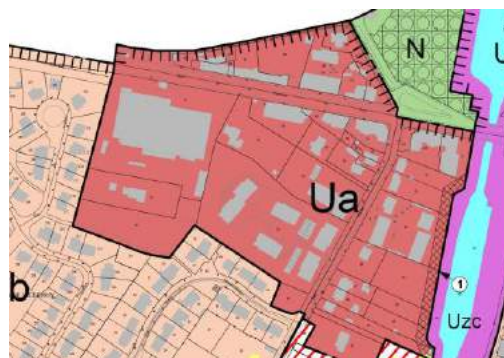




Guide des autorisations d'urbanisme

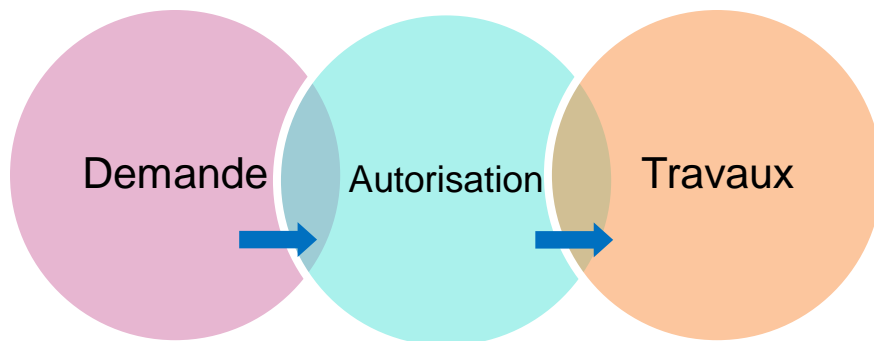


de

**Service Urbanisme
Villenoy
2014**

TABLE DES MATIERES

QUEL DOSSIER DEPOSER POUR MON PROJET ?	2
QUELQUES NOTIONS POUR BIEN DEMARRER.	2
MON PROJET EST SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE SI.....	5
MON PROJET EST SOUMIS A DECLARATION PREALABLE SI.....	5
LES DEMOLITIONS	6
OU TROUVER LES IMPRIMES NECESSAIRES ?	7
QUELLES SONT LES PIECES A JOINDRE A MON DOSSIER ?	7
DESCRIPTION DES DOCUMENTS	7
LE PLAN DE SITUATION	7
PLAN MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER OU A MODIFIER.....	8
PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS	9
LA NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET	9
LES PLANS DE FAÇADES ET DES TOITURES	10
UN DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D' APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT.....	11
UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE.....	11
UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN	11
EXEMPLE DES PIECES A JOINDRE EN FONCTION DU PROJET	12
OU DEPOSER MON DOSSIER ET A QUI M'ADRESSER ?.....	12
EST-CE QU'UNE AUTORISATION EST GRATUITE ?.....	13



QUEL DOSSIER DEPOSER POUR MON PROJET ?

Vous projetez de construire, d'agrandir votre logement, de construire un garage, une véranda ou de remplacer votre clôture ? Mais vous ne connaissez pas les formalités administratives obligatoires ?

Ce type de démarches nécessite l'obtention d'une autorisation préalable du Maire en conformité avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Aussi avec ce guide la municipalité a le souhait de vous éclairer sur les démarches à engager pour vous permettre d'obtenir une autorisation dans les meilleurs délais et sans désagrément.

Selon ses caractéristiques, votre projet peut être soumis, soit au régime du permis de construire, soit au régime de la déclaration préalable.

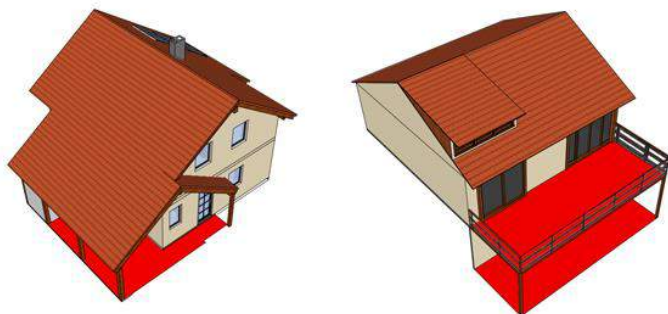
QUELQUES NOTIONS POUR BIEN DEMARRER.


L'urbanisme étant une discipline complexe, quelques notions doivent être développées avant de commencer.

Tout d'abord, il y a la notion de **SURFACE DE PLANCHER**. Elle se définit comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, des vides et trémies, embrasures de fenêtres, et des aires de stationnements. **Attention, il ne s'agit pas de la surface habitable, ni de la surface taxable (voir p13) !**

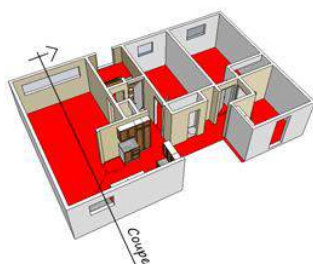
Il faut donc retenir :

- La surface est calculée sur **chaque niveau**,
- Doit être **clos et couvert**,
- A partir du **nu intérieur des façades** (à l'intérieur des murs),
- **Déduction faite de certains éléments.**



 Surfaces non closes ou découvertes
Ex. : surface sous une avancée de toiture, balcon, loggia

Cet exemple illustre les surfaces à ne pas prendre en compte.



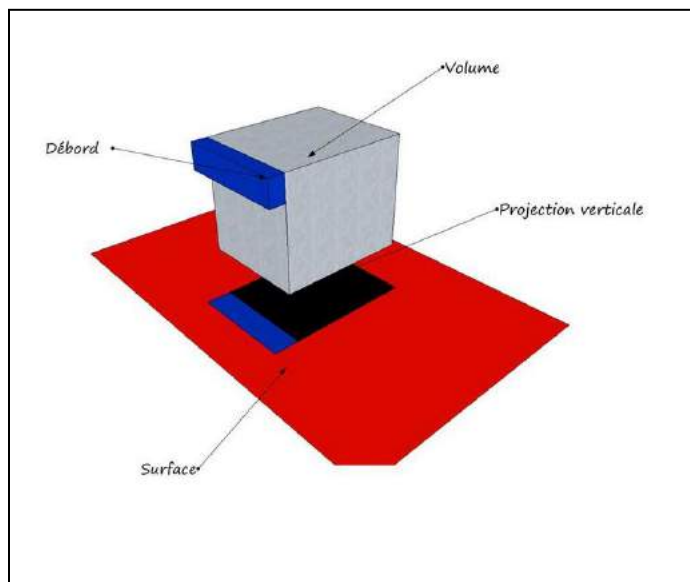
 Surface de plancher

Comprendre comment calculer la surface de plancher.

Illustrations tirées du site www.urbinfos.com



Si votre projet n'est ni clos ni couvert, il ne crée donc pas de surface de plancher (appentis, auvents, espace de stationnement). En revanche, il va créer de l'EMPRISE AU SOL. Elle se définit comme étant, la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Les zones noire et bleue dans le rectangle rouge correspondent à l'emprise au sol.

Source : urbinfos.

RECOURS A ARCHITECTE : LE RECOURS A UN ARCHITECTE EST OBLIGATOIRE POUR LES PERSONNES MORALES ET IL EST OBLIGATOIRE POUR UN PARTICULIER LORSQUE LA SURFACE DE PLANCHER DE SON PROJET DEPASSE LES 170 M².

MON PROJET EST SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE SI...

Quelques exemples de projets soumis à permis de construire :

- Pour **les constructions nouvelles** (hors extension) : création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², quelle que soit la hauteur – exemple : la maison individuelle ;
- **Changement de destination avec modification des structures porteuses** (poutre, mur porteur) **ou des façades** – exemple : un commerce qui devient une habitation ;
- **Châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 4 mètres**

Le temps d'instruction d'un permis est de 2 mois pour une maison individuelle et ses annexes et de 3 mois pour les autres projets

Chaque projet étant différent d'un autre, nous vous conseillons de vous rapprocher du service urbanisme de la mairie qui répondra à toutes vos interrogations.

MON PROJET EST SOUMIS A DECLARATION PREALABLE SI...

Les travaux les plus communs sont souvent soumis à une simple déclaration préalable de travaux. **Le délai d'instruction de la demande est d'un mois. Vous ne pouvez pas commencer vos travaux avant la fin de ce délai.**

Voici les exemples les plus fréquents :

Abri de jardin : si la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 5 m² et inférieure à 20 m² ;

Clôture : la modification ou le remplacement d'une clôture est soumis à autorisation. Il y a des règles d'aspect, de hauteur et de matériaux ; Il n'y a pas de formalité pour les murs de soutènement.

Extension : création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², sans dépasser 40 m², si ni la surface, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'a pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction à plus de 170m² ;

Exemple : une véranda/un garage accolé(e) à l'habitation principale.

Piscine : dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés, non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol.

Piscine gonflable de moins de 10m² : pas de formalité.



Le changement de destination sans modification extérieure ou des structures porteuses : passer d'un local commercial à une habitation sans toucher aux fenêtres et aux murs porteurs.

La transformation d'un garage en pièce à vivre ne correspond pas à un changement de destination. Il s'agit d'une création de surface supplémentaire au regard du code de l'urbanisme. Votre demande de transformation devra répondre aux obligations de stationnement du PLU de la commune.

Les divisions parcellaires : si vous créez deux lots sans espaces communs, vous pouvez déposer une déclaration préalable. Dans le cas contraire vous devez déposer un **PERMIS D'AMENAGER**.

Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur : agrandissement de fenêtre, pose d'une fenêtre de toit, changement de couleur de ravalement, isolation par l'extérieur, changement de la couleur des tuiles ou pose de panneaux photovoltaïques, etc...



ATTENTION : LES TRAVAUX DE RAVALEMENT NE SONT PLUS SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE SI ET SEULEMENT SI, CE RAVALEMENT EST IDENTIQUE A L'EXISTANT. EN OUTRE, SI LA COULEUR EST MODIFIEE OU SI VOUS DESIREZ ISOLER VOTRE HABITATION PAR L'EXTERIEUR, VOUS DEVEZ DEPOSER UNE DEMANDE DE DECLARATION PREALABLE A LA MAIRIE.

A NOTER QUE LE CONSEIL MUNICIPAL POURRA PAR DELIBERATION, DECIDER DE SOUMETTRE A DECLARATION PREALABLE TOUT TYPE DE RAVALEMENT. RAPPROCHEZ-VOUS DU SERVICE URBANISME POUR PLUS D'INFORMATIONS.

LES DEMOLITIONS

Tout comme la construction, la démolition est soumise à autorisation.

- Si vous effectuez une démolition dans le cadre d'un projet de construction, votre permis de construire ou votre déclaration préalable peut valoir permis de démolir,
- S'il s'agit d'un projet de démolition en dehors d'un projet de construction, vous devez déposer un permis de démolir.

OU TROUVER LES IMPRIMES NECESSAIRES ?

Vous pouvez :

- soit les demander directement à la mairie (service urbanisme),
- soit les télécharger sur le site internet du service public :
<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N319.xhtml>

QUELLES SONT LES PIECES A JOINDRE A MON DOSSIER ?

Attention, d'autres pièces peuvent vous être demandées selon l'importance de votre projet.

L'ensemble des pièces est à joindre en quatre exemplaires pour les permis de construire et en deux exemplaires pour les déclarations préalables.

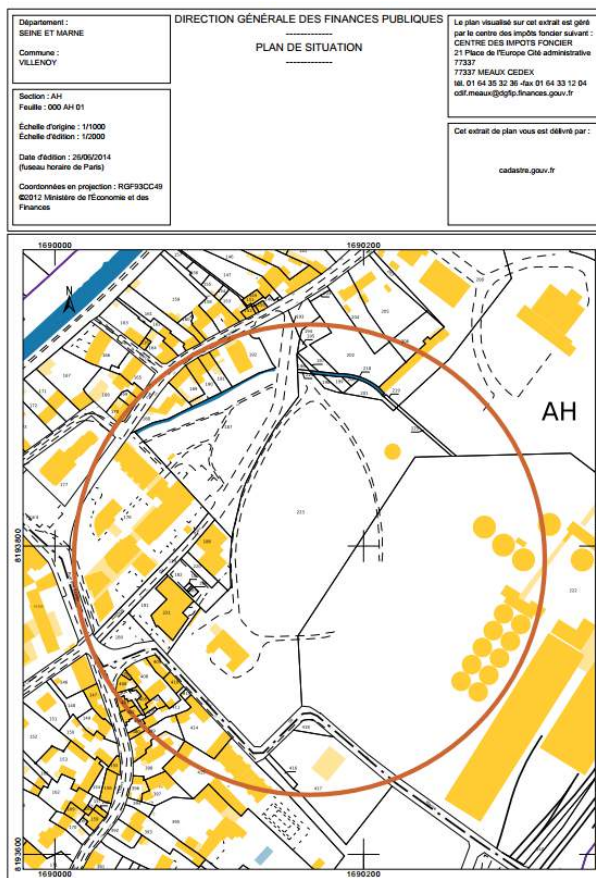
DESCRIPTION DES DOCUMENTS

LE PLAN DE SITUATION

Le plan de situation permet de situer le terrain à l'intérieur de la commune. Il doit indiquer :

- L'échelle,
- La direction du nord,
- **Le terrain concerné.**

Plan de situation accessible facilement depuis le site internet du cadastre : www.cadastre.gouv.fr

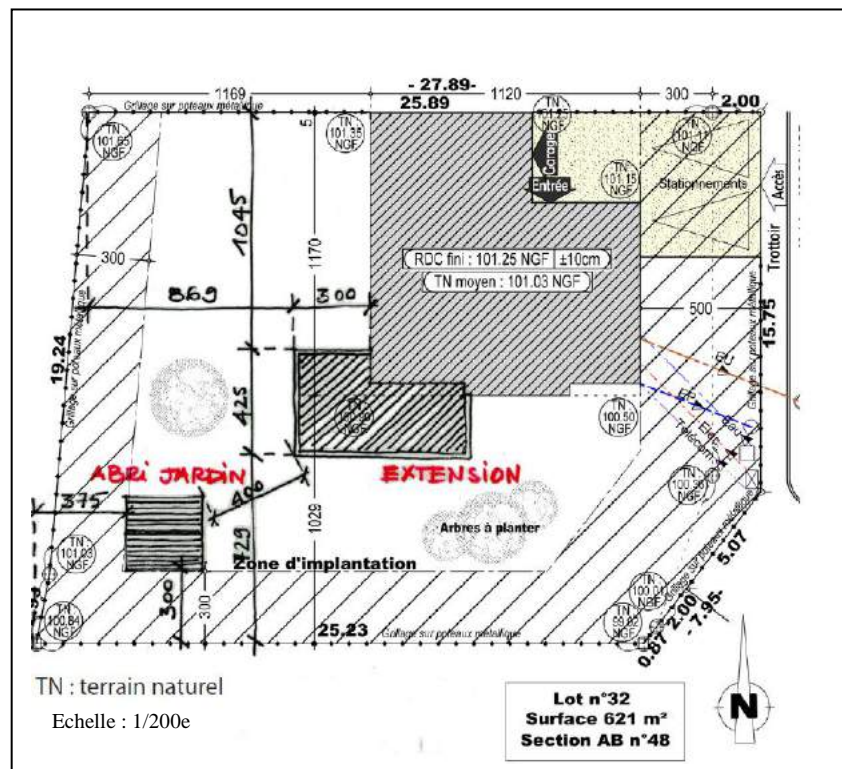


PLAN MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER OU A MODIFIER

Le plan masse présente le projet dans sa totalité. Il doit faire apparaître :

- Les **bâtiments existants** sur le terrain : emplacement et dimensions,
- Les **bâtiments à construire** : emplacement et dimensions,
- Les **arbres** existants (maintenus et supprimés) et ceux plantés,
- Les points de **raccordements aux réseaux** ou l'installation du système d'assainissement individuel,
- Les **places de stationnement**,
- Les endroits à partir desquels ont été prises les photographies (n°7 et 8).

Le plan doit porter une échelle et une orientation ainsi que les cotes en 3 dimensions (longueur, largeur, et hauteur).

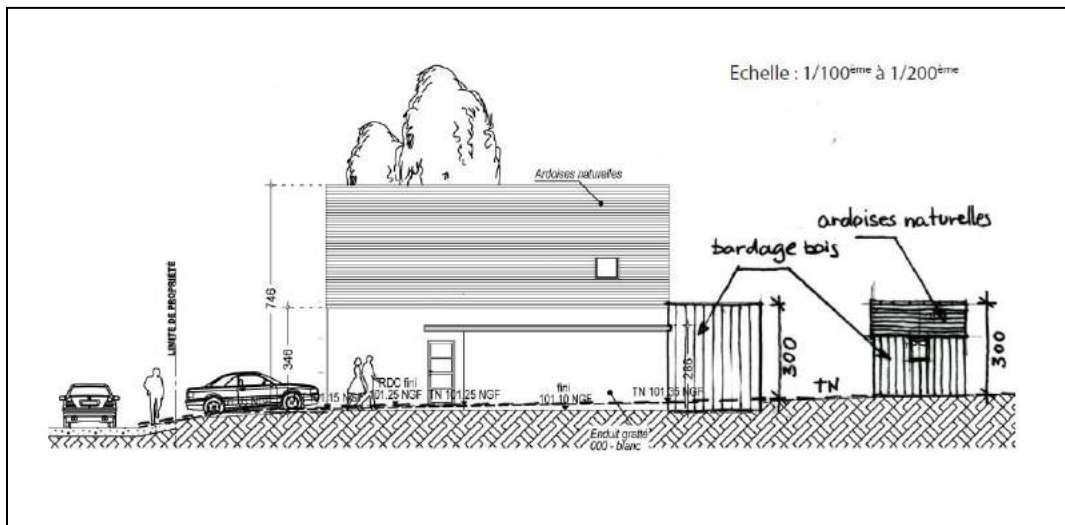


Source : vanneagglo

PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le plan de coupe doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après travaux,
- L'implantation des constructions par rapport au profil du terrain,
- La hauteur de la construction.



Source : vanesaglo

LA NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

La notice vient en complément des plans pour expliquer le parti pris architectural. Cette notice permet de détailler les matériaux utilisés, de présenter la situation du terrain et précise les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par les plans.

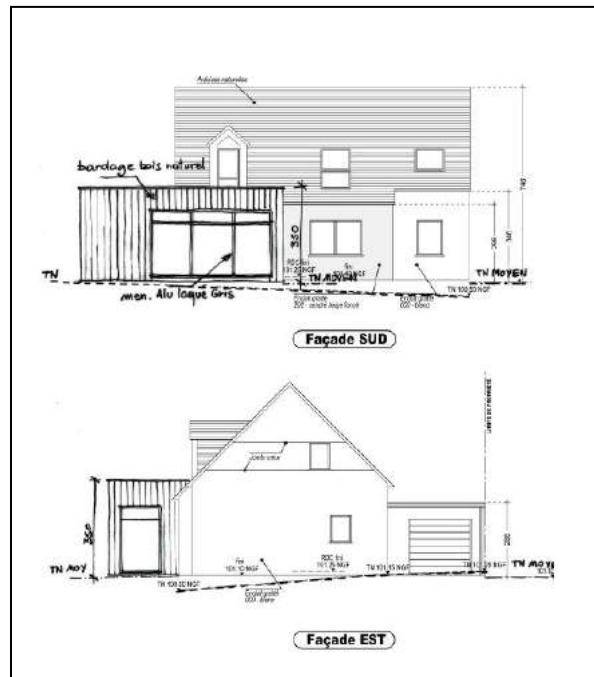
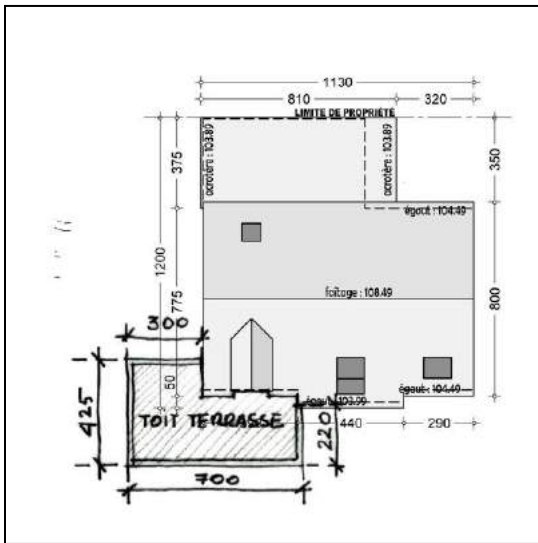
Elle comprend par exemple :

- La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords,
- L'aménagement du terrain après projet,
- L'organisation et le traitement des accès,
- Les matériaux et les couleurs des constructions,
- Le traitement des clôtures, de la végétation et des plantations.

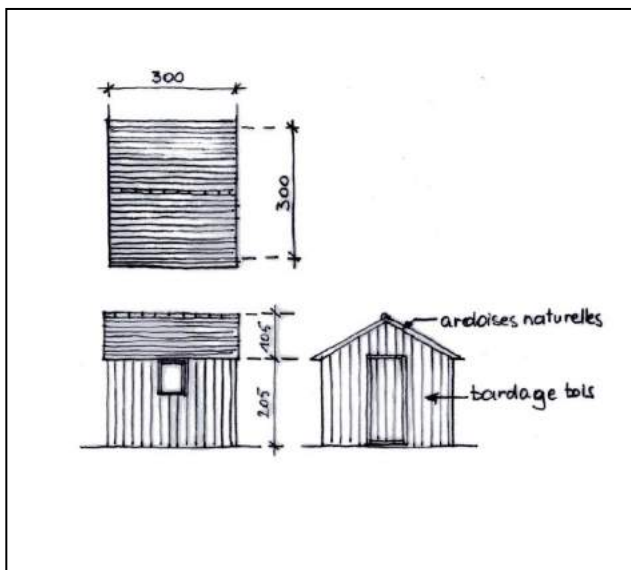
LES PLANS DE FAÇADES ET DES TOITURES

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction. Le plan de chaque façade doit être fourni et comprendra :

- La **composition de chaque façade**,
- La **répartition des matériaux et leurs aspects**, les éléments de décors (moultures), **les percements**, les cheminées, les éléments techniques.



Source : vannesaglo



Exemples de plans de façades et de toiture pour une maison et un abri de jardin.

UN DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Ce document n'est pas facile pour un non professionnel. La technique la plus simple est d'utiliser une photographie de l'existant et de dessiner le projet dessus. Le but est de visualiser l'aspect du projet dans le site. Il s'agit d'un document très important car il donne une idée rapide du projet.



Source : vannesaglo

UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

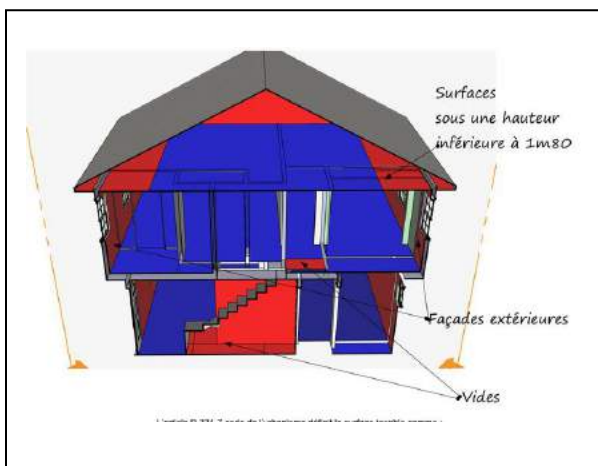
Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

EST-CE QU'UNE AUTORISATION EST GRATUITE ?

Le fait de déposer un permis de construire ou une déclaration préalable est gratuit. Par contre, la création de surface (dite taxable) ou d'un emplacement de stationnement extérieur, est déclencheur de la **TAXE D'AMENAGEMENT**.

La **surface taxable** se définit comme étant la *somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- des surfaces comprises **sous une hauteur inférieure ou égale à 1m80**,
- ne prend donc pas en compte **l'épaisseur des murs extérieurs**,
- des **vides et trémies**, notamment ceux causés par les escaliers.



Calculer la surface taxable.

Illustration tirée du site :
www.urbinfos.com

Actuellement, le taux communal est de 5%, le taux départemental est de 2.2% et le taux régional est de 1%. La règle de calcul est la suivante :

$$M^2_{\text{taxable}} \times \text{valeur du m}^2 \times \text{taux}$$

Ex : une véranda de 8m² : 8 x 403 x 5% = 161 € + département + région, soit environ 260 €.

Pour connaître la valeur du m² : <http://vosdroits.service-public.fr/>

CONTACT

SERVICE URBANISME DE VILLENVOY

TEL : 01.60.09.64.87

EMAIL : urbanisme.villenois@orange.fr