

Aide à la constitution d'un dossier d'autorisation d'urbanisme

L'instruction de votre dossier :

Une fois votre dossier déposé en mairie, un instructeur de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique vérifiera si le dossier est complet et l'instruira afin de s'assurer que le projet respecte le code de l'urbanisme et le règlement du PLU en vigueur. En cas de pièces manquantes, l'instructeur vous en informera.

Lorsque le dossier est complet et instruit, il est présenté devant la Commission communale Droit des Sols composée d'élus municipaux. C'est cette commission qui autorise ou refuse votre projet en fonction du respect des différentes règles d'urbanisme.

Un exemplaire du dossier ainsi qu'un arrêté signé par Monsieur le Maire sont envoyés ensuite au demandeur, accompagnés des formulaires à remplir au cours du projet.

Taxes d'urbanisme :

Les projets créant de la surface sont, pour la plupart, soumis à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive. Ces deux taxes d'urbanisme sont calculées par la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer). Le calcul est fonction de la surface existante avant travaux, de la surface créée, de la profondeur des fondations, et du type de financement obtenu

Elles ne sont payables qu'une fois. Si vous y êtes soumis, vous serez informés du montant de la taxe par les services de la DDTM, après l'obtention de l'autorisation de réaliser votre projet.

Toutefois, une information détaillée sur le mode de calcul de la taxe est à votre disposition au service urbanisme, et un exemplaire de cette information vous sera adressé avec l'autorisation.

Informations utiles :

Un instructeur de la Communauté de communes Sud Retz Atlantique effectue des permanences en mairie les lundis, mercredis et vendredis.

Si vous souhaitez le rencontrer, veuillez contacter votre mairie pour connaître les horaires de permanences et ses disponibilités.

Les formulaires d'autorisation d'urbanisme sont téléchargeables sur le site :

<http://www.service-public.fr/formulaires/>

Cette plaquette d'information a été mise à jour en avril 2019 par le service ADS de la communauté de communes Sud Retz Atlantique, et selon les dispositions en vigueur. Elle ne constitue pas un document officiel. Ce support est destiné à informer et à accompagner un demandeur d'autorisation d'urbanisme dans la constitution de son dossier. Il n'est pas exhaustif et ne dispense pas le demandeur de s'informer sur les dispositions d'urbanisme applicables à son projet. Ce document ne saurait être opposable à son auteur.

Vous avez un projet de construction, de rénovation ou de réhabilitation, ces travaux sont peut-être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Cette plaquette d'information est destinée à vous aider dans les démarches administratives nécessaires à la réalisation de votre projet.

Où se renseigner ?

Il convient tout d'abord de vous renseigner au service urbanisme de la mairie, pour connaître les formalités et règles qui sont à respecter vis-à-vis du Code de l'urbanisme et du règlement du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune.

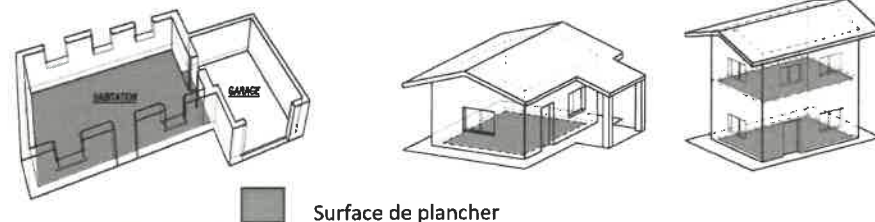
Quelques définitions urbanistiques :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

La commune est divisée en plusieurs zones. Sur chacune d'elles, des règles d'urbanisme sont à respecter. L'ensemble, zonage et règles, constitue le Plan Local d'Urbanisme.

La surface de plancher :

Elle correspond à la somme des surfaces de chaque niveau **clos et couvert**, dont la **hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m**. Elle est **calculée à partir de l'intérieur** des façades. On ne compte pas : les surfaces utilisées pour le stationnement des véhicules, les trémies d'escalier et les combles qui ne sont pas aménageables.



La surface taxable :

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau **clos et couvert**, dont on déduit :

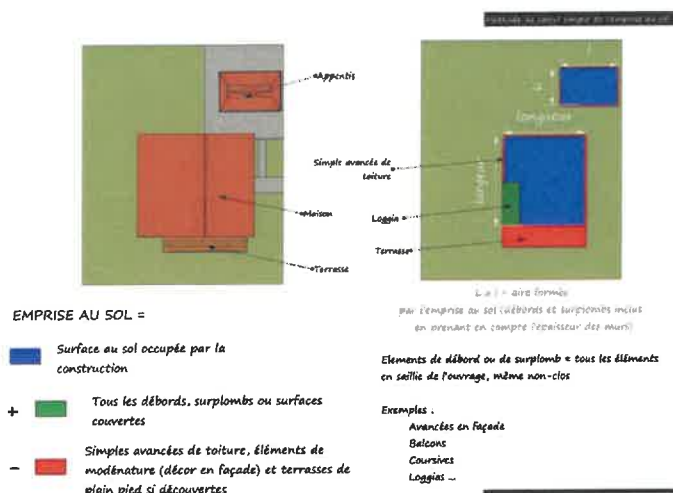
- Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m
- Les surfaces correspondant aux embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et les trémies des escaliers (ou ascenseurs)

Les surfaces de stationnement sont comptées dans la surface taxable.

L'emprise au sol :

C'est la projection verticale d'une construction (comme si on la regardait, vu du ciel).

Elle comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les débords (lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux /encorbellements), surplombs, balcons, auvents ... sont inclus.



Les principaux travaux et aménagements soumis à PERMIS DE CONSTRUIRE :

- **Construction dont la surface de plancher/l'emprise au sol est supérieure à 20 m²** avec ou sans fondation (maison, garage, local artisanal...)
- **Changement de destination** d'une construction avec modification d'aspect extérieur (ex : transformation d'une grange en habitation avec modification et/ou création d'ouvertures...)
- **Piscine** (enterrée ou hors sol) couverte ou non dont le bassin est supérieur à 100 m². Piscine (enterrée ou hors sol) dont la couverture au-dessus du sol est supérieure à 1,80 m
- **Châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 4.00 m**, et dont la surface au sol est inférieure à 2000 m² sur une même unité foncière
- **Châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4,00 m**, et dont la surface au sol est supérieure à 2000 m² sur une même unité foncière.

Les limites séparatives : Limites d'une parcelle par rapport aux parcelles voisines

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé

Voie publique : voie ouverte à la circulation publique (route, voie communale, rue...)

Les principaux travaux soumis à DECLARATION PREALABLE :

- **Construction dont la surface de plancher/l'emprise au sol est comprise entre 5 et 20 m²** (voire plus dans certains cas, se renseigner au service urbanisme) avec ou sans fondations (ex : garage, abri de jardin, véranda...)
- **Modification de l'aspect extérieur d'une construction** (ex : panneaux photovoltaïques, création et/ou modification d'ouverture, bardage...)
- **Clôture** en façade de voie publique et en limite de parcelle
- **Piscines** (enterrées ou hors sol) dont le bassin est supérieur à 10 m² et inférieur à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.
- **Châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80 m et 4,00 m, et dont la surface au sol est inférieure à 2000 m² sur une même unité foncière.
- **Changement de destination** d'une construction sans modification d'aspect extérieur (ex : transformation d'une grange en habitation, d'une habitation en commerce ...)
- **Division parcellaire** pour permettre la construction d'un bâtiment (maison...)

Le recours à l'architecte :

Si le projet consiste en une **construction ou une extension** soumise à permis de construire, il doit être signé par un architecte, **sauf** si vous êtes un particulier, que vous construisez pour vous-même et que la **surface de plancher** créée (ou existant + extension) ne dépasse pas 150 m².

La signature de l'architecte n'est pas requise pour les projets soumis à déclaration préalable même si la **surface de plancher** totale (existant + extension) dépasse 150 m², sauf cas particuliers.

L'instruction des dossiers :

Le délai de réponse :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est déposée en mairie, le demandeur reçoit un récépissé de dépôt, sur lequel est indiqué le délai dans lequel il obtiendra une réponse :

- **1 mois pour la déclaration préalable**
- **2 mois pour le permis de construire** (habitation et annexes)
- **3 mois pour les constructions autres qu'une habitation** (bâtiment agricole...)
- **2 mois pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel**

Ces délais peuvent être allongés s'il est nécessaire de consulter les services de l'État (ex : architecte des bâtiments de France, archéologie...) ou si votre dossier est incomplet.