

MAIRIE DE PARADOU
13520

GUIDE PRATIQUE POUR VOUS AIDER A ETABLIR VOTRE DOSSIER D'URBANISME



SERVICE URBANISME

04 90 54 54 05

urbanisme@mairie-du-paradou.fr

Mise à jour du 09/01/2025

Préalables :

➤ **Pour constituer votre dossier, ce guide vous indique :**

Les pièces à joindre à votre demande et comment les établir avec des exemples.

Vous y trouverez également des informations utiles :

- Les modalités pratiques concernant la constitution du dossier.
- les dispositions obligatoires pendant le déroulement des travaux.

➤ **Les formulaires sont disponibles sur le site servicepublic.fr (en priorité) ou en mairie.** N'oubliez pas de renseigner la partie « **courte description de votre projet ou de vos travaux** » **page 3 (préciser les matériaux utilisés et leurs couleurs).**

➤ **Votre projet devra respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Vous pourrez le consulter sur le site de la Commune du Paradou, rubrique Vivre, PLU approuvé le 28/03/2018.**

DECLARATION PREALABLE

La demande de déclaration préalable et le dossier technique qui l'accompagne doivent être établis **en 2 exemplaires si vous souhaitez le déposer au format papier.**

Vous pouvez également déposer le dossier de façon dématérialisé (voir guide en fin de document)

Cerfa n°16702*01 Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire

Cerfa n°16703*01 Déclaration préalable installation et aménagements non soumis à permis d'aménager.

Cerfa n°16700*01 Déclaration préalable modificative (quelle que soit la DP)

Cerfa n°16701*01 Transfert de déclaration préalable

PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire et le dossier technique qui l'accompagne **doivent être établis en 2 exemplaires.** D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.

Vous pouvez également déposer le dossier de façon dématérialisé (voir guide en fin de document)

Cerfa n°13406*14 Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Cerfa n°13409*14 Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Cerfa n°16297*02 Permis d'aménager.

Cerfa n°16700*01 Permis modificatif (quel que soit le permis)

Cerfa n°16701*01 Transfert de permis de construire

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la **Règlementation Environnementale** (RE2020)

Permis de construire ou déclaration de travaux ?

Nature des travaux ou des constructions	Autorisations nécessaires ou non		
	Permis de construire	Déclaration Préalable	Absence de formalité
Aménagements intérieurs	Création ou augmentation de la surface d'habitation de plus de 20 ou 40 m ² .	Création d'un espace supplémentaire de moins de 20 ou 40 m ² .	Jusqu'à 5 m ² .
Changement de destination d'un bâtiment	Si modification de la structure porteuse et de la façade.	Autres modifications même sans travaux.	-
Construction nouvelle	Plus de 20 ou 40 m ² .	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	Jusqu'à 5 m ² .
Travaux d'agrandissement	Plus de 20 ou 40 m ² .	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	Jusqu'à 5 m ² .
Abri de jardin	Plus de 20 ou 40 m ² .	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	Si l'abri fait jusqu'à 5 m ² .
Barbecue	-	Si plus de 5 m ² d'emprise au sol.	Jusqu'à 5 m ² d'emprise au sol.
Clôture	-	Obligation de DP	-
Éolienne	Hauteur égale ou supérieure à 12 m.	Moins de 12 m de hauteur.	-
Garage	Plus de 20 ou 40 m ² .	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	-
Habitation légère de loisir (mobile-home, chalet, yourte)	Plus de 35 m ² de surface de plancher.	Jusqu'à 35 m ² de surface de plancher.	-
Maison sur pilotis	Plus de 20 ou 40 m ² .	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	-
Piscine extérieure	Bassin de plus de 100 m ² et couverture de plus de 1,80 m de hauteur.	Bassin entre 10 et 100 m ² et couverture de moins de 1,80 m de hauteur.	Bassin inférieur ou égal à 10 m ² .
Ravalement	-	Obligation de DT.	-
Statues, monuments, œuvres d'art	Hauteur égale ou supérieure à 12 m et plus de 40 m ³ de volume.	Moins de 12 m de hauteur et de 40 m ³ de volume.	-
Terrasse	Plus de 20 ou 40 m ²	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	Jusqu'à 5 m ² .
Véranda	Plus de 20 ou 40 m ²	Plus de 5 m ² et jusqu'à 20 ou 40 m ² .	Jusqu'à 5 m ² .

➤ **Le seuil des 20 ou 40 m² est déterminé par votre zonage, vous renseigner en mairie.**

➤ Recours à l'architecte :

Voici les règles établies pour avoir recours ou non à un architecte.

POUR UNE CONSTRUCTION NEUVE D'UN BÂTIMENT

- Pour une construction neuve : vous avez l'obligation de recourir à un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m².
- Pour une construction agricole : le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher ou l'emprise au sol dépasse 800 m².

POUR UNE EXTENSION DE BÂTIMENT EXISTANT

- **Pour une extension dont la $S_{\text{Existant}} \leq 150 \text{ m}^2$:** Si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant **dépasse 150 m²**, vous devrez passer par un architecte.

Attention ! La construction d'un garage ne crée pas de surface de plancher. En revanche, si l'extension est supérieure à 20 m², vous devez déposer un **permis de construire** et du coup, faire appel à un architecte puisque comme indiqué dans l'article R 431-2 du code de l'urbanisme : « Les demandeurs d'un **permis de construire** sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la **surface de plancher**, soit l'**emprise au sol** de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »

Les extensions en zone PLU entre 20 et 40 m² portant la surface totale du bâtiment (Existant + Extension) > 150 m² ont l'obligation de réaliser un permis de construire et faire appel à un architecte.

- **Pour une extension dont la $S_{\text{Existant}} > 150 \text{ m}^2$:** Si vous décidez de réaliser une extension de moins de 20 m², vous n'aurez pas d'obligation de recourir à un architecte, les travaux envisagés ne relevant pas du permis de construire initial mais d'une déclaration préalable. Si la limite des 20 m² est dépassée, le recours à un architecte sera obligatoire. En effet, même si votre construction fait partie d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) et qu'il s'agit d'une extension de surface comprise entre 20 et 40 m², comme l'indique l'article R*421-14 vous devez réaliser un permis de construire et donc faire appel à un architecte.

Pour info : Si vous réalisez une extension ou construction neuve, une étude thermique RE 2020 doit être réalisée.

DECLARATION PREALABLE

LISTE DES PIECES A JOINDRE SELON LA NATURE DE VOS TRAVAUX

RAPPEL

DP1- Plan de situation / DP2- Plan de masse / DP3- Plan en coupe / DP4- Plan des façades / DP5- Représentation aspect extérieur / DP6- Document graphique / DP7-8- Photographies proches et lointaines / DP9- Plan sommaire des lieux / DP10- Croquis et plan côté dans les 3 dimensions

	GARAGE	PISCINE ABRI DE JARDIN	VERANDA TERRASSE	CLOTURE	MODIFICATION ASPECT EXTERIEUR (TOITURE, OUVERTURES...)	CHASSIS SERRES	MUR	DIVISION DE TERRAIN
DP1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
DP2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
DP3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
DP4	✓		✓		✓			
DP5	✓		✓		✓			
DP6	✓	✓	✓	✓			✓	
DP7	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
DP8	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
DP9								✓
DP10								✓

En secteur ABF (Bâtiment de France), toute demande sera complétée de la DP11- notice architecturale (matériaux...)

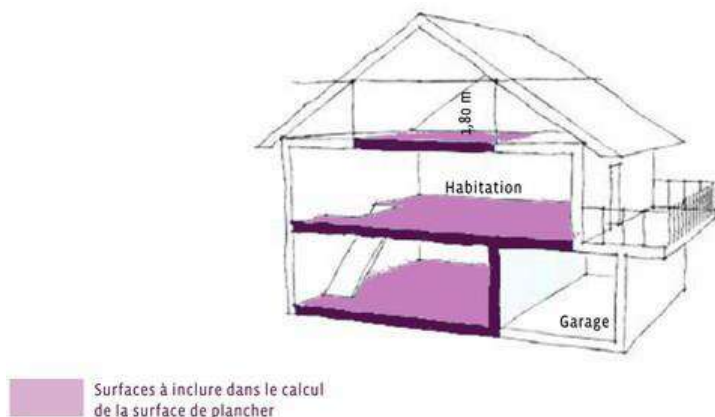
ATTENTION

Retenez bien qu'une pièce jointe manquante ou mal conçue peut entraîner une demande de pièces complémentaires (et donc un rallongement des délais d'instruction), ou, pire encore, à une mauvaise interprétation de votre projet.

COMMENT CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER ?

La surface de plancher de la construction correspond à **la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.**

Les garages, les locaux à vélo et les combles non aménageables ne sont pas constitutifs de surface de plancher. Ces surfaces sont cependant intégrées dans le calcul des surfaces taxables.



COMMENT CALCULER L'EMPRISE AU SOL ?

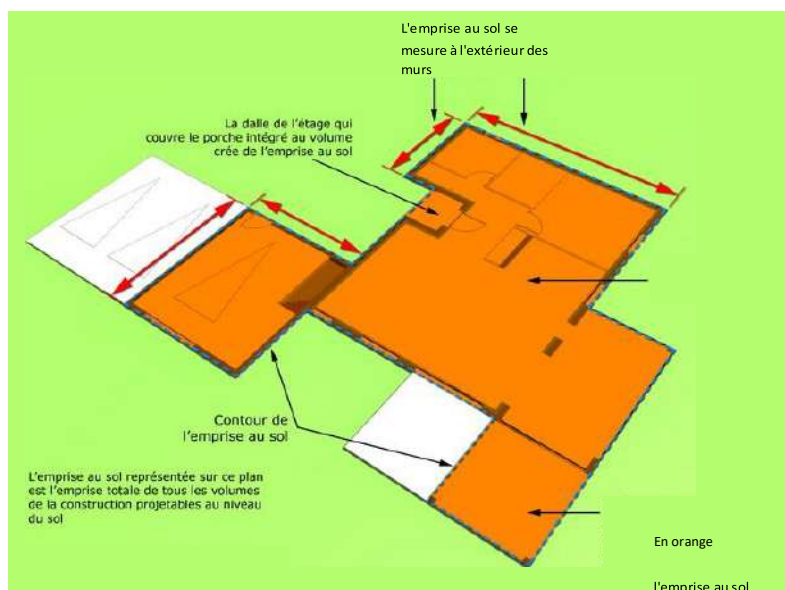
Avant de construire une maison, une extension ou une piscine par exemple, l'emprise au sol fait partie des notions à connaître pour bien maîtriser son projet.

L'emprise au sol est définie comme **la projection verticale d'une construction**. Elle est exprimée en m².

Pour calculer l'emprise au sol : **multipliez la largeur par la longueur de vos constructions, puis additionnez-les ensemble pour connaître la surface d'emprise au sol totale.**

Pour une maison par exemple, comptez la surface à partir des murs extérieurs. Les débords de toiture ainsi que les marquises ne constituent pas de l'emprise au sol.

Les pergolas, les porches, les balcons, les terrasses surélevées (plus de 60 cm d'épaisseur), abri de jardin, garage, carport, hangar, serres et piscine constituent de l'emprise au sol. Vous pouvez exclure les allées et terrasses à même le sol de ce calcul...





Les pièces à joindre

Lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, outre le formulaire CERFA qui doit être rigoureusement rempli, des pièces graphiques doivent être jointes au dossier selon la nature des travaux.

Les pièces présentées ci-dessous sont celles demandées pour la plupart des projets. En fonction de la particularité de votre projet d'autres pièces pourront être exigées pour constituer votre dossier.

LE PLAN DE SITUATION.

DP1, PCMI1 ou PC1 suivant le bordereau de dépôt

Cette pièce est obligatoire dans le cadre de chaque autorisation déposée.

Le plan de situation doit permettre de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune. Vous pouvez réaliser votre plan de situation grâce à plusieurs sites internet dont :

- ♦ <http://maps.google.fr>
- ♦ <https://www.geoportail.gouv.fr>
- ♦ en utilisant un plan de votre commune



capture d'écran du site <https://www.geoportail.gouv.fr>

LE PLAN DE MASSE.

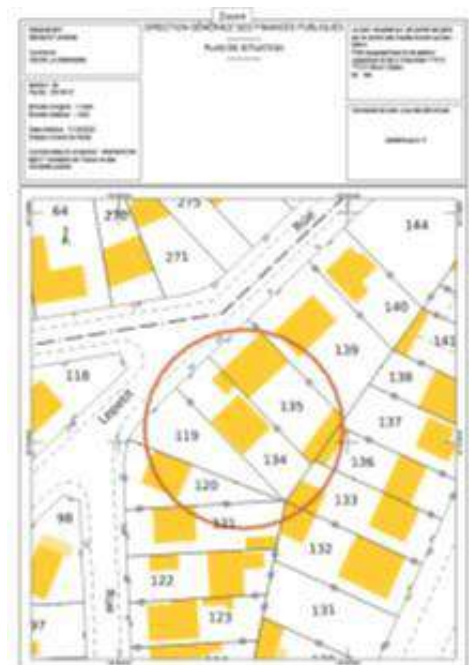
DP2, PCMI2 ou PC2 suivant le bordereau de dépôt

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité et permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur.

Selon la nature de votre projet, le plan doit faire apparaître :

- ◆ les constructions existantes et celles projetées
- ◆ l'échelle graphique et métrique
- ◆ l'orientation (la direction du nord)
- ◆ les cotes des constructions (longueur, largeur, hauteur)
- ◆ les distances entre les constructions et les limites du terrain
- ◆ l'emprise au sol de toutes les constructions
- ◆ les espaces verts (arbres, espaces enherbés) à maintenir, créer ou à supprimer et leur superficie
- ◆ les voies de desserte du terrain et places de stationnement
- ◆ l'implantation des branchements de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité...)

Vous devez également indiquer les prises de vue jointes à votre dossier.



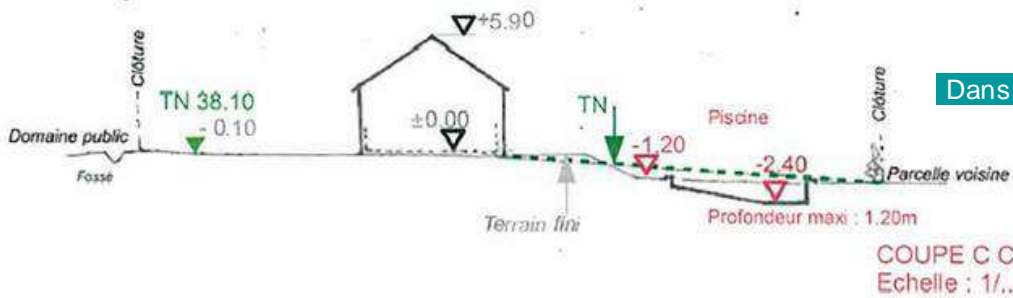
[Extrait du site cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

LE PLAN EN COUPE.

DP3, PCMI3 ou PC3 suivant le bordereau de dépôt

Le plan en coupe fait apparaître le profil du terrain avant et après les travaux ainsi que l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. Il doit faire apparaître :

- l'échelle graphique et métrique
- toutes les cotes de la construction (longueur, largeur, hauteur)
- le profil du terrain avant travaux (terrain naturel) et après travaux (terrain fini) l'implantation de la construction par rapport au profil (niveau du rez-de-chaussée de la construction)
- les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel



Dans quels cas fournir ce plan ?

- une piscine
- un agrandissement
- une surélévation



LE PLAN DE FAÇADE ET DE TOITURE.

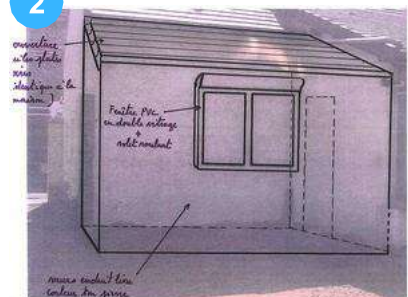
DP4, PCMI5 ou PC5 suivant le bordereau de dépôt

Les plans de façade permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Ils doivent faire apparaître : la composition de l'ensemble des façades, la répartition des matériaux (RAL du ravalement et/ou du parement), les dimensions menuiseries (baies, portes, fenêtres de toit) et les éléments de décors. Ce document prend la forme d'une élévation de la clôture (croquis 3).

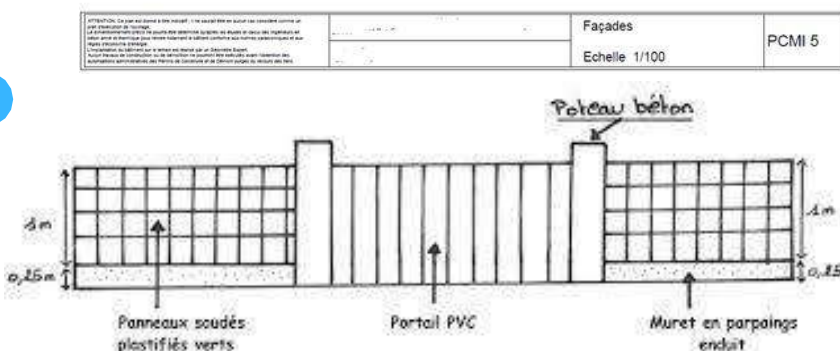
1



2



3



L'INSERTION GRAPHIQUE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.

DP6, PCMI6 ou PC6 suivant le bordereau de dépôt

Elle permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, la manière dont le projet se situe par rapport aux constructions et aux paysages avoisinants.

Pour réaliser cette pièce, vous pouvez recourir à un photomontage ou à l'utilisation de papier calque, montrant les modifications sur la photo originale.



LES PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET DU PAYSAGE LOINTAIN.

DP7 et 8, PCMI7 et 8, PC7 et 8 suivant le bordereau de dépôt

Ces photographies permettent d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions et aux paysages avoisinants.

Vous pouvez faire des photos vous-même ou fournir des captures d'écran de Google street view, si le site est à jour.



LA NOTICE.

DP11, PCMI4 ou PC10-1 suivant le bordereau de dépôt

La notice présente la situation du terrain. Elle présente le projet en répondant à des questions précises destinées à comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement :

Pour les projets concernés par l'avis ou l'accord de l'ABF, vous devez fournir une notice précisant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

PC4 - Notice décrivant le terrain et présentant le projet

(Art. R. 431-8 du Code de l'urbanisme)

a) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Indiquez, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

b) Présentation du projet

1. Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, etc ...) ;

2. Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

3. Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

4. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (toiture, murs, menuiseries) ?

Indiquez la nature globale des matériaux extérieurs que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre.

5. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

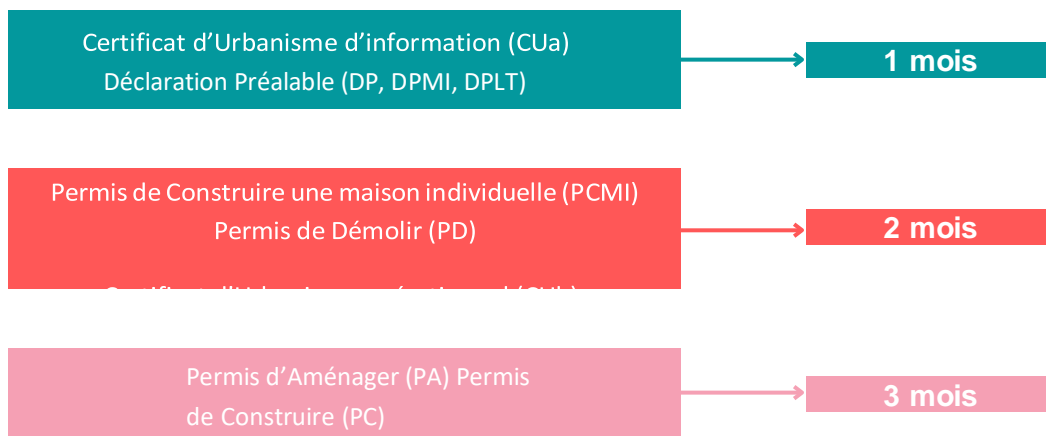
6. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès. Précisez si le projet induit des modifications d'accès ou de stationnement.



Quels sont les délais d'instruction

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme court à partir de la réception par la Mairie du dossier complet.



Dans le mois suivant le dépôt du dossier en Mairie, l'administration peut notifier au pétitionnaire l'incomplétude de son dossier et/ou une majoration du délai d'instruction. Par exemple, le délai d'instruction peut être majoré d'un mois s'il se trouve dans les abords ou périmètre d'un monument historique.

Comment se fait le suivi de l'instruction de mon dossier ?

POUR LES DOSSIERS EN FORMAT "PAPIER" DÉPOSÉS EN COMMUNES

Le récépissé de dépôt qui vous a été délivré vous indique le délai d'instruction de votre dossier, les modalités selon lesquelles la mairie peut majorer ce délai et les modalités à respecter avant de commencer vos travaux.

Pour plus d'informations, vous devez contacter le service urbanisme de votre commune, qui pourra alors vous informer plus précisément de l'état d'avancement de votre dossier.

POUR LES DOSSIERS DÉPOSÉS SUR LE GUICHET NUMÉRIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME (GNAU)

Avec le GNAU, il est possible de suivre l'état d'avancement de l'instruction du dossier grâce à la rubrique « Suivre mes demandes d'urbanisme » où chaque étape d'instruction y est notifiée : incomplétude, majoration de délai, complétude, décision...





QUEL DÉLAI POUR COMMENCER LES TRAVAUX APRÈS L'OBTENTION DE MON AUTORISATION ?

Vous devez commencer les travaux **dans les trois ans** qui suivent l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Sinon, cette dernière ne sera plus valable. Le chantier ne doit pas être interrompu plus d'un an sous peine de péremption de l'autorisation.

Si vous ne pouvez pas commencer vos travaux dans ce délai, vous pouvez demander la prorogation de l'autorisation (courrier avec accusé de réception ou courriel selon votre commune) 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

QUAND FAUT-IL POSER LE PANNEAU D'AFFICHAGE DE L'AUTORISATION ?

Dès que vous recevez votre autorisation, le panneau doit être affiché sans interruption et rester en place pendant toute la durée des travaux et au minimum deux mois, même si les travaux sont d'une durée inférieure.

Vous pouvez trouver ce type de panneau dans les magasins de bricolage. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles et visibles de la voie. Ce panneau doit comprendre obligatoirement les mentions suivantes :

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

- nom et/ou raison sociale
- nom de l'architecte auteur du projet architectural (si besoin)
- date de délivrance de l'autorisation ainsi que son numéro
- nature du projet et la superficie du terrain
- adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
- la surface de plancher autorisée
- la hauteur de la construction



LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC) EST-ELLE OBLIGATOIRE ?

Ce document est obligatoire pour les bénéficiaires d'un Permis de Construire (PC), d'un Permis d'Aménager (PA) et d'un Permis de Démolir (PD).

Il permet de signaler à la mairie le commencement des travaux.

Déclaration d'ouverture de chantier

CERFA N°13407

QUELLES FORMALITÉS RESPECTER À LA FIN DES TRAVAUX ?

Une fois les travaux terminés (plantation incluses), vous devez déposer en mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Ce document permet d'attester auprès de la mairie l'achèvement des travaux et leur conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Cette déclaration est obligatoire à la fin des travaux pour un permis de construire, un permis d'aménager ou une déclaration préalable de travaux.

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

CERFA N°13408

EST-CE POSSIBLE D'ANNULER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Vous pouvez demander l'annulation de votre demande à n'importe quel moment :

- durant l'instruction, on parle alors de classement **sans suite**. Vous pouvez contacter le service urbanisme de votre commune ou formuler votre demande par écrit
- après la délivrance de l'autorisation, on parle alors de **retrait**. Vous devez formuler votre demande par écrit et préciser que ces conditions sont respectées :
 - les travaux ne doivent pas avoir commencé
 - l'autorisation doit être en cours de validité

MON PROJET A ÉVOLUÉ, PUIS-JE DEMANDER UN MODIFICATIF ?

Lorsqu'une autorisation **de construire ou d'aménager** vous a été accordée, vous pouvez en obtenir la modification en déposant un permis modificatif pour **des petits changements du projet initial**. S'ils sont plus importants ou que vous avez déposé une Déclaration Préalable (DP), vous devez déposer un nouveau dossier.

Demande de modification d'un permis en cours de validité

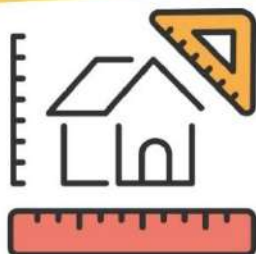
CERFA N°1341

Le permis doit être en cours de validité. L'achèvement des travaux ne doit pas avoir été déclaré en mairie.



Tous les formulaires CERFA sont disponibles en ligne sur le site [service-public.fr](https://www.service-public.fr)

NOUVEAU !



GUICHET UNIQUE pour les demandes d'urbanisme en ligne

Permis de construire, certificat d'urbanisme ou déclaration préalable...
chaque habitant* et aménageur du territoire
de la Communauté de communes peut désormais faire ses
demandes d'autorisation d'urbanisme en ligne.

Après avoir créé un compte sur le **portail dédié**, via
le lien <https://ccvba.geosphere.fr/guichet-unique>,
vous pourrez saisir votre demande !



Le **GUICHET UNIQUE**, c'est :



> Un service en ligne accessible **7J/7 et 24H/24**

> Un suivi de l'avancement de votre dossier
en temps réel.



> Une **aide en ligne** pour vous aider dans la constitution
du dossier et minimiser les erreurs de saisie.



> Un **gain de temps** : plus besoin d'imprimer votre dossier
et les pièces complémentaires
en plusieurs exemplaires papier.

**excepté pour Saint-Rémy de Provence (qui dispose de son propre guichet unique).*