



# [ PRÉSENTATION ]

Ce guide a pour objet d'offrir une aide pratique. Il est destiné à 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.

Conception et illustration du guide : JP. HISLAND – Service Urbanisme Foncier – Droit des sols / ERP



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 du lieu des travaux.



Votre demande d'autorisation de construire sera examinée au regard des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui définit et régleme 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.

# SOMMAIRE

## LES FORMALITÉS D'URBANISME

Les constructions nouvelles .....	page 5
Les travaux sur constructions existantes .....	page 6

## LES DIFFÉRENTS ACTES D'URBANISME et leur instruction

Le certificat d'urbanisme .....	page 7
La déclaration préalable .....	page 8
Le permis de construire maison individuelle .....	page 11
Le permis de démolir .....	page 14

## LE RECOURS A UN ARCHITECTE .....

page 15

## L'EMPRISE AU SOL .....

page 16

## LA DÉFINITION DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

Cas n°1 : avec combles non aménageables .....	page 17
Cas n°2 : avec combles aménageables .....	page 18

## LES TAXES

La taxe d'aménagement .....	page 19
La redevance d'archéologie préventive .....	page 19

## LES FORMALITÉS après la décision

L'affichage sur le terrain .....	page 21
La déclaration d'ouverture de chantier .....	page 21
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux .....	page 22
La conformité des travaux .....	page 22

## A SAVOIR

### Où se procurer les documents

Les formulaires .....	page 23
Le plan local d'urbanisme .....	page 23
Le cadastre .....	page 23

### Demande d'autorisation d'occupation du domaine public

Échafaudages, bennes et cabanes de chantier .....	page 23
---	---------

## GLOSSAIRE .....


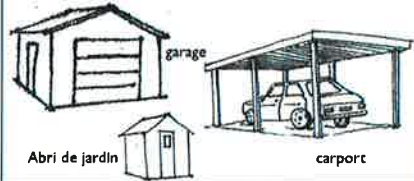
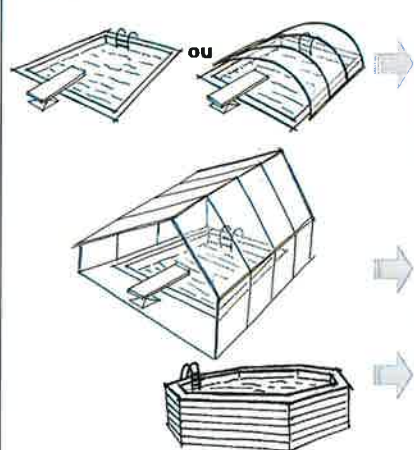
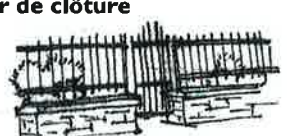
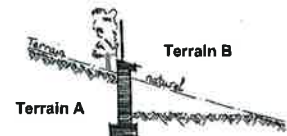
page 24





# LES FORMALITÉS D'URBANISME

(hors périmètre site patrimonial remarquable, abords des MH et site classé ou en instance de classement)

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> <sup>(1)</sup>			
	avec bassin supérieur à 10m <sup>2</sup> et inférieur ou égal à 100m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>		✓	
	avec bassin supérieur à 100m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>			✓
	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		
<b>un mur de clôture</b> 	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 <sup>(1)</sup>	
<b>un mur de soutènement</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		✓	
	dans les autres cas	✓		
<b>un mur (autre que clôture et soutènement)</b>	quelle que soit la hauteur	✓		
	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>(1)</sup></li> <li>- de pose de fenêtre de toit ou de lucarne <sup>(2)</sup></li> <li>- de création ou de suppression d'une ouverture <sup>(3)</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, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé, 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> 		✓	
- d'extension d'une habitation	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>		✓	
	<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		✓	
	dans les autres cas			✓

# LE CERTIFICAT D'URBANISME

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

## 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 prorogable 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).



## 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 prorogable 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 existant (ex : extrait cadastral).



+

Une description sommaire de l'opération projetée.



Si plusieurs terrains contigus sont concernés par la demande, le pétitionnaire devra fournir une demande de certificat d'urbanisme par terrain.

# LA DÉCLARATION PRÉALABLE

The image shows a screenshot of a French administrative form titled 'Déclaration préalable' (DP) for construction work on a private house or its annexes. The form is numbered 117 and includes sections for: 1. 'Caractéristiques de l'ouvrage' (Work characteristics), 2. 'Informations du déclarant' (Declarant information), and 3. 'Caractéristiques de la situation' (Situation characteristics). It contains various fields for name, address, and project details, along with checkboxes for specific types of work like extensions or garages.

**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 9 et 10).

**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*



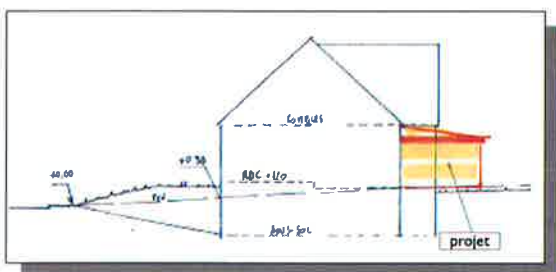
**DP 1 - Un plan de situation du terrain.**

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.

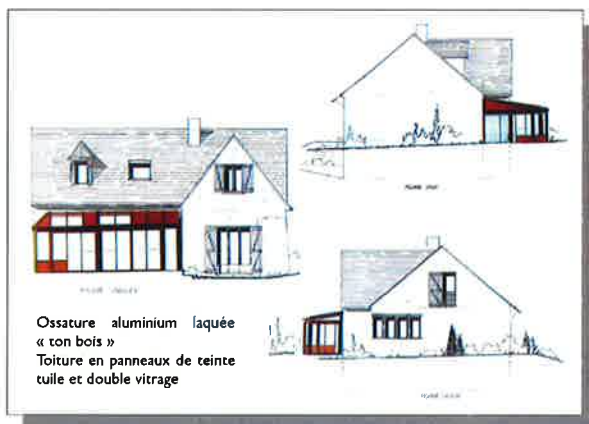


**DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.**

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).

**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).

<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 un périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des MH.

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

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



**Exemple**

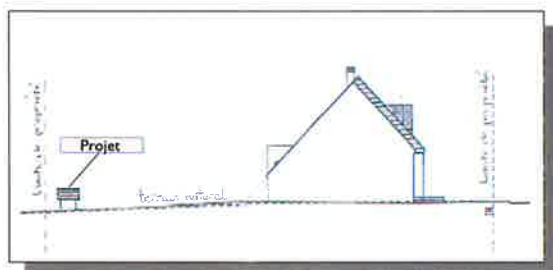


**DP 1 - Un plan de situation du terrain.**

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.

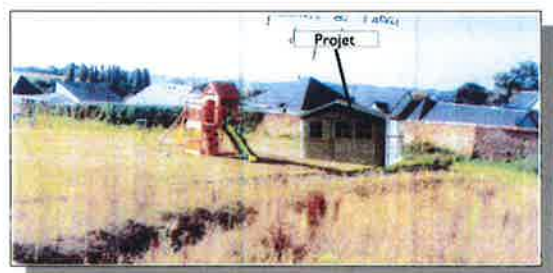


**DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.**

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).

**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).

<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 un périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des MH.

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

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



# LE PERMIS DE CONSTRUIRE pour Maison Individuelle

The image shows a digital form titled 'Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions'. The form is divided into several sections: 1. '1 - Informations de l'administré' (Applicant information), 2. '2 - Caractéristiques de l'opération' (Project characteristics), and 3. '3 - Informations de l'administré' (Administrative information). The form includes fields for name, address, contact details, and project description. It also features a 'P.C.' (Permis de Construire) stamp area and a section for 'Informations de l'administré' with checkboxes for 'Maison individuelle' and 'Annexes'. The form is numbered '3111' in the top right corner.

**Pour la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>

**Opérations concernées :** construction ou agrandissement à usage d'habitation, construction d'annexes dissociées (abri de jardin, garage, préau, carport).

**Nombre de dossiers :** 4 exemplaires + exemplaires supplémentaires (si consultations extérieures).

**Pièces à joindre :** se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la demande de PC (exemple pages 12 et 13).

**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 PC 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 :** possible sous certaines conditions <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

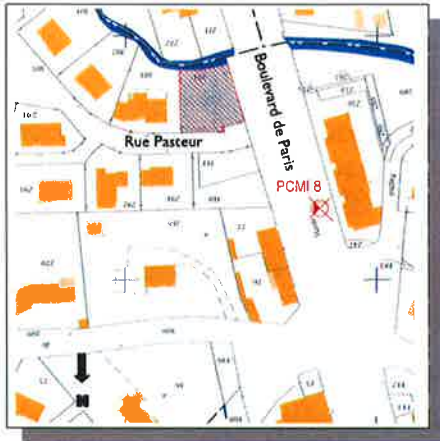
**Modificatif :** pendant la durée de validité du PC initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis doit être déposé <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

**Recours à l'architecte :** 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 excède les 150 m<sup>2</sup>.



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

**Exemple**

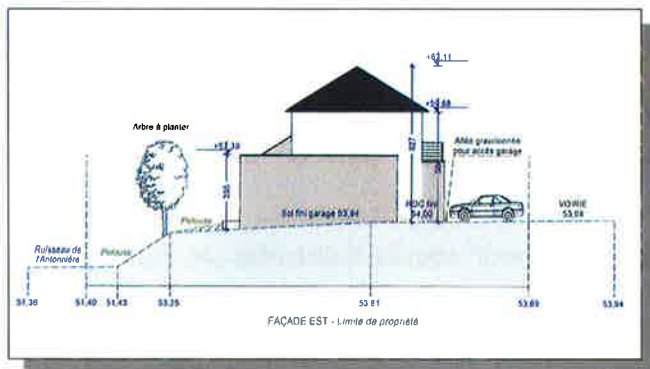
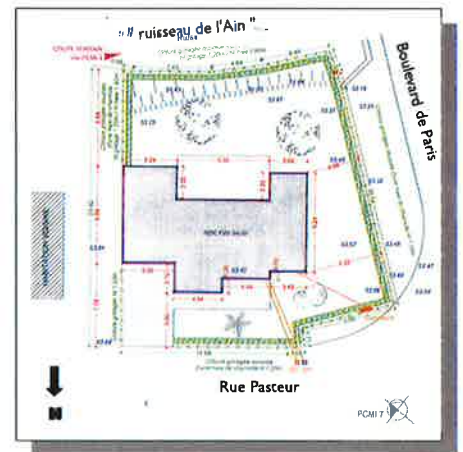


**PCMI 1 - Un plan de situation du terrain.**

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 exact 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.

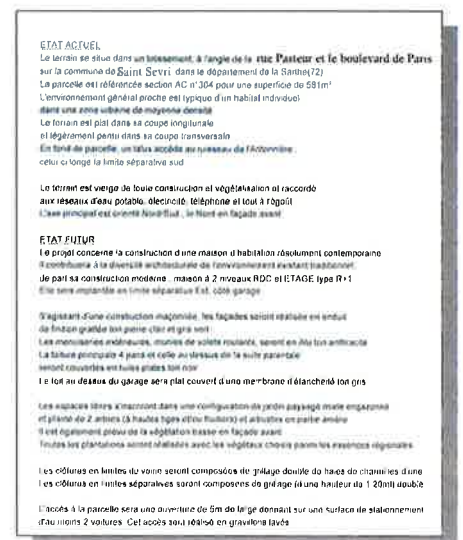


**PCMI 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.**

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 leur teinte.





### 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.

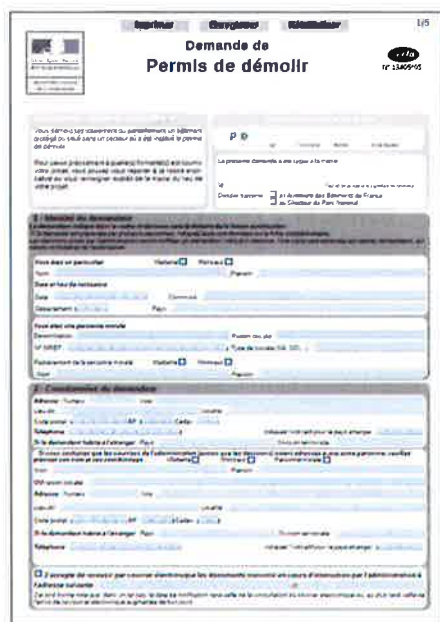


### PCMI 8 - Une photographie <sup>(1)</sup> permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'assiette du projet et des terrains avoisinants.

<sup>(1)</sup> Cette pièce n'est pas exigée si votre 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 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
- si votre projet de démolition est situé dans un site inscrit ou classé ou en instance de classement

**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 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> (hors zone urbaine) + SP existante : 160 m<sup>2</sup>  
(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) (en zone urbaine) + SP existante : 160 m<sup>2</sup>  
(déjà sup. à 150 m<sup>2</sup>)

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

**i** Une personne morale devra obligatoirement recourir à un architecte (sauf cas d'une DP) quelle que soit la surface de plancher de la construction envisagée.

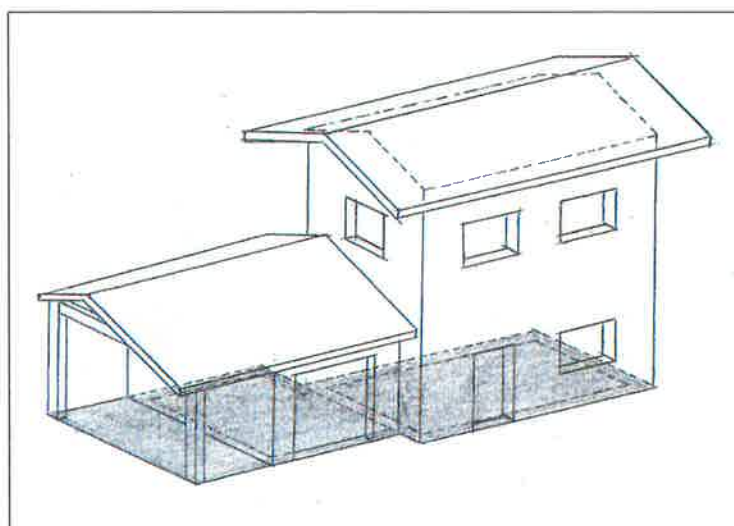


# L'EMPRISE AU SOL

## La définition de l'emprise au sol

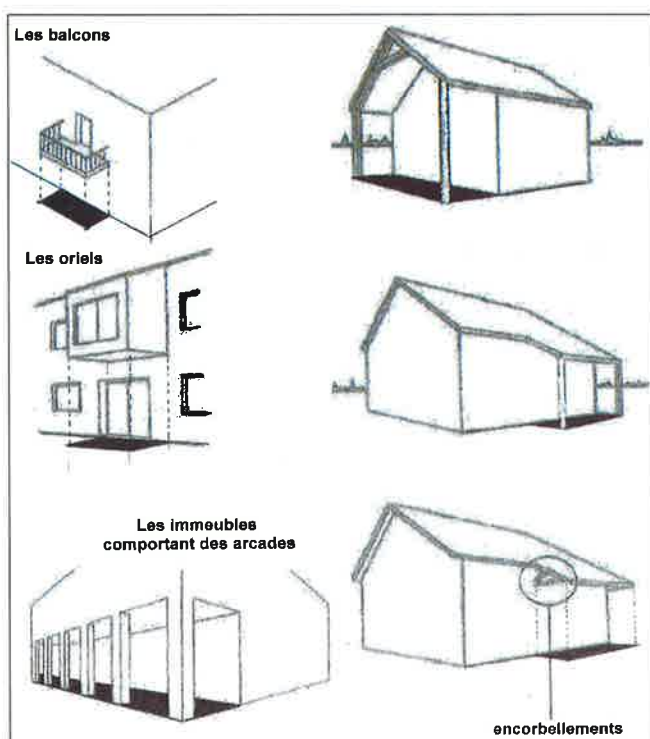
C'est la projection verticale du volume de la construction au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou encorbellements).

Elle sert à calculer les droits à construire (PLU / PPR qui limite l'emprise au sol) et à déterminer la formalité (PC ou DP)

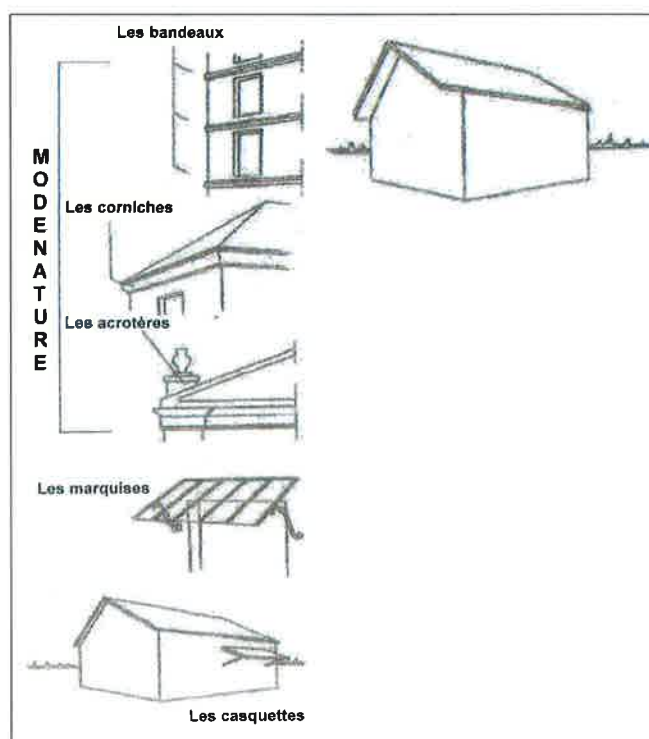


## Débords de toiture

### inclus dans l'emprise au sol



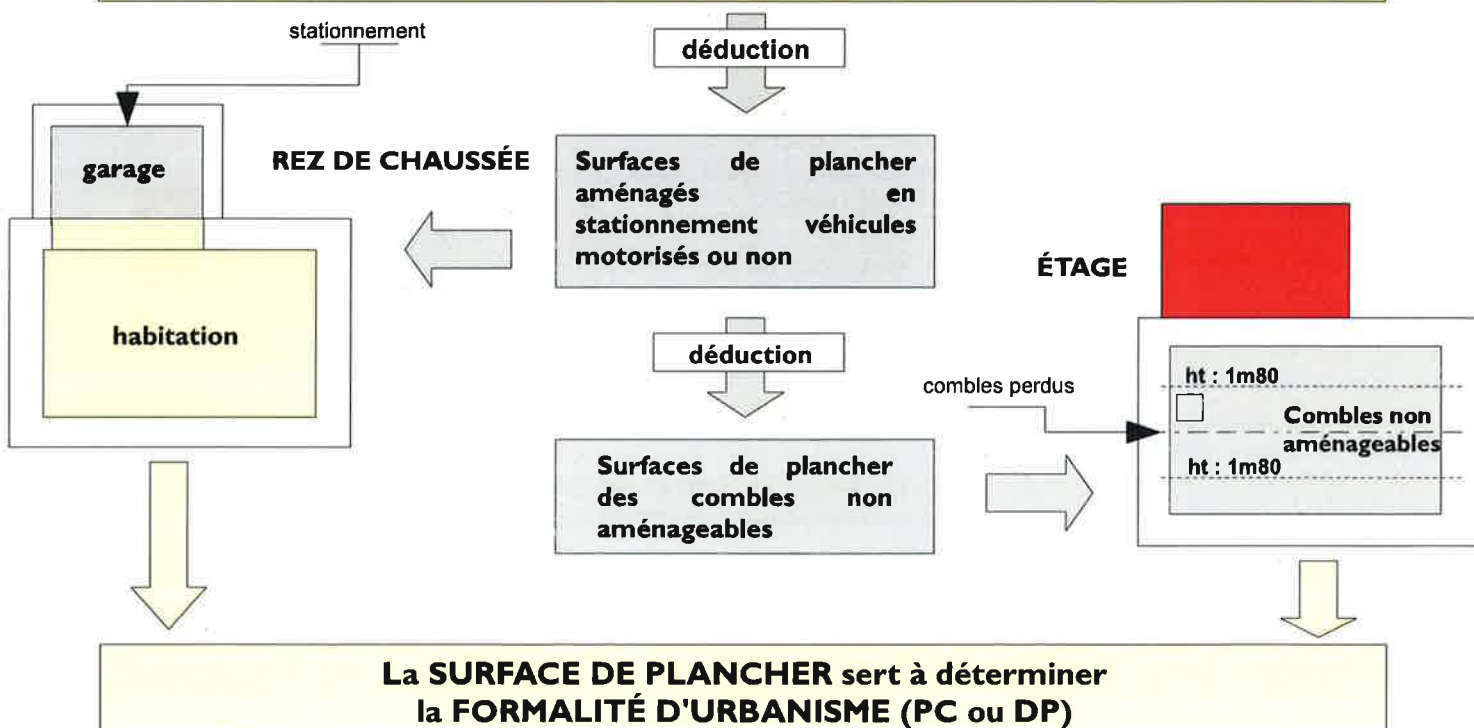
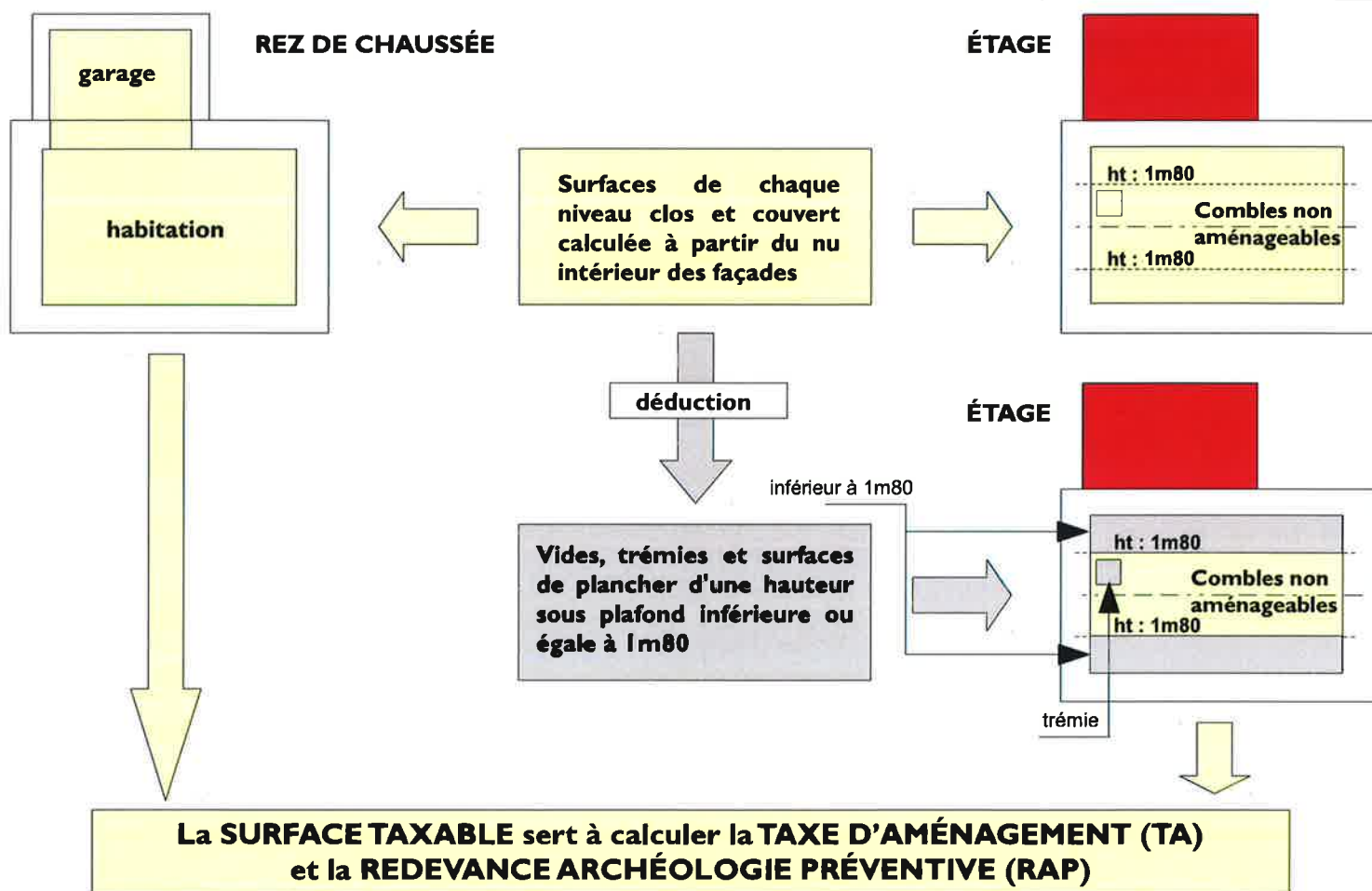
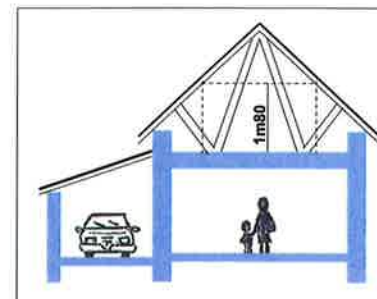
### exclus dans l'emprise au sol





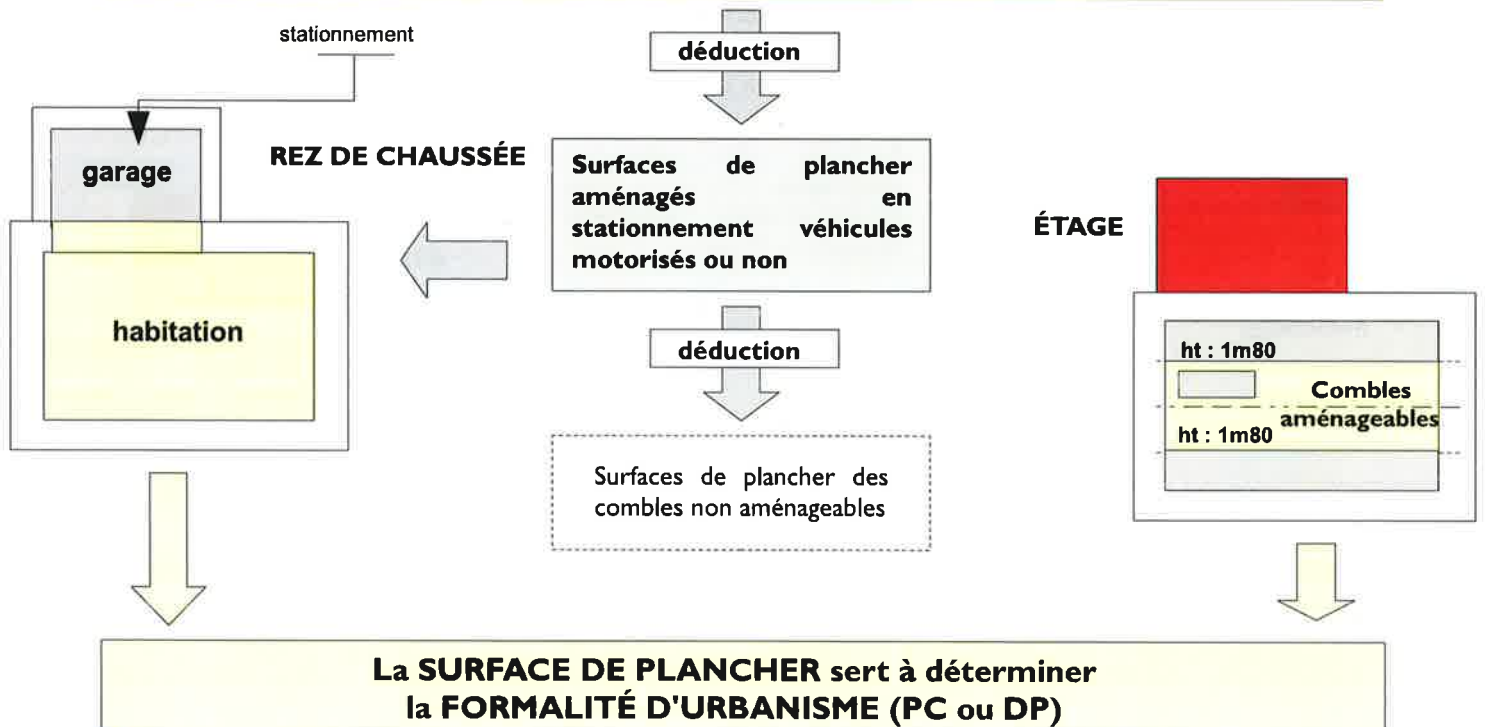
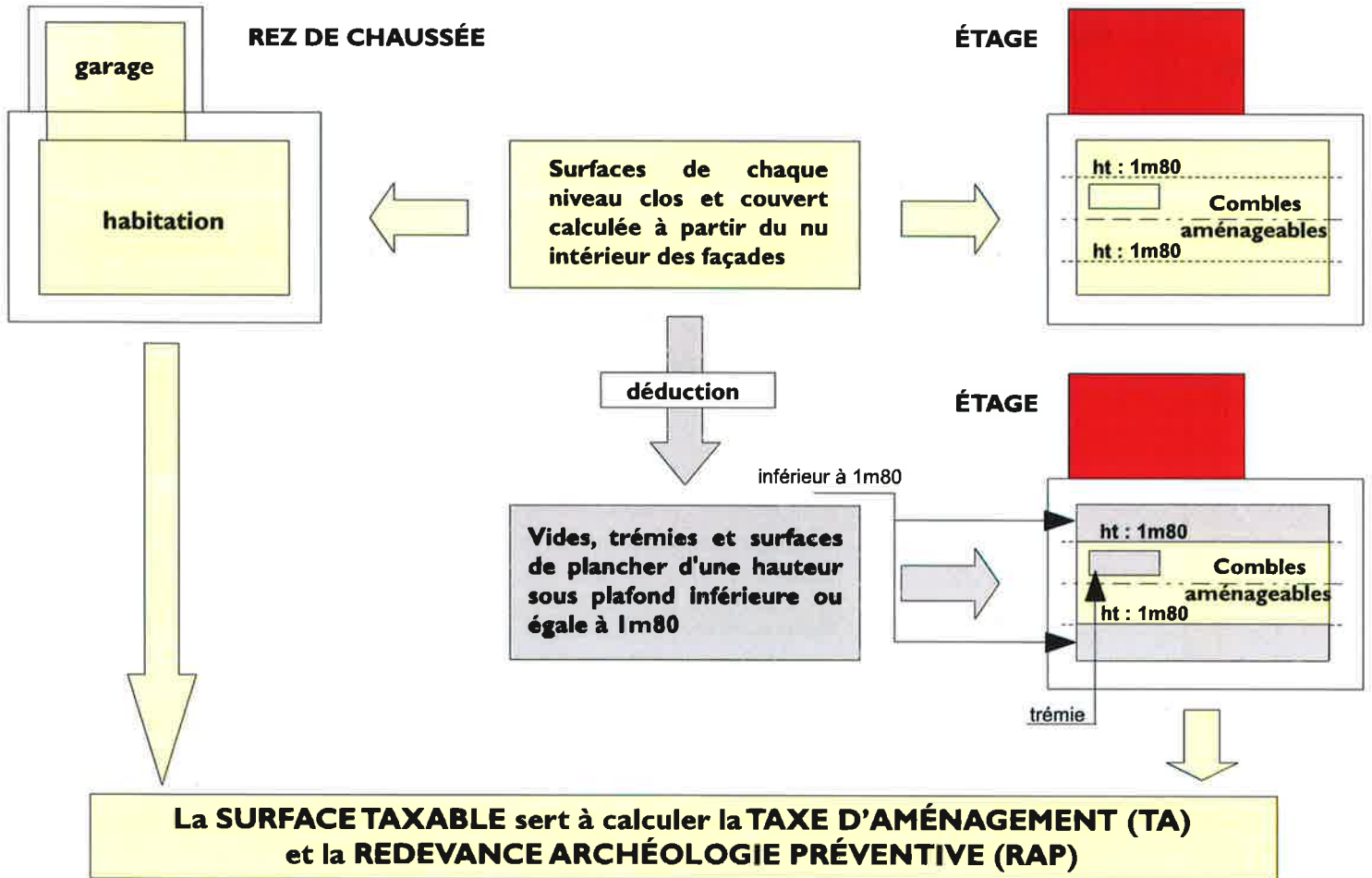
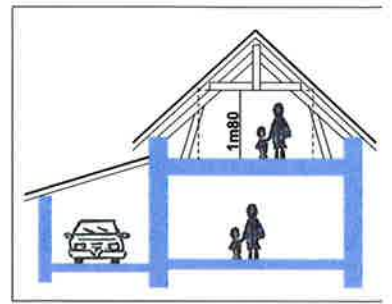
# LA DÉFINITION DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

Cas n° 1 : avec combles non aménagés



# LA DÉFINITION DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

Cas n° 2 : avec combles aménageables



# LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET LA REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

## La Taxe d'Aménagement (TA)

La TA est composée d'une part intercommunale (**taux 2017 : 3%**) et d'une part départementale (**taux 2017 : 1,8%**).

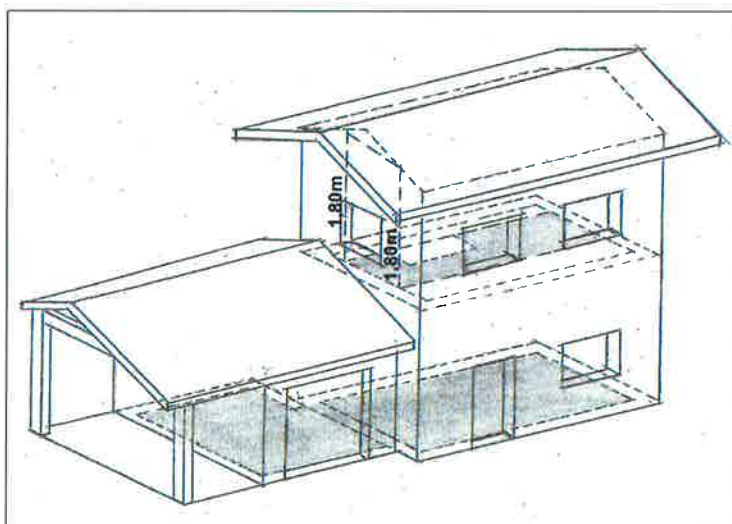
## La Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

La RAP est calculée selon les modalités de la taxe d'aménagement (TA). Son taux pour l'année 2017 est de **0,40 %**.

## 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 embrasures des portes et des fenêtres.

**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 - **705 € pour 2017**

\* 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 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), dans 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).

Taxation	Surface taxable emplacement	Mode de calcul	Montant
<b>TA</b> part intercommunale	Habitation	$100\text{m}^2 \times (705\text{€} \times 50\%) \times 3\%$	1057,50 €
		$20\text{m}^2 \times 705\text{€} \times 3\%$	423,00 €
	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</b> part départementale	Habitation	$100\text{m}^2 \times (705\text{€} \times 50\%) \times 1,8\%$	634,50 €
		$20\text{m}^2 \times 705\text{€} \times 1,8\%$	253,80 €
	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</b> Redevance d'Archéologie Préventive	Habitation	$100\text{m}^2 \times (705\text{€} \times 50\%) \times 0,40\%$	141,00 €
		$20\text{m}^2 \times 705\text{€} \times 0,40\%$	56,40 €
	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>3107,00 €</b>

## Où obtenir des renseignements ?

Après du Service Urbanisme-Foncier  
Pôle Droit des Sols / ERP  
Immeuble « Condorcet » 72039 LE MANS cedex 9  
Tél : 02 43 47 45 32

Après de la Direction Départementale des Territoires de la Sarthe  
Service Urbanisme et Aménagement  
Application du droit des Sols / Pôle fiscalité  
19, boulevard Paixhans 72042 LE MANS cedex 9  
Tél : 02 72 16 40 55 ; 02 72 16 40 54 ; 02 72 16 40 53  
02 72 16 40 48 ; 02 72 16 41 43



# L'AFFICHAGE

Nom : .....

Raison sociale  
ou dénomination sociale du bénéficiaire : .....

Date et N° du Permis  
ou de la Déclaration Préalable : .....

Date d'affichage en mairie : .....

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 (s'il recourt) : .....

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.600-11 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**

1/2

1 - **Déclarations des permis**

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

2 - **Identité des déclarants**

Vous êtes un particulier    Mairie    Mairie    Préfecture

Vous êtes une personne morale

Dénomination : ..... Raison sociale : .....  
N° SIRET : ..... Catégorie juridique : .....  
Représentant de la personne morale : Mairie    Mairie    Préfecture

3 - **Coordonnées du déclarant**

Adresse : .....  
Lieu de : .....  
Code postal : .....  
Si le demandeur habite à l'étranger : Oui    Oui (sans territoire)

J'atteste de l'exactitude des données transmises en vertu d'instructions par l'administration à l'adresse suivante : .....

4 - **Ouverture de chantier**

Je déclare le chantier ouvert depuis le : .....

Pour la totalité des travaux     Pour une partie des travaux

Autres informations : .....

Nombre de logements concernés : .....  
Moyennant la création de logements (nombre et par type de logement) : .....

Logement social    .....  
 Ancien logement social    .....  
 Autre type de logement    .....

**Objectif :** permet de déclarer le commencement des travaux (1).

**(1) 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 pour les 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

**Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**

1/2

112

N° 13408/03

• 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 locaux a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue à la mairie

1. Déclaration des permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire N° :  
Permis d'aménager N° :  
Déclaration préalable N° :

2. Mairie de destination (à remplir en mairie le cas échéant)

Vous êtes un particulier : Madame Monsieur  
Nom :  
Prénom :  
Vous êtes une personne morale :  
Département : Rattachement de la personne morale :  
N° SIRET :  
Représentant de la personne morale :  
Nom :  
Prénom :

3. Coordonnées de l'administré (à remplir en mairie le cas échéant)

Adresse : Numéro :  
Lieu dit :  
Code postal :  
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :  
L'accepte-t-il de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :  
Ta ou votre boîte aux lettres électronique sera celle de la consultation ou courrier électronique ou au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique enregistré de nuit jours

4. Achèvement des travaux

Changement effectué le :  
Changement de destination effectué le :  
Pour la totalité des travaux

Pour une partie des travaux  
Veuillez préciser dans quel(s) aménagement(s) ou construction(s) réalisés

**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 en mairie.

**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.

### **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 les formulaires de demande d'autorisation de travaux :

- \* Au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- \* Sur le site internet à l'adresse suivante : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) / accueil particuliers / logement / autorisations d'urbanisme

### Pour obtenir la réglementation et le zonage du Plan Local d'Urbanisme de toutes les communes de Le Mans Métropole :

- \* Au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture de la mairie
- \* Sur le site internet à l'adresse suivante : [www.lemans.fr](http://www.lemans.fr) onglet « Vivre / les démarches / l'urbanisme / la réglementation des plans locaux d'urbanisme ou affichage de la carte

### 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