Fiche pratique

Les étapes avant de déposer mon dossier d'urbanisme

Vous avez un projet de construction / de travaux ? Voici quelques conseils avant de déposer votre dossier (déclaration préalable ou permis de construire) en Mairie.

1

J'élabore mon projet

Quel est mon projet : une nouvelle construction ? une extension ? des travaux sur une construction existante ?

Où mon projet va-t-il s'implanter : en limite avec le domaine public ? à l'intérieur de mon terrain ? en limite avec une propriété voisine ?

A quoi va ressembler mon projet : quelles seront ses dimensions ? quels matériaux vais-je utiliser ? quelles seront les couleurs de ces différents matériaux ?

De quoi vais-je avoir besoin : ma construction devra-t-elle être raccordée au réseau d'eau potable ? comment seront traitées les usées et les eaux pluviales ?

Suis-je soumis à l'obligation d'avoir recours à un architecte : le recours à un architecte est obligatoire dans certains cas (permis de construire déposé par une personne morale, nouvelle construction à usage d'habitation de plus de 150 m² de surface de plancher, nouvelle construction agricole de surface de plancher et d'emprise au sol supérieures à 800 m² ...).

Les questions peuvent être nombreuses et cette liste n'est pas exhaustive …

2

Mon projet respecte-t-il la réglementation ?

Pour éviter que le dossier que vous allez déposer ne fasse l'objet d'un refus, il est préférable de vérifier en amont que votre projet respecte la règlementation. Pour cela, vous allez devoir vous assurer que votre projet respecte :

- les règles d'urbanisme applicables sur votre commune (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, Règlement National d'Urbanisme) ;
- les servitudes d'utilité publique pouvant avoir une incidence sur la constructibilité de votre terrain (zone de protection autour d'un monument historique, plan de prévention du risque inondation, plan de prévention des risques naturels par ruissellement, zone de protection autour d'un captage, plan d'alignement …).

Pour connaître les règles d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique applicables dans ma commune, je me renseigne en **Mairie** ou je consulte le site du **Géoportail de l'Urbanisme** sur www.geoportail-urbanisme.gouv.fr.

3

Je rencontre des difficultés pour concevoir mon projet

Concevoir un projet n'est pas toujours chose aisée et s'y retrouver dans la règlementation non plus. Si vous avez un doute, des questions, des interrogations, n'hésitez pas à solliciter :

- le **CAUE 89** qui délivre des conseils gratuits pour définir vos besoins et déterminer la faisabilité de votre projet.
- l'**UDAP** qui pourra vous aider à prendre en compte la proximité d'un édifice protégé au titre des Monuments Historiques dans la conception de votre projet.
- Le **service instructeur** de votre commune, qui pourra vous expliquer les règles d'urbanisme applicables.
- **L'Unité Risques Naturels de la Direction Départementale des Territoires**, qui pourra vous accompagner dans la conception d'un projet sur un terrain soumis à un risque naturel.

4

Je constitue mon dossier d'urbanisme

Une fois les règles d'urbanisme prises en compte et le projet finalisé, il est possible de constituer le dossier d'urbanisme : déclaration préalable, permis de construire …

La demande peut être réalisée :

- Soit en version papier : les cerfas sont téléchargeables sur www.service-public.fr
- Soit en version dématérialisée : dans ce cas, je me renseigne auprès de la Mairie pour connaître la procédure en vigueur sur ma commune.

UDAP
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
3 rue Monge - BP 52 89010 AUXERRE
03 86 52 38 84
udap.yonne@culture.gouv.fr

CAUE 89
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Yonne
8 avenue du 4ème RI
89000 AUXERRE
03 58 43 80 33
accueil@caue89.fr

DDT 89
Direction Départementale des Territoires de l'Yonne
Unité Risques Naturels
3 rue Monge - BP 52 89010 AUXERRE
03 86 48 42 95
ddt-sefren-risques@yonne.gouv.fr