



GUIDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

SOMMAIRE

QUEL DOSSIER DEPOSER POUR MON PROJET ?	3
MON PROJET EST SOUMIS A PERMIS DE CONSTRUIRE SI...	3
• surface supérieure à 20 m ² (sauf extension)	
• changement de destination et travaux sur les structures porteuses et/ou façades	
MON PROJET EST SOUMIS A DECLARATION PREALABLE SI...	3
• abri de jardin	
• clôture	
• extension	
• piscine	
• changement de destination	
• division parcellaire	
• modification de l'aspect extérieur	
LES DEMOLITIONS	4
OU TROUVER LE CERFA POUR MON DOSSIER ?	4
QUELLES SONT LES PIECES A JOINDRE A MON DOSSIER ?	4
OU DEPOSER MON DOSSIER ET A QUI M'ADRESSER ?	6
JE COMMENCE MES TRAVAUX	6
JE TERMINE MES TRAVAUX	6
EST-CE QU'UNE AUTORISATION EST GRATUITE ?	7
DIFFERENCE ENTRE LA SURFACE DE PLANCHER ET L'EMPRISE AU SOL	7
RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE	7

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.

a) 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 ;

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.

b) 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 d'avoir obtenu l'accord de la mairie.

Voici les exemples les plus fréquents :

- Abri de jardin : si la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure à 20 m² ;
- Clôture : l'édification, la modification ou le remplacement d'une clôture est soumis à autorisation.
- 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 150m² – exemple : une véranda ou un garage accolé(e) à l'habitation principale ;
- Piscine : si le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés, non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol ;
- Le changement de destination sans modification des structures porteuses ni modification de l'aspect extérieur : passer d'un local commercial à une habitation sans toucher aux fenêtres et aux murs porteurs.

ATTENTION : 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.

- 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, réfection de toiture ou pose de panneaux photovoltaïques, etc...

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 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 LE FORMULAIRE POUR MON DOSSIER ?

Vous pouvez :

- Soit le demander directement à la mairie (service urbanisme),
- Soit le télécharger sur le site internet du service public : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

QUELLES SONT LES PIECES A JOINDRE A MON DOSSIER ?

Des pièces complémentaires sont à joindre à votre dossier :

LE PLAN DE SITUATION

Le plan de situation permet de situer le terrain à l'intérieur de la commune. Il est obligatoire pour chaque dossier. Il doit indiquer : l'échelle, la direction du nord, le terrain concerné.

Vous pouvez en trouver un concernant le terrain où auront lieu les travaux depuis le site internet du cadastre : www.cadastre.gouv.fr

LE PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER OU A MODIFIER

Le plan de masse est à fournir dans le cas d'une construction. Il 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.

LE PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le plan de coupe complète le plan de masse et 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.

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 (moulures), les percements, les cheminées, les éléments techniques.

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. Vous pouvez également fournir un photomontage.

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.

OU DEPOSER MON DOSSIER ET A QUI M'ADRESSER ?

Vous pouvez envoyer par courrier recommandé votre demande.

Vous pouvez déposer votre dossier directement au service urbanisme de la commune (**uniquement sur rendez-vous**).

Vous pouvez également envoyer votre dossier par mail à urbanisme@villenoy.fr ou en utilisant la plateforme en ligne : <https://gnau29.operis.fr/villenoy/gnau/#/>

JE COMMENCE MES TRAVAUX

Dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, le bénéficiaire doit obligatoirement déposer une déclaration d'ouverture de chantier (DOC) auprès de la mairie. Ce document permet de signaler à la mairie le commencement des travaux.

JE TERMINE MES TRAVAUX

A la fin de vos travaux, vous devez déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DACT) auprès de la mairie. Cette déclaration est obligatoire lorsque les travaux ont été accordés dans le cadre d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable.

EST-CE QU'UNE AUTORISATION EST GRATUITE ?

Le fait de déposer un dossier d'autorisation d'urbanisme est gratuit. Par contre, la création de surface (dite taxable), d'une piscine ou d'un emplacement de stationnement extérieur, est déclencheur de la taxe d'aménagement.

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.

Pour les piscines, c'est la surface du bassin qui sera prise en compte.

Le taux communal à Villenoy n'est pas le même sur tout le territoire de la commune.

Vous pouvez vous renseigner auprès du service urbanisme afin de connaître le taux communal qui s'applique à votre terrain.

Le taux départemental est de 2,2% et le taux régional est de 1 %.

Vous pouvez effectuer une simulation de votre taxe d'aménagement sur le lien suivant : <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-amenagement>

DIFFERENCE ENTRE LA SURFACE DE PLANCHER ET L'EMPRISE AU SOL

La surface de plancher 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.

Il faut donc retenir que :

- la surface est calculée sur chaque niveau,
- doit être clos et couvert,
- à partir du nu intérieur des façades (à l'intérieur des murs),
- déduction faite de certains éléments.

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.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

Le recours à un architecte est obligatoire lorsque le demandeur est une personne morale.

Il est aussi obligatoire pour un particulier dès lors que la surface de plancher totale est supérieure à 150 m².