



GUIDE DEMANDES D'URBANISME



COMMUNES MEMBRES

du service mutualisé en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols de la CCM.



10 communes membres
au 1^{er} janvier 2023.

La Communauté de Communes de Montesquieu met à la disposition des communes membres, un service mutualisé en charge de l’instruction des autorisations du droit des sols (service ADS).

Ce guide a pour but d’aider les particuliers dans la réalisation d’un dossier de demande d’autorisation d’urbanisme. Il répertorie les différentes pièces à transmettre à l’administration ainsi que les éléments qui doivent apparaître dans ces pièces afin que le dossier soit complet et puisse être correctement instruit.

Une fois le dossier constitué, le service instructeur de la Communauté de Communes de Montesquieu étudie la demande d’autorisation au regard des règles d’urbanisme en vigueur de la commune (zonage et règlement des PLU, zone inondable, servitudes, etc.). Il apporte une expertise technique et juridique en matière d’urbanisme au bénéfice des élus et des communes adhérentes.

Après instruction, une proposition d’arrêté est transmise au Maire. Ce dernier est seul décisionnaire et responsable de la délivrance des autorisations d’urbanisme.

DÉPOSER UNE DEMANDE D’URBANISME EN LIGNE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, il est possible de déposer une demande de permis de construire, d’aménager, de démolir ou une déclaration préalable, directement en ligne.

Vous pouvez déposer votre demande 24h/24, 7j/7 via une plateforme unique pour les 10 communes adhérentes au service instructeur autorisations du droit des sols de la Communauté de Communes de Montesquieu grâce au lien suivant :

sigads.cc-montesquieu.fr/guichet-unique



CONTACT

La mairie où vous déposez votre demande est votre interlocuteur pour toutes les questions relatives à l’instruction de votre dossier. La Communauté de Communes de Montesquieu est uniquement chargée de l’instruction des autorisations d’urbanisme qui lui sont confiées.

QUEL CERFA REMPLIR POUR MA DEMANDE ?

Différents formulaires Cerfa existent en fonction du type de demande :

> DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Formulaire 13703*10

Déclaration préalable pour des travaux sur maison individuelle, annexe, piscine, clôtures...

Permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle (par exemple : extension, création de fenêtre) et/ou de construire une annexe à son habitation (par exemple : garage, véranda).

Formulaire 13702*09

Déclaration préalable pour divisions foncières non soumises à permis d'aménager.

Permet notamment de réaliser des divisions de terrains de faible importance

Formulaire 13404*10

Déclaration préalable pour des aménagements (camping, aire de stationnement...), des travaux (construction, modification de construction existante...) non soumis à permis de construire ou un changement de destination

Permet notamment de réaliser une construction nouvelle autre qu'une maison individuelle et d'effectuer des travaux (modification de construction existante, changement de destination...).

> PERMIS DE CONSTRUIRE

Formulaire 13406*11

Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

Permet d'agrandir ou de construire une maison individuelle ou ses annexes (ou de réaliser des travaux de démolition pour reconstruction).

Formulaire 13409*11

Permis de construire autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes

Permet de réaliser une construction ou d'effectuer des travaux sur une construction existante.

QUELLES PIÈCES JUSTIFICATIVES TRANSMETTRE ?

> PLAN DE SITUATION - Article R.431-7 a. du Code de l'urbanisme



Il permet de situer le terrain concerné par le projet au sein de la commune.

Le plan doit faire apparaître :

- ❑ L'échelle du plan,
- ❑ L'orientation (indiquer le nord),
- ❑ La ou les parcelle.s cadastrale.s concernée.s.

Vous pouvez par exemple utiliser les fonds de carte disponibles sur les sites :

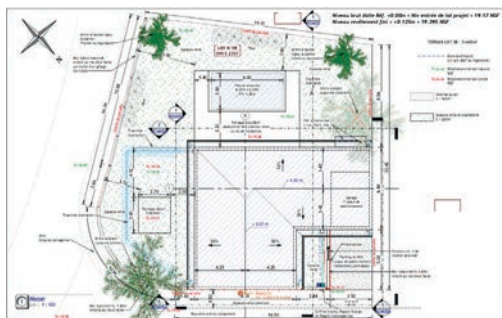
- geoportail.gouv.fr
- cadastre.gouv.fr

> PLAN DE MASSE - Article R.431-9 du Code de l'urbanisme

Il présente le projet dans son ensemble et permet d'y situer la ou les construction.s envisagé.e.s. Un plan de masse « État des lieux » et un plan de masse « Projet » sont nécessaires.

Le plan doit faire apparaître :

- ❑ L'échelle du plan,
- ❑ L'orientation (indiquer le nord),
- ❑ Les bâtiments existants et à construire sur le terrain côtés en 3 dimensions (largeur, longueur, hauteur),
- ❑ Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux voies et aux autres constructions existantes sur le terrain,
- ❑ L'accès au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage,
- ❑ Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales et éventuellement de l'assainissement individuel,
- ❑ Les stationnements intérieurs et extérieurs,
- ❑ La végétation présente sur le terrain (arbre, haie...) ; les arbres conservés, à abattre ou à planter en précisant les essences concernées,
- ❑ Le repérage photographique.

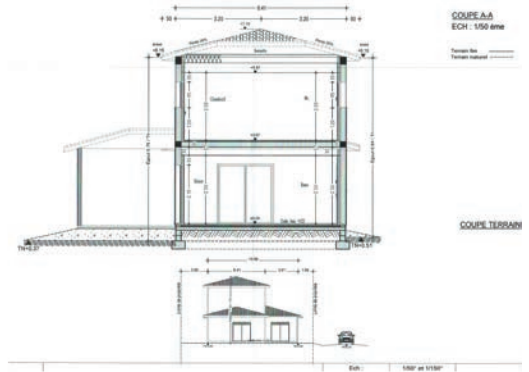


> PLAN DE COUPE - Article R.431- 10 b. du Code de l'urbanisme

Il permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain.

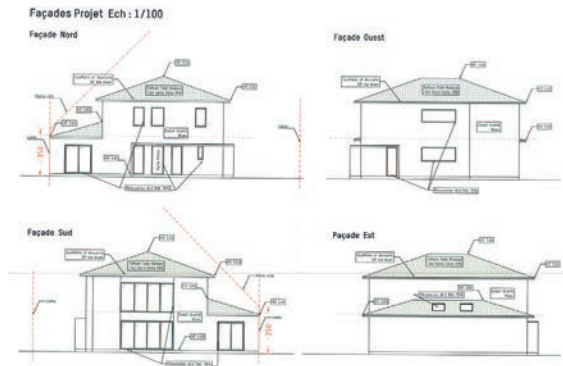
Le plan doit faire apparaître :

- ❑ L'échelle du plan,
- ❑ Le profil du terrain avant et après travaux (remblais, déblais...),
- ❑ L'environnement horizontal du terrain (route, végétation, arbres...),
- ❑ Le profil et les hauteurs de la construction (faîtage, niveau de dalle, pente de toit, égout).



> PLAN DE FAÇADE - Article R.431- 10 a. du Code de l'urbanisme

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur des futures constructions ou la modification d'une façade d'une construction existante.



Le plan doit faire apparaître :

- ❑ L'échelle du plan,
- ❑ L'organisation des ouvertures (dimensions, alignement, vantaux, petits carreaux, volets, ...),
- ❑ Le type et la couleur des matériaux et revêtements (enduit, pierres apparentes, bardage bois...),
- ❑ L'indication de hauteur au faîtage et à l'égout de toiture ainsi que sa pente,
- ❑ Le profil du terrain naturel et du terrain après travaux,
- ❑ L'orientation des façades.

> LA NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Article R.431 - 8 du Code de l'urbanisme

Informations devant apparaître dans la notice :

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

Plus précisément, la notice doit détailler le projet architectural et paysager :

- ❑ L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
- ❑ L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions existantes et leur insertion paysagère,
- ❑ Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain,
- ❑ Les matériaux et les couleurs des constructions,
- ❑ Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer,
- ❑ L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement,
- ❑ L'emprise au sol de la construction projetée,
- ❑ Le raccordement aux réseaux et les informations relatives aux ouvrages de récupération des eaux pluviales.

> DOCUMENT GRAPHIQUE - Article R.431- 10 c) du Code de l'urbanisme

Ce document permet d'apprécier l'architecture du projet dans son environnement proche :

- ❑ La solution la plus simple est de réaliser un photo montage à partir d'une photographie du terrain. Il permet ainsi de mieux appréhender l'insertion architecturale et paysagère du projet.



> PHOTOGRAPHIES



Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche : Article R.431- 10 d. du Code de l'urbanisme

La photographie doit montrer le terrain d'assiette du projet. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de situation ou sur le plan de masse.



Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain : Article R.431- 10 d. du Code de l'urbanisme

La photographie doit montrer l'environnement bâti ou paysager existant.

EXEMPLES

Quelques exemples de pièces à fournir en fonction du type de demande :

- ❑ **POUR UNE CLÔTURE** :
Plan de situation, plan de masse, plan de coupe et photographie du futur lieu d'implantation.
- ❑ **POUR UN ABRI DE JARDIN** :
Plan de situation, plan de masse, plan de coupe, plan des façades (avec description des matériaux), photographie du futur lieu d'implantation.
- ❑ **POUR UNE PISCINE** :
Plan de situation, plan de masse, plan de coupe, photographie du futur lieu d'implantation.
- ❑ **POUR UNE EXTENSION** :
Plan de situation, plan de masse, plan de coupe, plan des façades, notice architecturale, insertion graphique, photographies proche et lointaine ainsi que la réglementation environnementale 2020 (exigences adaptées pour les constructions de petite surface)
- ❑ **POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE** :
Plan de situation, plan de masse, plan de coupe, plan des façades, notice architecturale, insertion graphique, photographies proche et lointaine ainsi que la réglementation environnementale 2020.