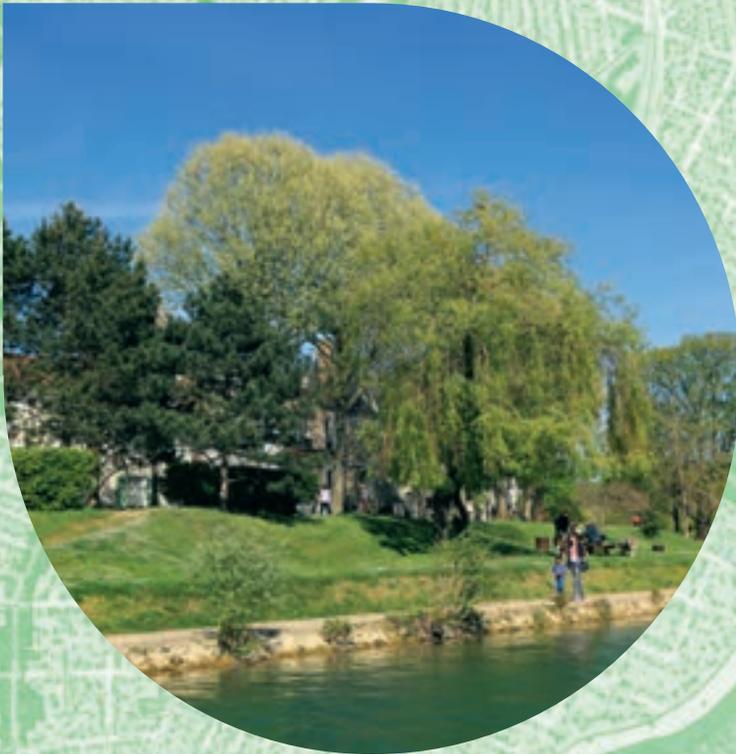




VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

# GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME



Ce guide permet à tous les  
usagers d'appréhender au mieux  
les différentes démarches  
relatives à leurs futurs travaux !



@VilleSaintMaur  
saintmaur.com

VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

# édito du maire



La ville de Saint-Maur-des-Fossés s'est dotée, en février 2017, de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Fruit d'un travail complexe et long, d'échanges multiples avec les Saint-Mauriens et les Comités de quartiers, d'échanges contradictoires avec les partenaires institutionnels tels que l'État, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des métiers, le PLU est un document fondamental qui définit les grands choix municipaux pour les vingt prochaines années.

Urbanisme, aménagement, économie, environnement, transport, le PLU est la matrice à partir de laquelle tous ces sujets sont développés.

Notre PLU traduit le caractère résidentiel de la commune, le respect d'un urbanisme à taille humaine avec une stricte limitation de la densité et des hauteurs de constructions. Il traduit aussi le souhait de valoriser notre cadre de vie exceptionnel en tenant compte notamment des spécificités historiques et géographiques de notre presqu'île saint-maurienne.

En choisissant d'habiter à Saint-Maur-des-Fossés et de faire des travaux dans votre résidence, vous contribuez à cultiver l'identité si singulière de notre commune à laquelle nous sommes tous attachés et participez à la préservation et à l'amélioration de notre cadre de vie commun.

Néanmoins, les règles d'urbanisme sont nombreuses, parfois complexes et les démarches liées aux travaux peuvent paraître difficiles.

Aussi, Pierre-Michel Delecroix, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et les services municipaux ont conçu ce guide pour vous aider dans vos démarches, anticiper les questions que vous pouvez vous poser dans l'accomplissement de vos projets de travaux, d'agrandissement ou d'aménagement.

**Sylvain Berrios**

Maire de Saint-Maur-des-Fossés

# sommaire

## avant-propos

<b>QUAND DOIS-JE DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE POUR MON PROJET ?</b> .....	p. 5
---	------

## introduction

<b>QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE SUR MON TERRAIN ?</b>	
PRENDRE CONNAISSANCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LE SITE DE LA VILLE .....	p. 6
SOLLICITER LA DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME .....	p. 7

## 1 – QUE DOIS-JE FAIRE POUR PRÉPARER MA DEMANDE ?

1.1 - DÉTERMINER LE TYPE D'AUTORISATION À DEMANDER : .....	p. 10
1.2 – PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN DOSSIER .....	p. 14

## 2 – COMMENT SERA TRAITÉE MA DEMANDE ?

CERTIFICATS D'URBANISME .....	p. 29
DÉCLARATIONS PRÉALABLES DE TRAVAUX .....	p. 29
PERMIS DE CONSTRUIRE .....	p. 30

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF .....	p. 31
PERMIS D'AMÉNAGER .....	p. 32
PERMIS DE DÉMOLIR .....	p. 33
LE TRAJET DE VOTRE DOSSIER AU SEIN DE LA MAIRIE ..	p. 34

## 3 – QUELLES DÉMARCHES FAIRE APRÈS OBTENTION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

3.1 – L’AFFICHAGE DE MON AUTORISATION SUR LE TERRAIN AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX .....	p. 38
3.2 – LA DÉCLARATION D’OUVERTURE DE CHANTIER (D.O.C.) .....	p. 39
3.3 – LA DÉCLARATION ATTESTANT L’ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX (D.A.A.C.T.) ..	p. 40
3.4 –TABLEAU RÉCAPITULATIF .....	p. 41

## INFORMATIONS UTILES

GLOSSAIRE .....	p. 44
SITES .....	p. 46
CONTACT .....	p. 47

# avant-propos

## QUAND DOIS-JE DÉPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE POUR MON PROJET ?

### Lorsque mon projet :

- crée plus de 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) ou d'emprise au sol.
- change la destination des locaux existants, par exemple d'habitation en activité, ou d'entrepôt en habitation, etc.
- modifie l'aspect extérieur des bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de surface de plancher (SDP) ou d'emprise au sol (ravalements, ouvertures de fenêtres...).
- prévoit de modifier une clôture.
- prévoit la démolition d'une construction.



# introduction

## QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE SUR MON TERRAIN ?

### PREMIÈRE ÉTAPE, VOUS DEVEZ PRENDRE CONNAISSANCE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme est accessible et téléchargeable sur le site de la ville :

[www.saint-maur.com](http://www.saint-maur.com) rubrique cadre de vie > les grands projets

- Dans quelle zone se situe mon terrain ?  
(vérifier sur le plan de zonage)
- Lire le règlement associé à la zone  
(u1, u2, u3, etc.)

# VOUS POUVEZ ENSUITE SOLLICITER LA DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'URBANISME

- **Qu'est-ce que le certificat d'urbanisme ?**

C'est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation du projet.

## certificat d'urbanisme

### **Certificat d'urbanisme d'information :**

Renseigne sur des règles d'urbanisme applicables au terrain

- Limites administratives au droit de propriété
- Liste des taxes et participation d'urbanisme

### **Pièces à joindre**

- Un plan de situation
- Un plan de masse

### **Certificat d'urbanisme opérationnel en plus du certificat d'urbanisme d'information,**

- Renseigne sur la faisabilité d'un projet au regard du règlement d'urbanisme en vigueur et l'état des équipements publics existants ou prévus, desservant le terrain.

### **Pièces à joindre**

- Un plan de situation
- Un plan de masse (existant et projet)
- Une note descriptive succincte

**En cas de construction  
sur le terrain**



1

QUE DOIS-JE  
FAIRE POUR  
PRÉPARER MA  
DEMANDE ?



**DÉTERMINER LE TYPE D'AUTORISATION  
À DEMANDER** ..... p. 10

**LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER :  
PLANS, NOTICE ET FORMULAIRE** ..... p. 45

# Que faire pour préparer sa demande ?

## 1.1 – DÉTERMINER LE TYPE D'AUTORISATION QUE JE DOIS DEMANDER

Déclaration  
préalable  
de travaux

A

B

Permis de  
construire

Permis  
d'aménager

C

D

Permis de  
construire  
modificatif

E

Permis  
de démolir

## A

## DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX (R 421-9 du Code de l'Urbanisme)

### • Qu'est-ce que la déclaration préalable de travaux ?

C'est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagements de faible importance.

Lire le règlement associé à la zone (u1, u2, u3, etc.)

### • Quels sont les travaux concernés ?

#### TRAVAUX SUR DES PETITES SURFACES

Une déclaration préalable est exigée pour les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et si elles répondent aux critères suivants :

- Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
- Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>

Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> pour les extensions des habitations présentes en zone urbaine.

Lorsque l'extension a pour conséquence de porter la superficie totale du bâti à plus de 150 m<sup>2</sup>, le recours à un architecte est obligatoire et un permis de construire doit être obtenu.

#### CHANGEMENT DE DESTINATION

À condition que ce changement de destination ne modifie pas les structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

#### INSTALLATION DE CLÔTURES

#### TRAVAUX MODIFIANT L'ASPECT EXTÉRIEUR INITIAL DU BATIMENT

Par exemple : remplacement d'une porte ou d'une fenêtre ; percement d'une nouvelle fenêtre ; ravalement de façade

#### LOTISSEMENTS

Divisions ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots à bâtir.

#### DIVISIONS FONCIÈRES

Attention, les divisions foncières sont soumises à déclaration préalable dès lors que :

- Soit elles sont situées en partie ou en totalité dans le périmètre des monuments historiques,
- Soit elles concernent une parcelle où existe un arbre ou un bâtiment remarquable, figurant en annexe au Plan Local d'Urbanisme,
- Soit elles concernent une parcelle ayant une façade sur les quais longeant les bords de Marne
- Soit elles concernent des parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup>

**B**

## PERMIS DE CONSTRUIRE (L 421-1 du Code de l'Urbanisme)

### • Qu'est-ce qu'un permis de construire ?

C'est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux d'une certaine importance.

### • Quels sont les travaux concernés ?

#### TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

- Travaux ajoutant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>
- Ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, et augmentent la surface totale jusqu'à plus de 150 m<sup>2</sup>
- S'ils modifient les structures porteuses, la façade du bâtiment, quand ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination.
- Si les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, où se situent dans un secteur protégé.

#### CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION INDÉPENDANTE DE TOUT BÂTIMENT EXISTANT

Permis de construire obligatoire sauf : les constructions qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

#### AUTRES FORMALITÉS RECOURS À UN ARCHITECTE

Obligatoire si le projet a une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup>, ou si une extension d'une construction existante porte la surface de l'ensemble à plus de 150 m<sup>2</sup> de S.D.P.

C

## LE PERMIS D'AMÉNAGER (R421-19 du Code de l'Urbanisme)

- **Qu'est-ce qu'un permis d'aménager ?**

C'est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

- **Quels sont les travaux concernés ?**

### LA RÉALISATION

de certaines opérations de lotissement (périmètre de protection des monuments historiques, etc.).

### LA CRÉATION

d'aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 places, etc.

D

## LE PERMIS MODIFICATIF

- **Qu'est-ce qu'un permis modificatif ?**

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

- **Quels sont les travaux concernés ?**

### PETITES MODIFICATIONS

- Aspect extérieur du bâtiment
- Réduction ou augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher
- Changement de destination d'une partie des locaux

### MODIFICATIONS PLUS IMPORTANTES

Elles nécessitent un nouveau permis de construire ou d'aménager

## E LE PERMIS DE DÉMOLIR

### • Qu'est-ce qu'un permis de démolir ?

C'est un acte administratif qui doit être obtenu préalablement à la démolition partielle ou totale de toute construction.

### • Quels sont les travaux concernés ?

Démolition partielle ou totale de toute construction.

- ⓘ *Lorsque la démolition dépend d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite au moment de la demande de permis de construire ou de permis d'aménager.*

## 3.2 – LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN DOSSIER

### A LE PLAN DE SITUATION

Il permet de donner la situation géographique d'un terrain au sein de la commune dont il dépend.

Le plan de situation doit comporter plusieurs informations :

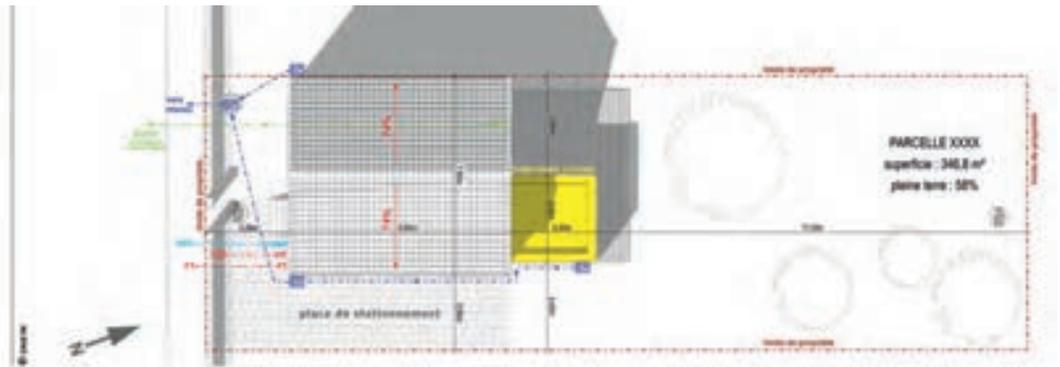
- Le nom de la commune
- L'orientation géographique
- Un repère localisant le projet
- Des photographies prises des différents angles du terrain dans son environnement proche et lointain.



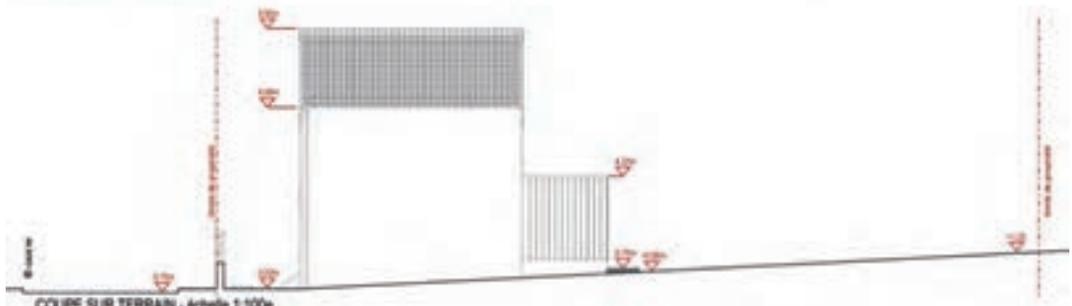
**B****LE PLAN DE MASSE**

Il représente le terrain sur lequel on souhaite construire.

Le **plan de masse** fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées, et le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu. Il indique aussi comment les constructions seront raccordées aux réseaux publics ou à défaut d'équipement public, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.



PLAN MASSE - échelle 1:100e



COUPE SUR TERRAIN - échelle 1:100e



**Le plan de masse** doit également indiquer l'emplacement et les caractéristiques des servitudes de passage éventuelles permettant d'accéder au terrain.

Ce document doit comporter :

- L'orientation
- L'échelle
- Les éléments construits, naturels déjà existants
- L'altimétrie
- Les limites cotées du terrain à bâtir
- Les cotes de hauteur et d'emprise au sol de la ou des construction(s) projetée(s) avec les distances aux limites du terrain
- L'implantation des clôtures existantes et projetées
- La localisation schématique des équipements privés (aire de stationnement, réseaux d'eau potable, ...)
- La localisation schématique des équipements publics existants (voirie, électricité, gaz, ...)
- Les points et angles de prises de vue photographique
- La représentation par une ligne terminée de deux flèches de l'emplacement choisi pour le plan de coupe et la direction de la vue.



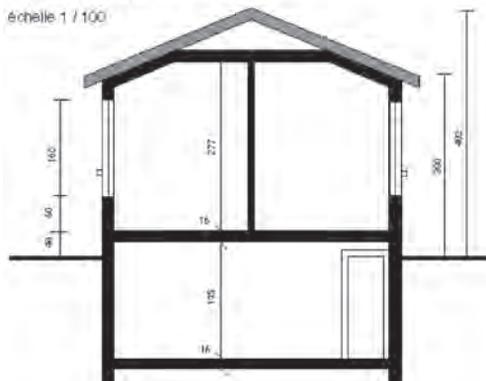
## LE PLAN DE COUPE

Il précise l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande.

Si les travaux modifient le profil du terrain, le plan de coupe devra faire apparaître l'état initial et l'état final. Ce plan doit être coté.

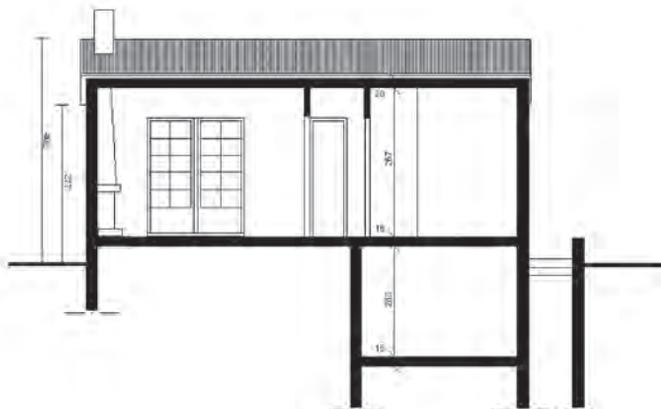
Existant : Coupe BB'

échelle 1 / 100



Existant : Coupe AA'

échelle 1 / 100





## LA NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

### La notice permet de préciser :

- ◇ L'état initial du terrain et ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- ◇ Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages faisant apparaître, selon les caractéristiques du projet :
  - Aménagement du terrain, avec ce qui est modifié ou supprimé
  - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles
  - Le traitement des constructions, des clôtures, de la végétation ou des aménagements situés en limite du terrain
  - Matériaux et couleurs de constructions
  - Le traitement des espaces libres, avec les plantations à conserver ou à créer
  - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

### Contenu indicatif de la notice :

- ◇ **État initial du terrain et ses abords**
  - **Situation générale de l'environnement :**
    - le relief
    - la végétation
  - **Relief du terrain lui-même et le voisinage du bâti immédiat**

- **Constructions existantes où le bâti présente un caractère homogène ou hétérogène :**
  - la composition des bâtiments (volumes simples ou décrochés, proportions carrées ou longières)
  - la forme des toitures (sens de faîtage par rapport à la pente du terrain, aux voies, aux limites parcellaires, à l'exposition)
  - les matériaux et les couleurs
- **La desserte du terrain**
  - Accès par chemin longeant le terrain
  - Passage en servitude
  - Voirie nouvelle du lotissement en cours de création
- **Les éléments paysagers projetés**
- **Prise en compte de l'orientation d'aménagement et de programmation (A.O.P.) Trame Verte et Bleue (T.V.B.)**

## ◇ L'insertion dans le paysage

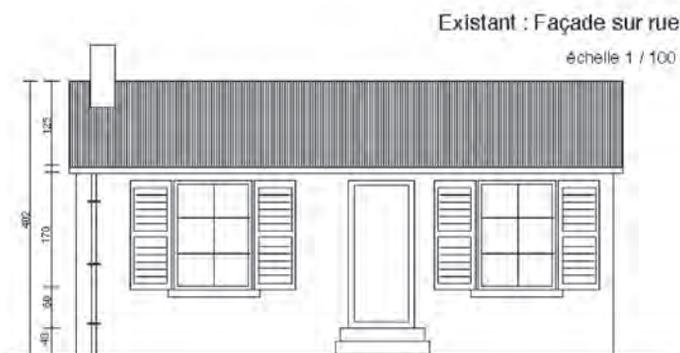
- L'aménagement du terrain : décrire les modifications du relief du terrain, de la végétation, des autres éléments présents sur le terrain.
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume de la maison : conception globale de la construction.
- Le traitement des aménagements situés en limite de terrain s'il y a lieu : notamment les clôtures.
- Les matériaux et les couleurs.
- Le traitement des espaces libres, c'est-à-dire pour ce qui concerne les plantations (arbres supprimés, replantés, haies).
- L'accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement (circulation et voirie sur la parcelle).

## E LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Ce plan devra faire apparaître l'état initial et l'état futur des façades.

Il faudra aussi préciser les matériaux employés et leur aspect.  
Si le plan est fourni en noir et blanc, celui-ci devra mentionner les couleurs utilisées.

Chaque façade devra être représentée par son orientation ainsi qu'avec les cotes. Toutes les façades devront être représentées.



**F**

## UN DOCUMENT GRAPHIQUE OU INSERTION

Ce document permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Pour réaliser ce document, il est conseillé de réaliser soit un photo-montage en intégrant une image de synthèse, une perspective ou une axonométrie réalisée par un professionnel.



INSERTION - vue depuis la rue vers le nord - ouest

**G**

## UNE PHOTOGRAPHIE POUR SITUER LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

Il est conseillé pour cette photographie de prendre une photo depuis la voirie ou l'accès, en faisant apparaître cet accès et les limites de toutes les propriétés voisines.



H

## UNE PHOTOGRAPHIE POUR SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Il est conseillé de prendre la photo en faisant apparaître l'intégralité des propriétés voisines qui entourent le terrain.

Concernant les deux photos (environnement proche et lointain), l'emplacement et la direction des points de vue doivent être reportés sur les plans de masse et de situation.

## I

## LE FORMULAIRE ATTESTANT LA PRISE EN COMPTE DE LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs en attestant de la prise en compte de la réglementation thermique. À cette fin, il y a deux documents à établir à deux moments distincts : au dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux de construction d'un bâtiment.

Toutes les informations : [www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr)

### Attestation à établir au dépôt de la demande de permis de construire

Le maître d'ouvrage atteste de la prise en compte de la réglementation thermique 2012. Le document permettra également d'attester de la réalisation de l'étude de faisabilité pour les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, le document à établir au dépôt de la demande du permis de construire permettra de s'assurer :

- De la prise en compte de la conception bioclimatique du bâtiment au plus tôt du projet grâce au coefficient Bbio, gage d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé,
- Que la réflexion sur les systèmes énergétiques a été engagée, et en particulier le recours aux énergies renouvelables, en indiquant des éléments de conclusion de l'étude de faisabilité des approvisionnements en énergie.



## Attestation à établir à l'achèvement des travaux

Le maître d'ouvrage atteste de la prise en compte de la réglementation thermique 2012 par le maître d'œuvre, si celui-ci a reçu une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, ou sinon par le maître d'ouvrage lui-même.

Le document doit être établi par l'un des quatre professionnels suivants : architecte, diagnostiqueur pour la maison, bureau de contrôle, organisme de certification si le bâtiment fait l'objet d'une certification. Il permettra de s'assurer de la prise en compte de la réglementation thermique, en vérifiant :

- Les trois exigences de résultats de la réglementation technique 2012 (besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort d'été),
- La cohérence entre l'étude thermique qui a été conduite et le bâtiment construit en vérifiant certains points clés (production d'énergie, étanchéité à l'air du bâtiment, énergie renouvelable, isolation) par un contrôle visuel sur site ou de documents.



2

COMMENT  
SERA TRAITÉE  
MA DEMANDE ?



CERTIFICATS D'URBANISME .....	p. 28
DÉCLARATIONS PRÉALABLES DE TRAVAUX .....	p. 29
PERMIS DE CONSTRUIRE .....	p. 30
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIFS .....	p. 31
PERMIS D'AMÉNAGER .....	p. 32
PERMIS DE DÉMOLIR .....	p. 33

LE TRAJET DE VOTRE DOSSIER AU SEIN DE LA MAIRIE .....	p. 34
--	-------

# Comment sera traitée ma demande ?



## POUR LES CERTIFICATS D'URBANISME

### Délai d'instruction

- 1 mois pour un certificat d'urbanisme d'information
- 2 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel

### La réponse

À défaut de réponse écrite, l'absence de réponse vaut donc la délivrance d'un certificat tacite.

Ce certificat fige les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa demande. Il garantit donc que les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limites administratives au droit de propriété et les taxes exigibles, ne seront pas remises en cause.

### Et après ?

La durée de validité du certificat est de 18 mois. Elle peut également être prolongée d'une année si les conditions de délivrance n'ont pas changé.

La demande de prorogation doit être adressée par un courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Cette démarche doit être effectuée au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

L'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivants la réception de la demande vaut prorogation du certificat.

## B

## LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES DE TRAVAUX

Constitution  
du dossier

1

**IMPRIMÉ CERFA**

Réalisation de lotissements ou autres divisions foncières non soumises à un permis d'aménager.

OU

**IMPRIMÉ CERFA**

Construction et travaux non soumis à un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

OU

**IMPRIMÉ CERFA**

Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à un permis de construire, et comprenant ou non des démolitions.

Dépôt  
du dossier

2

**Envoi du dossier en 5 exemplaires**

Des exemplaires supplémentaires sont demandés si les travaux sont situés dans un secteur protégé et/ou si il y a création d'une surface de plancher.

Envoi par lettre recommandée avec avis de réception.

OU

Dépôt à la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain

Délais  
d'instruction

3

La mairie délivre un récépissé mentionnant les délais d'instruction.

...

Le délai d'instruction est d'1 mois minimum

Délai prolongé si incomplet ou consultation de services extérieurs.

Décision  
de la mairie

4

**FAVORABLE**

- délai de 3 ans pour commencer les travaux.
- pas d'interruption des travaux pendant plus d'1 an.

OU

**DÉFAVORABLE**

si le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme.

OU

**ABSENCE DE**

**RÉPONSE** vaut décision tacite

**FAVORABLE** sauf dans le périmètre de monuments historiques.

## C LES PERMIS DE CONSTRUIRE

### Constitution du dossier

1

- **Formulaire Cerfa** pour une maison individuelle et/ou ses annexes.
- **Formulaire Cerfa** pour les autres constructions.
- En cas de construction nouvelle, une attestation RT 2012 doit être jointe.
- **Formulaire Cerfa** + pièces à joindre dont la liste est présente dans le formulaire.

### Dépôt du dossier

2

**Envoi du dossier en 5 exemplaires**  
Des exemplaires supplémentaires sont demandés si les travaux sont situés dans un secteur protégé et/ou si il y a création d'une surface de plancher.  
Envoi par lettre recommandée avec avis de réception.

OU

Dépôt à la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain.

### Délais d'instruction

3

La mairie délivre un récépissé mentionnant les délais d'instruction

...

- 2 mois minimum pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- 3 mois minimum dans les autres cas

### Décision de la mairie

4

#### FAVORABLE

- délai de 3 ans pour commencer les travaux
- pas d'interruption des travaux pendant plus d'1 an

OU

#### DÉFAVORABLE

si le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme

OU

#### ABSENCE DE

**RÉPONSE** vaut décision tacite  
**FAVORABLE** sauf dans le périmètre de monuments historiques

### LA DÉCISION DE LA MAIRIE

#### En cas d'acceptation :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. Elle peut également être tacite.

#### En cas de refus :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

• Merci de vérifier le Cerfa sur le site <https://www.service-public.fr> •

# D

## LES PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIFS

### Constitution du dossier

1

- La demande peut être déposée à tout moment dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivré.
- Formulaire Cerfa + pièces à joindre dont la liste est présente dans le formulaire.

### Dépôt du dossier

2

**Envoi du dossier en 5 exemplaires**  
Des exemplaires supplémentaires sont demandés si les travaux sont situés dans un secteur protégé et/ou si il y a création d'une surface de plancher  
Envoi par lettre recommandée avec avis de réception.

OU

Dépôt à la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain.

### Délais d'instruction

3

2 mois ou 3 mois minimum

...

La mairie délivre un récépissé mentionnant les délais d'instruction.

### Décision de la mairie

4

#### FAVORABLE

- délai de 3 ans pour commencer les travaux
- pas d'interruption des travaux pendant plus d'1 an

OU

#### DÉFAVORABLE

si le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme

OU

#### ABSENCE DE RÉPONSE

vaut décision tacite FAVORABLE sauf dans le périmètre de monuments historiques

### LA DÉCISION DE LA MAIRIE

#### En cas d'acceptation :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. Elle peut également être tacite.

#### En cas de refus :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

## E

## LES PERMIS D'AMÉNAGER

Constitution  
du dossier

1

La demande est faite au moyen du formulaire Cerfa à télécharger sur : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

Dépôt  
du dossier

2

Envoi du dossier  
en 5 exemplaires

Des exemplaires supplémentaires sont demandés si les travaux sont situés dans un secteur protégé et/ou si il y a création d'une surface de plancher

Envoi par lettre recommandée avec avis de réception

OU

Dépôt à la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain.

Délais  
d'instruction

3

La mairie délivre un récépissé mentionnant les délais d'instruction.

OU

3 mois minimum.

Décision  
de la mairie

4

## FAVORABLE

- délai de 3 ans pour commencer les travaux.
- pas d'interruption des travaux pendant plus d'1 an.

OU

## DÉFAVORABLE

si le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme.

OU

## ABSENCE DE

RÉPONSE vaut décision tacite

**FAVORABLE** sauf dans le périmètre de monuments historiques

## LA DÉCISION DE LA MAIRIE

## En cas d'acceptation :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. Elle peut également être tacite.

## En cas de refus :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

• Merci de vérifier le Cerfa sur le site <https://www.service-public.fr> •

## LES PERMIS DE DÉMOLIR

### Constitution du dossier

1

La demande est faite au moyen du formulaire Cerfa à télécharger sur : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

### Dépôt du dossier

2

#### Envoi du dossier en 5 exemplaires

Des exemplaires supplémentaires si les travaux sont situés dans un secteur protégé et/ou si il y a création d'une surface de plancher.

Envoi par lettre recommandée avec avis de réception.

OU

Dépôt à la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain.

### Délais d'instruction

3

La mairie délivre un récépissé mentionnant les délais d'instruction.

OU

2 mois minimum.

### Décision de la mairie

4

#### FAVORABLE

- délai de 3 ans pour commencer les travaux.
- pas d'interruption des travaux pendant plus d'1 an.

OU

#### DÉFAVORABLE

si le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme.

OU

#### ABSENCE DE

RÉPONSE vaut décision tacite

**FAVORABLE** sauf dans le périmètre de monuments historiques.

### LA DÉCISION DE LA MAIRIE

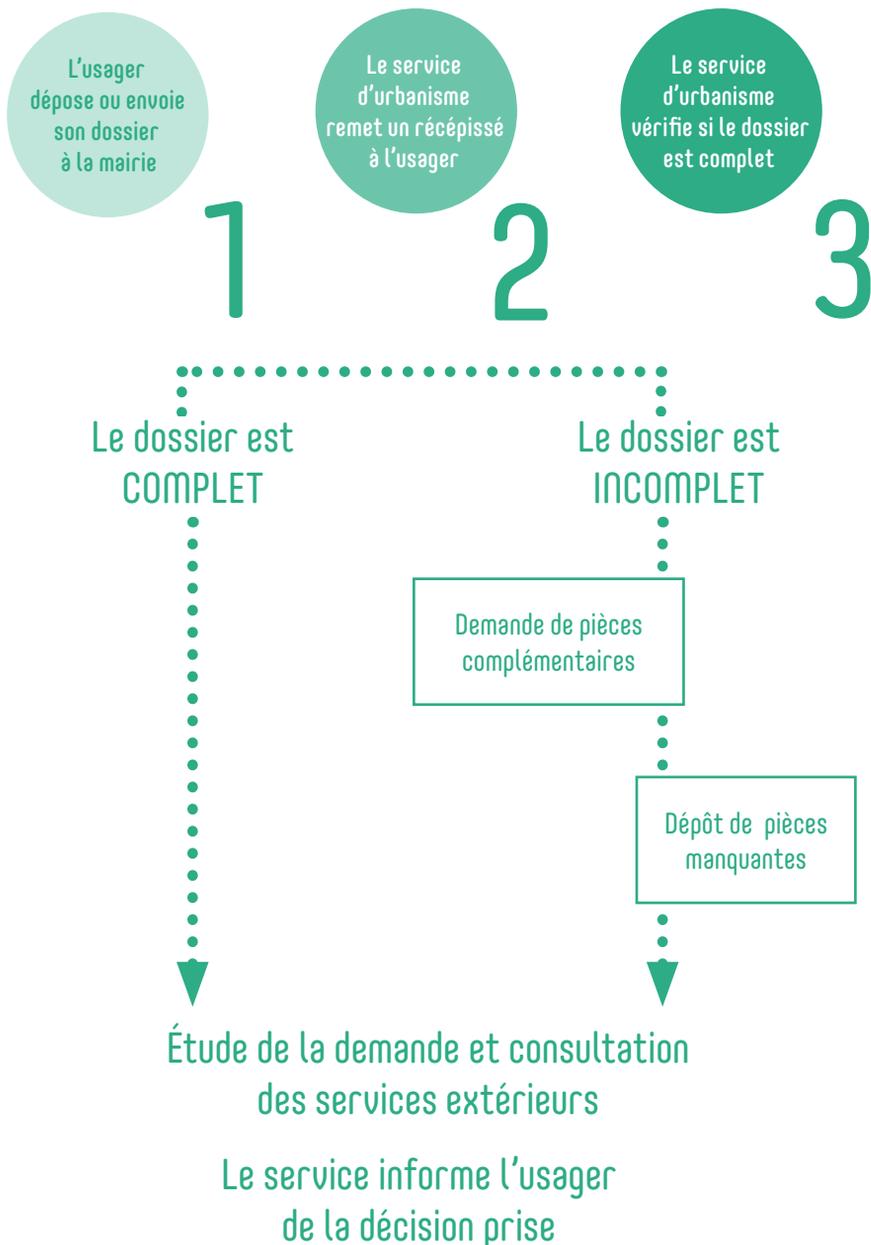
#### En cas d'acceptation :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. Elle peut également être tacite.

#### En cas de refus :

La décision de la ville est en principe rendue sous la forme d'un arrêté municipal. Elle sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

# LE CIRCUIT DE VOTRE DOSSIER AU SEIN DE LA MAIRIE



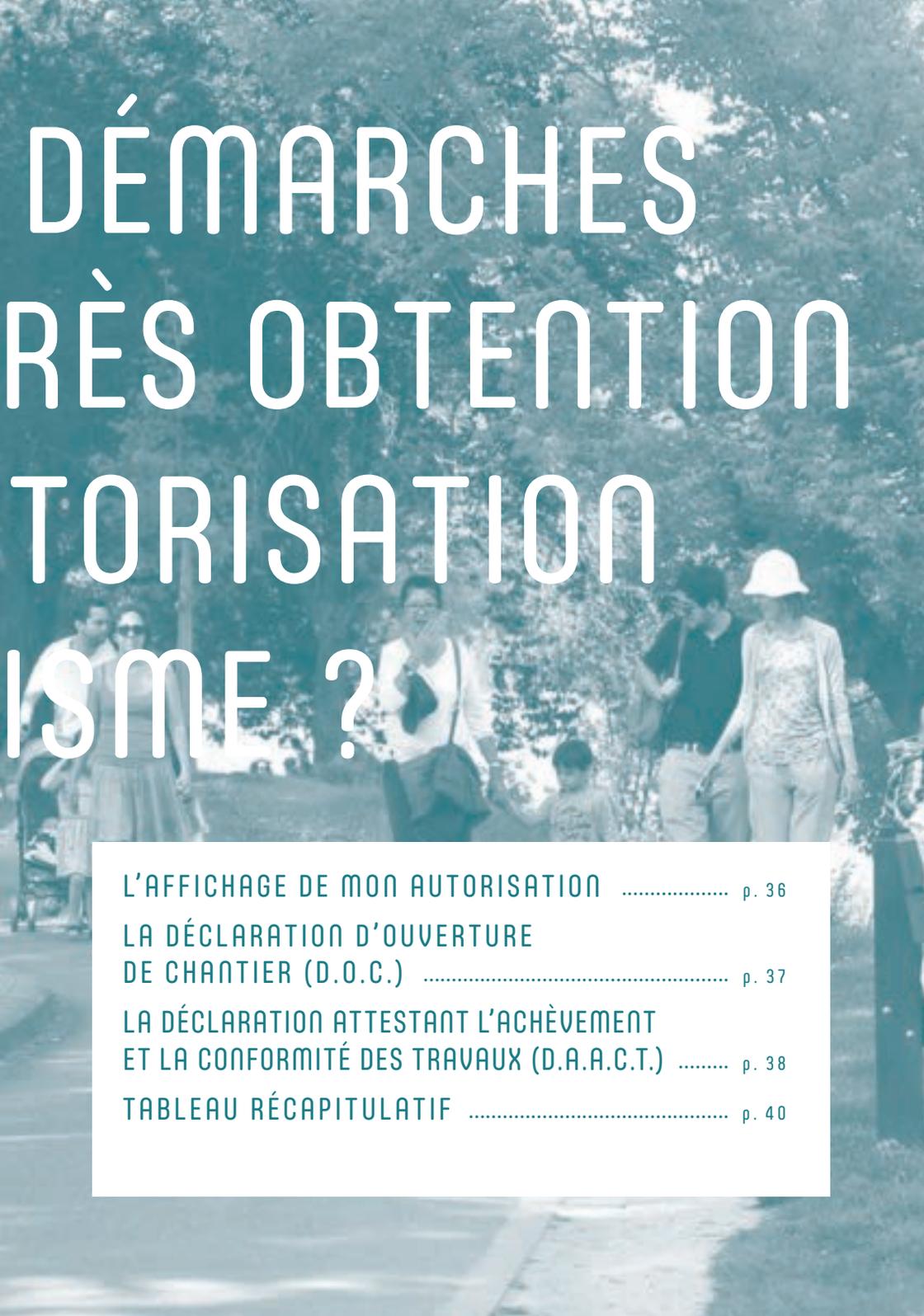


A teal-tinted photograph of a city street. In the foreground, a person wearing a hat and a backpack is sitting on a concrete ledge, looking towards the camera. The street is lined with trees and has several pedestrians walking. The overall atmosphere is calm and urban.

3

QUELLES  
FAIRE AP  
D'UNE AU  
D'URBAN

# DÉMARCHES RÈS OBTENTION TORISATION ISME ?



L’AFFICHAGE DE MON AUTORISATION ..... p. 36

LA DÉCLARATION D’OUVERTURE  
DE CHANTIER (D.O.C.) ..... p. 37

LA DÉCLARATION ATTESTANT L’ACHÈVEMENT  
ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX (D.A.A.C.T.) ..... p. 38

TABLEAU RÉCAPITULATIF ..... p. 40

# Quelles démarches après autorisation ?

## 3.1 – L’AFFICHAGE DE MON AUTORISATION SUR LE TERRAIN AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

L’affichage sur le terrain est assuré par les soins du bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il doit être réalisé sur un panneau rectangulaire dont les dimensions seront supérieures à 80 cm et sur lequel les indications devront demeurer lisibles de la voie publique pendant deux mois minimum et pendant toute la durée du chantier.

- **Les indications devant figurer sur le panneau selon les dispositions actuellement en vigueur :**
  - Nom et raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire
  - Date de délivrance et de numéro du permis de construire
  - Nom de l’architecte auteur du projet architectural
  - Date d’affichage en mairie
  - Nature des travaux
  - Superficie du terrain
  - Surface de plancher autorisée, s’il y a lieu,
  - Hauteur maximale de la construction exprimée en mètres par rapport au terrain naturel, s’il a lieu,
  - Adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté
  - Mention selon laquelle “le délai de recours” a été modifié par l’article R.600-2 du Code de l’Urbanisme

## 3.2 – LA DÉCLARATION D’OUVERTURE DE CHANTIER (D.O.C.)

- Qu’est-ce qu’une déclaration d’ouverture de chantier ou d’une D.O.C. ?

La déclaration d’ouverture de chantier (D.O.C.) intervient après l’obtention de l’autorisation d’urbanisme. C’est un document qui permet de signaler à l’administration le commencement des travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée à l’ouverture du chantier.



**UNE D.O.C. N’EST PAS NÉCESSAIRE  
POUR UNE DÉCLARATION  
PRÉALABLE DE TRAVAUX !**

- Les démarches

Pour faire une Déclaration d’Ouverture de Chantier, il faut déposer 3 exemplaires du dossier (formulaire Cerfa) en mairie. Un exemplaire vous sera remis après son enregistrement.

- Le début des travaux

Ils doivent commencer dans les 3 ans qui suivent l’obtention de l’autorisation d’urbanisme. Passé ce délai, l’autorisation n’est plus valable. De même si passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant plus d’un an.

La prorogation de l’autorisation est possible deux fois pour une durée de 1 an :

- Si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai de 3 ans,
- Ou une interruption de chantier est prévue pendant plus d’une année.

Toute demande de prorogation doit être faite par courrier en double exemplaire au moins deux mois avant l’expiration du délai de validité initial de votre permis ou DP. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposé en mairie.

## 3.3 – LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX (D.A.A.C.T.)

- **Qu'est-ce que la D.A.A.C.T. ?**

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 par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois les travaux totalement terminés.

- **Quels sont les travaux concernés ?**

Les travaux ayant fait l'objet :

- D'un permis de construire
- D'un permis d'aménager
- D'une déclaration préalable

- **Les démarches**

La déclaration se fait au moyen d'un formulaire Cerfa. En cas de nouvelle construction, il faut également joindre une attestation qui indique que la construction respecte bien la réglementation thermique de 2012.

Les 3 exemplaires de la DAACT doivent être déposés ou envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception à la mairie de la commune dans laquelle se situe le terrain. Un exemplaire est remis après l'enregistrement.

- **Le contrôle de l'administration**

L'administration peut procéder à un contrôle sur place des travaux réalisés. Ce contrôle n'est possible que dans un délai de 3 mois à partir de la date de réception de la déclaration.

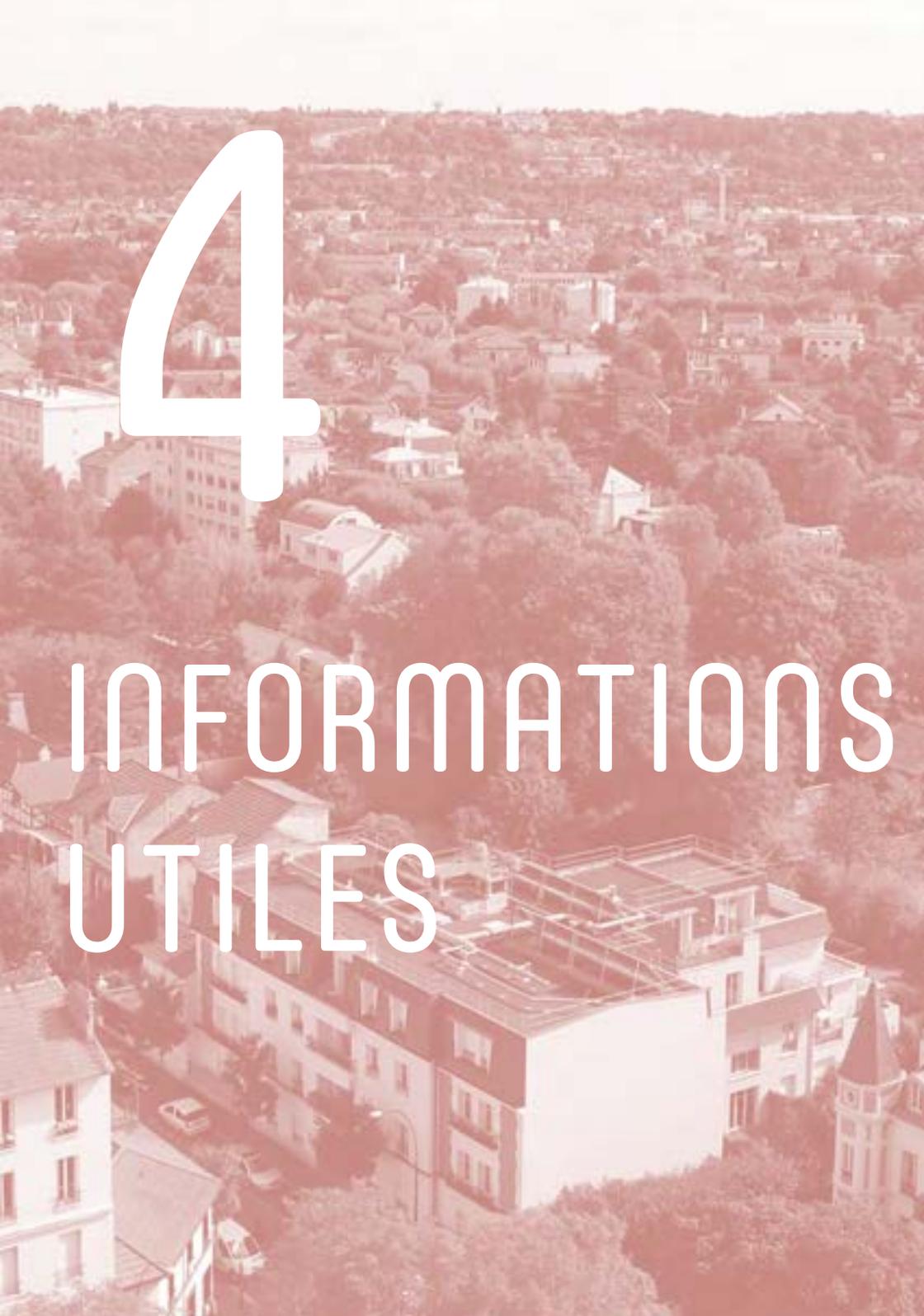
Ce délai peut toutefois être porté à 5 mois quand le contrôle est obligatoire, c'est-à-dire si les travaux sont dans le périmètre ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, ou lorsqu'ils sont situés en zone inondable.

### 3.3 – TABLEAU RÉCAPITULATIF

TYPE DE DOCUMENTS, TRAVAUX CONCERNÉS,  
NOMBRE D'EXEMPLAIRES À FOURNIR ET DÉLAIS D'INSTRUCTION

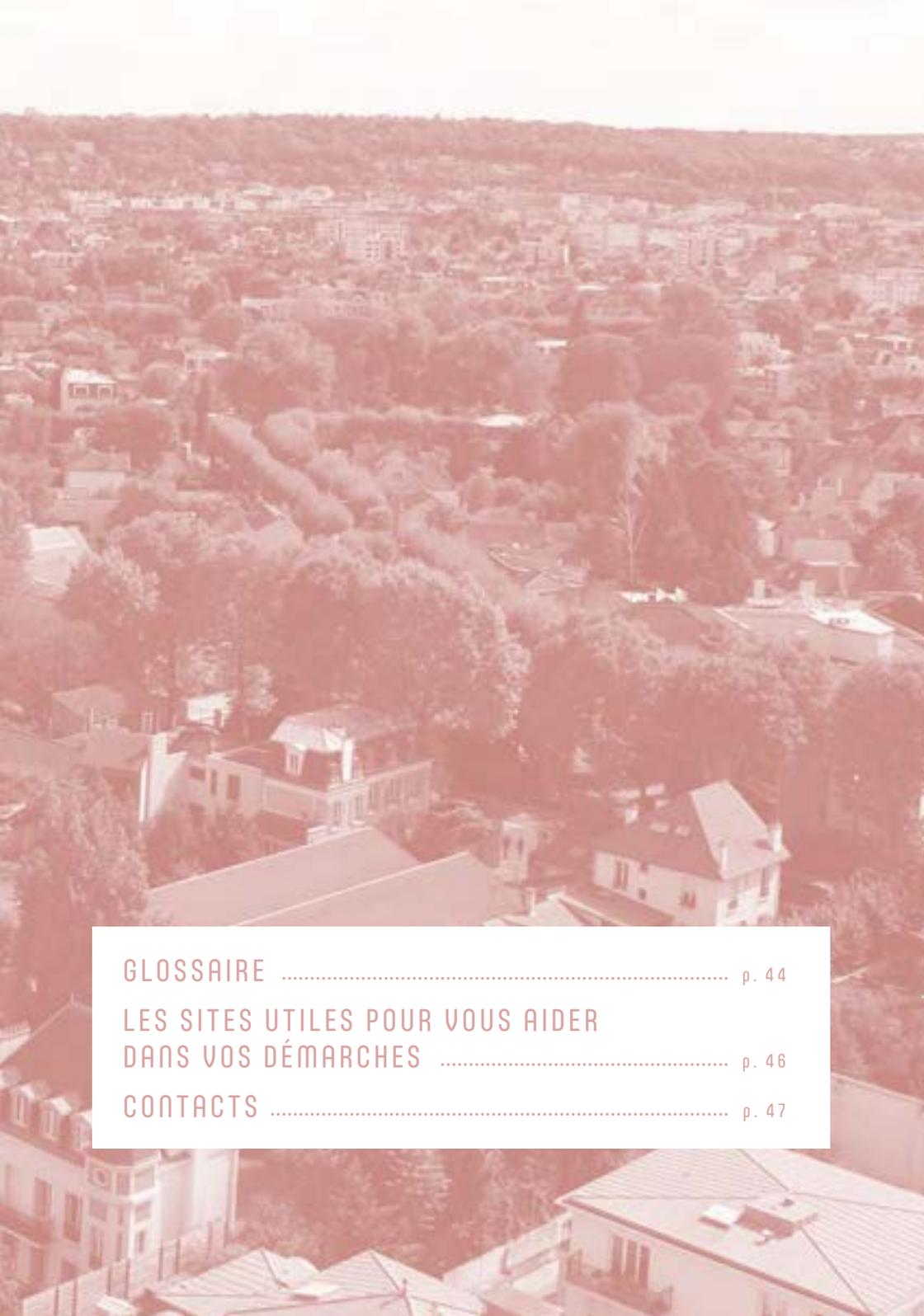
DOCUMENT	TRAVAUX CONCERNÉS	NOMBRE D'EXEMPLAIRES	DÉLAI D'INSTRUCTION (DÉLAI DE BASE)
CERTIFICAT D'URBANISME A (CUA)	Connaître les règles et servitudes d'urbanisme applicables à un terrain	1	1 mois
CERTIFICAT D'URBANISME B (CUB)	Savoir si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de son projet	4	2 mois
DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)	Travaux créant une surface de plancher de 5 m <sup>2</sup> (ex : véranda de moins de 20 m <sup>2</sup> , abri de jardin, ...) et extension jusqu'à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	6	1 mois *
	Travaux de ravalement ou modifiant l'aspect extérieur (ex. : changement de menuiseries extérieures, ...).	5	1 mois *
	Travaux entraînant un changement de destination (ex. : local d'activité transformé en habitation).	6	1 mois *
	Construction de piscine	5	1 mois *
	Construction d'un mur ou d'une clôture.	5	1 mois *
	Lotissement et division foncière non soumis à permis d'aménager.	5	1 mois *
PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)	Construction d'une maison individuelle.	6	2 mois * ou 3 mois *
	Travaux créant une surface de plancher supérieure à 20 m <sup>2</sup> .		
PERMIS D'AMÉNAGER (PA)	Création de lotissements.	6	3 mois *
	Création d'aires de stationnement ouvertes au public de + de 50 unités.		
	Création agrandissement de terrains de camping. Etc.		
PERMIS DE DÉMOLIR (PD)	Démolition totale ou partielle de toute construction	5	2 mois *

\* Délai de base pouvant être prolongé : si dossier incomplet / si consultation de services extérieurs

An aerial photograph of a city, heavily tinted with a reddish-orange color. The image shows a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and trees. The perspective is from a high angle, looking down on the city. The overall mood is historical or nostalgic.

4

INFORMATIONS  
UTILES



GLOSSAIRE ..... p. 44

LES SITES UTILES POUR VOUS AIDER  
DANS VOS DÉMARCHES ..... p. 46

CONTACTS ..... p. 47

# GLOSSAIRE

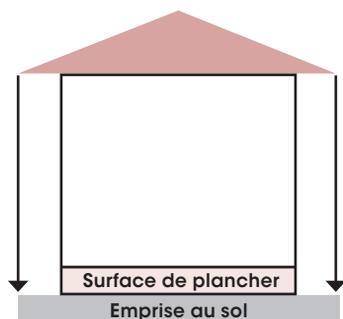
## L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum), les débords de dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables, des oriels et des balcons en saillie de 1,5 m de profondeur maximum, des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de 2 m<sup>2</sup>, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

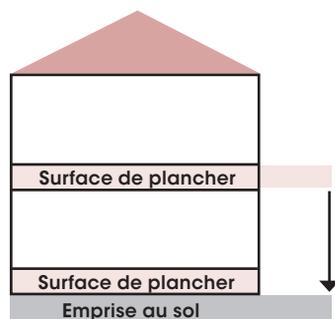


## LA SURFACE DE PLANCHER (S.D.P.)

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher 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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 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.



# LES SITES UTILES POUR VOUS AIDER DANS VOS DÉMARCHES

- POUR CONSULTER ET TÉLÉCHARGER LE P.L.U. SITE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

- [saint-maur.com](http://saint-maur.com)

*Rubrique : cadre-de-vie › les-grands-projets  
› plan local d'urbanisme*

- POUR OBTENIR LES FORMULAIRES CERFA ET PRENDRE CONNAISSANCE DE LA LÉGISLATION APPLICABLE EN MATIÈRE D'URBANISME

- [service-public.fr](http://service-public.fr)

- POUR PRENDRE CONNAISSANCE DE LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012

- [rt-batiment.fr](http://rt-batiment.fr)

- POUR CONSULTER LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION DANS LE VAL-DE-MARNE

- [val-de-marne.gouv.fr](http://val-de-marne.gouv.fr)

- POUR OBTENIR DES CONSEILS ARCHITECTURAUX

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-de-Marne assure les missions de conseil aux particuliers et aux collectivités locales, d'information et de formation des professionnels et de sensibilisation du public, aux questions d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

- [caue94.fr](http://caue94.fr)

- POUR ACCÉDER À DES DONNÉES CARTOGRAPHIQUES, VUES AÉRIENNES, PARCELLE, CADASTRE, ...

- [geoportail.gouv.fr](http://geoportail.gouv.fr)

# CONTACT

Après dépôt des demandes d'autorisations et dans le cadre de l'instruction, le service instructeur pourra le cas échéant vous contacter.

## • LE SERVICE DE L'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS VOUS ACCUEILLE

- Accueil téléphonique tous les après-midis du lundi au vendredi : **01 45 11 65 81**
- Consultation des dossiers d'autorisations délivrées **sur rendez-vous**
- **Horaires d'ouverture** pour le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (horaires susceptibles d'être modifiés pendant la période estivale)

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
11h30					
12h30					
13h30					
14h30					
15h30					
16h45					
17h45					
18h45					
19h45					

## • LE CAUE DU VAL-DE-MARNE

Assure une mission de conseils aux particuliers qui désirent construire ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant.

Vous pouvez rencontrer gratuitement un architecte du CAUE qui peut vous aider dans votre projet et vous conseiller dans vos démarches (sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre).

Ce service public est renforcé par la ville de Saint-Maur avec une permanence hebdomadaire au sein du service urbanisme.

**Renseignez-vous auprès de l'accueil du service urbanisme pour connaître les disponibilités afin de les rencontrer !**

**Pour prendre rendez-vous : 01 45 11 65 81**

## • L'AGENCE DE L'ÉNERGIE

Conseille les particuliers sur les solutions pour l'amélioration des performances énergétiques de leur logement et les aides financières à leur disposition.

Vous pouvez rencontrer gratuitement un conseiller info énergie qui peut vous orienter sur l'isolation thermique, la qualité de l'air, le chauffage et l'eau chaude sanitaire, les équipements électriques, la construction et la rénovation écologique, les matériaux sains, les énergies renouvelables, les aides financières existantes pour vos travaux.

**Renseignez-vous auprès de l'accueil du service urbanisme pour connaître les disponibilités afin de les rencontrer !**

**Pour prendre rendez-vous : 01 45 11 65 81**



@VilleSaintMaur  
[saintmaur.com](http://saintmaur.com)