

GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME



Vous avez un projet de construction, de
modification de votre bien ou des questions :
nous vous répondons

Ce guide, est destiné aux cas les plus courants, vous aidera à fournir des documents précis et complets, facilitant ainsi leur compréhension par les personnes chargées d'étudier votre dossier.

L'exactitude et la qualité des documents fournis (plans, photos, dessins...) évitera des retards dus à la demande de pièces complémentaires.

Il s'agit d'une demande déclarative, toute fausse déclaration peut entraîner l'illégalité et/ou le retrait de l'autorisation délivrée.

ATTENTION : Avant le dépôt de votre demande d'autorisation, vous devez vérifier que votre projet est conforme à la réglementation d'urbanisme. Celle-ci est disponible dans votre Mairie ou sur le site internet de la ville www.lumigny-nesles-ormeaux.fr

Quelle demande pour quel projet ?

Constructions nouvelles et extensions autres que celles-ci-dessous	
Création d'une Surface de plancher (SP) ou d'une emprise au sol (ES) > 20m ²	PC
Création 5m ² < SP ou ES < 20m ² et hauteur ≤ 12m	DP
Création 5m ² < SP ou ES < 20m ² et hauteur > 12m	PC
En secteur Architecte des Bâtiments de France : Création 0 m ² < SP ou ES < 5m ²	DP

Extensions en zone U ou AU	
Création 20m ² < SP ou ES < 40 m ² et ES ou SP existant + extension < 170 m ²	DP

Piscines	
Couverture > 1.80m quelle que soit la hauteur	PC
100 m ² ≥ bassin > 10 m ² et pas de couverture ou < 1.80m de hauteur	DP

Clôtures	
	DP

Changement de destination	
Avec travaux modifiant la structure porteuse ou la façade	PC
Sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas la structure porteuse ou la façade	DP

Ravalement	
	DP

Division	
Division foncière en vue de construire	DP
Division avec délibération L. 115-3	DP

Modification de l'aspect extérieur (châssis de toit, peinture des volets, changement de fenêtres ...)	
	DP

PC : Permis de construire

DP : Déclaration Préalable

Quels documents fournir et dans quels délais aurais-je une réponse ?

Le permis de construire

Votre projet concerne une habitation :

- CERFA n°13406*15

- Délais d'instruction :

◇ Droit commun : 2 mois

◇ Secteur protégé (Architectes des Bâtiments de France) : 3 mois

Votre projet concerne un bâtiment autre qu'une habitation :

- CERFA n°13409*15

• Délais d'instruction :

◇ Droit commun : 3 mois

◇ Secteur protégé (Architectes des Bâtiments de France) : 4 mois

◇ Autres législations (code de l'environnement, ...) : 5 mois

◇ Etablissement recevant du public : 4 mois

Pièces à fournir pour les permis de construire :

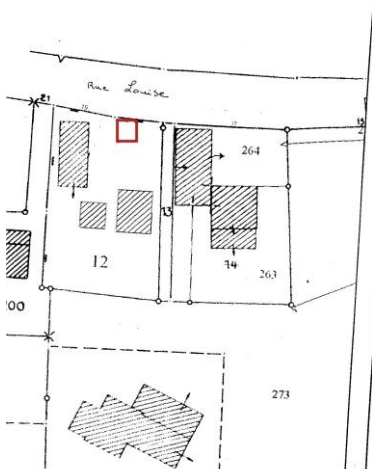
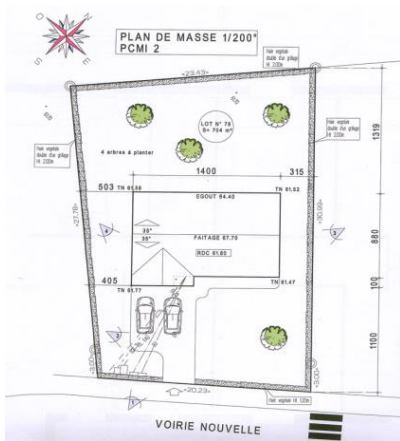
- ◇ **Formulaire** (Attention veiller à fournir également la **déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions** à remplir obligatoirement et à signer)
- ◇ **RT 2012**, pour les constructions neuves et les extensions
- ◇ **[Formulaire SPANC](#) + dossier (si assainissement non collectif)**

- ◇ Si la demande est faite par plusieurs personnes (Monsieur et Madame par exemple) fournir la **fiche autre demandeur**.
- ◇ Si la demande porte sur un établissement recevant du public : notice de sécurité et d'accessibilité

- ◇ **Plan de situation (plan de ville)** : échelle, orientation (Nord)



◇ Plan de masse (avant et après travaux) : échelle, orientation (Nord), cotes dans les 3 dimensions, distances par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur le terrain, plantations maintenues, à supprimer ou à créer, réseaux, accès, angles de prise de vue des photographies



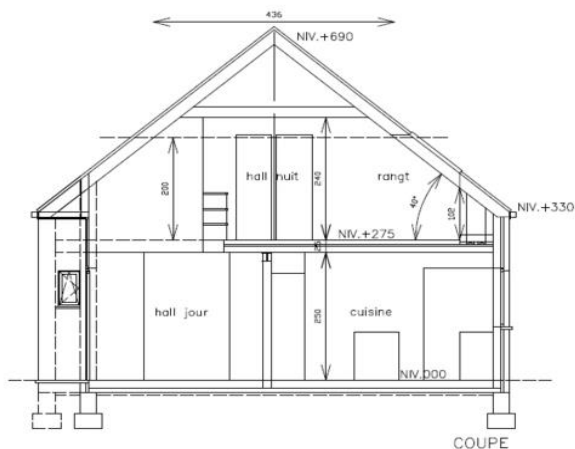
Contre-exemple :

- Projet trop sommaire
- Absence d'échelle
- Absence de cotes
- Absence d'indication du Nord
- Absence des angles de prises de vue

◇ **Plan de façades (avant et après travaux)** comprenant l'échelle et l'orientation (Nord). De la maison si elle est impactée (extension, véranda, surélévation, aménagement de combles...) ou de la nouvelle construction (maison neuve, abri de jardin isolé...).

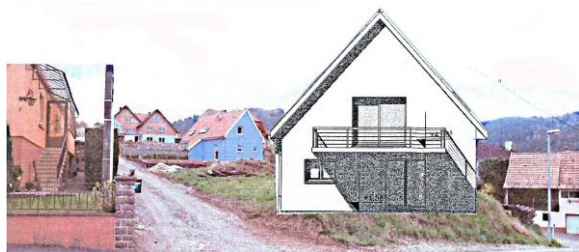


◇ **Plan de coupe** : Pour des combles indiquer la limite des 1.80m de hauteur



◇ **Photographies de près et de loin.** Si aucune photographie de loin n'est possible le pétitionnaire devra le justifier

◇ **Document d'insertion** (photo montage ou document graphique montrant ce que donnera la modification, la construction...)



Contre-exemple :

Disproportion du projet

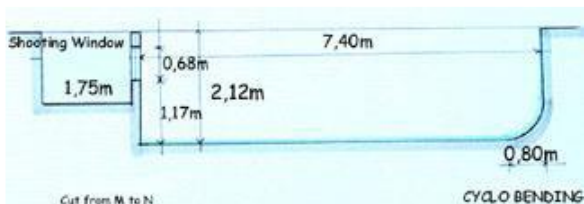
Absence de l'indication des accès à la parcelle

Absence de représentation du terrain fini

Pas de perspective

◇ **Notice descriptive** : état initial du terrain et de ses abords, aménagement du terrain, traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagement en limite du terrain, matériaux et couleurs de la construction, des menuiseries, de la toiture..., traitement des espaces libres

◇ S'il s'agit d'une piscine il est nécessaire de fournir la notice technique et une coupe



La déclaration préalable

- CERFA n°16702*01
- Délais d'instruction :

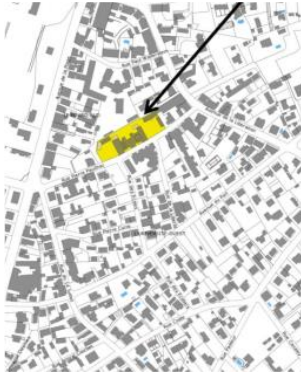
◇ Droit commun : 1 mois

◇ Secteur protégé (Architectes des Bâtiments de France) : 2 mois

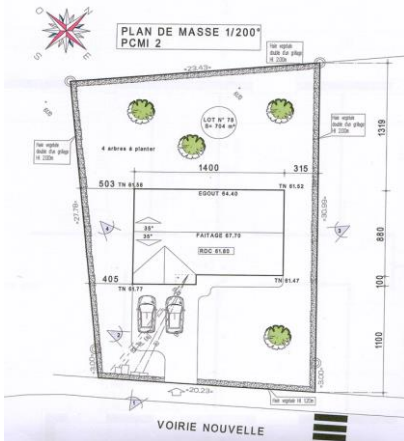
Pièces à fournir pour les déclarations préalables :

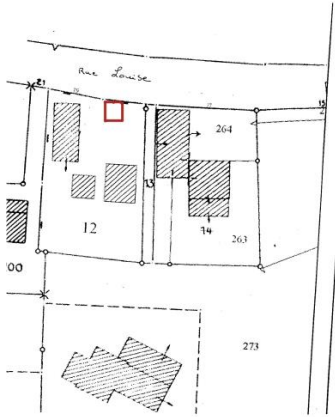
◇ Si la demande est faite par plusieurs personnes (Monsieur et Madame par exemple) fournir la **fiche autre demandeur**.

◇ Plan de situation (plan de ville) : échelle, orientation (Nord)



◇ Plan de masse (avant et après travaux) : échelle, orientation (Nord), cotes dans les 3 dimensions, distances par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur le terrain, plantations maintenues, à supprimer ou à créer, réseaux, accès, angles de prise de vue des photographies





Contre-exemple :

Projet trop sommaire

Absence d'échelle

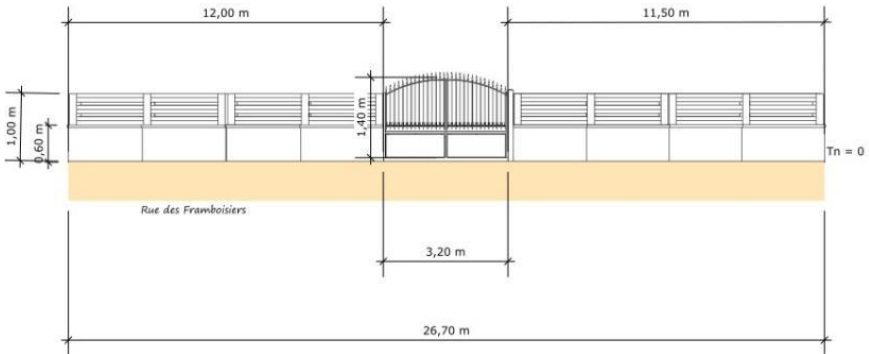
Absence de cotes

Absence d'indication du Nord

Absence des angles de prises de vue

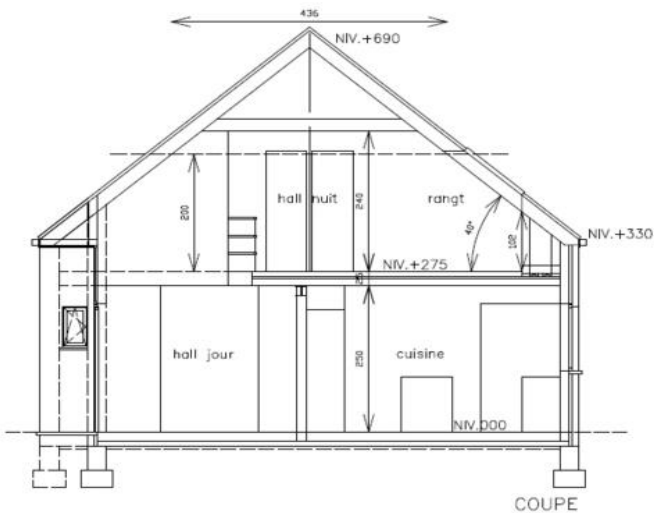
◇ Plan de façades (avant et après travaux) comprenant l'échelle et l'orientation (Nord). De la maison si elle est impactée (extension, véranda, surélévation, aménagement de combles...) ou de la nouvelle construction (maison neuve, abri de jardin isolé...).



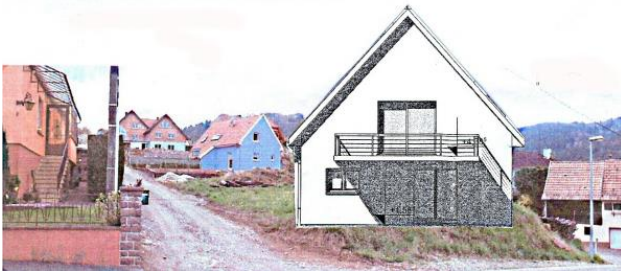


Exemple de plan si la demande porte sur une clôture

◇ **Plan de coupe (Avant et après travaux)** : échelle, cotes, profil du terrain naturel s'il est modifié



- **Photographies de près et de loin.** Si aucune photographie de loi n'est possible le pétitionnaire devra le justifier
- **Document d'insertion** (photo montage ou document graphique montrant ce que donnera la modification, la construction...)



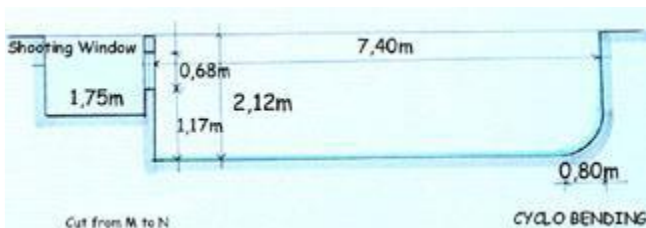
Contre-exemple :

Disproportion du projet

Absence de l'indication des accès à la parcelle

Absence de représentation du terrain fini

- S'il s'agit d'une piscine il est nécessaire de fournir la notice technique et une coupe



Le parcours de mon dossier de demande :

Dépôt de mon dossier à la **Mairie (lieu du projet)**



Réception et enregistrement de la demande. Le récépissé de dépôt vous est envoyé par courrier ou par mail



Consultations des services extérieurs si nécessaire (architecte des bâtiments de France, Service des eaux, de l'assainissement, ...)



Instruction du dossier



Le dossier n'est pas complet :
demande de pièces complémentaires



Attente pièces complémentaires
(3 mois maximum)



Dépôt des pièces
complémentaires à la Mairie
(lieu du projet)



Arrêté d'accord ou de refus

Attente des consultations
et prolongation des délais



Réception des consultations



Arrêté d'accord ou de refus

Le dossier
est complet et
aucune consultation
n'est nécessaire



Arrêté d'accord ou de refus

Et après l'arrêté ?

L'arrêté favorable vous est adressé accompagné d'un exemplaire du dossier, d'un exemplaire de la déclaration d'ouverture de chantier (pour les permis de construire) et d'un exemplaire de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. L'envoi est fait en courrier recommandé avec accusé de réception.

Le demandeur a **3 ans pour commencer les travaux** et ne doit pas arrêter ces derniers pendant plus d'un an.

Dès réception de votre arrêté :

Vous devez mettre en place l'affichage sur le terrain à l'aide de panneaux (vendus dans tous les magasins de bricolage). Cet affichage doit être fait pendant toute la durée des travaux et pour un délai minimum de deux mois.

A l'ouverture du chantier (pour les permis de construire) :

Le demandeur dépose en mairie (lieu du projet) la déclaration d'ouverture de chantier.

Une copie de cette dernière vous sera adressée ultérieurement après l'enregistrement.

A l'achèvement du chantier :

ATTENTION : L'ensemble des travaux doit être terminé y compris les aménagements extérieurs

Le demandeur dépose la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en mairie (lieu du projet).

Une copie de cette dernière vous sera adressée ultérieurement après l'enregistrement.

Une visite pourra être effectuée chez vous (en votre présence si l'accès à votre propriété est nécessaire) par un agent communal afin de vérifier que les travaux correspondent à votre dossier.

Après la visite :

- Travaux conformes à la demande : Une attestation de non-contestation à la **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** vous sera adressée. ATTENTION : CONSERVER LA !! Elle vous sera demandée par le notaire le jour où vous vendrez votre bien
- Travaux non conformes à la demande : Une attestation de contestation vous sera adressée. Il vous appartiendra soit de mettre les travaux en conformité avec votre demande soit de déposer une nouvelle demande **EXCLUSIVEMENT** si les travaux que vous avez effectués sont conformes à la réglementation.

Recours et retrait :

- Le délai de recours des tiers est de deux mois à compter du début de l'affichage de l'autorisation sur le terrain
- Le délai de retrait est de trois mois à compter de la délivrance de l'autorisation.

Des questions ?? Des réponses...

Recours à l'architecte ?

N'est pas tenu de recourir à un architecte un particulier (personne physique) ou un représentant d'une exploitation agricole si :

- Construction à usage autre qu'agricole dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol de la partie de la construction qui constitue de la surface de plancher ne dépasse 150 m^2
- Extension, soumise à permis de construire, d'une construction à usage autre qu'agricole, si, le cas échéant, ni la surface de plancher de cette extension, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'a pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction ou de l'emprise au sol de la partie de celle-ci constitutive de surface de plancher au-delà de 150 m^2
- Une construction à usage agricole dont ni la surface de plancher ni l'emprise au sol ne dépasse 800 m^2
- Des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4m et dont ni la surface de plancher ni l'emprise au sol ne dépasse 2000 m^2

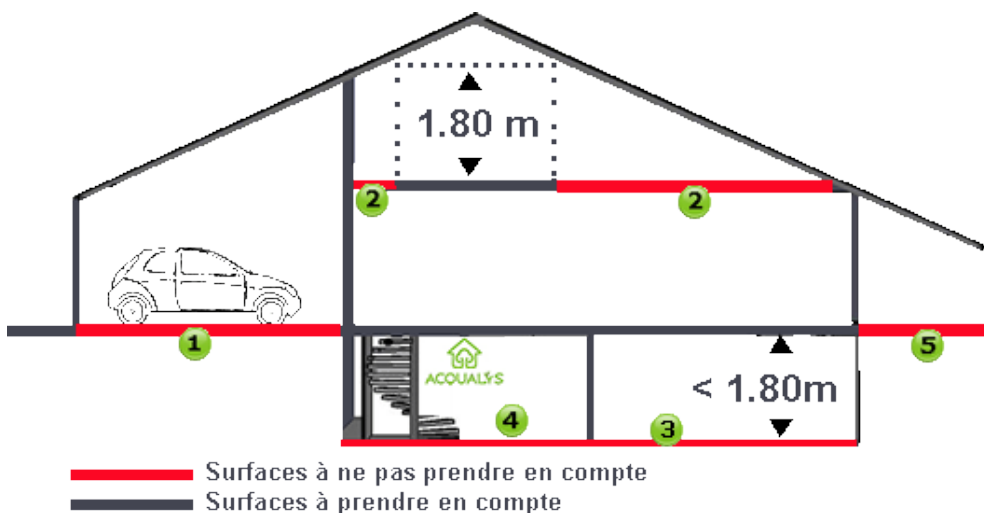
Pour les déclarations préalables, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

Par contre le recours à l'architecte est obligatoire pour les personnes morales déposant un permis de construire.

Qu'est-ce que la surface de plancher (SP) ?

Article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surface de plancher affectées à l'habitation.



Qu'est-ce que l'emprise au sol ?

Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol (ES) d'une construction correspond à la projection verticale de son volume. Sont ainsi pris en compte dans l'emprise au sol : l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, les balcons, les auvents...

Qu'est-ce qu'un changement de destination ?

Article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

Le code de l'urbanisme définit 5 destinations possibles pour une surface existante : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre.

Quelle est la durée de validité d'un permis de construire ?

Toutes les autorisations ont une durée de validité de trois ans. Passé ce délai l'autorisation est périmée. Il faut en déposer une nouvelle.

Il est possible de demander la prorogation de l'autorisation pour un an dans la limite de deux prorogations.

A quelle distance de la limite séparative et de la voie faut-il planter les arbres ?

Articles 671 et suivants du Code Civil

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres sont à implanter à au moins deux mètres de la limite ou de la voie.

Les plantations dont la hauteur ne dépasse pas deux mètres sont à implanter à au moins 50 cm de la limite ou de la voie

Quels sont les risques encourus si je réalise des travaux sans demander d'autorisation ?

L'exécution des travaux sans autorisation préalable ou non conforme à l'autorisation délivrée constitue un délit (article L480-1 à L480-4 et L160-1 du code de l'urbanisme) et est passible de poursuites pénales (article L 480-2 de code de l'urbanisme).

Dans ce cas, un procès-verbal est dressé et transmis au procureur de la république. Dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux (L480-2 du code de l'urbanisme).

Parallèlement aux sanctions pénales, le tribunal correctionnel peut imposer des mesures de restitution (L480-5 du code de l'urbanisme) comme la démolition ou la mise en conformité des lieux avec l'autorisation accordée, ou dans leur état antérieur

Les dépenses liées à l'autorisation d'urbanisme :

Les autorisations de construire, d'agrandir, de rénover ou d'aménager peuvent générer des taxes et participations d'urbanisme. N'oubliez pas de la prévoir dans votre budget !!

La taxe d'aménagement :

Concerne tous les projets créant de la surface de plancher. Le taux est fixé annuellement par décret et est de 1054€/m² en 2025. Le taux est composé d'une part communale (5%), d'une part départementale (2.2%) et d'une part régionale (1%). Un simulateur de calcul est disponible sur internet :

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/calcul-taxe-damenagement>

La redevance d'archéologie préventive (RAP) :

Cette redevance contribue au financement de l'institut national de recherches archéologiques préventives pour la réalisation des fouilles archéologiques. Elle est due si les travaux que vous entreprenez affectent le sous-sol. Son taux est fixé à 0,4% et elle est calculée selon les modalités de la taxe d'aménagement.

Les branchements aux réseaux :

Si votre projet nécessite un branchement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, et afin d'obtenir un devis il vous appartient de prendre contact avec la mairie qui vous orientera vers le service concerné.

ATTENTION : N'attendez pas pour faire chiffrer le coût des raccordements aux réseaux. Ils peuvent représenter des montants importants

La commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux a voté la mise en place d'une participation pour raccordement au réseau d'assainissement collectif. Elle est d'un montant de 1 500€ (délibération n°2019/04/15/09 du 15/04/2019)

Assainissement non collectif :

Dans le cas d'un projet en assainissement non collectif. Votre dossier de réalisation doit être déposé au service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la communauté de communes du Val Briard.

Vous êtes redevable du coût du contrôle technique de conception et d'implantation même si votre projet final n'aboutit pas.

Les documents à fournir si votre projet nécessite la création d'un assainissement autonome

Vous devez constituer un dossier pour étude et avis, comprenant :

- le formulaire FO1 de demande d'installation d'assainissement non collectif - peut être retiré à la Communauté de communes ou en Mairie
- l'autorisation de rejet signée par le représentant légal de la commune concernée
- un plan de situation de la parcelle (1/20 000)
- un plan de masse du projet d'installation d'assainissement non collectif précisant :
 - o la position de l'immeuble et des immeubles voisins
 - o la position des différents équipements
 - o l'emplacement des puits, sources et ruisseaux dans les 50 mètres
 - o les limites, les dimensions et les pentes du terrain
- un plan de coupe de la filière et de l'habitation est fortement recommandé
- une étude de définition de la filière d'assainissement non collectif, comprenant :
 - o une étude de sol, recommandée pour caractériser l'aptitude des sols à l'épuration et/ou l'infiltration des eaux usées

- domestiques (sondage à la tarières, test(s) de perméabilité, tranchées ou horizons pédologiques)
- une étude des contraintes à la parcelle (superficie disponible, pente, etc.)
 - une description et un dimensionnement de la filière (collecte, pré-traitement, traitement, et évacuation)
 - la notice du constructeur précisant les caractéristiques de chaque appareil, leur mode d'utilisation et d'entretien (possibilité d'être intégrée dans l'étude de définition de la filière)
 - s'il existe une copie des articles du règlement du lotissement concernant l'assainissement (eaux usées et pluviales)

Contacts utiles :

Des associations, des services publics sont également là pour répondre à vos questions et vous aider dans vos démarches.

ADIL (Agence Départementale d'information sur le logement)

Offre aux particuliers un conseil complet et gratuit sur tous les problèmes de logements qu'ils soient juridiques, financiers ou fiscaux

📄 52 rue de l'Abreuvoir - 77 100 MEAUX

☎ 08.20.16.77.77 www.adil77.org

CAUE (Conseil Architecture, Urbanisme, Environnement)

Le CAUE a pour mission l'information et la sensibilisation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. Il délivre également des conseils aux particuliers qui désirent construire ou rénover afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant.

📄 27 rue du Marché - 77 120 COULOMMIERS

☎ 01.64.03.30.62 www.caue77.fr

Service Urbanisme de la Mairie de Lumigny-Nesles-Ormeaux :

3 place de l'Eglise - 77 540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

☎ 01.64.25.64.73

✉ urbanisme@mairie-lno.fr

Pensez à prendre RDV

