

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

pour réaliser une maison individuelle ou une annexe + de 20 m² ou + de 40 m² accolées en zone urbaine

RAPPEL : Le recours à un architecte est obligatoire pour un projet de construction dépassant les 150 m² de surface de plancher.

1 Compléter les imprimés

- Cerfa 13406*07 pour une maison individuelle :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028

- Cerfa 13409*07 pour les autres cas :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646

Les imprimés sont téléchargeables sur le site internet servicepublic.fr

Attention : la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (Page 7 du formulaire Cerfa) doit aussi être complétée et signée.

Les paragraphes 1.1 à 1.4 seront obligatoirement complétés.



2 Compléter le formulaire de gestion des eaux pluviales

- Si la surface de votre projet a une emprise **au sol ou une surface imperméabilisée d'au moins 40m²**, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Le plan de masse et la notice architecturale et paysagère doivent aussi présenter la solution retenue. Vous devrez constituer un dossier spécifique.

Les imprimés sont téléchargeables sur le lien :
<https://metropole.nantes.fr/eaux-pluviales#serviceTocEntry2>



3 Fournir un plan de situation du terrain

Le plan de situation du terrain doit permettre de localiser votre terrain sur la commune de Vertou et de déterminer précisément les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Vous pouvez réaliser le plan de situation de votre projet gratuitement à l'aide de sites internet tel que le site www.geoportail.gouv.fr. Il vous suffit d'entrer l'adresse exacte de votre terrain pour obtenir un fond de carte IGN ou un extrait de plan cadastral.

Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 convient généralement.

Pour un projet situé en zone urbaine une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 peut être retenue.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue [se référer à l'étape 9].



Service Développement Urbain

Tél. 02 40 80 37 46 - E-mail : urbanisme@mairie-vertou.fr - site internet : www.vertou.fr

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier le respect des différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux éventuelles constructions existantes.

Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées, eaux pluviales).

Vous devez indiquer sur le plan une échelle précise, l'orientation [direction du Nord] ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact par rapport aux limites de l'unité foncière;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté par rapport aux limites de l'unité foncière ;
- les parties du terrain qui seront modifiées (creusées ou remblayées) lors de la réalisation du projet ;
- les arbres existants en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés. Leurs essences est à préciser ;
- les arbres qui seront plantés (en compensation des arbres abattus et/ou ceux exigés par le règlement) ;
- le tracé des différents réseaux (Alimentation en Eau Potable [AEP] – Eaux Usées [EU] – Electricité depuis la construction jusqu'aux réseaux publics ;
- le système de gestion des eaux pluviales ;
- les différents types d'espaces aménagés avec leur surface pour permettre la vérification de l'atteinte du Coefficient de Biotope par Surface [CBS] (exemple surface de pleine terre)

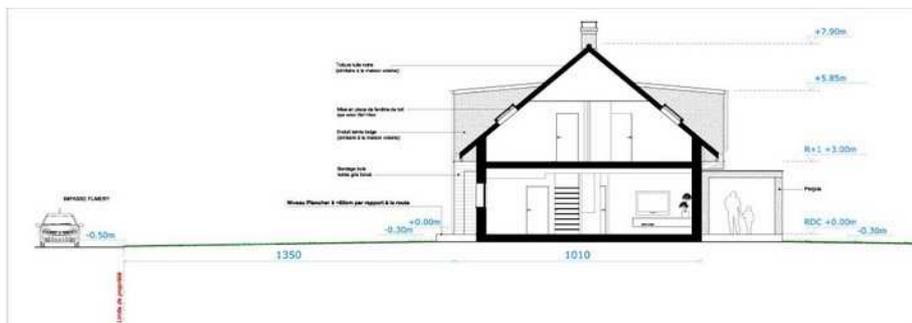
Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue (se référer à l'étape 9).



5 Dessiner un plan de coupe

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain et par rapport à la voie.



6 Rédiger une description présentant le projet

La description détaille le projet en décrivant notamment la nature et la couleur des matériaux retenus, ainsi que les choix architecturaux opérés pour assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et/ou bâti.

Par ailleurs, si le projet se situe dans une zone à risque d'inondation par ruissellement pluvial, il est nécessaire de justifier les dispositifs envisagés pour atténuer ce risque (bon écoulement des eaux sur le terrain).

Aussi, si l'imperméabilisation du sol dépasse les 40 m², il est demandé de présenter la solution retenue pour gérer et stocker les eaux pluviales à la parcelle.

Se référer à l'exemple-type de la **Notice Architecturale**.



Notice ARCHITECTURALE

Conformément au code de l'urbanisme, la notice architecturale est une pièce obligatoire du permis de construire. Elle a pour but de décrire l'état initial du terrain, les constructions projetées, les choix architecturaux, urbains et paysagers retenus au sein de votre projet.

Cette fiche est un guide pour vous aider à rédiger votre notice architecturale. Nous vous conseillons de la structurer de la manière suivante :

1 L'état initial du terrain et de ses abords

Indiquer, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

a) La situation géographique :

Présentation de la localisation dans la ville, du zonage, de la typologie des habitats présents aux alentours.

Exemple : Le projet est situé sur la commune de Vertou au ... route de ... lieu-dit ... Le terrain est localisé en zone ... de type pavillonnaire. Les abords immédiats du terrain sont constitués de maisons individuelles traditionnelles avec jardins privés.

7 Dessiner un plan des façades et de la toiture

L'ensemble des façades de la construction doit être présenté (murs et toitures).



8 Concevoir une intégration graphique

L'intégration graphique permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Différentes techniques s'offrent à vous :

- **Le photomontage** est la solution la plus simple pour les particuliers : à partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une simulation de votre projet dans son environnement ;

- **Une perspective ou une axonométrique**

Un montage avant/après permettra une meilleure compréhension des travaux.



9

Fournir des photographies de près et de loin

Si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe aux abords d'un des monuments historiques ou dans un site patrimonial remarquable :

- **De près** : une photographie montrant la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants ;

- **De loin** : une photographie montrant l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades, le paysage environnant



10

Déposer votre dossier

Le **dossier complet est à déposer, en 4 exemplaires**, en mairie ou à adresser à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville - 2, place Saint-Martin - CS 22319 - 44123 VERTOU Cedex

Le délai d'instruction de droit commun est de 2 mois (3 mois aux abords d'un monument historique).