

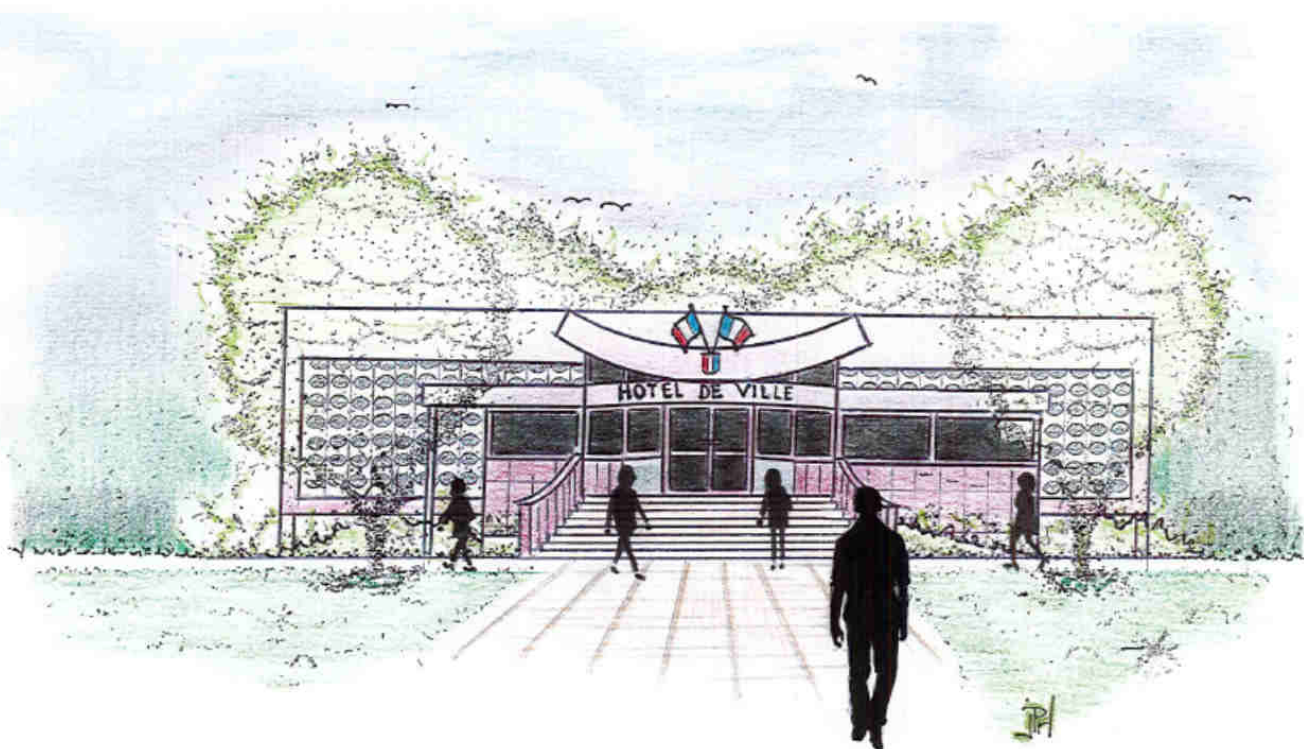
# Guide pratique de

3<sup>ème</sup> édition



# I'URBANISME

destiné aux particuliers



Hôtel de Ville – place François Mitterrand 72230 ARNAGE

Site internet : [www.arnage.fr](http://www.arnage.fr)



Avril 2019



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

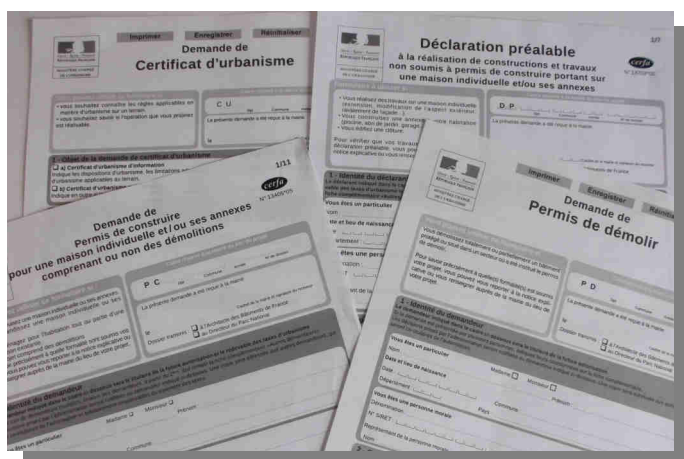
mise à jour avril 2019

## [ PRÉSENTATION ]

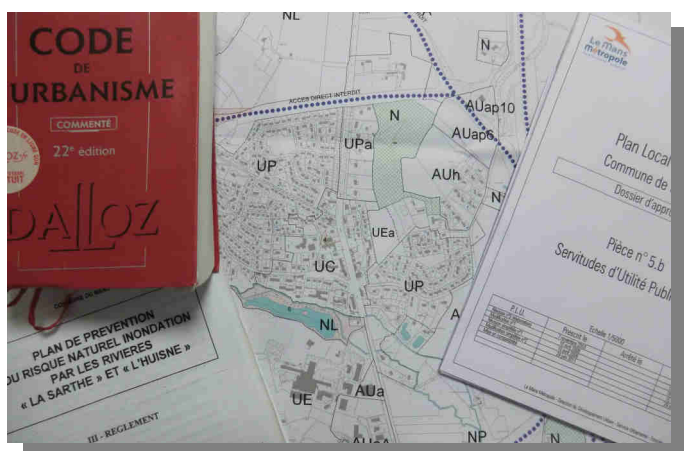
Ce guide créé en avril 2017 est une aide pratique pour répondre à vos interrogations dans le domaine de l'urbanisme et à vous aider dans vos démarches depuis le dépôt de votre demande d'autorisation jusqu'à l'achèvement des travaux. Il recense les différentes étapes à respecter pour vous accompagner 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.



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 d'ARNAGE.



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 l'Hôtel de Ville  
Place François Mitterrand  
72230 ARNAGE**

Contact : Mme Nadine LEDRU  
Responsable d'urbanisme  
Email : [nadine.ledru@arnage.fr](mailto:nadine.ledru@arnage.fr)  
Mr Jeannick MONCHATRE  
Maire-adjoint délégué à l'urbanisme  
Tél : 02.43.21.10.06

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

<b>LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE</b> .....	page 16
---	---------

<b>L'EMPRISE AU SOL</b> .....	page 17
-------------------------------	---------

<b>LA SURFACE DE PLANCHER</b> .....	page 18
-------------------------------------	---------

<b>LA SURFACE TAXABLE</b> .....	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


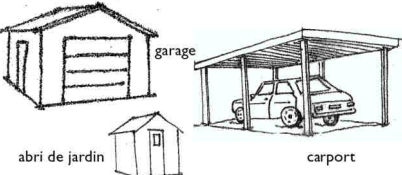
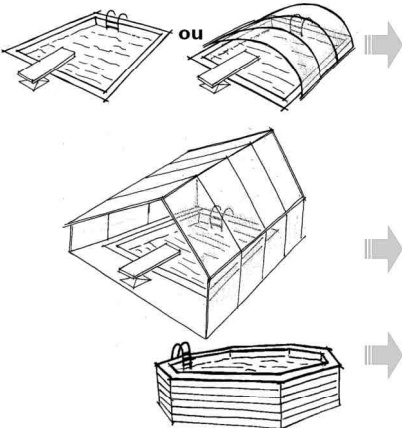
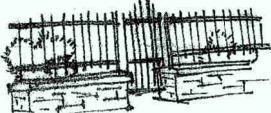
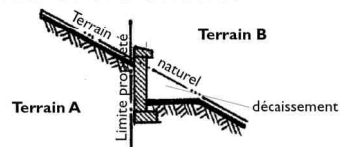
Échafaudages, bennes et cabanes de chantier .....	page 24
---	---------

<b>GLOSSAIRE</b> .....	page 25
------------------------	---------

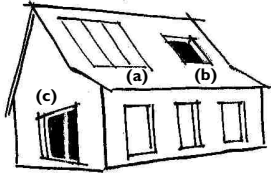
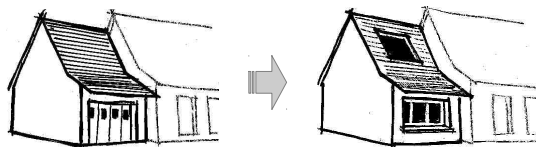

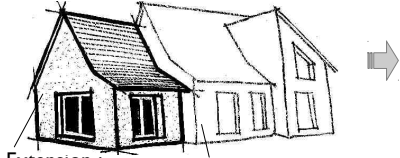
# LES FORMALITÉS D'URBANISME

(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	
<b>une habitation</b> 				✓	
<b>une annexe dissociée</b> 	inférieure ou égale à 5m <sup>2</sup> de SP ou ES	✓			
	supérieure à 5m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> de SP ou ES		✓		
	supérieure à 20m <sup>2</sup> de SP ou ES			✓	
<b>une piscine</b> 	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol	✓			
		avec bassin inférieur ou égal à 10m <sup>2</sup> (1)			
		avec bassin supérieur à 10m <sup>2</sup> et inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> (1)		✓	
		avec bassin supérieur à 100m <sup>2</sup> (1)		✓	
	couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol	quel que soit la surface du bassin			✓
	hors sol démontable	durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois	✓		
	durée d'installation supérieure à 3 mois		DP ou PC selon l'indice (1)		
<b>une clôture</b> 	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		✓		
	dans les autres cas	✓			
<b>un mur de soutènement</b> 	quelle que soit la hauteur	✓			
			✓		
<b>un mur</b> (autre que clôture et soutènement)	hauteur inférieure à 2m	✓			
			✓		
	hauteur égale ou supérieure à 2m				

## Si vous envisagez de réaliser des travaux .....

Type de travaux	Caractéristiques	Pas de formalité	DP	PC
<ul style="list-style-type: none"> <li>- d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques <sup>(a)</sup></li> <li>- de pose de fenêtre de toit ou de lucarne <sup>(b)</sup></li> <li>- de création ou de suppression d'une ouverture <sup>(c)</sup></li> </ul>	<p>Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination</p> 		✓	
- 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 <sup>(2)</sup> , 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	<p>plus de 5 m<sup>2</sup> de SP</p> 		✓	
<b>- d'extension d'une habitation</b>  Extension : 30 m <sup>2</sup> de SP    Existant : 110 m <sup>2</sup> de SP  Extension : 30 m <sup>2</sup> de SP    Existant : 160 m <sup>2</sup> de SP	supérieure à 5m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> de SP ou ES		✓	
	supérieure à 20m <sup>2</sup> de SP ou ES			✓
	<b>en zone urbaine :</b> supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m <sup>2</sup> de SP ou ES portant la SP totale jusqu'à 150 m <sup>2</sup> (réalisés par une personne physique)		✓	
	<b>en zone urbaine :</b> supérieure à 20m <sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40m <sup>2</sup> de SP ou ES à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m <sup>2</sup> de SP (réalisés par une personne physique)		✓	
	dans les autres cas			✓

# LE CERTIFICAT D'URBANISME

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

**Demande de Certificat d'urbanisme**

1- Objet de la demande de certificat d'urbanisme  
 a) certificat d'urbanisme d'information

2- Identité du ou des demandeurs  
 Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_

3- Coordonnées du demandeur  
 Adresse : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_ Localisation : \_\_\_\_\_

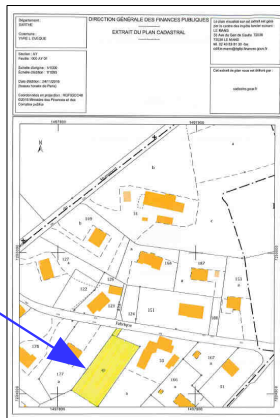
4- Le terrain  
 Localisation du ou des terrains  
 Adresse du ou des terrains : \_\_\_\_\_

## 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.



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

**Demande de Certificat d'urbanisme**

1- Objet de la demande de certificat d'urbanisme  
 b) certificat d'urbanisme opérationnel

2- Identité du ou des demandeurs  
 Nom : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
 Adresse : \_\_\_\_\_

3- Coordonnées du demandeur  
 Adresse : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_ Localisation : \_\_\_\_\_

4- Le terrain  
 Localisation du ou des terrains  
 Adresse du ou des terrains : \_\_\_\_\_

## b) Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUB)

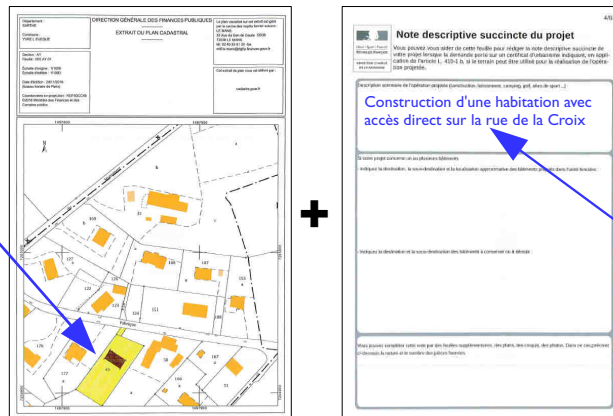
**Objectif :** en plus des informations du CUa, indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et mentionne l'état des équipements publics existants ou prévus.

**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).



Une description sommaire de l'opération projetée.

*Prorogeable : prolongation du délai*

# LA DÉCLARATION PRÉALABLE

177

**Déclaration préalable**  
à la réalisation de constructions et travaux  
non soumis à permis de construire portant sur  
une maison individuelle et/ou ses annexes

1. Vous habitez des travaux sur une maison individuelle existante, implémentée sur l'ancien cadastre.  
2. Vous construisez une annexe à votre habitation (garage, abri de jardin, piscine, etc.).  
3. Vous édifiez une clôture.

1. D.P. (Déclaration Préalable) : à déposer en 2 exemplaires + 1 exemplaire supplémentaire (si consultation extérieure) à l'Administration de l'Urbanisme (Mairie ou CC) de la commune concernée.  
2. La présente déclaration est déposée à la mairie de la commune concernée.  
3. Le dossier doit être complété et accompagné de la somme forfaitaire de 100€ (hors taxe) à verser au Directeur de l'Urbanisme de la commune concernée.

1. **Identité du déclarant :**  
Le déclarant s'engage à réaliser les travaux au sein de l'habitat individuel. Il s'agit d'une déclaration préalable à la construction de constructions non soumises à permis de construire.  
Vous êtes un particulier :  Membre  Membre   
Nom : \_\_\_\_\_  
Date et lieu de naissance : \_\_\_\_\_  
Date : \_\_\_\_\_ Lieu : \_\_\_\_\_  
Département : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_  
Canton : \_\_\_\_\_ Page : \_\_\_\_\_  
Vous êtes une personne morale : \_\_\_\_\_  
Dénomination : \_\_\_\_\_ Nature sociale : \_\_\_\_\_  
N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SAS, etc.) : \_\_\_\_\_  
Représentant de la personne morale : Membre  Membre   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

2. **Coordonnées du déclarant :**  
Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_  
Ligne de : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_\_ SP : \_\_\_\_\_ CDE : \_\_\_\_\_  
Téléphone : \_\_\_\_\_  
Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Détails territoriale : \_\_\_\_\_  
Si vous souhaitez que les copies de l'habitat individuel (autres que les déclarations) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Membre  Membre  Personne morale   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_  
OO (autre adresse) : \_\_\_\_\_  
Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_  
Ligne de : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_\_ SP : \_\_\_\_\_ CDE : \_\_\_\_\_  
Si cette personne habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Détails territoriale : \_\_\_\_\_  
Téléphone (déclarant) : \_\_\_\_\_

3. **Procédure de recevoir par courrier électronique les documents transmis en copie d'instruction par l'Administration de l'Urbanisme :**  
Je ne souhaite pas recevoir par courrier électronique les documents transmis en copie d'instruction par l'Administration de l'Urbanisme :   
Je souhaite recevoir par courrier électronique les documents transmis en copie d'instruction par l'Administration de l'Urbanisme :   
Cela est soumis à la validation électronique préalable de la commune concernée.

**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 prorogable 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 :** cette possibilité n'existe pas.

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

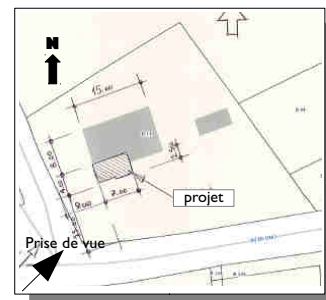
**Recours à l'architecte :** non soumis à la loi sur l'architecture.

*Exemple*



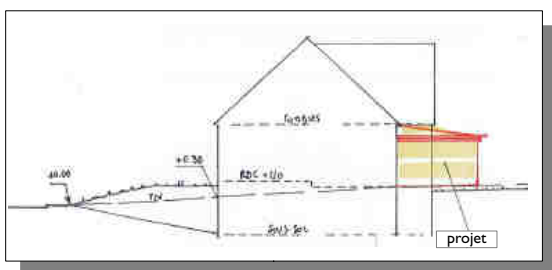
**DP 1 - Un plan de situation** du terrain.

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.

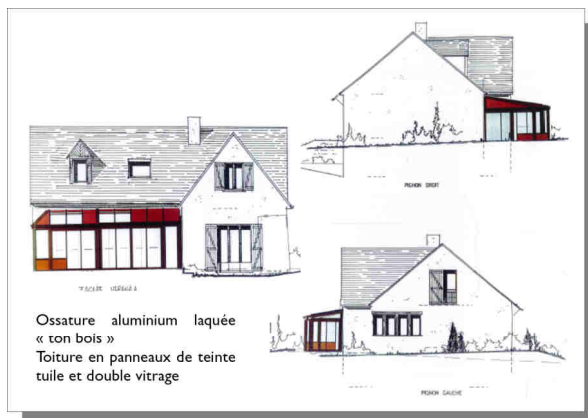


**DP 3 - Un plan en coupe** du terrain et de la construction.

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** <sup>(1)</sup>.

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).

*i* <sup>(1)</sup> **DP 6 et DP 7** 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.

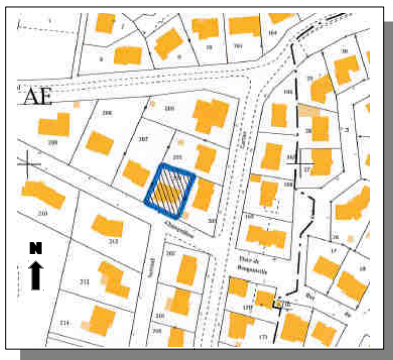
**DP 7 - Une photographie** <sup>(1)</sup>.

Cette photo doit permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (avant travaux).



## Pièces à joindre à la **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'installation d'un abri de jardin

Exemple

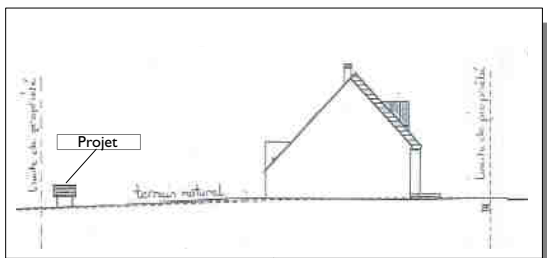


### DP 1 - Un plan de situation du terrain.

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.

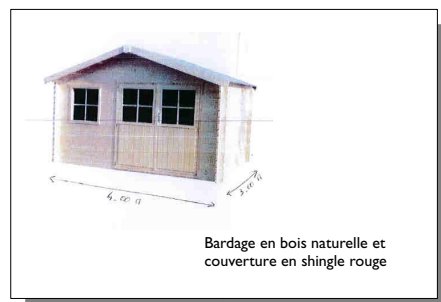


### DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

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 <sup>(1)</sup>.

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).

**i** <sup>(1)</sup> DP 6 et DP 7 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 - Une photographie <sup>(1)</sup>.

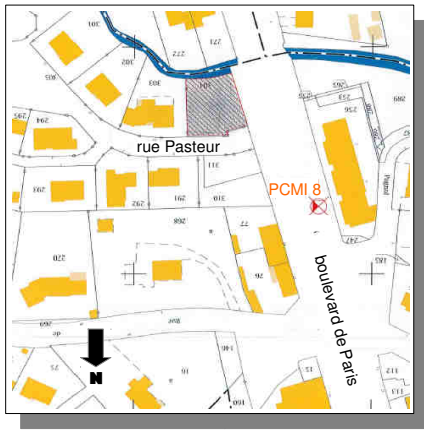
Cette photo doit permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (avant travaux).





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

*Exemple*

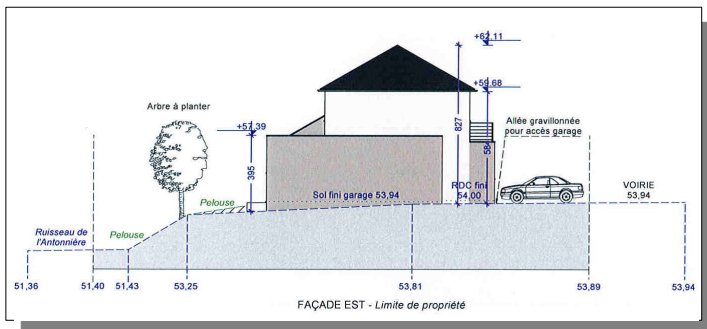
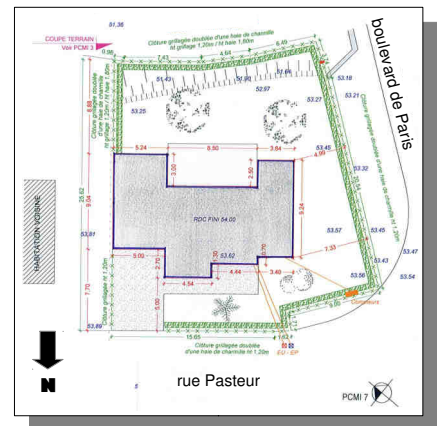


**PCMI 1 - Un plan de situation du terrain.**

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 AC 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'Antonièrre ; 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 4 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 mixte 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 1. Les clôtures en limites séparatives seront composées de grillage (d'une hauteur de 1,20m) doublé.

L'accès à la parcelle sera un couloir 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.



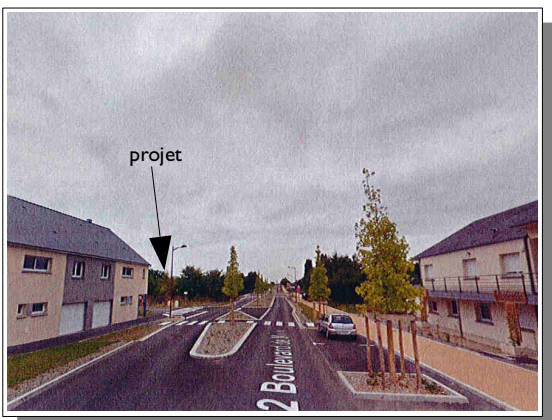
## PCMI 6 - Un document graphique <sup>(1)</sup>.

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 <sup>(1)</sup> 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 <sup>(1)</sup> 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.

**i** <sup>(1)</sup> 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**

<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

**i** **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**

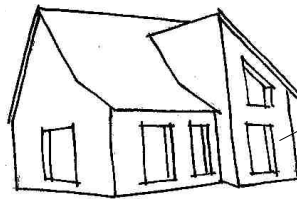
# LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

## 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 m<sup>2</sup>.

*Exemple*

### Constructions nouvelles



SP créée : 155 m<sup>2</sup>  
(sup. à 150 m<sup>2</sup>)

### Extension de constructions existantes



SP créée : 30 m<sup>2</sup> + SP existante : 130 m<sup>2</sup>  
totale = 160 m<sup>2</sup>  
(sup. à 150 m<sup>2</sup>)



SP créée : 30 m<sup>2</sup> SP existante : 160 m<sup>2</sup>  
**(hors zone urbaine)** (sup. à 150 m<sup>2</sup>)

## 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 m<sup>2</sup>.

*Exemple*

### Constructions nouvelles



SP créée : 145 m<sup>2</sup>  
(inf. ou égale à 150 m<sup>2</sup>)

### Extension de constructions existantes



SP créée : 30 m<sup>2</sup> + SP existante : 110 m<sup>2</sup>  
totale = 140 m<sup>2</sup>  
(inf. ou égale à 150 m<sup>2</sup>)



SP créée : 30 m<sup>2</sup> (\* DP) SP existante : 160 m<sup>2</sup>  
**(en zone urbaine)** (déjà sup. à 150 m<sup>2</sup>)

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

**i** **Une personne morale (SCI, SARL...) devra obligatoirement recourir à un architecte (sauf cas d'une DP inf. ou égale à 20m<sup>2</sup>) quelle que soit la surface de plancher de la construction envisagée.**

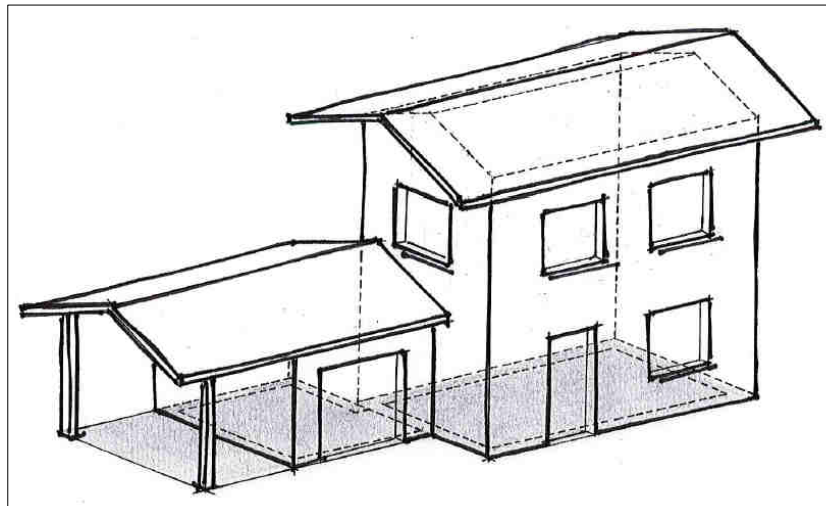
# L'EMPRISE AU SOL

## La définition de l'emprise au sol

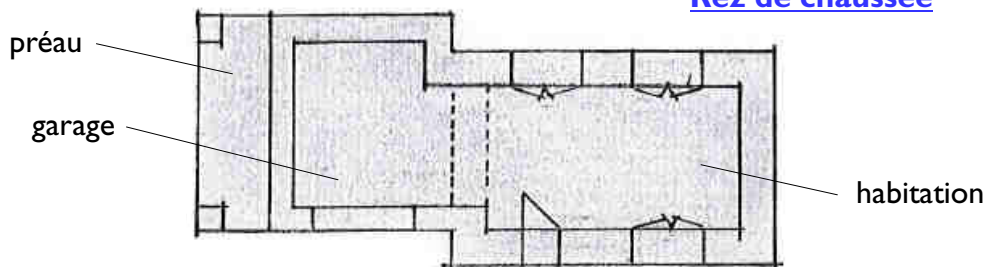
C'est la projection verticale du volume de la construction au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture <sup>(1)</sup> non soutenus par des poteaux ou encorbellements).

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

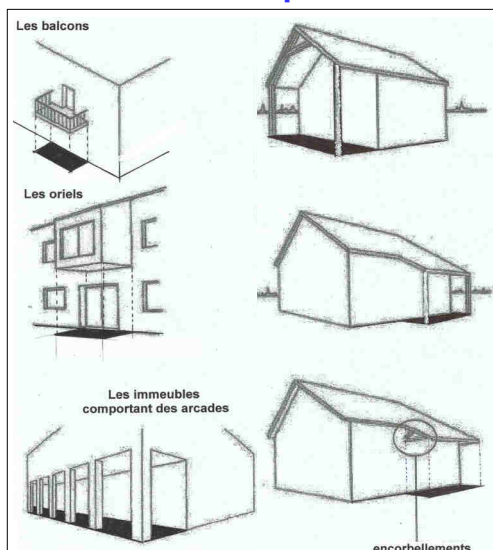


Rez de chaussée

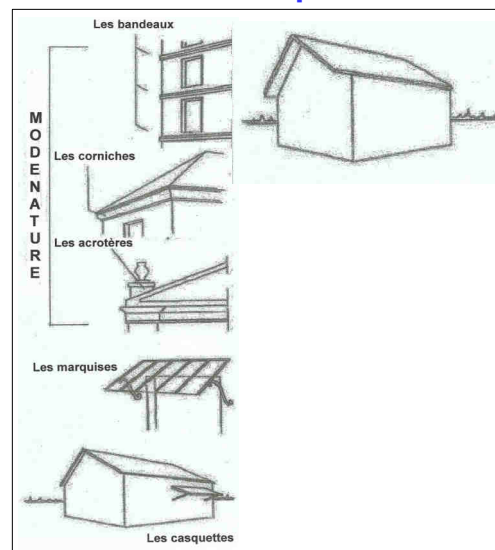


<sup>(1)</sup> Les débords de toiture

**inclus dans l'emprise au sol**



**exclus dans l'emprise au sol**



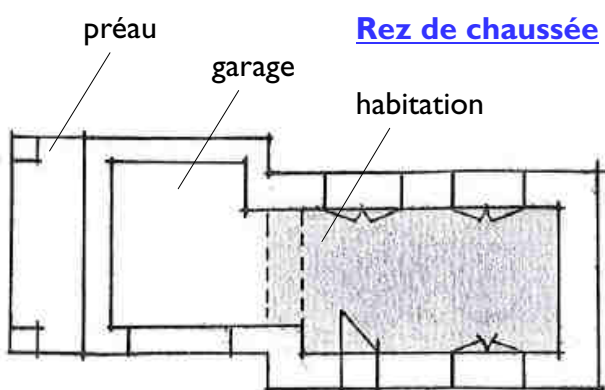
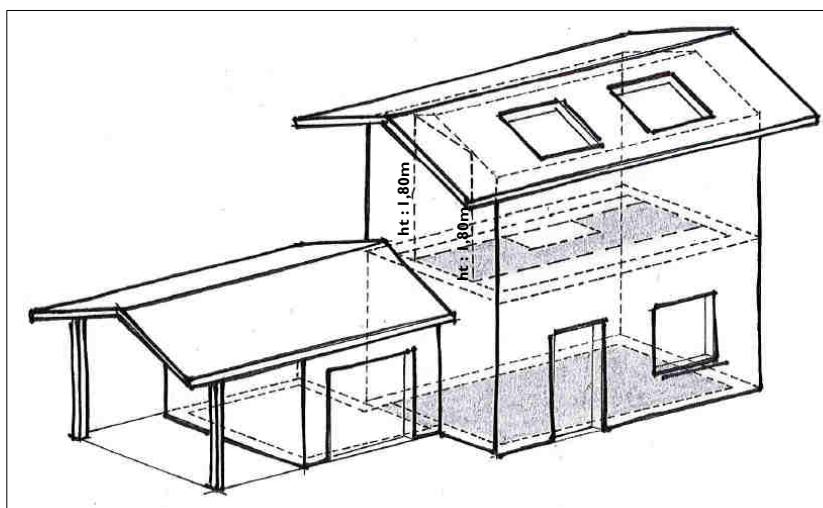
# LA SURFACE DE PLANCHER

## La définition de la surface de plancher

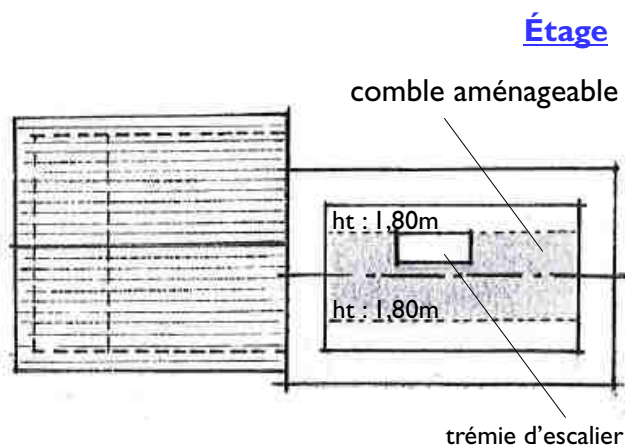
C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant, les vides et trémies, le stationnement, les combles non aménageables, les murs entourant les embrasures des portes et fenêtres. Et pour l'habitat collectif, 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



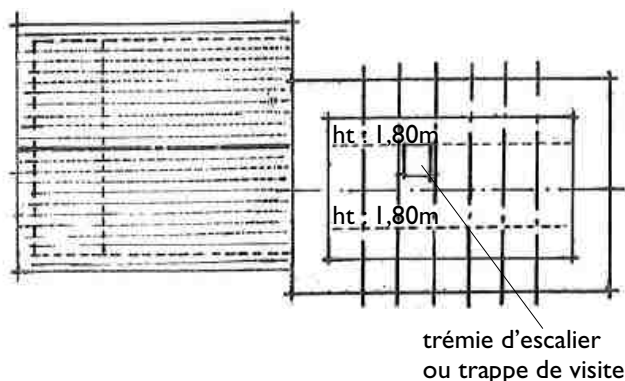
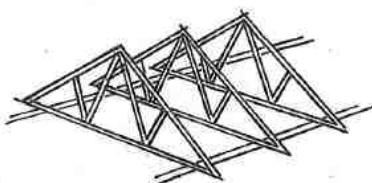
**Rez de chaussée**



**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.



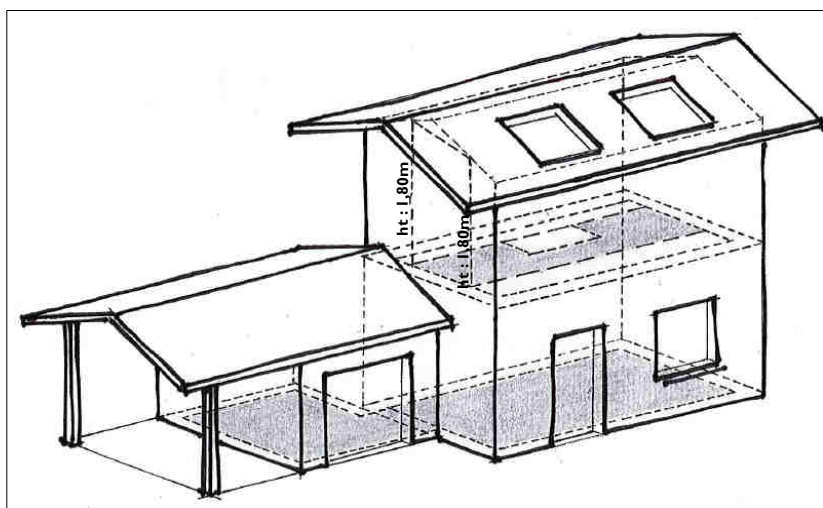
# LA SURFACE TAXABLE

## 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

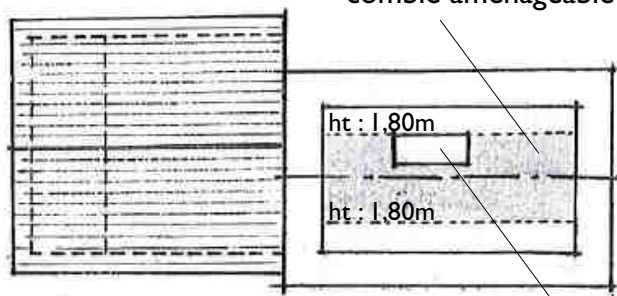
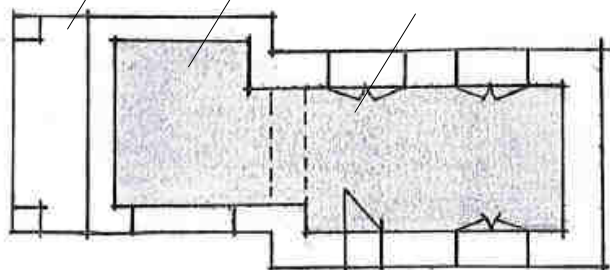
garage

Rez de chaussée

habitation

Étage

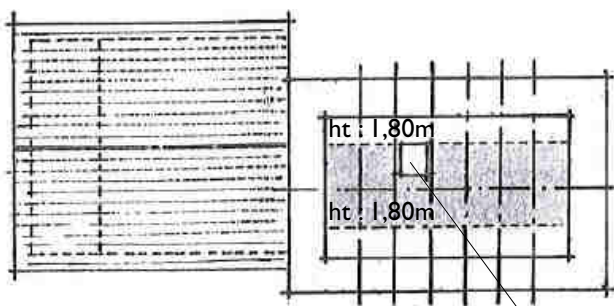
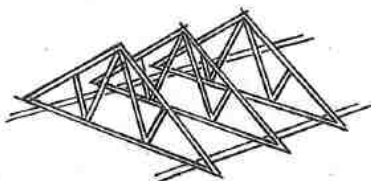
comble aménageable



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)

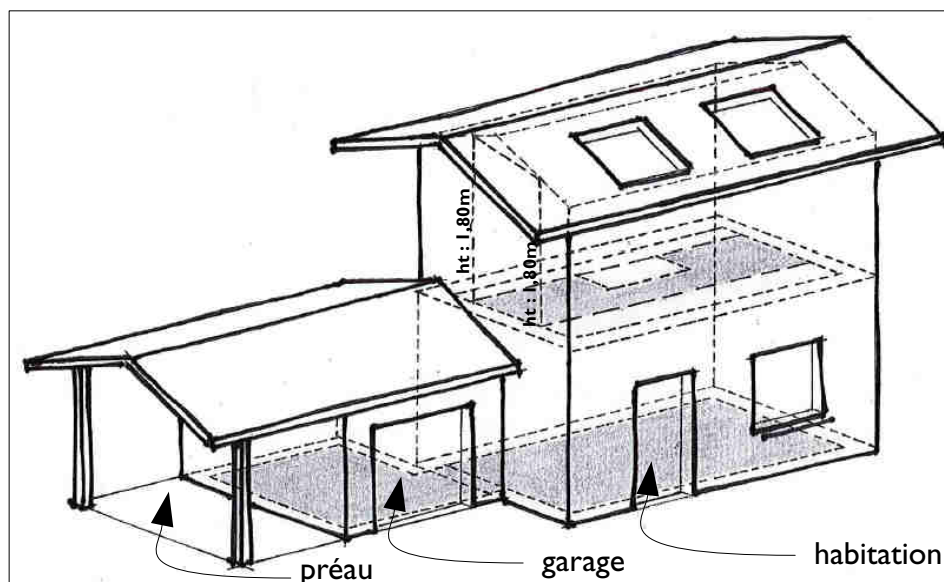
La TA est composée d'une part intercommunale (**taux 2019 : 3%**) et d'une part départementale (**taux 2019 : 1,8%**).

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de bassin
- pour les panneaux photovoltaïques au sol à 10 € par m<sup>2</sup>.

## 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> mois pour la 1<sup>ère</sup> échéance et jusqu'au 24<sup>ème</sup> 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), les programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) et les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5m<sup>2</sup>.

## Exemple :

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

<b>Taxation</b>	<b>Surface taxable emplacement</b>	<b>Mode de calcul</b>	<b>Montant</b>
<b>TA part intercommunale</b>	Habitation	$100\text{m}^2 \times (753\text{€} \times 50\%) \times 3\%$	1 129,50 €
		$20\text{m}^2 \times 753\text{€} \times 3\%$	451,80 €
	Piscine	$32\text{m}^2 \times 200\text{€} \times 3\%$	192,00 €
	Aire de stationnement	$2 \times 2000\text{€} \times 3\%$	120,00 €
	<b>Sous total TA intercommunale</b>		
<b>TA part départementale</b>	Habitation	$100\text{m}^2 \times (753\text{€} \times 50\%) \times 1,8\%$	677,70 €
		$20\text{m}^2 \times 753\text{€} \times 1,8\%$	271,08 €
	Piscine	$32\text{m}^2 \times 200\text{€} \times 1,8\%$	115,20 €
	Aire de stationnement	$2 \times 2000\text{€} \times 1,8\%$	72,00 €
	<b>Sous total TA départementale</b>		
<b>RAP Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Habitation	$100\text{m}^2 \times (753\text{€} \times 50\%) \times 0,40\%$	150,60 €
		$20\text{m}^2 \times 753\text{€} \times 0,40\%$	60,24 €
	Piscine	$32\text{m}^2 \times 200\text{€} \times 0,40\%$	25,60 €
	Aire de stationnement	$2 \times 2000\text{€} \times 0,40\%$	16,00 €
	<b>Sous total RAP</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>3 281,72 €</b>

## Où obtenir des renseignements ?

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

# 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 : ..... m<sup>2</sup>  
Surface de plancher : ..... m<sup>2</sup>

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 : ..... m<sup>2</sup>

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<sup>er</sup> 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.

Centre de services à la mairie du lieu du projet  
La présente déclaration a été reçue à la mairie le ..... à .....  
Cacher / Révéler et signer de recevoir

**1 - Désignation du permis**

Permis de construire N° .....  
 Permis d'aménager N° .....

**2 - Identité du déclarant** (La déclaration est la responsabilité de l'exploitant)

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

Vous êtes une personne morale :  
Dénomination : ..... Raison sociale : .....  
N° SIRET : ..... Catégorie juridique : .....  
Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
Nom : ..... Prénom : .....

**3 - Coordonnées du déclarant** (En cas de changement des coordonnées de travaux de l'autorisation, vous pouvez également signaler la fin complétive ou le cas de changement des coordonnées du lot/des lots concernés de l'autorisation)

Adresse : Numéro : ..... Voie : ..... 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, 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 m<sup>2</sup>) : .....  
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 1/12

**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 finition des voiries fixée au : \_\_\_\_\_

Déclaration préalable N° : \_\_\_\_\_

2 - Identité du déclarant (la déclaration 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 déclarant. 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.

### **i** 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](http://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.lemansmetropole.fr](http://www.lemansmetropole.fr) / Citoyen / Le vivre ensemble / Les plans locaux d'urbanisme / Le PLU d'Arnage

## 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](http://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



**Hôtel de Ville  
place François Mitterrand  
72230 Arnage**

Tél : 02.43.21.10.06

Site internet : [www.arnage.fr](http://www.arnage.fr)

Émail : [mairie-arnage@wanadoo.fr](mailto:mairie-arnage@wanadoo.fr)

