



LE PERMIS DE CONSTRUIRE

pour réaliser une maison individuelle, une extension de + 20 m² (hors zone urbaine) ou de + 40 m² (dans les zones urbaines), des annexes de + 20 m²

1

L'imprimé CERFA

Afin de déterminer la formalité d'urbanisme adaptée à votre projet et vous guider dans la constitution de votre dossier de demande, un service d'assistance en ligne est à votre disposition *via* le lien suivant : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>.

Le formulaire requis pour votre demande est disponible en téléchargement sur le site officiel [service-public.fr](https://www.service-public.fr), qui est régulièrement mis à jour pour garantir l'accès aux versions les plus récentes.

Si votre projet concerne bien des travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes, vous devez compléter le formulaire spécifique intitulé « Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes – PCMI – Formulaire 13406*_* ».

Lors de la complétion du formulaire CERFA, respectez les points suivants :

- **Déclarant unique** : Un seul déclarant doit être mentionné sur le formulaire principal et non un couple de déclarant. Pour tout autre demandeur, remplissez la fiche complémentaire « Autre demandeur », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55969>
- **Référence cadastrale** : Si besoin, indiquez les références de toutes les parcelles contiguës vous appartenant. L'instruction se fait à l'échelle de l'unité foncière et non uniquement à la parcelle.
- **Descriptif du projet** : Il doit être concis et se limiter à la nature du projet. Pour plus de détails, joignez une note descriptive annexe [cf. point n° 5 de la présente fiche].
- **Surface de plancher** : Spécifiez la surface de plancher existante de tous les niveaux clos et couverts des bâtiments à maintenir sur votre terrain. Indiquez également la surface de plancher à créer, si elle est close et couverte. Veillez à ne pas confondre la surface de plancher avec la surface d'emprise au sol, la surface taxable ou la surface de plancher utilisée pour les calculs thermiques.
- **Architecte** : Si un architecte obligatoire est nécessaire pour votre projet, mentionnez le numéro de récépissé attestant que celui-ci est bien l'auteur du projet architectural.

The image shows a screenshot of the CERFA form for a building permit. The title is 'Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions'. It includes a header with the French Republic logo and the CERFA logo (N° 13406*14). The form contains several sections: 'Cadre réservé à la mairie du lieu du projet' with fields for 'Dpt', 'Commune', 'Année', and 'N° de dossier'; 'Dossier transmis' with checkboxes for 'à l'Architecte des Bâtiments de France' and 'au Directeur du Parc National'; and '1. Identité du demandeur' with fields for 'Nom', 'Prénom', 'Date et lieu de naissance', 'Date', 'Commune', 'Département', and 'Pays'. There is also a small note at the bottom: '(*) Vous pouvez déposer une déclaration et vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire de son propriétaire ; vous avez l'autorisation de ou des propriétaires ; vous êtes constructeur du terrain et mandataire ou son représentant ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.'

2

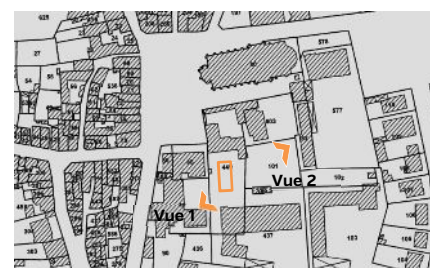
Fournir un plan de situation du terrain

Pour localiser votre terrain sur la commune de Vertou et identifier les règles d'urbanisme applicables, le plan de situation doit être précis. Réalisez ce plan gratuitement sur des sites comme www.geoportail.gouv.fr en saisissant l'adresse exacte de votre terrain. Vous obtiendrez ainsi un fond de carte IGN ou un extrait cadastral.

Choisissez une échelle adaptée :

- **Zone rurale** : privilégiez une échelle de 1/20 000 à 1/25 000.
- **Zone urbaine** : optez pour une échelle de 1/2 000 à 1/5 000.

Indiquez également sur le plan l'emplacement et l'angle des photos prises (voir étape 9).



Élaborer un plan de masse coté dans les trois dimensions

Le plan de masse **pour des constructions de maisons individuelles, d'extensions ou de constructions annexes** doit présenter l'ensemble du terrain et les emprises publiques ou voies ainsi que la projection détaillée du projet afin d'assurer le respect des règles d'implantation, de hauteur et d'aménagement.

Ce document obligatoire, coté en trois dimensions, doit être établi à une échelle comprise entre 1/500^{ème} (1 cm = 5 m) et 1/100^{ème} (1 cm = 1 m), avec une indication claire de l'orientation (Nord). Cela ne signifie pas qu'il convient de produire un plan 3D. Il suffit simplement **d'indiquer la largeur, longueur et les hauteurs du projet**.

Il est donc essentiel de faire apparaître les points de niveaux avant et après travaux pour permettre à l'instructeur d'apprécier la topographie générale du site. Si nécessaire, produisez plusieurs plans pour une meilleure clarté et assurez-vous que l'échelle du plan édité corresponde à celle utilisée lors de la conception.

Le plan doit inclure les éléments suivants :

- **L'aménagement existant du terrain** en décrivant la ou les accès existants, le nombre de places de stationnement, les arbres à conserver ou à abattre (avec leurs essences), ainsi que le tracé des réseaux (eau, électricité) et les surfaces déjà imperméabilisées ;
- **L'emplacement exact du projet dans ses 3 dimensions cotées** en indiquant les distances par rapport aux bâtiments existants et aux limites de la propriété ;
- **L'aménagement futur du terrain** en précisant si des ajustements d'accès sont nécessaires, le nombre de stationnement, les arbres compensés (en précisant leurs essences) ainsi que les différents types d'espaces éco-aménagés afin de permettre la vérification du Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Autrement dit, vous indiquerez les différents types d'espaces aménagés en précisant leurs m² ;

Un outil de calcul du CBS est disponible sur :

<http://metropole.nantes.fr/plum>

- **L'emplacement du système de gestion des eaux pluviales** qui est obligatoire pour tout projet créant plus de 40 m² de surfaces imperméabilisées (toiture, terrasse, allée, etc.). La notice architecturale et paysagère doit aussi présenter la solution retenue. Vous devez constituer un dossier spécifique. Les imprimés sont téléchargeables sur le lien : <https://metropole.nantes.fr/eaux-pluviales#serviceTocEntry2>
- **L'emplacement et l'angle des photos de prises.**



Tous droits réservés : EURL Samuel MAMET



*houppier : ensemble des branches de l'arbre
Doit être prise en compte la surface correspondant aux branches de l'arbre comme si elles étaient au sol

Tous droits réservés : Nantes Métropole



Demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales

Formulaire à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme pour une Maison Individuelle et/ou ses annexes (PCMI, DP)

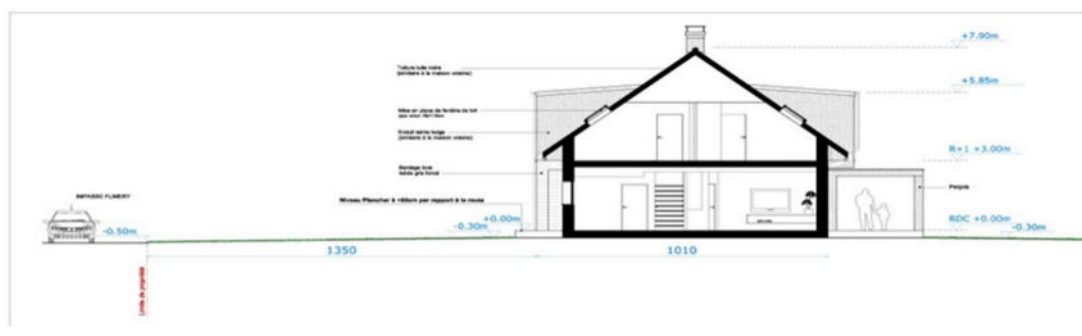
Vous devez prendre connaissance de la notice explicative et du bordereau annexes à ce formulaire. Il vous est demandé de remplir le formulaire, de constituer votre dossier et de déterminer le contenu de chaque pièce à fournir. Si vous n'avez pas les informations nécessaires à l'examen de votre demande, nous ne serons pas présents, l'instruction de votre dossier ne pourra pas être effectuée. Pour tout renseignement complémentaire se reporter au site metropole.nantes.fr/informations -> eaux pluviales ou demander conseil au pôle de services de Nantes Métropole.

Dessiner un plan de coupe

Le plan en coupe complète les informations du plan de masse et est obligatoire.

Pour le réaliser :

- Choisissez une **échelle suffisamment précise** par exemple 1/200 (1cm = 2m) ou 1/50 (1cm = 0.5 m) ;
- Tracez, à partir de l'emprise publique ou la voie jusqu'à la limite opposée, **la pente du terrain et la vue transversale du projet** montrant son intégration au sol.
- Précisez **les cotes de niveau** de l'emprise publique ou voie et **celles du terrain naturel ET du sol projeté**.
- Indiquez **les dimensions exactes du projet** : hauteurs, longueur ou largeur.



5

Rédiger une description du terrain et 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**.

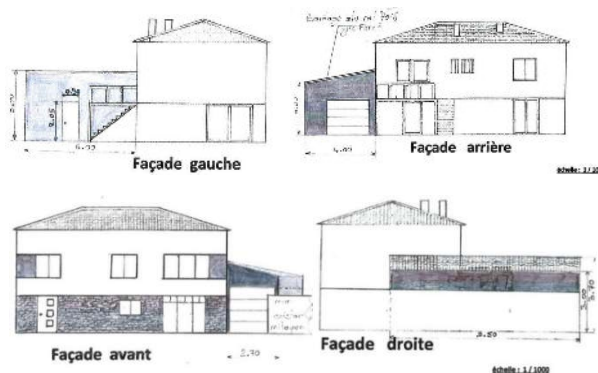


6

Dessiner un plan des façades et de la toiture

Dessinez chaque face du projet à la même échelle, en vue extérieure, en incluant les portes, fenêtres, finitions, ainsi que les dimensions précises et en précisant les orientations. Si le projet modifie une construction existante, optez pour des plans avant et après travaux pour plus de clareté.

Sur ce document, indiquez clairement les matériaux utilisés pour la construction nouvelle. S'il s'agit d'une modification d'existant, il est nécessaire de préciser les matériaux et aspects (façades, menuiseries, couvertures) afin d'apprécier l'état actuel et ceux prévus par le projet. Utilisez des légendes ou des hachures distinctives.



8

Concevoir une intégration graphique

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

Différentes techniques s'offrent à vous :

- **Le photomontage** (ou montage avant/après) est la solution la plus simple pour les particuliers. A 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, permettant de comprendre les modifications apportées par les travaux.
- **Une perspective ou une axonométrie**



AVANT

APRES

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 d'un site patrimonial remarquable, merci de fournir des photos :

- **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.



Attestations obligatoires	Construction d'une maison individuelle Sref > 50 m ²		Construction de petites surfaces et extension		Autres bâtiments indépendants (physiquement/fonctionnellement) à maison à laquelle il se rattache et relève de la destination "Habitation"
	Occupation personnelle	Locatif ou vente	Maison individuelle ou extension Sref < 50 m ²	Extension d'une maison individuelle entre Sref > 50 m ² et < 80 m ²	
Thermique RE2020 complète	<ul style="list-style-type: none"> Au dépôt par le maître d'ouvrage et réalisé par un architecte, diagnostiqueur DPE, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé. À l'achèvement des travaux (DAACT) par un des professionnels suscités, lequel ne doit pas être identique à celui du dépôt. 				Si le bâtiment > 50 m ² à usage d'habitation est chauffé : <ul style="list-style-type: none"> Au dépôt par le maître d'ouvrage et réalisé par un architecte, diagnostiqueur DPE, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé. À l'achèvement des travaux (DAACT) par un des professionnels suscités, lequel ne doit pas être identique à celui du dépôt.
Thermique RE2020 <i>(attestant du respect BBIO, DH, l'construction et des exigences de moyens)</i>				<ul style="list-style-type: none"> Au dépôt par le maître d'ouvrage et réalisé par un architecte, diagnostiqueur DPE, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé. À l'achèvement des travaux (DAACT) par un des professionnels suscités, lequel ne doit pas être identique à celui du dépôt. 	
Thermique RE2020 <i>(attestant du respect des exigences de moyens uniquement)</i>			<ul style="list-style-type: none"> Au dépôt par le maître d'ouvrage et réalisé par un architecte, diagnostiqueur DPE, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé. À l'achèvement des travaux (DAACT) par un des professionnels suscités, lequel ne doit pas être identique à celui du dépôt. 		Si le bâtiment < 50 m ² à usage d'habitation est chauffé : <ul style="list-style-type: none"> Au dépôt par le maître d'ouvrage et réalisé par un architecte, diagnostiqueur DPE, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé. À l'achèvement des travaux (DAACT) par un des professionnels suscités, lequel ne doit pas être identique à celui du dépôt.
Acoustique	Lors de l'achèvement des travaux (DAACT) par le maître d'ouvrage.				
Retrait-gonflement des sols argileux <i>(zones dont le risque est qualifié de moyen à fort)</i>	Lors de l'achèvement du permis de construire (DAACT) avec en sus de cette attestation (cf. modèle 1 de l'arrêté du 21 décembre 2023 relatif au contenu de l'attestation de prise en compte du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux) l'étude géotechnique et/ou de conception et le procès-verbal de réception des travaux.				
Parasismique	<ul style="list-style-type: none"> Au dépôt par un contrôleur technique ou par dérogation (uniquement pour les maisons individuelles) par tout constructeur au sens de l'article L.1792-1 du Code Civil À l'achèvement des travaux (DAACT) par un architecte, un diagnostiqueur, un bureau de contrôle, un organisme de certification, un bureau d'étude agréé et par dérogation (uniquement pour les maisons individuelles) par tout construction au sens de l'article du Code Civil suscité. 				Si le bâtiment n'a pas pour vocation de constitué un lieu d'occupation permanent (ex : garage). En revanche, si celui-ci comporte de la surface de plancher (espace atelier, bureau ...), le maître d'ouvrage devra se soumettre aux exigences parasismiques à la conception et avant la réception finale du bâtiment
Accessibilité		À l'achèvement des travaux (DAACT) par le maître d'ouvrage			

Pour soumettre votre dossier complet, vous avez trois options :

- Déposez 3 exemplaires papier à l'accueil de l'Hôtel de ville pendant les horaires d'ouverture ou dans la boîte aux lettres située à proximité des sous-sols de l'Hôtel de ville en descendant la rue Aristide Briand.
- Envoyez 3 exemplaires papier à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville - 2, place Saint-Martin - CS 22319 - 44123 VERTOU Cedex.
- Transmettez le dossier uniquement par voie dématérialisée via la plateforme de e-services de Nantes Métropole à l'adresse : <https://eservices.nantesmetropole.fr/urbanisme>.

Veillez noter qu'aucun dépôt par e-mail ne sera accepté ni instruit.

Le délai d'instruction standard est de 2 mois, et de 3 mois si le projet est situé aux abords d'un monument historique.