ou en ligne)

Veillez à bien remplir et compléter soigneusement <u>toutes</u> les informations concernant votre identité, vos coordonnées complètes, celles d'une tierce personne -si vous souhaitez que les demandes du service lui soient adressées (ex : demande de pièces)-, la localisation du terrain, le cadre concernant le projet de construction ou d'aménagement, les surfaces existantes et créées ou supprimées (si votre projet modifie ces éléments ex : extension, surélévation mais aussi abri de jardin), dater et signer votre demande.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CERFA cerfa N° 13703*10

Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.
Pour les déclarations portant sur un lotissement ou une division foncière non soumis à permis d'aménager, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13702.
Pour les déclarations portant sur d'autres constructions et travaux non soumis à permis de construire, veuillez utiliser le formulaire cerfa n° 13404.

Depuis le 1er janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Depuis le 1er septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens ».
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :
- vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...).
- vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...).
- vous edifiez une clôture.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P ___ Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le ___

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :
☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
☐ au Directeur du Parc National

1 **Identité du déclarant[1]**

I Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les constructions en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ».
Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier ☐ Madame ☐ Monsieur

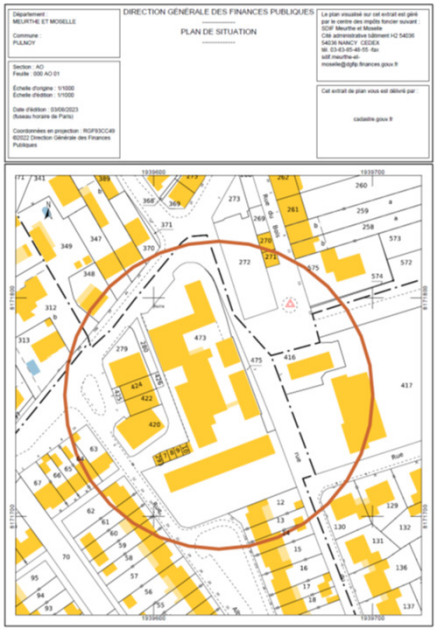
Nom Prénom

[1] Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

1 / 13

Le plan de situation (DP 1 / PC 1)

Obligatoire pour toute demande. Disponible en accès libre sur :
https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherParReferenceCadastrale.do#
Permet de « visualiser » le terrain / les constructions existantes sur la parcelle à l'échelle du secteur et de vérifier la cohérence des informations du cerfa (la référence cadastrale du terrain est composée de 2 lettres + 1 chiffre ex : AO 473) attention : votre propriété peut comporter plusieurs parcelles cadastrales; en ce cas, elles doivent toutes être indiquées dans le cerfa)

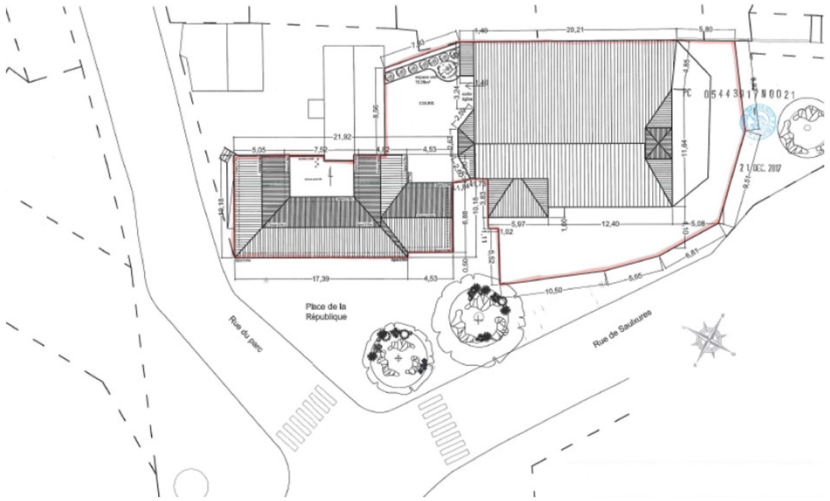


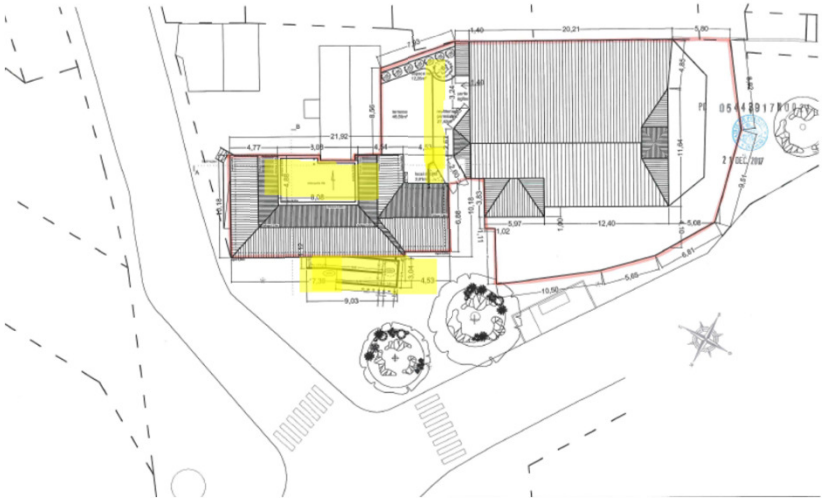
Le plan de masse (DP 02 / PC 02)

A fournir si votre projet créée une <u>nouvelle construction **ou** modifie le volume d'une construction</u> (ex : isolation thermique extérieure, piscine, véranda, abri de jardin…) il s'agit d'une « vue aérienne » de votre seule parcelle qui doit comporter la construction existante et celle projetée avec **<u>toutes les côtes exprimées en mètres</u>** par rapport : au domaine public (rue, cheminement, espace vert…), aux limites séparatives, aux distances entre les bâtiments sur une même propriété

Dans le cas d'une modification d'une construction il est attendu les plans faisant apparaître l'état avant et l'état après travaux

Permet de vérifier la conformité de la construction nouvelle (ou modifiée) par rapport aux règles du PLU





Existant	/	Projeté

Le plan en coupe (DP 03 / PC 03)

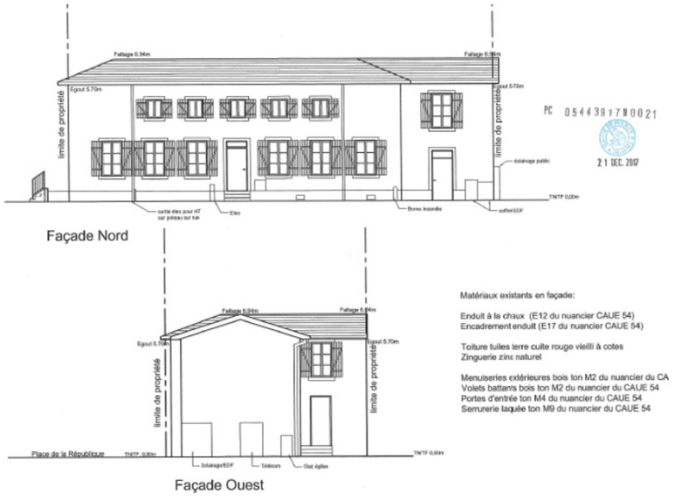
A fournir si votre projet créée une <u>nouvelle construction **ou** modifie la configuration du terrain naturel</u> (ex : piscine enterrée, semi-enterrée…) **Dans le cas d'une modification d'une construction il est attendu les plans «avant/après ». Inutile si votre projet ne comporte aucun terrassement** (ex : piscine hors sol, abri de jardin….) sauf cas particuliers (isolation thermique extérieure en alignement du domaine public)
Permet de vérifier la conformité de la construction nouvelle (ou modifiée) par rapport aux règles du PLU en ce qui concerne les éventuels mouvements de terrains (exhaussements, talus, remblais….) mais également les hauteurs (niveaux, égouts, faîtages…) le plan de coupe devant comporter des indications de hauteurs.

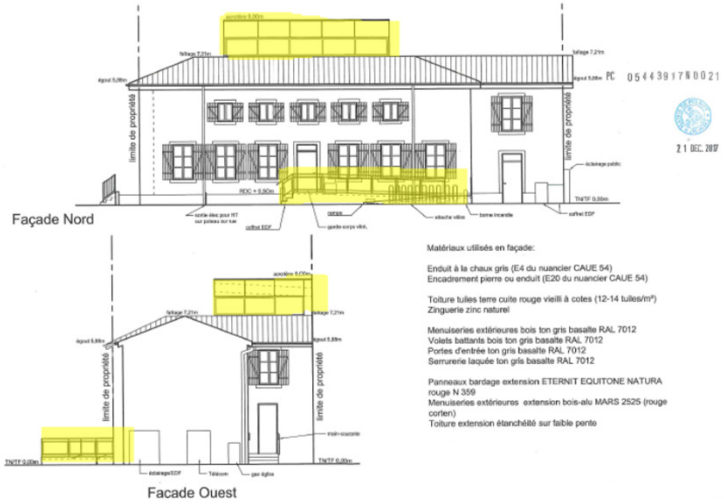
Le plan des façades (DP 04 / PC 05)

A fournir si votre projet créée une <u>nouvelle construction</u> (ex : abri de jardin, abri de piscine…) **<u>ou</u>** <u>modifie une ou plusieurs façades d'une construction existante</u> (ex : extension / surélévation / ajout d'une véranda / ajout d'une pergola accolée / modification des ouvertures…)

Dans le cas d'une modification d'une construction il est attendu les plans «avant/après » de <u>toutes</u> les façades impactées par le projet. Inutile pour un ravalement de façade, un changement de menuiseries ou une isolation thermique extérieure (sans modification des ouvertures)

Permet de vérifier la conformité de la construction nouvelle (ou modifiée) par rapport aux règles du PLU en ce qui concerne l'apparence d'un bâtiment, les matériaux, les hauteurs, les dimensions….





Existant	/	Projeté

La représentation de l'aspect extérieur /insertion graphique (DP 05-06 /PC 06)

➡ Déclaration préalable : a fournir obligatoirement si les travaux sont visibles du domaine public,

Si les travaux sont non visibles depuis le domaine public document à fournir uniquement si les plans des façades sont insuffisants pour montrer la modification envisagée. Dans le cas d'une clôture, peut être remplacé par tout document suffisamment détaillé (croquis côté, publicité…); pour un ravalement ou une isolation thermique extérieure un échantillon de couleur ou la référence du nuancier du fabricant / correspondance nuancier CAUE 54

➡ Permis de construire : obligatoire

Permet d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement et de contrôler son intégration dans le paysage du quartier et du secteur.

Les photographies (DP – PC 07/08)

Il est attendu une photographie de l'environnement proche, une de l'environnement lointain

Bon à savoir

Délais d'instruction de votre demande : toutes les informations relatives à l'instruction sont indiquées sur le récépissé de votre demande.

Une autorisation d'urbanisme est :

- Toujours délivrée « sous réserve du droit des tiers », elle ne prend pas en compte les règles de droit privé tirées du code civil, ou contractuelles qu'il vous appartient de respecter (servitudes vues, ensoleillement, règles de lotissement....).
- Définitive en l'absence de retrait par l'autorité compétente sitôt les délais de recours (des tiers et du Préfet) purgés soit à date + 3 Mois maximum. Un démarrage anticipé des travaux avant la purge des délais se fait aux risques et périls du pétitionnaire.
- Est valide pendant une durée de 3 ans (une demande de prorogation est possible sous conditions).

L'affichage via un panneau de chantier visible depuis le domaine public est obligatoire pendant toute la durée du chantier. Le panneau doit comporter les caractéristiques essentielles et voies de recours.

A l'achèvement des travaux, une déclaration (DAACT) doit être déposée en mairie.

D'autres obligations peuvent vous incomber (déclaration fiscale à l'achèvement des travaux si votre projet modifie les surfaces de plancher, souscription d'une assurance dommages ouvrages...)

Professionnels : votre projet peut nécessiter le dépôt de demandes complémentaires (dossiers « ERP », enseignes)

Le service urbanisme se tient à votre disposition pour tous renseignements complémentaires
Contact : 03.83.29.16.64 urbanisme@pulnoy.fr

Pulnoy