

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour réaliser une maison individuelle, une extension de plus de 20 m² (hors zone urbaine) ou de plus de 40 m² (en zone urbaine), ou une annexe de plus 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/R5221>.

Le formulaire requis pour votre demande est disponible en téléchargement sur le site officiel 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 ».
- **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/emprise au sol** : Renseignez l'évolution de l'emprise au sol en page 5 (la projection verticale du volume de votre construction, tous débords et surplombs inclus) ainsi que celle de la surface plancher en page 6.
- **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.

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).



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

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.
 Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
 Depuis le 1^{er} septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ». Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.
- vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes. Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- votre projet comprend des démolitions.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD/ALU) disponible sur www.service-public.fr.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P	C	Dpt	Commune	Année	N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie le _____

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

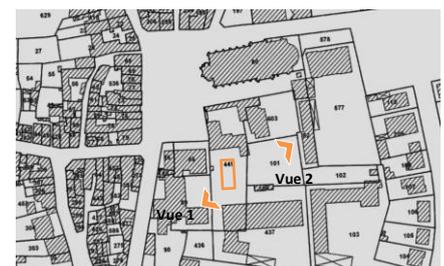
- à l'Architecte des Bâtiments de France
- au Directeur du Parc National

1 Identité du demandeur⁽¹⁾

⁽¹⁾ Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier

Nom	Prénom



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 éléments paysagers et notamment les arbres qui seront conservés ou compensés 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 et de stationnement sont nécessaires. En somme, les différents types de surface et leur superficie afin de permettre la vérification du **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**.
Les arbres conservés et ceux qui seront abattus puis compensés à l'aide du **barème de valeur des arbres**.
- **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>
- **L'emplacement et l'angle des photos de prises.**



Tous droits réservés : EURL Samuel MAMET

EXEMPLE
Je prépare mon calcul en identifiant les surfaces éco-aménagées.

- Maison individuelle de 100 m² d'emprise au sol
- Arbres conservés : 56 m² de houppiers*
- Allée en graviers : 15 m²
- Terrasse en bois : 25 m²
- Plaine terre : 204 m²

Parcelle de 400m². CBS à atteindre en UMc 0.6, dont 30% de pleine terre

Nantes Métropole
NANTES METROPOLE
44523 Nantes cedex 03
metropole.nantes.fr

Demande de validation du projet de gestion des eaux pluviales

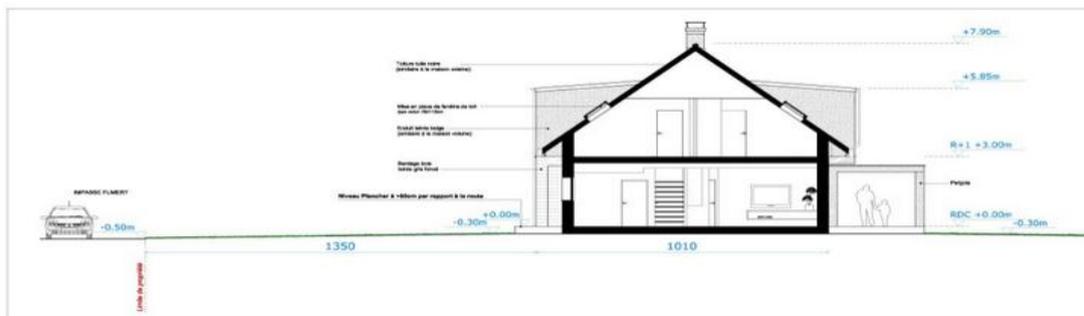
Formulaire à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme pour une Maison Individuelle et/ou ses annexes (PCMI, DP)

Vous devez prendre connaissance de la notice explicative et du bordereau annexés à ce formulaire. Et vous adosserez à remplir le formulaire, à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à fournir. Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas pertinentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débiter. Pour tout renseignement complémentaire se reporter au site metropole.nantes.fr (rubrique services) - « eaux pluviales » ou demander conseil au pôle de propreté de Nantes Métropole.

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.



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** disponible ici : https://www.espace-citoyens.net/vertou/espace-citoyens/Demande/NouvelleDemande/URBANISME/URBA_NOTIC



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

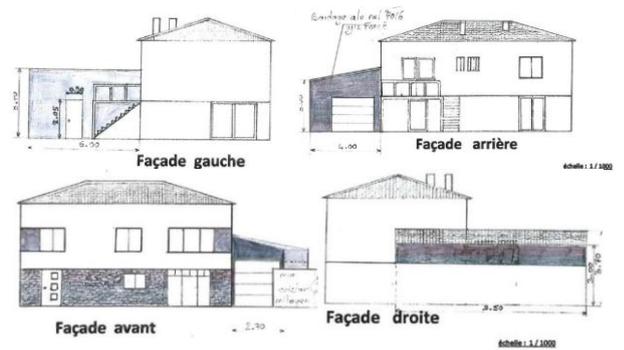
Intégrer : a) et a) les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

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 du ... lieu-dit ... Le terrain est localisé en zone ... de type ... Les abords immédiats du terrain sont constitués de maisons individuelles traditionnelles avec jardins privés.

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 clarté.

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.



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 axonométrique**



AVANT



APRES

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 (attestant du respect BBIO, DH, l'Construction et des exigences de moyens)			<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 (attestant du respect des exigences de moyens uniquement)			<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 (zones dont le risque est qualifié de moyen à fort)	Lors de l'achèvement du permis de construire (DAACT) avec <i>en sus</i> 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) si le projet se situe dans une zone d'aléa moyen ou fort.				
Parasismique (Pour les demandes déposées après le 1^{er} janvier 2024)	<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 constructeur au sens de l'article du Code Civil suscités. 				Si le bâtiment n'a pas pour vocation de constituer un lieu d'occupation permanente (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			

Le dossier complet est à déposer, en 3 exemplaires, en mairie ou à adresser à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville - 2, place Saint-Martin - CS 22319 - 44123 VERTOU Cedex

Il peut aussi être transmis par voie dématérialisée en se rendant sur le guichet unique d'autorisations d'urbanisme de Nantes Métropole en suivant le lien : <https://eservices.nantesmetropole.fr/urbanisme>

Des guides pour vous aider à effectuer vos démarches par la voie dématérialisée sont disponibles sur le site internet de la mairie : <https://vertou.fr/vivre/urbanisme/modalites-de-depot-des-dossiers/>

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

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

