

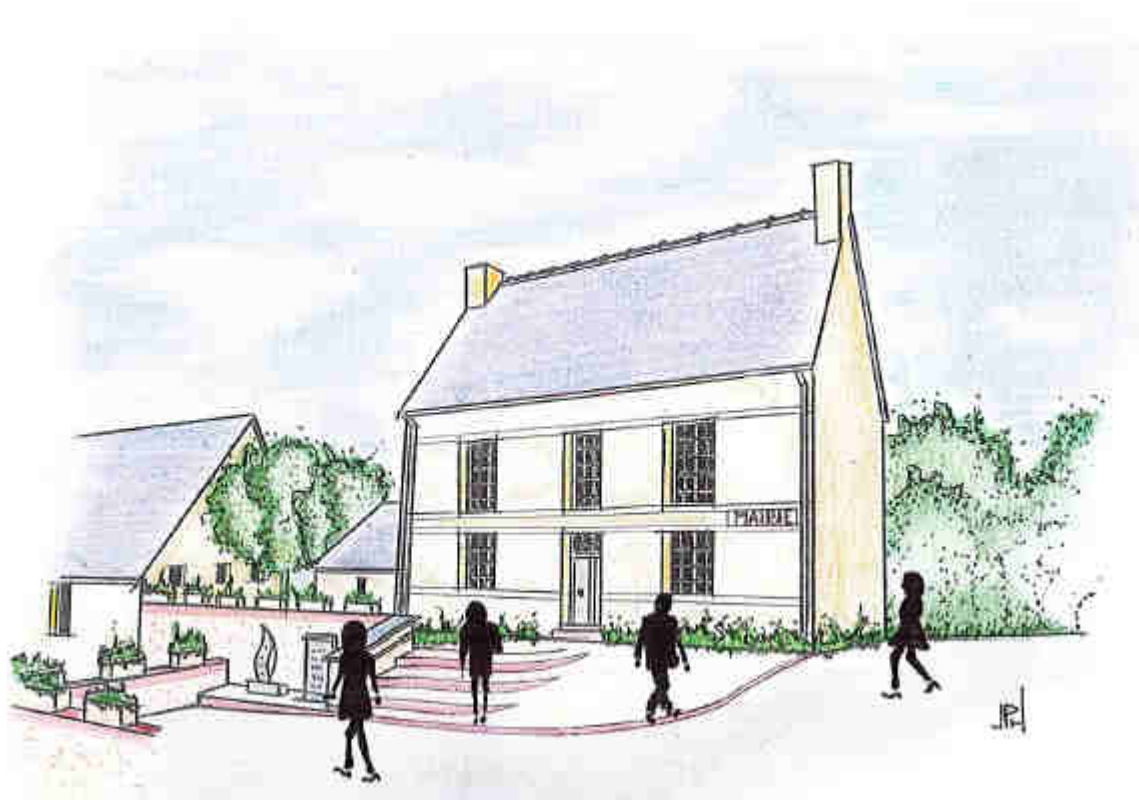
Guide pratique de

4^{ème} édition



I'URBANISME

destiné aux particuliers



Mairie – place de la Mairie 72550 FAY

Site internet : www.commune-fay.fr



Décembre 2019



Conception, réalisation, illustrations et mise en page du guide par Jean-Paul HISLAND

mise à jour décembre 2019

[PRÉSENTATION]

Ce guide créé en avril 2017 est une aide pratique pour répondre à vos interrogations dans le domaine de l'urbanisme et à vous aider dans vos démarches depuis le dépôt de votre demande d'autorisation jusqu'à l'achèvement des travaux. Il recense les différentes étapes à respecter pour vous accompagner dans la réalisation de votre projet. Bien évidemment, si la mairie constitue le guichet unique pour la réception des demandes d'autorisation d'urbanisme, le service d'accueil de la commune dédié à l'urbanisme et le service urbanisme de Le Mans Métropole restent les interlocuteurs privilégiés pour toutes informations complémentaires sur les formalités à accomplir, les procédures à définir, les délais d'instruction, la constitution des dossiers..... etc....

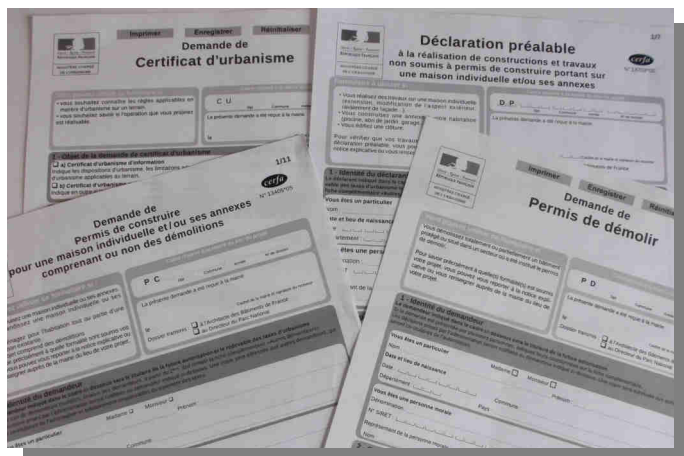
Cet ouvrage s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du service rendu aux administrés.

Face aux évolutions législatives et réglementaires constantes en matière d'urbanisme, il est apparu utile d'actualiser ce guide à nouveau pour vous apporter conseil et appui.

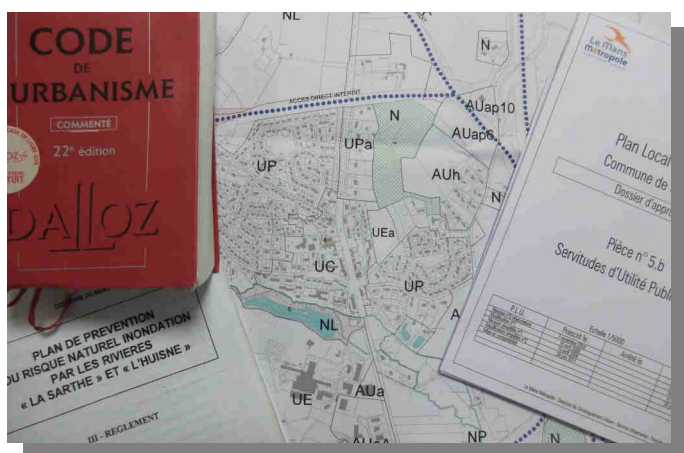


Pour accéder à tous les formulaires CERFA signalés dans le guide, il suffit de :

- sélectionner le lien (ex : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>)
- clic-droit
- ouvrir le lien dans un nouvel onglet
- ou
- télécharger le document au préalable en PDF
- cliquer sur le lien (ex : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>)



Chaque autorisation comprend un formulaire de demande CERFA qui doit être renseigné et accompagné d'un dossier. Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont à déposer ou à envoyer par courrier recommandé avec accusé de réception à la mairie de la commune de FAY.



Votre demande d'autorisation de construire sera examinée au regard des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui définit et régit l'usage des sols et détermine notamment les droits à construire attachés à la parcelle.

Le service instructeur de Le Mans Métropole vérifiera que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme), les servitudes d'urbanisme (Servitudes d'Utilité Publique) et le cas échéant, les servitudes administratives (Plan de Prévention des Risques) et les règles spécifiques contenues dans un permis d'aménager.

**Pour tous renseignements
s'adresser à la Mairie
Place de la Mairie
72550 FAY**

Référente à l'urbanisme : Mme Alexandra LEMOTHEUX
Tél : 02.43.88.80.09
Email : mairie-fay@wanadoo.fr

ou

au Service Urbanisme – Foncier
Pôle du Droit des Sols / ERP
16, avenue François Mitterrand
CS 40010
72039 LE MANS cedex 9

Tél : 02.43.47.45.18 ou 02.43.47.45.41

SOMMAIRE

LES FORMALITÉS D'URBANISME

Les constructions nouvelles	page 6
Les travaux sur constructions existantes	page 7

LES DIFFÉRENTS ACTES D'URBANISME et leur instruction

Le certificat d'urbanisme	page 8
La déclaration préalable	page 9
Le permis de construire maison individuelle	page 12
Le permis de démolir	page 15

LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

page 16

L'EMPRISE AU SOL

page 17

LA SURFACE DE PLANCHER

page 18

LA SURFACE TAXABLE

page 19

LES TAXES

La taxe d'aménagement	page 20
La redevance d'archéologie préventive	page 20

LES FORMALITÉS après la décision d'autorisation

L'affichage sur le terrain	page 22
La déclaration d'ouverture de chantier	page 22
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux	page 23
La conformité des travaux	page 23

A SAVOIR

Où se procurer les documents

Les formulaires	page 24
Le plan local d'urbanisme	page 24
Le cadastre	page 24

Demande d'autorisation d'occupation du domaine public

Échafaudages, bennes et cabanes de chantier	page 24
---	---------

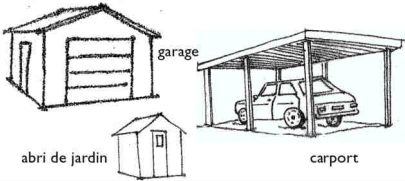
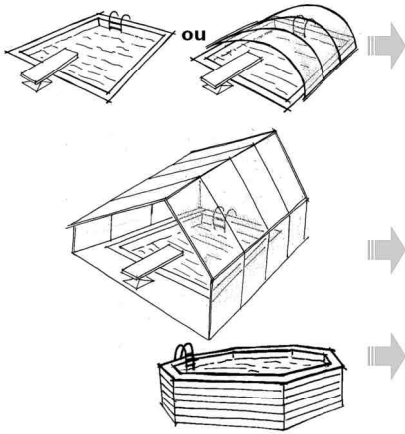
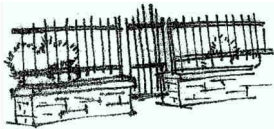
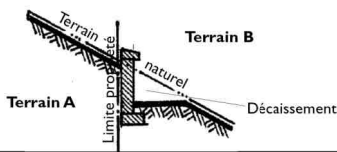
GLOSSAIRE

page 25

LES FORMALITÉS D'URBANISME

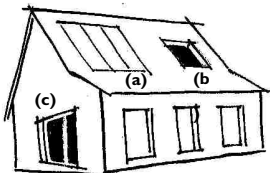
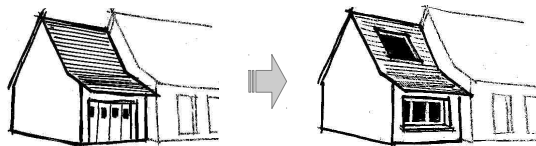
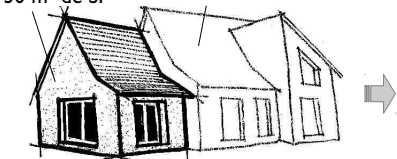
(en dehors des périmètres protégés)

Si vous envisagez de construire

Type de construction	Caractéristiques <i>SP (surface de plancher) ES (emprise au sol)</i>	Pas de formalité	DP	PC
une habitation 				✓
une annexe dissociée 	inférieure ou égale à 5m ² de SP ou ES supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES supérieure à 20m ² de SP ou ES	✓ 	 ✓ 	 ✓
une piscine 	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol hors sol démontable	avec bassin inférieur ou égal à 10m ² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 100m ² ⁽¹⁾ supérieure à 20m ² de SP ou ES durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois durée d'installation supérieure à 3 mois	✓ ✓ ✓ DP ou PC selon l'indice ⁽¹⁾	 ✓ ✓
une clôture 	situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH, en site inscrit ou classé ou en instance de classement, en secteur délimité par un PLU, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé par délibération municipale ⁽²⁾ dans les autres cas	 ✓	✓ 	
un mur de soutènement 	quelle que soit la hauteur	✓		
un mur (autre que clôture et soutènement)	hauteur inférieure à 2m hauteur égale ou supérieure à 2m	✓ 	 ✓	

⁽²⁾ Tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 22 décembre 2016.

Si vous envisagez de réaliser des travaux

Type de travaux	Caractéristiques	Pas de formalité	DP	PC
- d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ^(a) - de pose de fenêtre de toit ou de lucarne ^(b) - de création ou de suppression d'une ouverture ^(c)	Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination 		✓	
- de ravalement de façades	situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH, en site inscrit ou classé ou en instance de classement, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé par délibération municipale, sur un immeuble protégé dans les autres cas		✓	
- d'entretien ou de réparations ordinaires (ex : réfection de la toiture)		✓		
- de création d'une terrasse de plain-pied		✓		
- de changement de destination (ex : bâtiment commercial en habitation)	sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade avec travaux qui modifient, soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade		✓	
- de transformation d'un garage ou d'un comble perdu en pièce habitable	plus de 5 m² de SP 		✓	
- d'extension d'une habitation	supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20m² de SP ou ES supérieure à 20m² de SP ou ES en zone urbaine : supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES portant la SP totale jusqu'à 150 m² (réalisés par une personne physique) en zone urbaine : supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m² de SP (réalisés par une personne physique) dans les autres cas		✓	
Extension : 30 m² de SP Existant : 110 m² de SP  Extension : 30 m² de SP Existant : 160 m² de SP 				✓

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>.

[illegible]

a) Le certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Objectif : indique les règles du Plan Local d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, le Droit de Prémption Urbain et la liste des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain.

Délai d'instruction : 1 mois.

Délai de validité : 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'1 an.

Figure 1 is a cadastral plan of a plot of land. The plan shows a street layout with numbered plots. A blue arrow points to plot 117, which is highlighted in yellow. The plan includes a north arrow and a scale bar.

Pièce à joindre en 2 exemplaires : un plan de situation permettant de localiser le terrain (ex : extrait cadastral).

[illegible]

b) Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)

Objectif : en plus des informations du CUa, indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et mentionne l'état des équipements publics existants ou prévus.

Délai d'instruction : 2 mois.

Délai de validité : 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'1 an.

Pièces à joindre
en 4 exemplaires :

un plan de situation permettant de localiser approximativement le projet et s'il en existe l'emplacement des bâtiments existants (ex : extrait cadastral).

[illegible]

Une description
sommaire de
l'opération projetée.

Prorogeable : prolongation du délai

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Le formulaire est intitulé "Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes". Il est divisé en plusieurs sections :

- 1. Informations générales :** Nom, adresse, date et lieu de naissance, date de dépôt, commune, département, pays.
- 2. Informations sur le déclarant :** Nom, adresse, date et lieu de naissance, date de dépôt, commune, département, pays.
- 3. Informations sur le projet :** Nature de l'opération, surface de la parcelle, surface de la construction, hauteur, etc.
- 4. Informations sur le propriétaire :** Nom, adresse, date et lieu de naissance, date de dépôt, commune, département, pays.
- 5. Informations sur le déclarant (si différent du propriétaire) :** Nom, adresse, date et lieu de naissance, date de dépôt, commune, département, pays.

Pour les travaux non soumis à Permis de Construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028>

Opérations concernées : ravalement de façades, construction d'une extension, d'un garage, d'un abri de jardin, d'une piscine, d'un préau, d'un carport, édification d'une clôture, modification de l'aspect extérieur...

Nombre de dossiers : 2 exemplaires + 1 exemplaire supplémentaire (si consultation extérieure)

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de déclaration préalable (*exemples pages 10 et 11*).

Délai d'instruction : 1 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an.

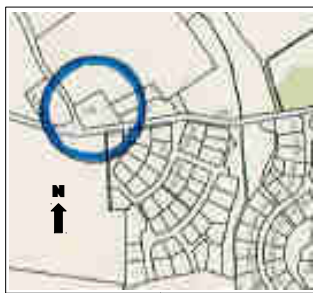
Péremption : la DP est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans. Passé ce délai, les travaux ne peuvent être interrompus pendant une période supérieure à 1 année.

Transfert : possible sous certaines conditions.

Modificatif : la procédure de déclaration modificative n'existe pas. Une nouvelle déclaration doit être déposée.

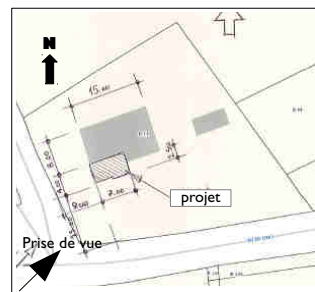
Recours à l'architecte : non soumis à la loi sur l'architecture.

Exemple



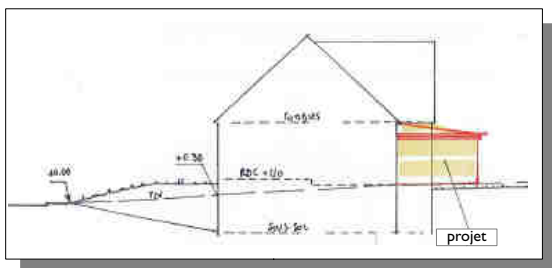
DP 1 - Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.



DP 2 - Un plan de masse de la construction.

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites du terrain, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'implantation et les dimensions du ou des bâtiments existants ainsi que la construction projetée et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (DP 7) ont été prises.

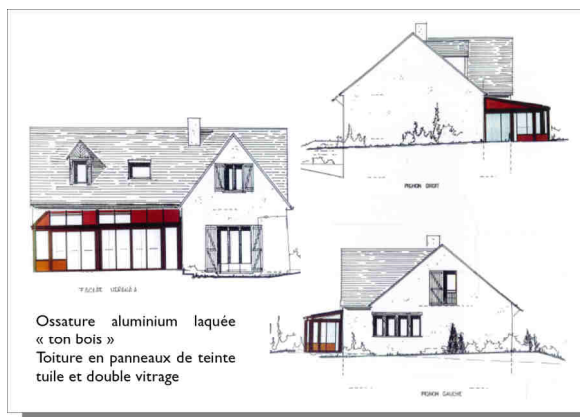


DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF). À fournir si le projet modifie le profil du terrain.

DP 4 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



DP 6 - Un document graphique ⁽¹⁾.

l'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à une photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).



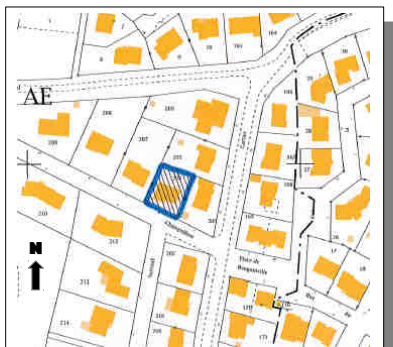
⁽¹⁾ **DP 6, DP 7 et DP 8** à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH. Ces documents ne sont pas exigés si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

DP 7 et DP 8 - Des photographies ⁽¹⁾.

Ces photos doivent permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et dans le paysage lointain (DP 8) (avant travaux).



Exemple

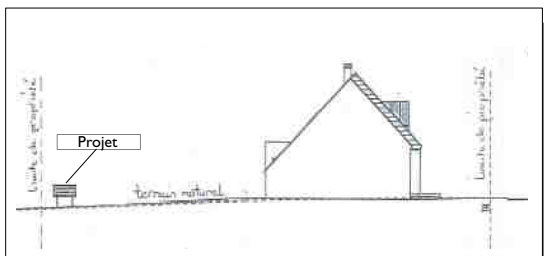


DP 1 - Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.

DP 2 - Un plan de masse de la construction.

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites du terrain, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'implantation et les dimensions du ou des bâtiments existants ainsi que la construction projetée et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (DP 7) ont été prises.

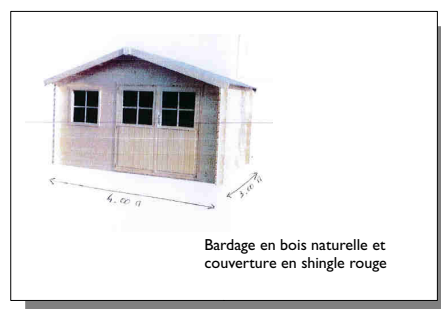


DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF). À fournir si le projet modifie le profil du terrain.

DP 4 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



DP 6 - Un document graphique⁽¹⁾.

l'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à une photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).

⁽¹⁾ DP 6, DP 7 et DP 8 à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH. Ces documents ne sont pas exigés si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

DP 7 et DP 8 - Des photographies⁽¹⁾.

Ces photos doivent permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et dans le paysage lointain (DP 8) (avant travaux).



LE PERMIS DE CONSTRUIRE pour Maison Individuelle

1/11

Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

1 - Informations générales

• Vous construisez une maison individuelle ou ses annexes.
• Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
• Vous aménagez une habitation sous sa partie d'une construction existante.
• Vous procédez à la démolition d'une ou de plusieurs constructions existantes.
• Vous procédez à la reconstruction d'une ou de plusieurs constructions existantes.
• Vous procédez à la reconstruction d'une ou de plusieurs constructions existantes.

2 - Informations personnelles

2.1 - Identité du demandeur

Le demandeur indique dans ce formulaire s'il s'agit d'une personne physique ou d'une personne morale. Si le demandeur est une personne physique, il indique s'il s'agit d'un particulier ou d'un professionnel. Si le demandeur est une personne morale, il indique s'il s'agit d'une personne morale de droit public ou d'une personne morale de droit privé.

2.2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Nom, Prénom, Adresse, Code postal, Ville, Département, Pays.

3 - Informations sur le projet

Adresse : Nom, Prénom, Adresse, Code postal, Ville, Département, Pays.

4 - Informations sur le terrain

Adresse : Nom, Prénom, Adresse, Code postal, Ville, Département, Pays.

5 - Informations sur le projet

Adresse : Nom, Prénom, Adresse, Code postal, Ville, Département, Pays.

Pour la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>

Opérations concernées : construction ou agrandissement à usage d'habitation, construction d'annexes dissociées (abri de jardin, garage, préau, carport).

Nombre de dossiers : 4 exemplaires + exemplaires supplémentaires (si consultations extérieures).

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la demande de PC (exemple pages 13 et 14).

Délai d'instruction : 2 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an.

Péremption : le PC est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans. Passé ce délai, les travaux ne peuvent être interrompus pendant une période supérieure à 1 année.

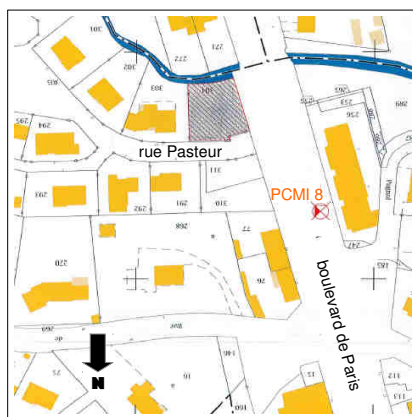
Transfert : possible sous certaines conditions <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

Modificatif : pendant la durée de validité du PC initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis doit être déposé <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

Recours à l'architecte : la loi sur l'architecture s'applique pour toutes demandes de PC déposées par des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher excède les 150 m².

Pièces à joindre au **PERMIS DE CONSTRUIRE** pour une habitation individuelle

Exemple

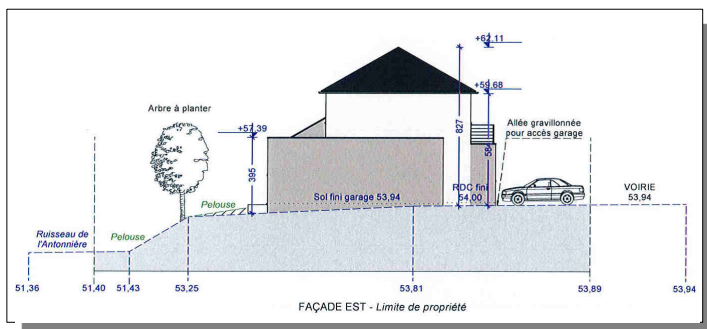
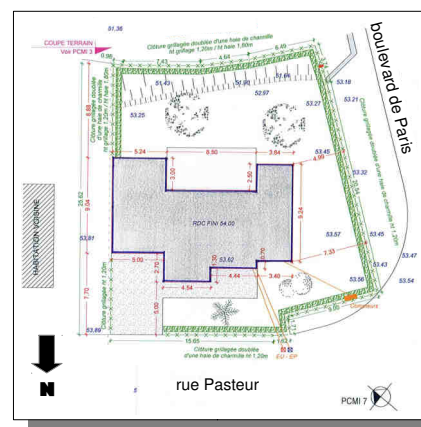


PCMI 1 - Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.

PCMI 2 - Un plan de masse de la construction.

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites de la parcelle cotées, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'emplacement exacte du ou des bâtiments existants (s'ils y en a) et de la construction projetée, les réseaux ainsi que la voie desservant la parcelle, les plantations, les clôtures (le cas échéant), la localisation des stationnements et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (PCMI 7 et 8) ont été prises.



PCMI 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF).

PCMI 4 - Une notice décrivant le terrain et présentant le projet. Ce document permet d'apprécier l'impact visuel du projet. Il doit décrire le paysage environnant et justifier des choix favorisant l'intégration du projet dans le site. Il décrit aussi le terrain actuel, les matériaux apparents utilisés et leurs teintes.

ETAT ACTUEL

Le terrain se situe dans un lotissement, à l'angle de la rue Pasteur et boulevard de Paris sur la commune de Saint Servais, dans le département du Rhône.

La parcelle est référencée section A.C. n°304 pour une superficie de 581m².

L'environnement général proche est typique d'un habitat individuel dans une zone urbaine de moyenne densité.

Le terrain est plat dans sa coupe longitudinale

et légèrement pentu dans sa coupe transversale.

En fond de parcelle, un talus accède au ruisseau de l'Antonière ; celui-ci longe la limite séparative sud.

Le terrain est vierge de toute construction et végétalisation et raccordé aux réseaux d'eau potable, électricité, téléphone et tout à l'égout.

L'axe principal est orienté Nord/Sud ; le Nord en façade avant.

ETAT FUTUR

Le projet concerne la construction d'une maison d'habitation résolument contemporaine.

Il contribuera à la diversité architecturale de l'environnement existant traditionnel, de part sa construction moderne ; maison à 2 niveaux RDC et ETAGE type R+1.

Elle sera implantée en limite séparative Est, côté garage.

S'agissant d'une construction maçonnée, les façades seront réalisées en enduit de finition grattée ton pierre clair et gris vert.

Les menuiseries extérieures, munies de volets roulants, seront en Alu ton anthracite.

La toiture principale à pans et celle au dessus de la suite parentale seront couvertes en tuiles plates ton noir.

Le toit au dessus du garage sera plat couvert d'une membrane d'étanchéité ton gris.

Les espaces libres s'inscriront dans une configuration de jardin paysagé miex engazonné ;

et planté de 2 arbres (à hautes tiges et/ou fruitiers) et arbustes en partie arrière ;

il est également prévu de la végétation basse en façade avant.

Toutes les plantations seront réalisées avec les végétaux choisis parmi les essences régionales ;

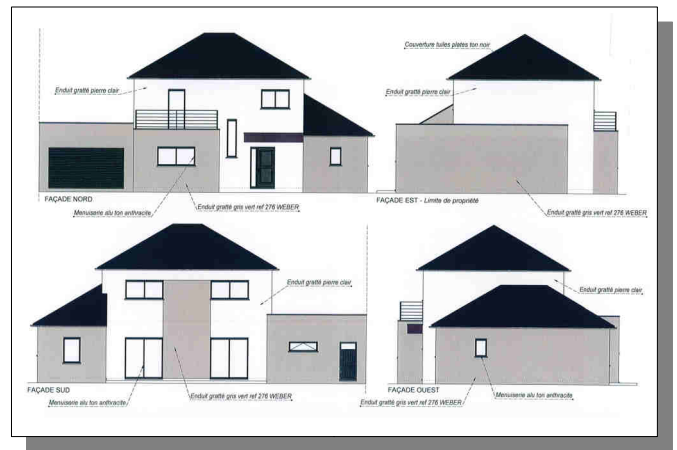
Les clôtures en limites de voirie seront composées de grillage doublé de haies de charmilles d'une ;

Les clôtures en limites séparatives seront composées de grillage d'une hauteur de 1,20m) doublé

L'accès à la parcelle sera une ouverture de 5m de large donnant sur une surface de stationnement d'au moins 2 voitures. Cet accès sera réalisé en gravillons lavés.

PCMI 5 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué l'aspect général de la construction existante et projetée et la représentation du terrain naturel (TN) ainsi que le terrain à l'achèvement des travaux.



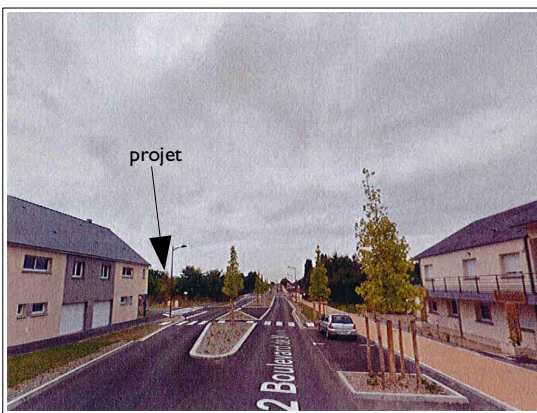
PCMI 6 - Un document graphique ⁽¹⁾.

l'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à une photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).



PCMI 7 - Une photographie ⁽¹⁾ permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.

Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'assiette du projet et des terrains à proximité immédiate.

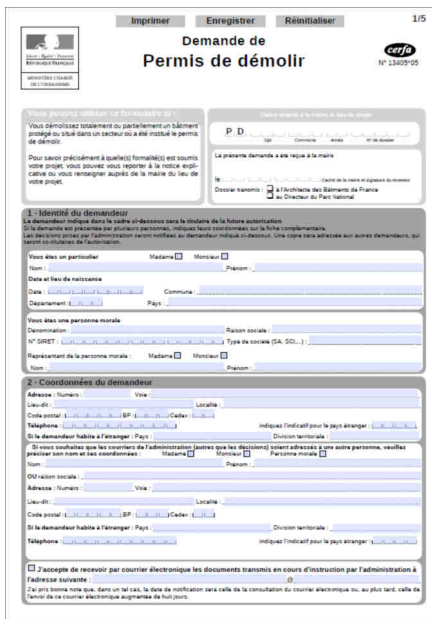


PCMI 8 - Une photographie ⁽¹⁾ permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

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

⁽¹⁾ Cette pièce n'est pas exigée si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

LE PERMIS DE DÉMOLIR



Pour la démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou dans une zone protégée ou située dans un secteur où a été institué le permis de démolir ⁽¹⁾

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980>

Nombre de dossiers : 4 exemplaires + exemplaire supplémentaire (si consultation ABF).

Délai d'instruction : 2 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an.

Péremption : le PD est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans. Passé ce délai, les travaux ne peuvent être interrompus pendant une période supérieure à 1 année.

Transfert : cette possibilité n'existe pas.

Modificatif : cette possibilité n'existe pas.

Pièces à joindre :

Pour tous les dossiers :

PD 1 - Un plan de situation du terrain.

PD 2 - Un plan de masse de la ou des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver.

PD 3 - Une photographie du ou des bâtiments à démolir.

Et d'autres pièces à joindre (descriptif, photographies des façades et toitures, notice, dossier d'évaluation ...) **dans les cas suivants :**

- si votre projet porte sur la démolition partielle ou totale d'un bâtiment inscrit au titre des MH
- si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un MH
- si votre projet de démolition est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000



Lorsque les démolitions dépendent d'un projet de construction, l'autorisation de démolir peut être demandée dans le formulaire du permis de construire (PC). Dans ce cas, le PC vaut PD.

⁽¹⁾ Tous bâtiments répertoriés dans le PLU contribuant à la richesse du patrimoine communal nécessitent l'obtention d'un permis de démolir.

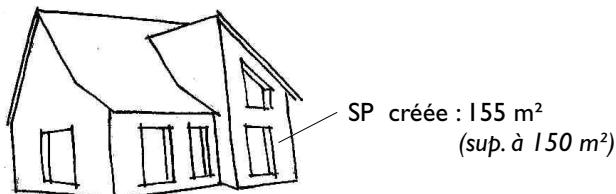
LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

a) La loi sur l'architecture s'applique :

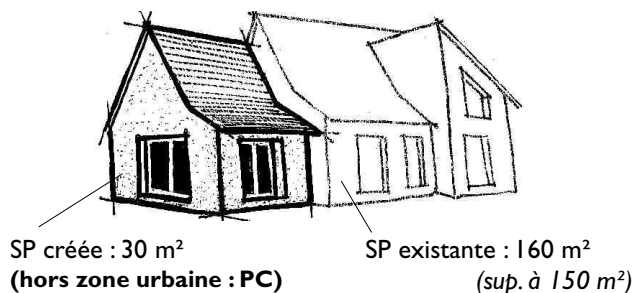
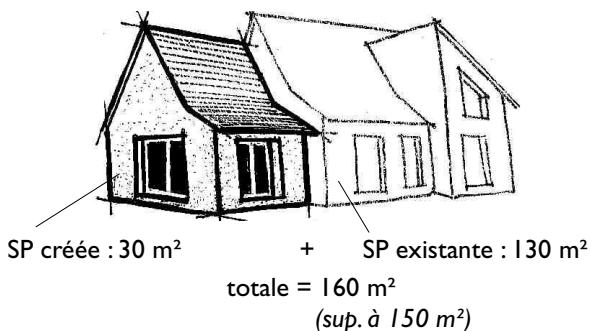
pour toutes demandes de PC déposées par des **personnes physiques** qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher (SP) **excède les 150 m²**.

Exemple

Constructions nouvelles



Extension de constructions existantes

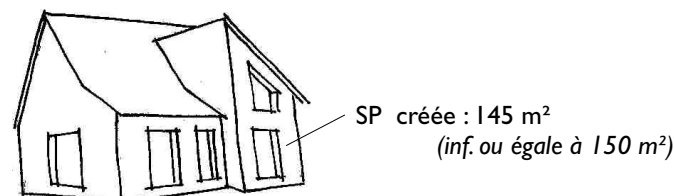


b) La loi sur l'architecture ne s'applique pas :

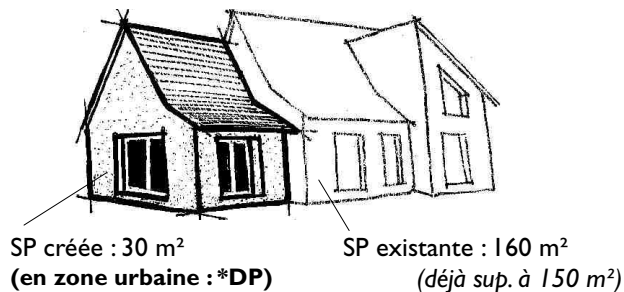
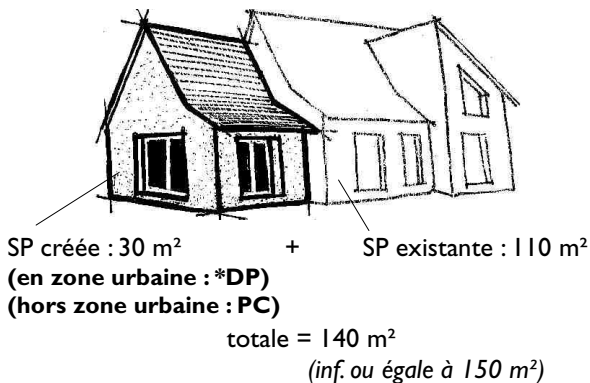
pour toutes demandes de PC déposées par des **personnes physiques** qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher n'excède pas les 150 m².

Exemple

Constructions nouvelles



Extension de constructions existantes



(* DP) : Déclaration Préalable non soumise à la loi sur l'architecture

i Le recours à un architecte est obligatoire pour toutes demandes de PC présentées par des personnes morales (SCI, SARL ...).

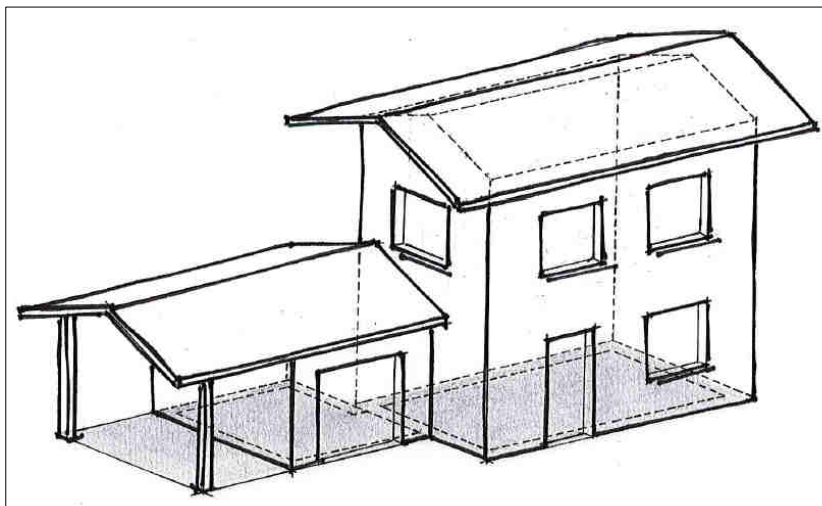
L'EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol

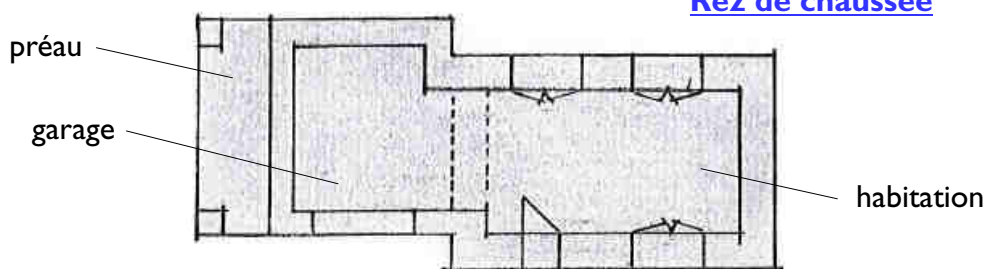
C'est la projection verticale du volume de la construction au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture ⁽¹⁾ non soutenus par des poteaux ou encorbellements).

Elle sert à calculer les droits à construire (PLU / PPR qui limite l'emprise au sol) et à déterminer la formalité d'urbanisme (PC ou DP).

Emprise au sol

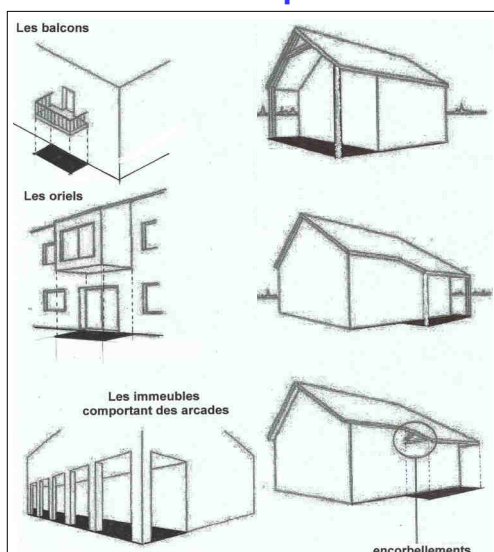


Rez de chaussée

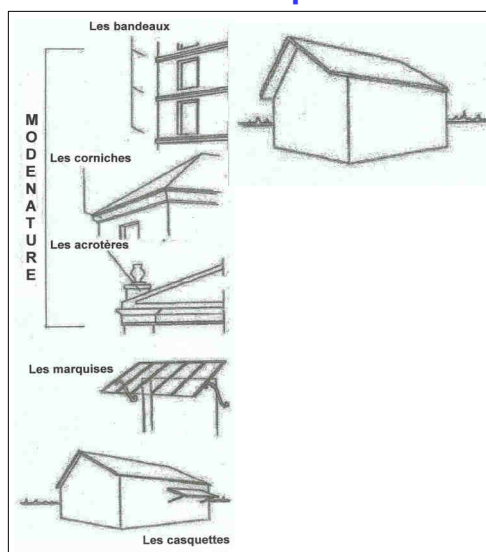


⁽¹⁾ Les débords de toiture

inclus dans l'emprise au sol



exclus dans l'emprise au sol



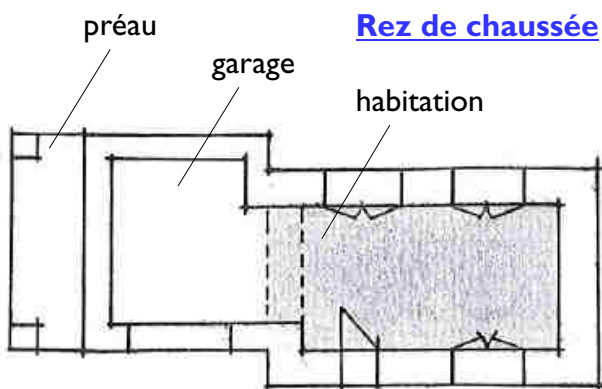
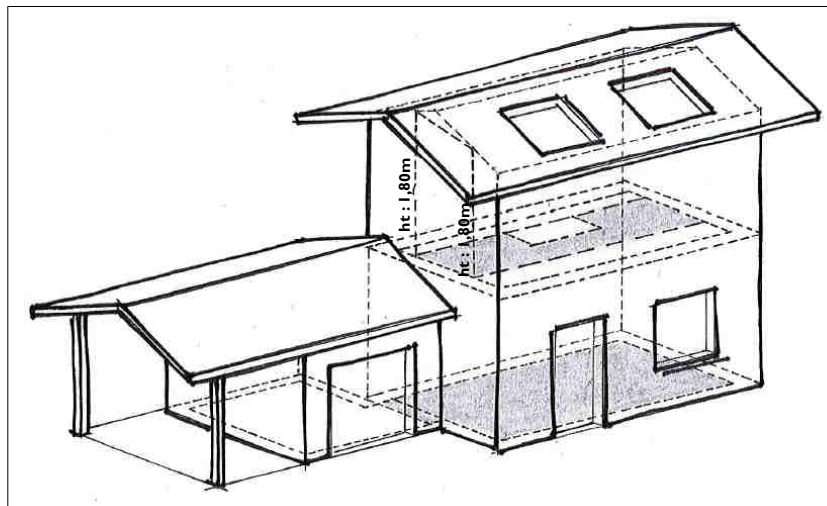
LA SURFACE DE PLANCHER

La définition de la surface de plancher

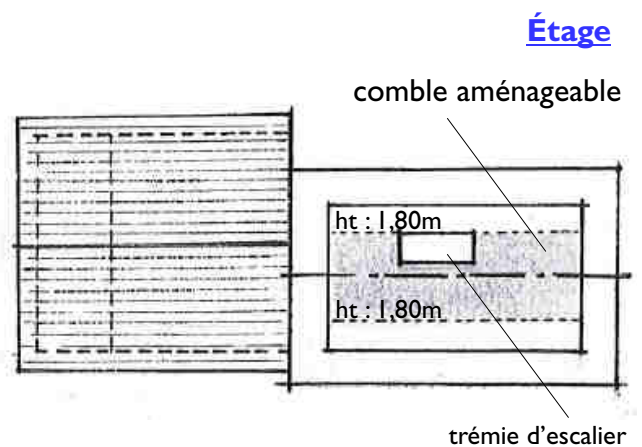
C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant, les vides et trémies, le stationnement, les combles non aménageables, les murs entourant les embrasures des portes et fenêtres. Et pour l'habitat collectif, les locaux techniques, les locaux de stockage de déchets, les caves ou les celliers et si parties communes 10 % de la surface de plancher.

Elle sert à déterminer la formalité d'urbanisme (PC ou DP).

Surface de plancher



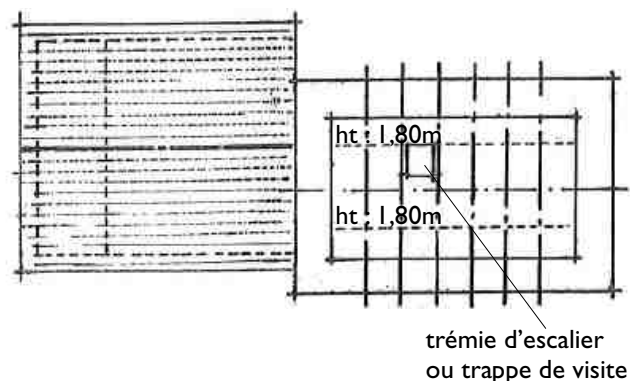
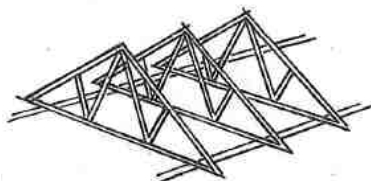
Rez de chaussée



Étage

Cas d'un comble perdu ou non aménageable

i Ne sont pas comptabilisés dans la surface de plancher, les combles en raison de l'encombrement de la charpente ou de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges.



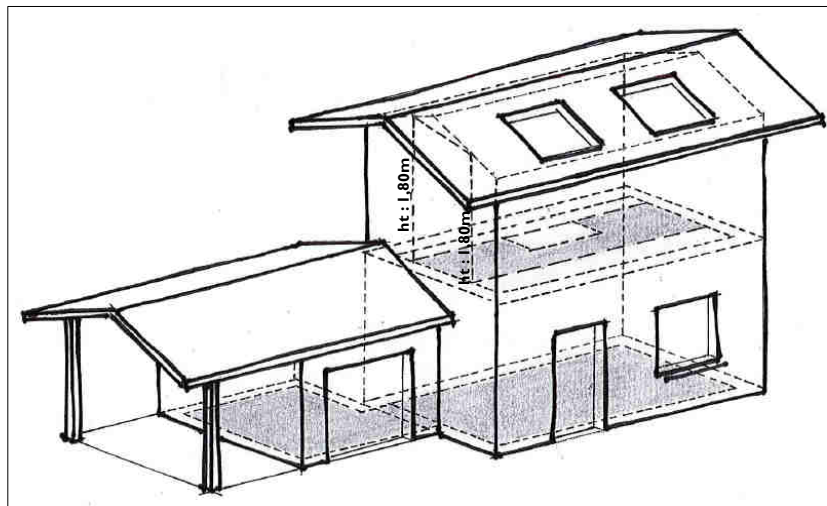
LA SURFACE TAXABLE

La définition de la surface taxable

C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant les vides, les trémies et les murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.

Elle sert à calculer la taxe d'aménagement (TA) et la redevance archéologie préventive (RAP).

Surface taxable

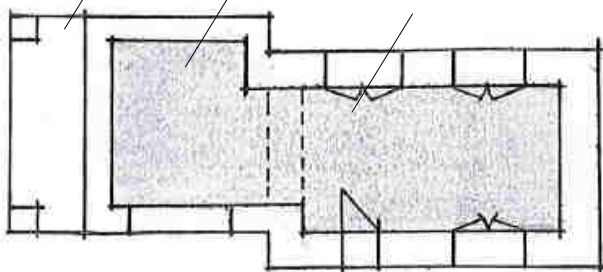


préau

garage

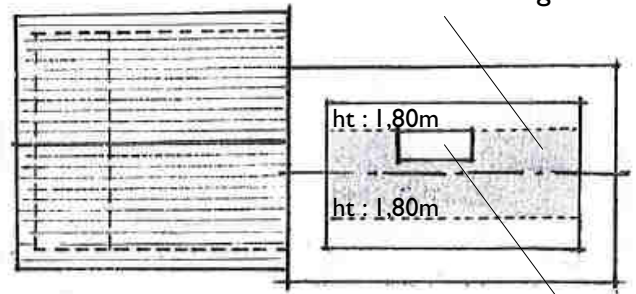
Rez de chaussée

habitation



Étage

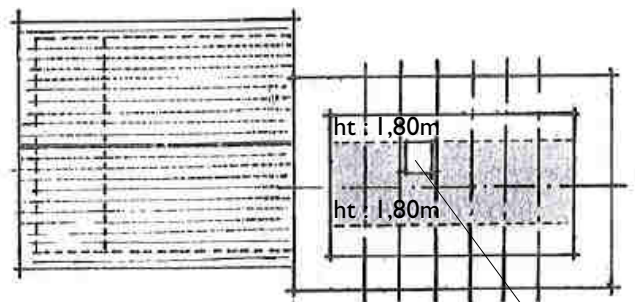
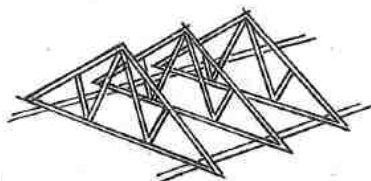
comble aménageable



trémie d'escalier

Cas d'un comble perdu ou non aménageable (avec plancher)

i Sont comptabilisés dans la surface taxable, les combles non aménageables sous une hauteur supérieure à 1,80m.



trémie d'escalier
ou trappe de visite

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

La Taxe d'Aménagement (TA)

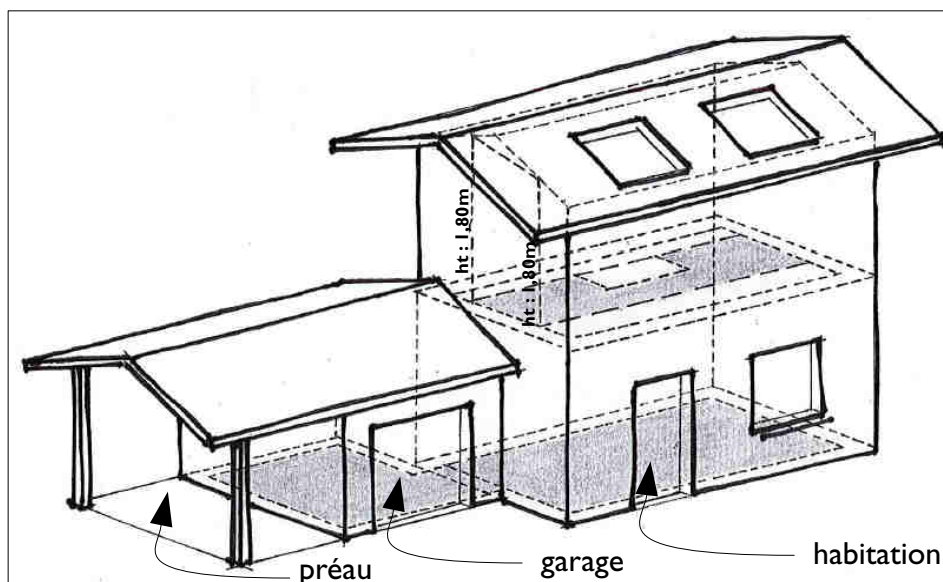
La TA est composée d'une part intercommunale (**taux 2019 : 3%**) et d'une part départementale (**taux 2019 : 1,8%**).

La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

La RAP est calculée selon les modalités de la taxe d'aménagement (TA). Son taux pour l'année 2019 est de **0,40 %**.

La surface taxable à prendre en compte

i La surface intérieure dédiée au stationnement des véhicules est comptabilisée dans la surface taxable.



Le mode de calcul

Le montant est fonction :

* d'une valeur forfaitaire par m² de surface de construction créée - **753 € pour 2019**

* d'une valeur forfaitaire fixée :

- pour les aires de stationnement extérieures à 2 000 € par emplacement
- pour les piscines à 200 € par m² de surface de bassin
- pour les panneaux photovoltaïques au sol à 10 € par m².

La formule

$[surface\ taxable\ (ou\ nombre)] \times [valeur\ forfaitaire] \times [taux\ intercommunal,\ départemental\ et\ RAP]$

Un abattement automatique (TA+RAP) de 50 % sur la valeur forfaitaire de la surface de construction est effectué pour les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale.

Les modalités de paiement

La taxe est payée en 2 fractions égales à compter de la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme jusqu'au 12^{ème} mois pour la 1^{ère} échéance et jusqu'au 24^{ème} mois pour la seconde.

Si le montant de la taxe d'aménagement est inférieur à 1 500€, le paiement se fait en une seule fois.

Les exonérations

Les exonérations de plein droit de la taxe d'aménagement (part intercommunale) concernent toutes les constructions réalisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), les périmètres de projet urbain partenarial (PUP⁽¹⁾), les programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) et les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5m².

Exemple :

Construction d'une maison individuelle (résidence principale) de 120 m² de surface taxable (dont 40 m² de garage) avec 2 aires de stationnement extérieures et d'une piscine de 32 m² en dehors des périmètres (ZAC, PUP ou PAE).

Taxation	Surface taxable emplacement	Mode de calcul	Montant
TA part intercommunale	Habitation	100m ² x (753€ x 50%) x 3%	1 129,50 €
		20m ² x 726€ x 3%	451,80 €
	Piscine	32m ² x 200€ x 3%	192,00 €
	Aire de stationnement	2 x 2000€ x 3 %	120,00 €
	Sous total TA intercommunale		1 893,30 €
TA part départementale	Habitation	100m ² x (753€ x 50%) x 1,8%	677,70 €
		20m ² x 753€ x 1,8%	271,08 €
	Piscine	32m ² x 200€ x 1,8%	115,20 €
	Aire de stationnement	2 x 2000€ x 1,8 %	72,00 €
	Sous total TA départementale		1 135,98 €
RAP Redevance d'Archéologie Préventive	Habitation	100m ² x (753€ x 50%) x 0,40%	150,60 €
		20m ² x 753€ x 0,40%	60,24 €
	Piscine	32m ² x 200€ x 0,40%	25,60 €
	Aire de stationnement	2 x 2000€ x 0,40 %	16,00 €
	Sous total RAP		252,44 €

Où obtenir des renseignements ?

TOTAL GÉNÉRAL

3281,72 €

Auprès du Service Urbanisme-Foncier

Pôle Droit des Sols / ERP

Immeuble « Condorcet » 72039 LE MANS cedex 9

Tél : 02.43.47.45.32

Auprès de la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe

Service Urbanisme, Aménagement et Affaires Juridiques

Application du droit des Sols / Pôle fiscalité

19, boulevard Paixhans CS 10013 - 72042 LE MANS cedex 9

Tél : 02.72.16.41.43 – 02.72.16.40.48 – 02.72.16.40.53 – 02.72.16.40.54

02.72.16.40.55 – 02.72.16.40.68 – 02.72.16.40.72

⁽¹⁾ Toutes constructions réalisées dans le lotissement « Aigreville » sont exonérées de la part intercommunale de la Taxe d'Aménagement (TA).

L' AFFICHAGE

Nom :
 Raison sociale
 ou dénomination sociale du bénéficiaire :
 Date et N° du Permis
 ou de la Déclaration Préalable :
 Nature du projet :
 Superficie du terrain : m²
 Surface de plancher : m²
 Hauteur de la construction
 par rapport au terrain naturel : m
 Adresse de la mairie du lieu des travaux :
 Nom de l'architecte (si recours) :
 A préciser en fonction de la nature du projet
 Surface démolie : m²
 Nombre total
 - de lots du lotissement
 - d'emplacements du camping ou PRL
 - d'emplacements réservés à des HLL
 Droits 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) ».

Modalités d'affichage sur le terrain :

l'affichage s'effectue par le bénéficiaire de l'autorisation de construire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 0,80m. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles et visibles de la voie publique ou des espaces ouverts au publics pendant toute la durée du chantier et au minimum de 2 mois.

Droits de recours : Le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du 1^{er} jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain.

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Imprimer Enregistrer Réinitialiser 1/2
 Déclaration
 d'ouverture de chantier
 cerfa
 N° 13407-02
 Vous devez utiliser ce formulaire pour :
 Déclarer que vous avez commencé les travaux
 ou aménagements autorisés.
 Ce formulaire est à compléter en 3 exemplaires.
 La présente déclaration a été reçue à la mairie
 le
 1 - Désignation du permis
☐ Permis de construire N°
☐ Permis d'aménager N°
 2 - Identité du déclarant (à compléter en 3 exemplaires)
 Vous êtes un particulier : Madame ☐ Monsieur ☐ Prénom
 Vous êtes une personne morale :
 Dénomination : Raison sociale :
 N° SIRET : Catégorie juridique :
 Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐ Prénom
 3 - Coordonnées du déclarant (à compléter en 3 exemplaires)
 Adresse : Numéro : Voie : Localité :
 Ligne d'itinéraire :
 Code postal : BP : Cedex :
 Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :
☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :
 J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.
 4 - Ouverture de chantier
 Je déclare le chantier ouvert depuis le :
☐ Pour la totalité des travaux
☐ Pour une tranche des travaux
 Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :
 Surface créée (en m²) :
 Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :
 Répartition du nombre de logements commencés par type de financement :
☐ Logement Locatif Social :
☐ Accession Aidede (hors prêt à taux zéro) :
☐ Prêt à taux zéro :
☐ Autres financements :

Objectif : permet de déclarer le commencement des travaux.

i La DOC n'est pas une preuve du commencement effectif des travaux. C'est une simple présomption.

Travaux concernés : les opérations ayant fait l'objet de permis de construire. La DOC ne s'applique pas aux déclarations préalables.

Dépôt en mairie : en 3 exemplaires à l'aide du formulaire ci-contre (transmis avec l'autorisation).

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Imprimer Enregistrer Réinitialiser 1/2

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie :

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire N° :

☐ Permis d'aménager N° :

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de fin des voiries fixée au :

☐ Déclaration préalable N° :

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐ Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI, ...) :

Représentant de la personne morale Madame ☐ Monsieur ☐ Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du titulaire du permis. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le :

Changement de destination effectué le :

☐ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Objectif : permet d'informer la mairie que les constructions, les travaux ou les aménagements sont terminés et qu'ils ont été réalisés conformément au dossier déposé.

Travaux concernés : opérations ayant fait l'objet d'un permis de construire et d'une déclaration préalable.

Dépôt en mairie : en 3 exemplaires à l'aide du formulaire ci-contre (transmis avec l'autorisation) :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge.

Contenu : selon les cas, la DAACT doit être accompagnée de :

- l'attestation du respect de la réglementation thermique par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur DPE ou un architecte (AT.3).

LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Objectif : à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement, le maire dispose d'un délai de 3 mois ou 5 mois (lorsque le récolement est obligatoire) pour contester la conformité des travaux du permis de construire ou de la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage (par RAR) de déposer un permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Passé ces délais, le maître d'ouvrage peut exiger du maire sur simple demande une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

Cas de récolement obligatoire :

- travaux sur immeuble inscrit au titre des MH ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans un site classé ou en instance de classement.
- travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.
- travaux sur immeuble de grande hauteur ou un établissement recevant du public.

Où se procurer les documents ?

Pour obtenir les formulaires de demande d'autorisation de travaux :

- * A la mairie aux jours et heures d'ouverture
- * Sur le site internet à l'adresse suivante : www.service-public.fr / accueil particuliers / logement / urbanisme / autorisations d'urbanisme

Pour obtenir la réglementation et le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- * A la mairie aux jours et heures d'ouverture
- * Sur le site internet à l'adresse suivante : www.commune-fay.fr / Bienvenue / Urbanisme / PLUi / règlement écrit, zonages, PADD

Pour obtenir un extrait d'un plan cadastral :

- * A la Direction Générale des Finances Publiques 33, avenue du Général de Gaule 72038 LE MANS
- * Sur le site internet à l'adresse suivante : www.cadastre.gouv.fr

Demande d'autorisation d'occupation du domaine public (échafaudages, bennes, cabanes de chantier)

Certains travaux, tels que les ravalements de façades, nécessitent l'installation d'échafaudages sur le domaine public. A cette fin une permission de voirie doit être obtenue au préalable **auprès du service voirie de Le Mans Métropole (tél : 02.43.47.43.87)**



GLOSSAIRE

SP : surface de plancher

ES : emprise au sol

AT. 3 : attestation réglementation thermique

ABF : architecte des bâtiments de France

MH : monument historique

DOC : déclaration d'ouverture de chantier

DAACT : déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

DP : déclaration préalable

PC : permis de construire

PD : permis de démolir

CU a) : certificat d'urbanisme d'information

CU b) : certificat d'urbanisme opérationnel

PLU : plan local d'urbanisme

DPE : diagnostic de performance énergétique

RAR : recommandé avec accusé de réception

PPR : plan de prévention des risques



Mairie
place de la Mairie
72550 FAY

Tél : 02.43.88.80.09

Site internet : www.commune-fay.fr

Email : mairie-fay@wanadoo.fr

