GUIDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Vous avez un projet de construction, de rénovation ou de démolition, il est nécessaire de connaitre les règles en vigueur et de les démarches administratives à effectuer.

Ce guide vous explique la démarche à suivre pour toute demande d'autorisation d'urbanisme et s'inscrit dans une démarche d'amélioration du service rendu aux administrés.

1. QUELLES SONT LES REGLES APPLICABLES SUR MA COMMUNE ?

➢ Plan Local d'Urbanisme en vigueur : PLUi

Tout autorisation d'urbanisme doit respecter Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur votre commune.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé le 02/12/2025 par délibération du Conseil Communautaire. Il est consultable sur le site du Géoportail de l'Urbanisme : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/

Il définit un ensemble de règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il détermine les zones constructibles (zones urbaines U et à urbaniser AU), les zones agricoles (A), les zones à protéger (zones naturelles N), les secteurs de taille et d'accueil limité (STECAL) et édicte un règlement pour chaque zone ainsi que des règles de prescriptions.

Les règles d'urbanisme applicables à un projet sont celles en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

➢ Règlement de lotissement

Le règlement de lotissement complète les règles du PLUi par des règles spécifiques et plus restrictives. Il est valable 10 ans à la date de délivrance du permis d'aménager.

➢ Cahier des charges

Le cahier des charges est un document contractuel de droit privé, qui expose les droits et obligations des propriétaires du lotissement vis-à-vis des colotis. Ce document a pour objet d'organiser la vie collective du lotissement ainsi que des obligations réciproques, en prenant notamment la forme de servitudes. Le cahier des charges régit les relations entre les colotis et s'impose à eux.

➢ Plans de Prévention des Risques (PPR)

Ils règlementent l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils peuvent être soumis : inondation, technologique, falaise, cavités.

Vous pouvez accéder aux guides d'instruction de la DDTM sur le site suivant : https://www.seine-maritime.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-prevention-des-risques/Risques-technologiques-et-naturels/Guides-d-instruction-ADS-Risques2/Guides-d-instruction-ADS-Risques

➢ Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

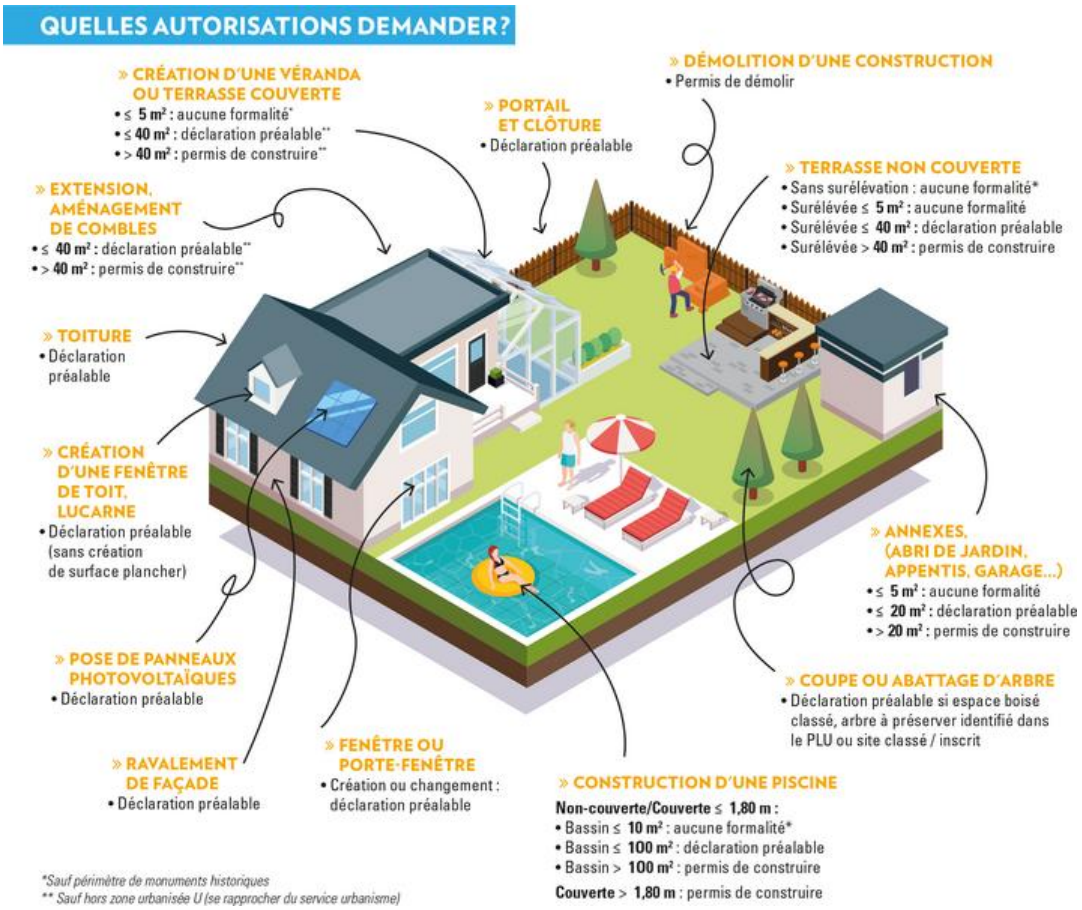
Les servitudes sont consultables dans le tome 7.2 du PLUi et sur le site de Géoportail de l'Urbanisme.



Le territoire de Caux Seine Agglo est concerné par une multitude de SUP : Périmètre monument historique, site patrimonial remarquable, site inscrit et/ou classé, plan de prévention des risques technologies et naturels, canalisations de transports et de réseaux...

2. QUELLE AUTORISATION D'URBANISME POUR MON PROJET ?

Les différents types d'autorisation d'urbanisme



CERTIFICAT D'URBANISME

Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Il existe deux types de CU :

- **CUa : certificat d'urbanisme de simple information**

Il donne les règles d'urbanisme applicables à la parcelle, les taxes et les servitudes existantes. Et fige les règles en vigueur pendant 18 mois.

Délai d'instruction : 1 mois.

- **CUb : certificat d'urbanisme opérationnel**

En cas de projet de construction sur le terrain, il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.

L'obtention de ce certificat d'urbanisme permet de maintenir des droits à construire pendant une période de 18 mois.

Délai d'instruction : 2 mois.

CUb Opérationnel	CUa Information
CERFA n°13410*13: https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R1970	

DECLARATION PREALABLE

Votre projet nécessite le dépôt d'une déclaration préalable si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- Création d'une surface de plancher ou emprise au sol comprise entre 5m^2 et 20m^2.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante située en zone U du PLUi, le seuil de 20 m^2 est portée à 40 m^2, sauf si les travaux ont pour effet de porter la surface de plancher de l'ensemble du bâti à plus de 150m^2.

- Mur dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 mètres.
- Modification de l'aspect initial extérieur d'une construction (fenêtre, porte, panneaux photovoltaïques…).
- Installation d'une clôture et travaux de ravalement de façade instaurée par délibération du Conseil Communautaire en date du 02/12/2025. Obligatoire dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.
- Division foncière (lotissement) s'il n'y a pas d'équipement ou d'espace commun, à condition d'être localisée en dehors d'un site patrimonial remarquable, des

abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.

- Changement de destination de la construction sans modification.
- Construction d'une piscine dont le bassin à une superficie supérieure ou égale à 100 m^2, non couverte ou dont la couverture à une hauteur inférieure à 1,80 m.

Deux formulaires sont à votre disposition :

Construction et travaux non soumis à permis de construire (DPC)	**Création de lotissement ou autres divisions foncière non soumis à permis d'aménager (DPA)**
CERFA n°16702*03 https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R2028	**CERFA n°16703*03** https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R1995

PERMIS DE CONSTRUIRE

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de construire si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- Création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m^2.
- Changement de destination de la construction avec modification des façades ou des structures porteuses du bâtiment.
- Construction d'une piscine non couverte dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m^2 ou construction d'une piscine couverte (hauteur supérieure à 1.80 m dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m^2.

Attention le recours à un architecte est obligatoire pour les projets de construction dépassant le seuil de 150 m^2 de surface de plancher.

Deux formulaires sont à votre disposition :

Construction maison individuelle et/ou ses annexes	**Construction autres que maison individuelle et/ou ses annexes**
CERFA n°13406*17 https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R11637	**CERFA n° 13409*17** https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R20835

PERMIS D'AMENAGER

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis d'aménager si vous êtes dans un des cas suivants :

- Division foncière localisée dans le périmètre d'un site patrimoniale remarquable, dans les abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.
- Création d'un lotissement comprenant des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots.
- Création ou agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs.
- Réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 m et qui porte une superficie supérieure ou égale à 20 000 m^2.

Permis d'aménager
CERFA n°16297*04 https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R21378

PERMIS DE DEMOLIR

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de démolir si vous souhaitez démolir dans sa totalité ou partiellement une construction existante si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- La construction est protégée au PLUi.
- La construction est inscrite au titre des monuments historiques ou située dans les abords des monuments historiques.
- La construction est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.
- La construction est située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement.

Démolition sans reconstruction	**Démolition et reconstruction**
CERFA n°13405*15 https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R1980	**Les formulaires de demande de permis de construire ou permis d'aménager permettent également de demander l'autorisation de démolir**

3. MON PROJET EST-IL SOUMIS AU RECOURS A L'ARCHITECTE ?

Les particuliers ont pour obligation de faire recours à un architecte lorsqu'ils ont pour projet de construire ou de modifier des bâtiments non agricoles dont :

- La surface de plancher dépasse les 150 m^2.
- Lorsque les travaux d'extension conduisent à dépasser le seuil de 150 m^2.
- Pour une construction agricole avec une surface de plancher et emprise au sol supérieures à 800 m^2, pour une serre d'emprise au sol supérieure à 2000 m^2.
- Lorsque le demandeur est une personne morale (association, SCI, SA, SARL…), quel que soit la surface du projet – sont exclus les exploitations agricoles et les CUMA.

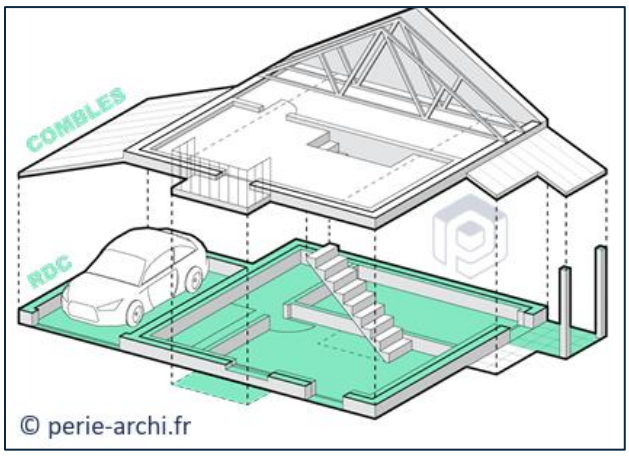
SURFACE PLANCHER CRÉÉ	DECLARATION PREALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE
< 5m^2	Aucune formalité
5m^2 < SP projet ≤ 20m^2	DP sans architecte
20m^2 < SP projet < 150m^2	PC sans architecte
≥ 150m^2	PC avec architecte

Il est possible de prendre conseil gratuitement auprès d'un architecte, au conseil architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE) sur le site suivant : https://www.caue76.fr/prendre-un-rendez-vous/

4. QUELLES SURFACES DECLAREES POUR MON PROJET ?

Les différentes surfaces à prendre en compte dans mon autorisation d'urbanisme sont :

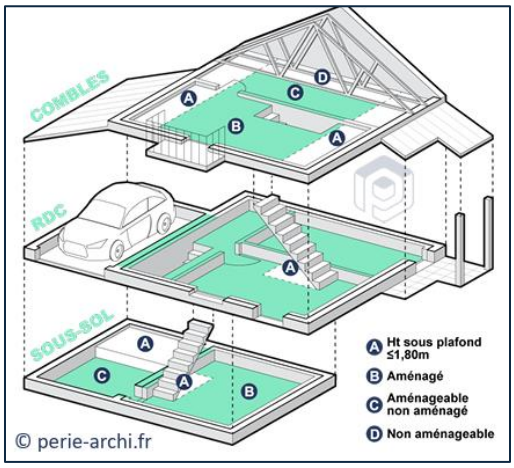
- **L'EMPRISE AU SOL**



L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords supportés par des poteaux et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol

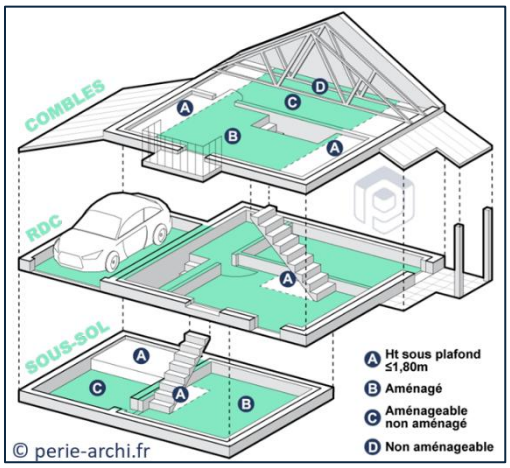
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

➢ LA SURFACE DE PLANCHER



La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

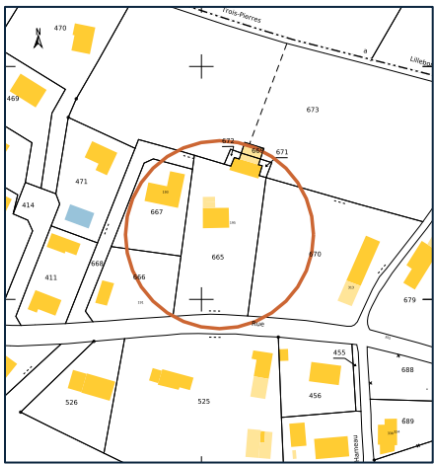
➢ LA SURFACE TAXABLE



La surface taxable est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades, y compris les combles, les caves, et les stationnements.

5. QUELLES PIECES DOIS-JE FOURNIR ?

PLAN DE SITUATION

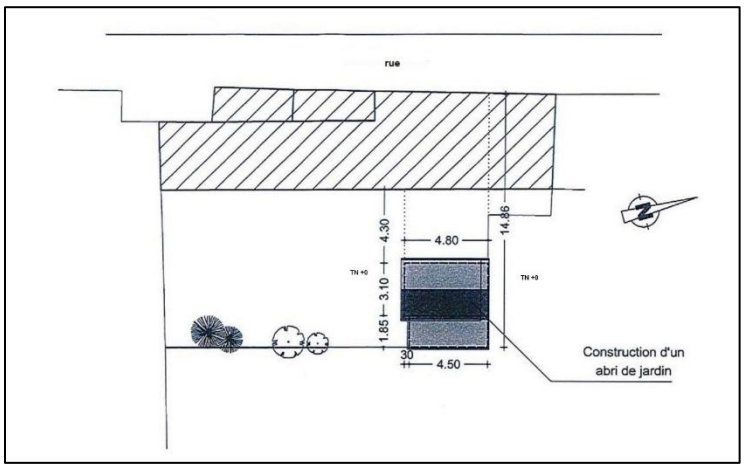


Le plan de situation permet de situer le terrain objet de votre projet au sein de la commune.

Il doit indiquer :

- ✓ L'orientation Nord.
- ✓ L'échelle.
- ✓ La parcelle concernée.

PLAN DE MASSE



Le plan de masse présente le projet dans sa totalité, il doit indiquer :

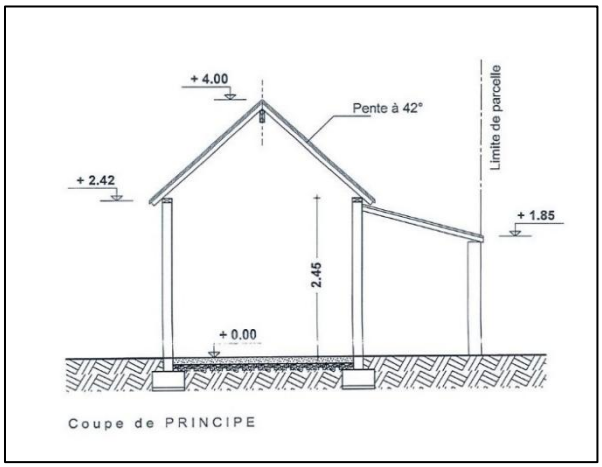
✓ L'échelle de la réalisation du projet.

✓ Les dimensions des bâtiments existants ainsi que du projet ainsi que les distances par rapport aux limites séparatives et/ou emprise publique.

✓ L'orientation Nord.

✓ L'endroit où les photographies ont été prises.

PLAN DE COUPE



Le plan de coupe représente une construction vue de l'intérieur. Il permet de préciser l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.

Il doit indiquer :

✓ L'échelle.

✓ Toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur).

NOTICE*

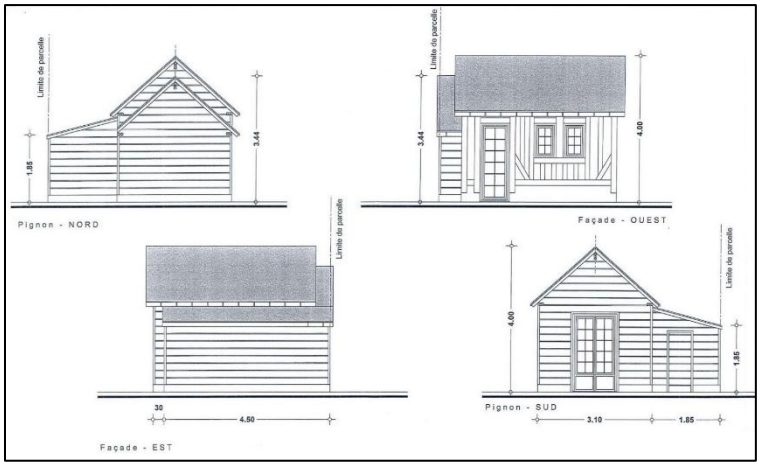
La notice présente l'état actuel du terrain et l'environnement dans lequel il se situe. Elle décrit le projet. Elle justifie vos choix (conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage). Elle permet de préciser les éléments du projet qui ne peuvent être représentés par les seuls plans de masse et plan en coupe.

Elle doit indiquer :

- La description du terrain et l'environnement.
- La description du projet.
- La couleur et le type de matériaux utilisés et/ou des photos de réalisations, similaires à votre projet.

**Elle est obligatoire dans les abords des monuments historiques pour toute demande d'autorisation d'urbanisme (DP) et pour les demandes de permis de construire.*

PLAN DES FAÇADES



Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction à réaliser précisant la couleur et le type de matériaux utilisés.

Pour un agrandissement ou une modification d'aspect extérieur, il représente également la construction existante. Il n'est à fournir que si votre projet modifie la façade ou la toiture de votre construction.

Il doit indiquer :

- ✓ L'échelle de chaque plan.
- ✓ L'orientation des façades.
- ✓ Le type des matériaux utilisés.
- ✓ Les éléments de décors.
- ✓ Les murs, les toitures, les auvents, les poteaux, les portes, les fenêtres, les volets.

DOCUMENT GRAPHIQUE*



Le document graphique permet d'apprécier l'insertion du projet avec les constructions voisines et le paysage.

Il comporte :

- ✓ L'insertion du projet dans le paysage ;
- ✓ Les couleurs de construction ;
- ✓ Les accès aux constructions ;
- ✓ Les matériaux utilisés.

PHOTOGRAPHIES*

Les photos permettent de visualiser le lieu d'implantation du projet. Elles présentent les terrains proches qui jouxtent immédiatement votre projet et les terrains éloignés de la construction à édifier ou des travaux projetés. Elles permettent de visualiser également le ou les bâtiments à démolir le cas échéant.

➢ **Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche***





➢ **Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain***





**Ces pièces sont obligatoires dans les abords des monuments historiques et/ou si votre projet est visible depuis l'espace public pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.*

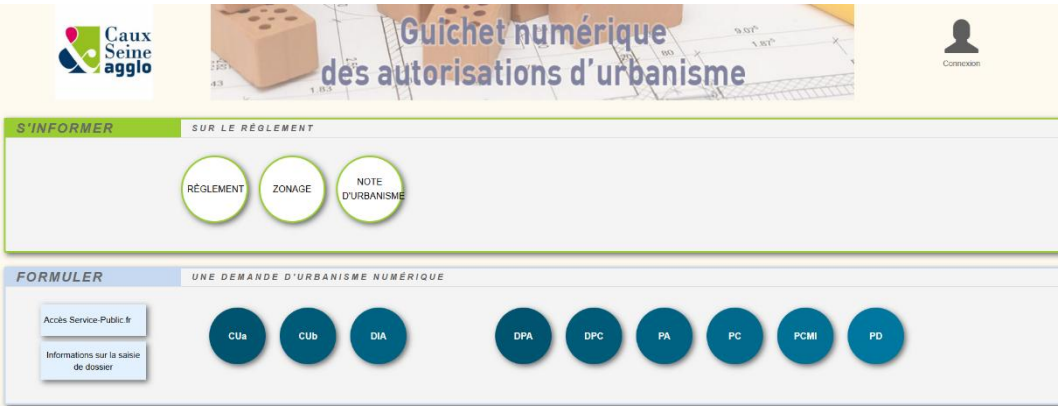
6. QUELLES SONT LES ETAPES ADMINISTRATIVES DE MON DOSSIER ?

LE DEPOT DE MON AUTORISATION D'URBANISME

Les dossiers d'urbanisme peuvent être déposé en format papier à l'accueil de la mairie ou via la plateforme en ligne : GNAU.

Le dossier doit comporter le formulaire CERFA et toutes les pièces demandées à défaut d'avoir un dossier incomplet.

Pour cela RDV sur le site du « Guichet Numériques des Autorisations d'Urbanisme » via le lien suivant : https://gnau14.operis.fr/cauxseine/gnau/#/



Les avantages du dépôt dématérialisé

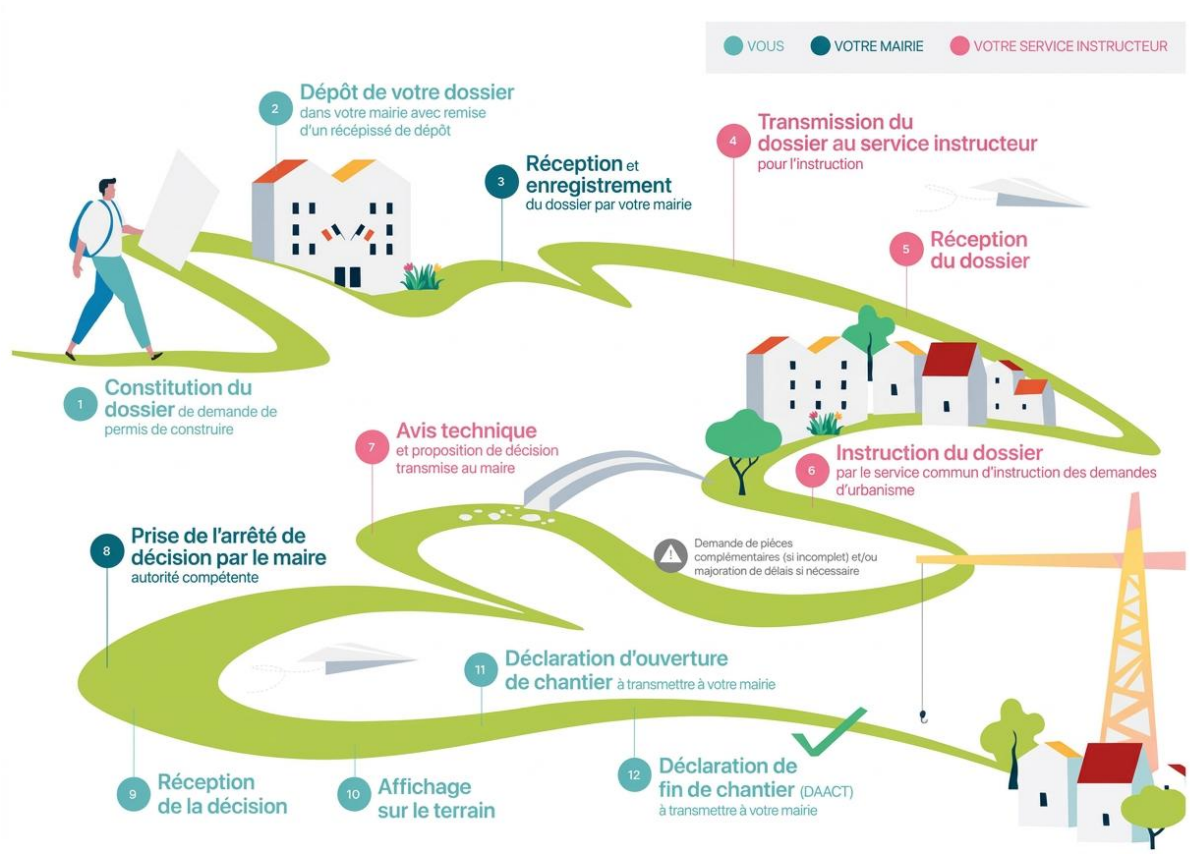
Pour les pétitionnaires, usagers ou professionnels :

- Un gain de temps avec la possibilité de déposer votre dossier à tout moment, où que vous soyez et sans vous déplacer.
- Un dépôt de dossier guidé.
- Une démarche plus économique et plus écologique : plus besoin d'imprimer votre dossier.
- Une meilleure traçabilité des échanges, plus de transparence dans l'état d'avancement du dossier

Pour les services des collectivités :

- Un gain de temps avec la suppression des étapes de ressaisie.
- Une meilleure traçabilité des dossiers et des pièces et une coordination facilitée entre les services devant rendre un avis (administration et services consultés).
- Une meilleure qualité de service auprès des usagers avec un recentrage des agents sur des activités de conseil.

LE DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION DE MON DOSSIER



LE DELAI D'INSTRUCTION ET DUREE DE VALIDITE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Délai d'instruction					Durée de validité
Type d'autorisation	**Hors périmètre ABF**		**Dans périmètre ABF**		
Déclaration préalable	1 mois		2 mois		3 ans Possibilité de prorogé 2 fois pour une durée 1 an. À envoyer par courrier adressé à en mairie au moins 2 mois avant la fin de validité.
Permis de construire - Maison individuelle - Autres	Maison individuelle	Autres	Maison individuelle	Autres	
	2 mois	3 mois	3 mois	4mois	
Permis d'aménager	3 mois		4 mois		
Permis de démolir	2 mois		3 mois		
Certificat d'urbanisme	Information : 1 mois Opérationnel : 2 mois				18 mois Possibilité de prorogé d'une année si les règles d'urbanisme applicable au terrain n'ont pas changé. À envoyer par courrier adressé à en mairie au moins 2 mois avant la fin de validité.

7. QUELLES SUITES APRES L'OBTENTION DE MON AUTORISATION D'URBANISME ?

L'AFFICHAGE SUR LE TERRAIN



L'affichage sur le terrain du permis de construire, aménager, démolir ou de la déclaration préalable est assuré par les soins du bénéficiaire de l'autorisation sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- ✓ Si le projet prévoit des constructions, la surface plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- ✓ Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
- ✓ Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- ✓ Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

"Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme)."

LE DEPOT DES DECLARATIONS D'OUVERTURE ET D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX (DOC, DAACT)

Au démarrage de vos travaux, il est nécessaire de déposer en Mairie la déclaration d'ouverture de chantier (DOC), uniquement pour les permis de construire et de démolir. En utilisant le formulaire Cerfa n° 13407*11 téléchargeable sur le site du service public : https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R1976

A la fin du chantier, vous devez déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) en Mairie.

En utilisant le formulaire Cerfa n°13408*14 téléchargeable sur le site du service public : https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R1978

Il s'agit d'une déclaration sur l'honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans de la demande d'autorisation d'urbanisme (DP, PC, PD, PA) et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision.

Dans cette déclaration est précisée :

- La totalité des travaux exécutés
- Les tranches de travaux selon le programme autorisé (travaux échelonnés)

Attention : Lorsque les travaux sont effectués par tranche, la déclaration d'achèvement de travaux est destinée uniquement sur ses seules réalisations. Donc il doit y avoir autant de déclaration d'achèvement de travaux qu'il y a de tranche à déclarer en mairie.

LA DECLARATION AU SERVICE FISCAL

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit-être déclarée au service des impôts pour mettre à jour votre foncier.

En allant sur mon espace personnel de mon compte impôt en se rendant sur la rubrique « gérer mes biens immobiliers ».

LA TAXE D'AMEMANGEMENT

Les taxes d'urbanisme (taxe d'aménagement et taxe d'archéologie préventive) sont dues en cas de construction ou d'extension d'un bien immobilier, à l'achèvement des travaux.

Elle s'applique dès qu'une surface délimitée par des murs et couverte **est créée**, à condition que **la superficie dépasse 5 m^2 et que la hauteur du plafond soit supérieure ou égale à 1,80 m**.

Pour établir la surface prise en compte pour le montant de la taxe d'aménagement, l'administration se base sur **la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction clos et couvert.**

Un simulateur est disponible pour le calcul de cette taxe : Mise en ligne du simulateur des taxes d'urbanisme |impots.gouv.fr

8. MON PROJET PEUT-IL ENCORE EVOLUER ?

LA MODIFICATION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Un projet accordé à la suite de l'obtention d'une décision (DP, PC, PA) peut encore être modifié. La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du projet initial. La demande de modification ne peut être déposée que si l'autorisation initiale est toujours en cours de validité.

Demander la modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation
CERFA n°16700*03 **https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R70975**

LE TRANSFERT D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Lorsqu'un permis de construire, d'aménager, ou d'une déclaration préalable de travaux est accordé, l'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur déposant, qui devient alors le titulaire de l'autorisation. L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert de permis de construire. La demande de transfert ne peut être déposée que si l'autorisation initiale est toujours en cours de validité.

Demander le transfert d'une autorisation d'urbanisme délivrée en cours de validité
CERFA n°16701*03 **https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/R2034**

9. OU PUIS-JE ME RENSEIGNER ?

La commune reste le guichet unique pour les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les communes sont adhérentes par convention au service urbanisme de Caux Seine Agglo.

Le service instructeur se tient à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans vos demandes d'autorisation d'urbanisme :

- En se rendant sur le site de Caux Seine Agglo via le lien suivant : https://www.cauxseine.fr/services/maison-de-lhabitat-urbanisme/sinformer-sur-les-regles-de-construction-et-durbanisme/
- Par mail : urbanisme@cauxseine.fr
- Par téléphone : 02 32 84 40 38

Il est également possible de prendre rendez-vous avec un architecte conseiller du CAUE en prenant RDV sur le site du CAUE 76 via le lien suivant : https://www.caue76.fr/prendre-un-rendez-vous/



Vous souhaitez réaliser des travaux et vous ne savez pas quelles démarches effectuer ? L'extension de votre maison ou la réfection de votre toiture, ne nécessitent pas les mêmes formalités. Le service urbanisme de Caux Seine agglo est là pour vous informer et vous accompagner afin de mener votre projet en toute sécurité.

A chaque projet, sa procédure : il existe différents types d'autorisations d'urbanisme à solliciter, selon la nature et l'ampleur du projet :

Les CU	**CERTIFICAT D'URBANISME** d'information (CUa) ou opérationnel (CUb)	Indiquent les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné Pour un CUb, permet de savoir si l'opération immobilière projetée est réalisable
La DP	**DÉCLARATION PRÉALABLE** (travaux ou division foncière)	La déclaration préalable est une autorisation qui est généralement exigée pour la réalisation de travaux de faible importance (piscine, abri de jardin, véranda...)
Le PC	**PERMIS DE CONSTRUIRE** Pour une maison individuelle ou autres travaux (bâtiments agricoles, ERP, industries...)	Un permis de construire est généralement exigé pour tous les travaux de grande ampleur.
Le PA	**PERMIS D'AMÉNAGER**	Le permis d'aménager est un acte qui permets à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné