

COMMUNE DE LA POSSONNIERE
MAINE-ET-LOIRE



LE GUIDE DE L'URBANISME

*Réaliser votre projet de construction
étape par étape*

Vos démarches administratives - Service urbanisme - Mai 2020 - MB

PERMIS DE CONSTRUIRE OU DECLARATION PREALABLE

Ce présent guide aborde la thématique des formalités administratives liées à l'acte de construire et informe des pièces à joindre au dossier.

Disposer d'une autorisation d'urbanisme est obligatoire avant l'ouverture d'un chantier de construction ou d'aménagement. Déposé en mairie, le dossier de demande d'autorisation est instruit. Le maire délivre l'arrêté autorisant la réalisation du projet une fois que sa conformité au regard des règles urbanisme applicables est vérifiée. Il existe plusieurs types de demande, adaptés à la nature et à l'envergure du projet, aux droits d'occupation des sols applicables.

Il convient de déterminer lequel correspond au projet, entre le Permis de Construire (P.C.) ou la Déclaration Préalable (D.P.).

Le guide est destiné à aider le pétitionnaire dans cette sélection et lui permettra de déposer un dossier complet en mairie.

ETAPE 1

**CONNAITRE L'ENVERGURE DU
PROJET ET SON CONTEXTE
REGLEMENTAIRE**

Vos démarches administratives - Service urbanisme - mai 2020

CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER

Elle est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des murs de façade.

De ce calcul sont déduites les surfaces des vides et trémies d'escaliers, les surfaces des embrasures de portes et fenêtres, les surfaces des combles non aménageables, les surfaces de stationnement et aire de manœuvre.





CALCULER L'EMPRISE AU SOL



Cette surface est la projection verticale au sol de la construction (annexes comprises), hormis les éléments de modénature (bandeaux et corniches, par exemple) et les débords de toiture sans encorbellement ou poteau de soutien.

LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

PLU (Plan Local d'Urbanisme)

S'adresser en mairie pour obtenir un plan de zonage et le règlement du PLU, consultable également sur : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

Certificat d'urbanisme opérationnel (Cub)

Si votre projet concerne un changement de destination, habitat alternatif, construction en zone inondable, etc..., il est préférable de formuler une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) délai d'obtention = 2 mois.

Code civil

Lorsque le projet n'est pas soumis à formalité, les règles du Code Civil doivent être appliquées. Elles définissent notamment les distances par rapport aux limites de propriété séparatives, ainsi que les servitudes de vues et de jours.

ETAPE 2

LES FORMALITES

- dispenses,
 - constructions neuves (PC/DP)
 - extensions (PC/DP)
-

LES DISPENSES DE FORMALITES

POUR LES PROJETS SITUES **HORS** SECTEUR PROTEGES MONUMENTS HISTORIQUES

Constructions

Les constructions de surface de plancher et d'emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m.

Les piscines d'une surface inférieure ou égale à 10 m² et d'une couverture de moins de 1,80 m de hauteur.

Murs et façades

Les murs de soutènement et murs d'une hauteur inférieure à 2 m, hors dispositif de clôture

Les ravalements de façade et travaux d'entretien/réparation d'édifices sans modification de l'aspect extérieur.

Aménagements

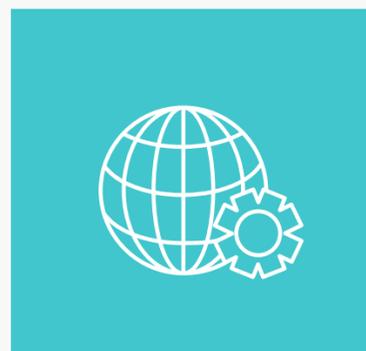
Les châssis et serres de hauteur inférieure à 1,80 m.

Les terrasses de plain-pied, sans fondation.

Les éoliennes d'une hauteur totale inférieure ou égale à 12 m.

FORMALITES SELON LA NATURE DES TRAVAUX

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

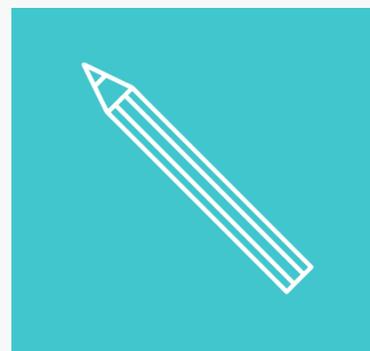
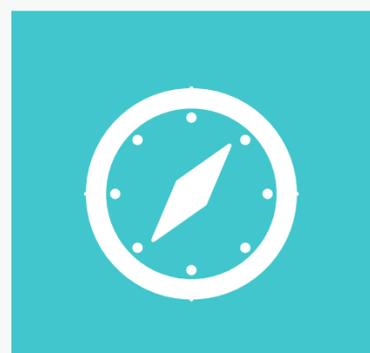


SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL INFÉRIEURES À 5 M²

- Dispense de formalités pour les projets d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m ;
- Déclaration Préalable pour les projets d'une hauteur supérieure à 12 m et ceux d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m s'ils sont inscrits dans le périmètre d'un secteur protégé Monuments Historiques;
- Permis de Construire pour les projets d'une hauteur supérieure à 12 m inscrits dans le périmètre d'un secteur protégé Monuments Historiques.

FORMALITES SELON LA NATURE DES TRAVAUX

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

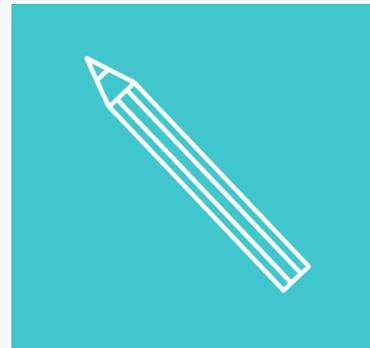
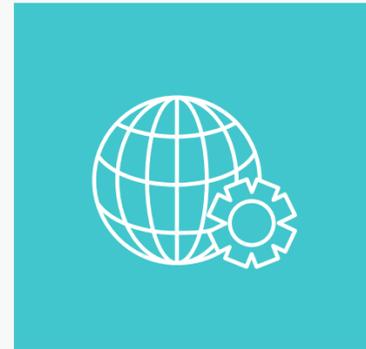


SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL À PARTIR DE 5 M² ET INFÉRIEURES OU ÉGALES À 20 M²

- Déclaration Préalable pour les projets d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres ;
- Permis de Construire pour les projets d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

FORMALITES SELON LA NATURE DES TRAVAUX

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

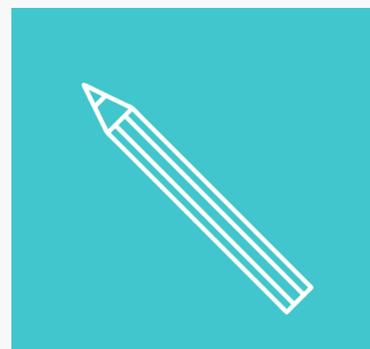


SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL
SUPERIEURES A 20 M²

- Permis de Construire pour tous les projets.

FORMALITES SELON LA NATURE DES TRAVAUX

LES EXTENSIONS



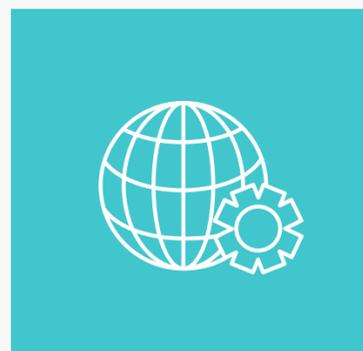
**SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL
ENTRE 5 M² ET 20 M²**



- Déclaration préalable pour tous les projets.

FORMALITES SELON LA NATURE DES TRAVAUX

LES EXTENSIONS

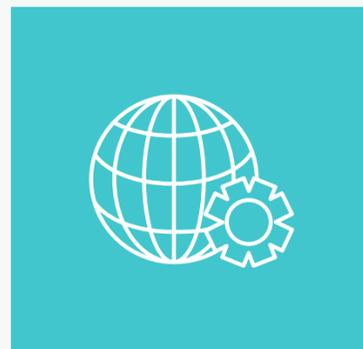


SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL ENTRE 20 M² ET 40 M²

- Déclaration Préalable pour les projets dont les surfaces totales de plancher et d'emprise au sol (existant+extension) sont inférieures ou égales à 150 m². Le projet doit être situé sur un terrain en zone U du PLU et accolé à l'habitation existante. Au delà de ce seuil, le Permis de Construire est nécessaire.

FORMALITES SELON LA NATURE DES TRAVAUX

LES EXTENSIONS



SURFACE DE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL
SUPERIEURS A 40 M²



- Permis de Construire pour tous les projets.

PERMIS DE
CONSTRUIRE
ET
RECOURS A
L'ARCHITECTE

Surface de plancher



Dès que la surface de plancher atteint 150 m²

Construction d'une extension



Si le projet d'extension engendre le dépassement du seuil de 150 m² (Surface de plancher existante + surface de plancher).

ETAPE 3

**CHOISIR LE BON FORMULAIRE
POUR
DÉCLARER SON PROJET
ET
FOURNIR UN DOSSIER
COMPLET**

LES CERFAS* DU MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

TÉLÉCHARGEABLES SUR LE SITE WWW.SERVICE-PUBLIC.FR

<i>Cerfa n° 13703*07</i>	<i>Cerfa n° 13404*07</i>	<i>Cerfa n° 13406*07</i>	<i>Cerfa n° 13409*07</i>	<i>Cerfa n° 13410*05</i>
Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes - DPMI	Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire)	Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)	Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)	Le certificat opérationnel renseigne sur : les règles d'urbanisme applicables à un terrain il indique : si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet, l'état des équipements publics

*cerfa : formulaire administratif réglementé, un document officiel dont un arrêté fixe le modèle.

LE PLAN DE SITUATION

Permet de repérer rapidement la situation du terrain dans la commune.

Ce plan doit comporter :

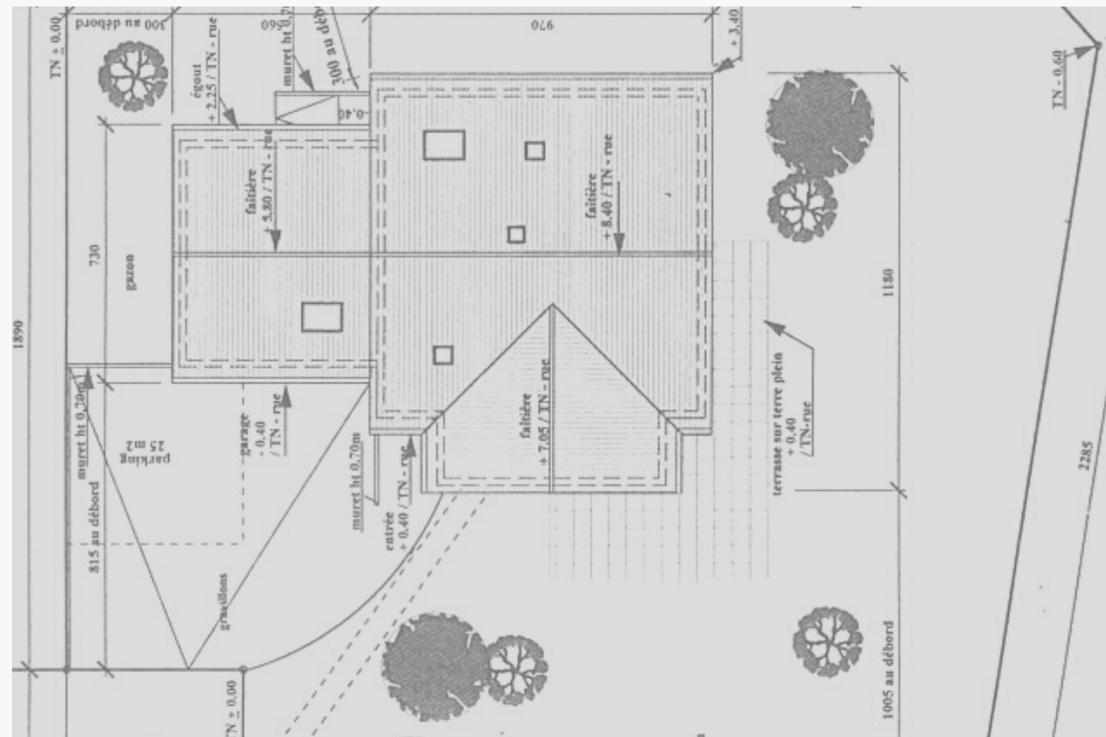
- l'orientation (direction du Nord),
- les voies de desserte ,
- l'échelle (entre 1/2000 et 1/25000).



LE PLAN DE MASSE

Présente le projet dans sa totalité. Il doit comporter :

- l'orientation (direction du Nord),
- l'échelle (entre 1/50 et 1/500),
- les limites du terrain,
- Les bâtiments existants et à édifier,
- la longueur et largeur du bâtiment projeté,
- les distances du projet de construction par rapport aux limites du terrain et aux bâtiments existants.

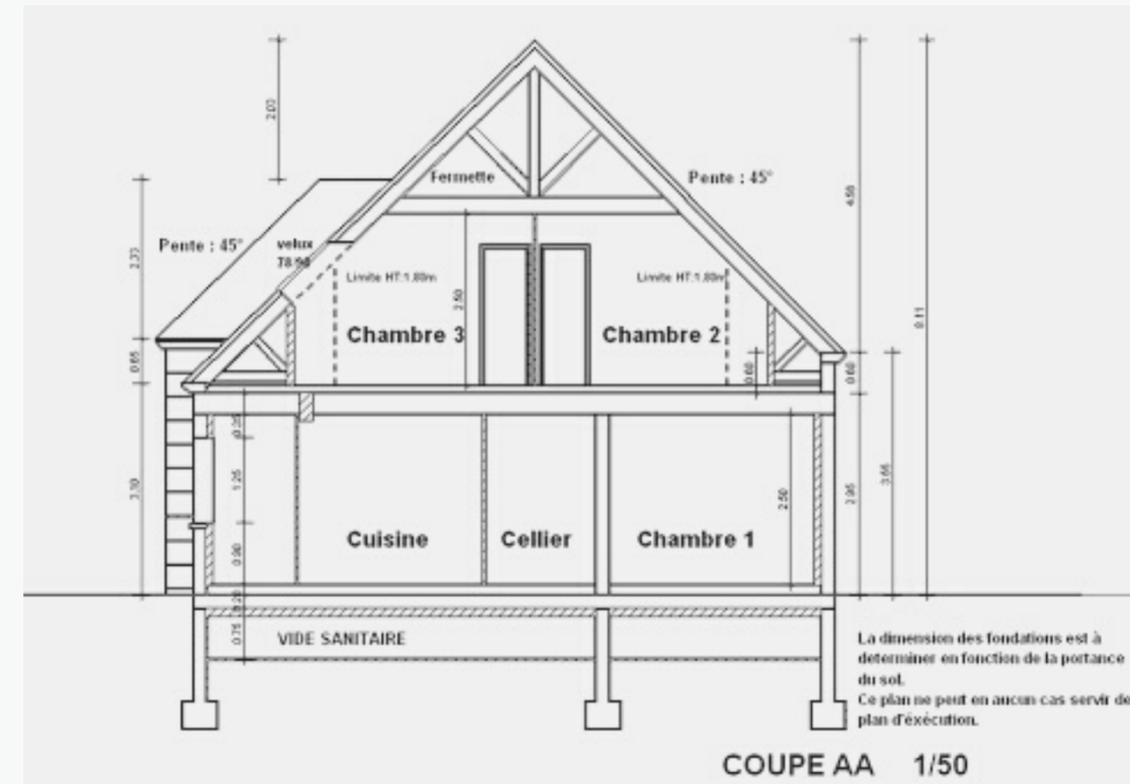


LE PLAN DE COUPE

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

Ce plan à l'échelle, doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après travaux,
- l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ,
- le volume extérieur des constructions.



LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction et doit faire apparaître ce qui est visible de l'extérieur (portes, fenêtres, etc). Joindre un plan avant travaux et après travaux.

Il doit comporter :

- l'orientation (direction du Nord),
- l'échelle (entre 1/50 et 1/100),
- les matériaux apparents,
- les couleurs,
- Les éléments de décor (moultures, corniches)

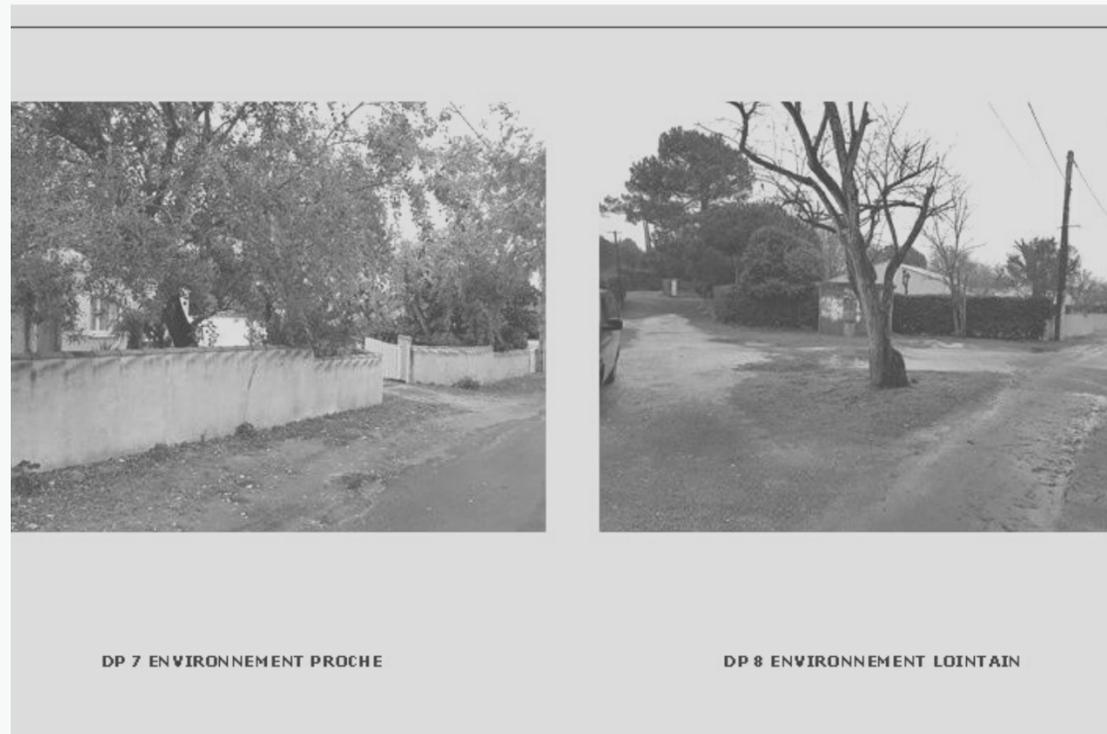


LA REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR

DOCUMENT GRAPHIQUE

Permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement et comment il se situe par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages. Pour réaliser ce document, différentes techniques :

- photomontage,
- croquis du projet.



LES PHOTOS

La prise de vue doit permettre de connaître l'aspect du terrain d'implantation et des terrains avoisinants. Il convient de joindre :

- une photo en plan rapproché
- une photo en plan large.

LA NOTICE

Dans certains cas, en complément des pièces obligatoires, une notice décrivant le projet architectural est nécessaire. Cette notice décrit le paysage et l'environnement existant. Elle expose et justifie les moyens mis en oeuvre pour insérer correctement le projet dans l'environnement (choix d'implantation, de volumétrie, de matériaux, etc) et elle permet de mesurer son impact visuel. Elle justifie la façon dont la conception du projet prend en compte le paysage immédiat et lointain.



ATTESTATION RT 2012

Attestations à faire remplir par un professionnel qualifié (architecte, diagnostiqueur agréé, bureau de contrôle...) et à joindre à son autorisation d'urbanisme en début de travaux puis à sa déclaration d'achèvement des travaux en fin de travaux.

Tous les permis de construire pour les bâtiments neufs à usage d'habitation doivent être conformes à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012). Cette réglementation thermique est un ensemble d'exigences obligatoires permettant de limiter les dépenses dans une maison.

Il est préférable de communiquer l'**adresse mail** sur le cerfa. En cas de pièce manquante ou de majoration de délai, un courrier est adressé par le service application du droit des sols. Attention également à vérifier dans les courriers indésirables ou spams le 1er mois qui suit le dépôt du dossier en mairie.

A NOTER !

dépôt du dossier, délais d'instruction, taxes

Infos taxes : pour connaître le montant de la taxe d'aménagement correspondant à votre projet :
Direction Départementale des Territoires
de Maine et Loire - Bât M - 15 bis, rue Dupetit Thouars
49047 Angers Cedex 01- Tel. accueil : 02.41.86.65.00
Courriel : ddt@maine-et-loire.gouv.fr

Il convient de fournir **deux dossiers complets** en mairie, dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique).

Le dépôt du dossier a lieu à l'accueil de la mairie. Un récépissé est remis au demandeur. En cas d'envoi postal, le recommandé avec AR est nécessaire.

Les délais de droit commun pour obtenir une réponse :

Déclaration préalable : **1 mois.**

Permis de construire relatif à une maison individuelle : **2 mois.**

Permis d'aménager/permis de construire autre construction : **3 mois.**

Délais qui peuvent être allongés en cas d'incomplétude du dossier ou si le projet est situé dans un secteur protégé.

ETAPE 4

SUIVI
DE
CHANTIER



Vos démarches administratives - Service urbanisme - mai 2020

DEBUT ET FIN DES TRAVAUX

Affichage sur le terrain

L'autorisation doit être connue du public et consultable en mairie. Le délai de recours contentieux des tiers ne commence à courir qu'à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain

Ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement des travaux. Elle concerne le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

Achèvement des travaux

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) informe la mairie de la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

CONTACT

mairie de La Possonnière

Marina BRANGEON
Chargée d'urbanisme

31 rue de la mairie
49170 LA POSSONNIERE

Numéro de téléphone

02 41 72 20 75

Adresse e-mail

mairie@la-possonniere.fr

