

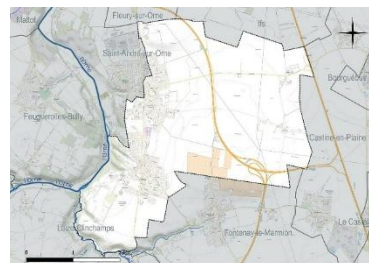


Saint-Martin  
de-May

# FICHE PRATIQUE

Vous avez la possibilité de déposer votre demande en mairie  
ou en ligne via le lien ci-dessous du guichet unique :

<https://simau.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>



## DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX / PERMIS DE CONSTRUIRE

### Service Urbanisme

Mairie – 17 Rue de Biganos – Saint-Martin-de-Fontenay – 14320 SAINT-MARTIN-DE-MAY

Tel : 02 31 79 27 42 / mail : [urbanisme@saintmartindemay.fr](mailto:urbanisme@saintmartindemay.fr)

### NOUVELLE CONSTRUCTION / TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE / EXTENSION

⇒ Lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à **5m<sup>2</sup>**, aucune déclaration ne doit être effectuée en mairie

⇒ Lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise **entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>**, il faut déposer une **déclaration préalable (DP)**

⇒ Lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol est **supérieure à 20 m<sup>2</sup>**, il faut déposer un **permis de construire (PC)**

*(Exception : dans le cadre d'une extension dont la surface au plancher ajoutée à la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 150m<sup>2</sup> une **déclaration préalable (DP)** peut suffire uniquement en zone U du PLU.)*

#### Déclaration préalable (1 mois d'instruction)

Cerfa n°16702

**(5m<sup>2</sup> à 20m<sup>2</sup> surface de plancher ou emprise au sol)**

Extension jusqu'à 40m<sup>2</sup> en zone U

*Non soumis à permis de construire*

Permet de réaliser des travaux : extension, pose de fenêtres, ravalement de façade, surélévation, garage,

#### Déclaration préalable (1 mois d'instruction) Cerfa n°16703

*Aménagement non soumis à permis  
d'aménager*

Permet de réaliser un **aménagement** (lotissement, camping, aires de stationnement...), de **diviser un terrain** pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire hors secteurs protégés et sans création de voies et d'espaces communs changements de destination sans travaux

#### Permis de construire maison individuelle (2 mois d'instruction) Cerfa n°13406 (supérieur à 20m<sup>2</sup>)

Permet de réaliser construction maison individuelle ou des travaux sur une maison individuelle ou des annexes à l'habitation

#### Permis de construire autre que maison individuelle (2 mois d'instruction) Cerfa n°13409 (supérieur à 20m<sup>2</sup>)

Permet de réaliser une construction ou d'effectuer des travaux sur une construction existante.

**PERMIS DE CONSTRUIRE :**

**Pièces de base obligatoires**

1. **Formulaire CERFA**
  - Formulaire adapté au projet (maison individuelle ou autre construction).
2. **Plan de situation du terrain (PCMI1)**
  - Permet de localiser le terrain dans la commune.
3. **Plan de masse (PCMI2) côté**
  - Vue du projet sur le terrain (implantation, dimensions, accès...).
4. **Plan de coupe du terrain et de la construction (PCMI3)**
  - Montre le profil du terrain avant/après travaux.
5. **Notice descriptive (PCMI4)**
  - Décrit le projet (matériaux, couleurs, insertion dans l'environnement...).
6. **Plan des façades et des toitures (PCMI5)**
  - Aspect extérieur de la construction.
7. **Document graphique d'insertion (PCMI6)**
  - Permet de visualiser le projet dans son environnement.
8. **Photographies**
  - **PCMI7** : photo de près du terrain
  - **PCMI8** : photo de loin pour situer dans le paysage

**Pièces complémentaires (selon le projet)**

Selon la situation, d'autres documents peuvent être demandés :

- Attestation **RE2020** (performance énergétique)
- Étude thermique
- Étude de sol (dans certaines zones)
- Autorisation de défrichement
- Pièces liées à un secteur protégé (ex : près d'un monument historique)
- Accord d'un lotissement ou règlement de copropriété

**DECLARATION PREALABLE :**

**Pièces de base obligatoires**

1. **Formulaire CERFA**
  - Adapté au projet (ex : maison individuelle, travaux, division...).
2. **Plan de situation du terrain (DP1)**
  - Localise le terrain dans la commune.
3. **Plan de masse (DP2)**
  - Montre l'implantation du projet sur le terrain (existant + futur).

**Pièces à fournir selon la nature du projet** Ces pièces deviennent obligatoires si ton projet modifie l'aspect extérieur ou crée une construction :

4. **Plan de coupe (DP3)** (*si modification du terrain ou construction*)
  - Profil du terrain avant/après.
5. **Plan des façades et toitures (DP4)** (*si modification extérieure*)
  - Avant et après travaux.
6. **Représentation de l'aspect extérieur (DP5)** (*si nécessaire*)
  - Dessin ou simulation du projet.
7. **Document graphique d'insertion (DP6)** (*si vous créer ou modifier une construction visible depuis l'espace public ou aux abords des monuments historiques.*)
  - Intégration dans l'environnement.
8. **Photographies**
  - **DP7** : vue proche
  - **DP8** : vue lointaine

## LE PLAN DE SITUATION

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

**Plan de situation : Il sert à situer votre terrain dans la commune, et indique le nom des voies qui desservent votre parcelle**

Indiquez, pour votre terrain : l'échelle (par exemple 1/20 000 ou 1/25 000 pour un projet en zone rurale, 1/2000 ou 1/5000 pour un projet en ville)



Plan de situation



plan de cadastre

## LE PLAN DE MASSE :

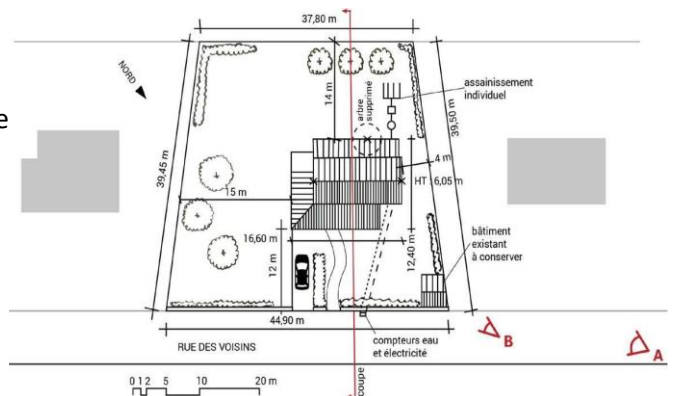
**Permet de décrire le terrain et d'y situer la construction.**

Pour votre terrain, indiquez :

- La direction du Nord
- Les côtes en 3 dimensions des bâtiments existants ou à créer
- Les courbes de niveau,
- les bâtiments existants, à conserver ou à démolir,
- les plantations (à abattre, à planter), les clôtures.

Pour votre projet, indiquez :

- Ses distances par rapport aux limites du terrain,
- L'emplacement du plan en coupe
- Les places de stationnement, accès, voirie interne,
- L'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement.
- Les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises
- En cas d'assainissement individuel, représentez-le.
- N'oubliez pas d'indiquer l'échelle du document (échelle numérique et graphique).
- 



## LE PLAN DE COUPE :

**Permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain avant-projet.**

**Il présente l'adaptation du projet au terrain sur la totalité de la parcelle, y compris les raccords aux domaines publics et/ou privés attenants.**

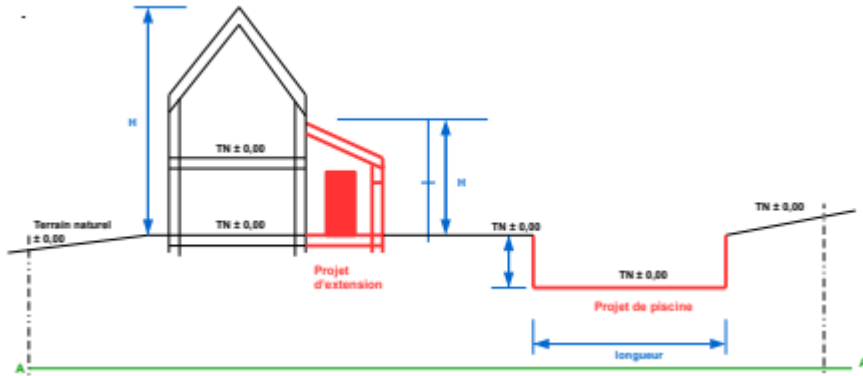
**Il indique l'aménagement des espaces extérieurs, les pentes, et les niveaux de terrain naturel et fini.**

**Indiquez :**

- L'échelle du document (graphique et numérique).
- Les profils côtés du terrain avant et après travaux
- Les niveaux du projet - *sol intérieure, faitage, terrasse, gouttière, ...*
- Les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux)

- Les accès et les limites de propriété
- Le traitement et la hauteur des clôtures
- Une échelle - *identique à celle du plan masse* : 1/500<sup>ème</sup> ou 1/200<sup>ème</sup>
- Distinguer le terrain naturel du terrain (Niveau du terrain **avant travaux**) du terrain fini (Niveau du terrain **après travaux**)

Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.



### LA NOTICE :

**Ce document sert à expliquer votre projet et à justifier vos choix (forme de la maison, adaptation au terrain, intégration dans l'environnement).**

Vous devez décrire votre projet de manière précise pour que la mairie puisse bien le comprendre et prendre une décision.

Voici les points à présenter :

L'état actuel du terrain et de ses alentours

- Les travaux prévus sur le terrain (terrassement, aménagement...)
- Les accès (entrée, chemin, stationnement...)
- L'implantation et la forme de la construction par rapport au voisinage
- Les matériaux et les couleurs choisis (avec références si possible)
- Les clôtures, plantations et aménagements en limite de terrain
- Les espaces extérieurs (jardin, végétation, etc.)

### LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES :

**Permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, représentez un plan de l'état initial des façades et des toitures, et un plan de l'état futur.**

**Représentez un plan de chaque façade et indiquez :**

- les modifications,
- l'échelle ,
- les dimensions de la construction (longueur, hauteur) ,
- les dimensions et positions des ouvertures,
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.),
- les matériaux apparents utilisés.



😊 Une photo des façades peut suffire si les travaux sont minimes (ex : changement des menuiseries, pose de fenêtres de toit...)

## LE DOCUMENT GRAPHIQUE : APRES

**Montre comment le projet viendra s'intégrer dans le paysage environnant.**

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement.

Représentez sur cette photographie l'insertion du projet.

Vous pouvez réaliser au choix 1 croquis à la main, 1 photomontage, 1 perspective...

### LES PHOTOGRAPHIES :

**Permettent de connaître l'aspect du terrain, l'implantation du projet et les terrains avoisinants.**

Prenez au moins 2 photographies du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de près et l'autre de loin.

---

### LIENS UTILES

Vous avez la possibilité de **déposer** votre demande en mairie ou en **ligne** via le lien ci-dessous du guichet unique :  
<https://simau.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

Vous trouverez tous les éléments **autorisations d'urbanisme** sur le site  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Vous trouverez les cartes et vues aériennes disponibles sur les sites suivants : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

**Les réglementations des PLU** de May-sur-Orne et de Saint-Martin de Fontenay sont disponibles sur le site internet de la mairie ou sur la plateforme suivante [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

#### **Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)**

du Calvados 28, rue Jean Eudes – 14000 CAEN

Tél. : 02.31.15.59.60

Fax : 02.31.15.59.65

[contact@caue14.fr](mailto:contact@caue14.fr)

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

#### **Attestation pour assainissement non collectif (ref : PC11-3 ou PCMI 12-2 )**

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, il faudra fournir une attestation de conformité de l'installation (demande à faire en amont du PC auprès du SPANC : communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon - 4 Rue du Colonel Arnaud Beltrame 14210 EVRECY - tel : 02 31 73 11 98 - mail [contact@vallees-orne-odon.fr](mailto:contact@vallees-orne-odon.fr))