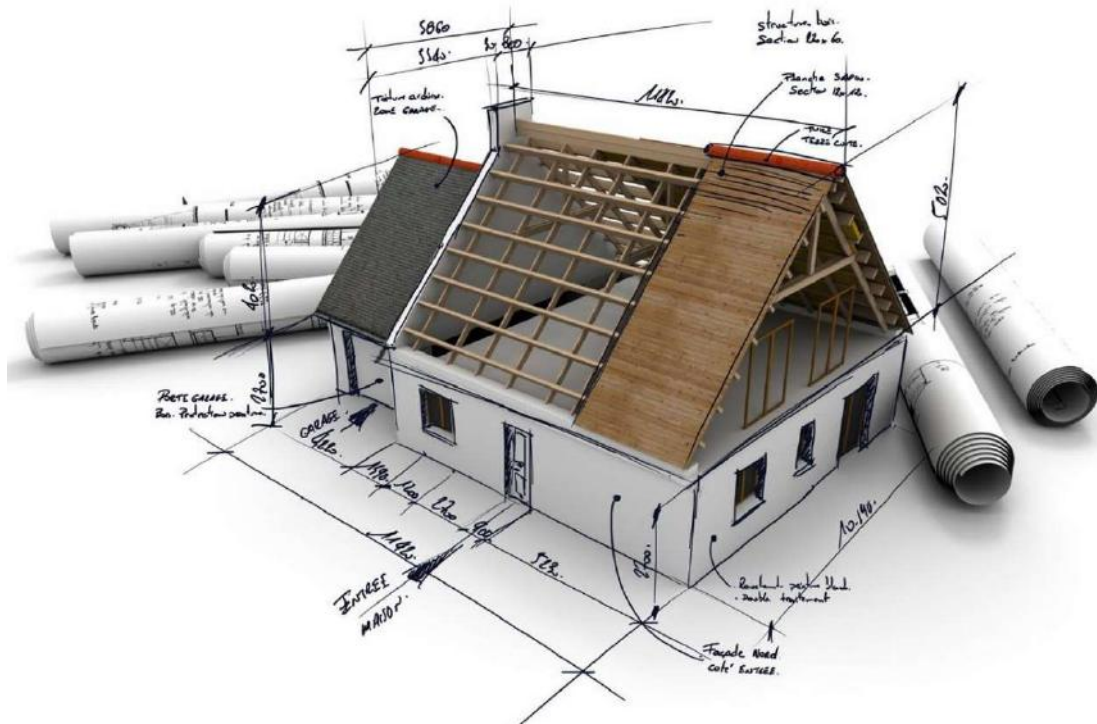


# GUIDE DE L'URBANISME

**Comment élaborer sa demande d'autorisation des sols**



## SOMMAIRE

<u>Les règles générales</u>	<i>Page</i>
Dématérialisation - Janvier 2022	3
Le PLUi	4
Avant tout achat	4
Projet de construction	4
Recours à l'architecte	5
<u>Exemples pratiques</u>	
Quelques définitions utiles	6
1. Construction (extension, annexe, terrasse, serre)	7
2. Modification de l'aspect extérieur (changement portes et fenêtres, toiture, ravalement)	8
3. Changement de destination	9
4. Clôture	10
5. Démolition	10
6. Piscine	11
7. Achat/vente de terrain	11
8. Lotissement	11
9. Etablissement Recevant du Public (ERP)	12
10. Taxe Locale de Publicité	12
<u>Comment déposer mon dossier ?</u>	
1. Les pièces jointes au dossier	14
2. Le dépôt du dossier en mairie (renseignements utiles)	17
<u>Délais d'instructions</u>	19
<u>Durée de validité d'une autorisation</u>	19
<u>Les taxes d'urbanisme</u>	20
<u>Ou s'adresser pour...</u>	21

Madame, Monsieur,

Vous projetez de construire, d'agrandir votre logement, de construire un garage, une clôture...

Autant de démarches nécessitant d'obtenir une autorisation préalable en conformité avec les règlements en vigueur et le document d'urbanisme de notre commune.

Aussi, à travers ce guide, nous avons souhaité vous éclairer simplement sur les démarches à engager, vous faciliter la mise en œuvre de votre projet en vous permettant d'obtenir une autorisation dans les meilleurs délais.

Par ailleurs, et sans suppléer votre architecte ou maître d'œuvre, nous pouvons également intervenir à vos côtés, en amont du dépôt de votre dossier, pour vous apporter quelques conseils simples permettant d'améliorer votre projet du point de vue de sa faisabilité réglementaire.

Les informations ci-après ne sont pas exhaustives, le présent guide n'ayant pas la prétention de se substituer au Code de l'urbanisme. Mais les différents cas pouvant se présenter sur la commune sont abordés pour l'essentiel.

N'hésitez pas à nous contacter.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet.

Le service urbanisme de la mairie de Melesse  
02.99.13.26.38

## **DEMATERIALIZATION DES DEMANDES D'URBANISME**

**Depuis 1er janvier 2022, les demandes de certificat d'urbanisme, permis d'aménager, de construire ou de démolir, déclarations préalables ou encore déclarations d'intention d'aliéner peuvent se faire par voie électronique.**

Certaines démarches restent toutefois exclues du champ d'application de la saisine par voie électronique, telles que les demandes d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public par exemple.

La téléprocédure mise en place est mutualisée au travers du service commun d'instruction du droit des sols de la Communauté de communes. Elle se présente sous la forme d'un guichet numérique accessible par internet, permettant d'effectuer une demande d'autorisation d'urbanisme et d'en suivre le déroulement de l'instruction.

Il est toujours possible de réaliser une demande par la voie papier habituelle (adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés). Vous trouverez sur le site de la Communauté de Communes le lien pour accéder au guichet numérique.

<https://www.valdille-aubigne.fr/habitat/guichet-numerique-des-autorisations-durbanisme/>

# LES REGLES GENERALES

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

---

Si vous souhaitez connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain, vous pouvez obtenir des renseignements et consulter le règlement d'urbanisme sur le site de la Communauté de Communes du Val d'Ille Aubigné <https://www.valdille-aubigne.fr/habitat/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui>.

## AVANT TOUT ACHAT

---

Vous pouvez demander un certificat d'urbanisme qui vous renseignera sur les règles et servitudes d'urbanisme applicables au terrain concerné. Ce n'est pas une obligation mais il est recommandé d'en faire la demande avant tout achat immobilier.

Il existe deux sortes de Certificat d'Urbanisme : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

- Le CU a) dit « d'information » : Il renseigne sur le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...), et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).
- Le CU b) dit « opérationnel » : Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

## PROJET DE CONSTRUCTION

---

Vous devez réaliser vos travaux dans le respect du règlement du PLUi et ses annexes.

Dans la plupart des cas, vous aurez à demander une autorisation à la mairie, soit un permis de construire soit une déclaration préalable.

Les travaux soumis à déclaration préalable concernent essentiellement :

- Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup> ou 40 m<sup>2</sup> selon les cas,
- L'implantation de piscine hors sol ou enterrées,
- Les ravalements de façade, les réfections de toiture,
- La pose de panneaux photovoltaïques,
- La création d'une ouverture,
- Les changements de destination sans travaux,
- La création de lotissement (lots seuls, sans voies ou espaces publics),
- L'installation d'une clôture

*Si vos travaux rentrent dans le champ d'application de la déclaration préalable, vous devez remplir l'imprimé Cerfa correspondant à votre projet <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>*

Les travaux soumis à permis de construire concernent généralement :

- Les constructions créant une surface de plancher et emprise au sol > 20 m<sup>2</sup> ou 40 m<sup>2</sup> selon les cas,
- Les changements de destination avec modification des structures porteuses,
- Les créations d'ouverture avec modification du volume,
- La création de lotissement avec voies et espaces publics, etc.

Si vos travaux rentrent dans le champ d'application du permis de construire, vous devez remplir l'imprimé Cerfa correspondant à votre projet <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

## RECOURS A L'ARCHITECTE OBLIGATOIRE

- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions agricoles dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 800 m<sup>2</sup>
- Pour les personnes morales (sociétés, entreprises, associations, etc.)
- Pour les agrandissements supérieurs à 20 m<sup>2</sup> qui portent la surface de plancher totale (existant + extension) ou l'emprise au sol à plus de 150 m<sup>2</sup> (ou 800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles). Dans ce cas, il faudra recourir au permis de construire
- A partir du 1er mai 2017 : pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2.500 m<sup>2</sup>

### Extension sur une construction existante ≤ à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

		Hors agglomération	Zones urbaines
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m <sup>2</sup>	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol ≤ à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol > à 20 m <sup>2</sup> et ≤ à 40 m <sup>2</sup>	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension > à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC sans architecte	
Si la surface de plancher future, après extension, est ≥ 150 m <sup>2</sup>	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol ≤ à 20 m <sup>2</sup>	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol > à 20 m <sup>2</sup> et ≤ à 40 m <sup>2</sup>	PC avec architecte	
	Extension > à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol	PC avec architecte	

### Extension sur une construction existante ≥ à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

		Hors agglomération	Zones urbaines
Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol ≤ à 20 m <sup>2</sup>		Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher et d'une emprise au sol > à 20 m <sup>2</sup> et ≤ à 40 m <sup>2</sup>		PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension > à 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol		PC avec architecte	

### QUELQUES DEFINITIONS UTILES (LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

---

- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- **Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
- **Emprise au sol** : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, corniches) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et encorbellements.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Les loggias, toiture-terrasse, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.
- **Surface taxable** : La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres dont on déduit les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier et les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80
- **Extension** : consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante
- **Façade** : correspondent à l'ensemble des parois extérieures d'un bâtiment ou d'une construction hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
- **Gabarit** : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol
- **Hauteur** : la hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Fond de parcelle** : par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

## 1. CONSTRUCTION



Vous souhaitez construire une maison d'habitation : il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.

### **Vous agrandissez votre maison (véranda, pièce d'habitation, etc.)**

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

- A. Si la Surface de Plancher (SDP) (cf. page 6) / Emprise au sol (cf. page 6) de la construction est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, vous avez besoin d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.

**MAIS** si votre terrain se situe dans une zone Urbaine (U...) d'un PLU et que la Surface de Plancher (SDP) / Emprise au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

- B. Si la Surface de Plancher (SDP)/Emprise au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

- C. Si la Surface de Plancher (SDP)/Emprise au sol est inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme

### **Vous construisez une annexe (cf. page 5) : garage, abri de jardin, appentis, hangar...**

- A. Si la Surface de Plancher (SDP) / Emprise au sol de la construction est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, Il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.

- B. Pour les autres cas, si la Surface de Plancher (SDP)/Emprise au sol est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

- C. Si votre annexe est accolée à la maison d'habitation et constitue une extension, se reporter à la partie « vous agrandissez votre maison » ci-dessus

#### **Pour vous aider :**

Calcul de la surface de plancher :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>



### **Vous construisez une terrasse**

- A. De plain-pied (ou surélévation très faible) par rapport au terrain naturel de votre propriété, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.
- B. Avec un rehaussement par rapport au terrain naturel et une surface :



- Si l'emprise au sol de la terrasse est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.
- Si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

### **Vous construisez une serre**

- A. Si la hauteur de la serre est inférieure ou égale à 1 m 80, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.
- B. Si la hauteur est supérieure à 1 m 80 et inférieure ou égale à 4 m et que l'emprise au sol est inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
- C. Si la hauteur est supérieure à 1 m 80 et que l'emprise au sol est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.



## **2. MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DE VOTRE CONSTRUCTION**

### **Vous changez ou repeignez les fenêtres, portes et/ou volets, vous ravalez la façade**



En modifiant l'aspect, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes).

### **Vous procédez à la réfection de votre toiture (changement de matériaux)**

Vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.



### **Vous modifiez votre toiture**

- A. En installant un châssis ou une fenêtre de toit, une lucarne, sans création de surface de plancher, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
- B. Mais si vous la rehaussez, il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.
- C. En transformant un toit-terrasse en toit avec charpente : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.



### **Vous installez une antenne parabolique, des panneaux solaires ou photovoltaïques, un climatiseur**

Vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

### **Vous modifiez la façade de votre commerce**

Vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire).

Pour la modification de l'enseigne ou une nouvelle installation d'enseigne, vous devez déposer une demande d'Autorisation Préalable pour l'installation d'un dispositif supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R24287>

## **3. CHANGEMENT DE DESTINATION**

---

**Vous changez la destination d'un bâtiment** (transformation d'un immeuble de bureaux en habitation, d'une habitation en cabinet de consultation, etc.)

- A. Il n'y a pas de travaux ou ces travaux ne modifient pas la façade du bâtiment ni sa structure porteuse, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable (Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions).
- B. Les travaux modifient la façade du bâtiment ou sa structure porteuse, vous avez besoin d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions.

## 4. CLOTURE

---

La commune de Melesse a instauré par délibération la déclaration pour les travaux de clôture.



- A. Vous construisez ou modifiez une clôture (avec ou sans portail), vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
- B. Vous construisez dans votre terrain un mur autre qu'un mur de clôture :
- Si sa hauteur est supérieure à 2 m, vous avez besoin d'une Déclaration Préalable = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
  - Si sa hauteur est inférieure à 2 m, vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.

*Vous construisez un mur de soutènement : vous n'êtes soumis à aucune formalité au titre de l'urbanisme.*

## 5. DEMOLITION

---

Vous êtes soumis à une autorisation au titre de l'urbanisme si votre bâtiment à démolir est classé au patrimoine bâti ancien répertorié au PLU.



- A. Vous voulez démolir tout ou partie d'un bâtiment, vous avez besoin du Cerfa Demande de permis de démolir = <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17669>
- B. Si votre projet de démolition est accompagné d'une construction :
- Nécessitant un permis de construire, il faudra utiliser le formulaire d'un permis de construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.
  - Nécessitant une déclaration préalable, il faudra utiliser, en plus du formulaire permis de démolir, un formulaire de déclaration préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

## 6. PISCINE

---

### **Vous construisez une piscine fixe**



- A. Sans couverture ou avec couverture modulable, dont l'emprise au sol est supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure à 100 m<sup>2</sup> :
- Sans couverture : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
  - Avec couverture inférieure à 1 m 80 : vous avez besoin d'une Déclaration Préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
  - Avec couverture dont la hauteur est supérieure à 1 m 80 : vous avez besoin d'un Permis de Construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.
- B. Avec couverture fixe : il faudra utiliser le formulaire d'un Permis de Construire (voir lien page 5) = demande de permis de construire pour une maison individuelle et / ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.

## 7. ACHAT / VENTE DE TERRAIN

---

- A. Vous voulez savoir si un terrain (ou une partie de terrain) est constructible, vous avez besoin d'un CU (voir lien page 4 AVANT TOUT ACHAT : Cu opérationnel).
- B. Vous souhaitez diviser votre terrain pour en vendre une partie : vous avez besoin d'une déclaration préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.
- C. Votre terrain est constitué de diverses parcelles et vous souhaitez vendre certaines d'entre elles : il s'agit donc d'un détachement d'unité foncière et vous avez besoin d'une déclaration préalable (voir lien page 4) = déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

## 8. LOTISSEMENT

---

Vous voulez réaliser un lotissement sur un terrain :

- A. S'il y a création de voirie, réseaux, divers, vous avez besoin d'un Permis d'Aménager (voir lien page 5) = demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions.
- B. S'il n'y a pas de création de voirie, réseaux, divers : vous avez besoin d'une déclaration préalable = déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

## 9. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

---

Vous avez une entreprise, un cabinet professionnel, un commerce, un artisanat, des bureaux, un garage automobile... et vous recevez du public dans vos locaux : cette autorisation de travaux vous concerne.

Quelle que soit la nature des travaux que vous projetez (construction, aménagement ou modification), ils sont soumis à permis de construire ou déclaration préalable. Dans certains cas, ils peuvent être dispensés de toute formalité.

Imprimés à déposer suivants les cas :

- A. Les travaux que vous réalisez sont soumis à **permis de construire**, vous devez alors déposer également un dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP (pièces PC 39 et PC 40 ou PA 50 et PA 51)
- B. Les travaux intérieurs que vous réalisez sont soumis à **déclaration préalable**, vous devez alors déposer également une demande d'autorisation pour construire, aménager ou modifier un ERP = <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R10190>
- C. Même si les travaux que vous réalisez ne sont pas soumis à permis de construire ou déclaration préalable, vous devez néanmoins déposer une **demande d'autorisation pour construire, aménager ou modifier un ERP** = <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R10190>. Vous devez joindre à votre dossier la notice de sécurité et la notice d'accessibilité.
- D. Si ajout ou changement d'enseignes : vous devez déposer une **demande d'autorisation préalable de remplacement d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une pré-enseigne ou une enseigne** = <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R24287>
- E. Si vous changez la couleur de la façade, vous devez déposer une **Déclaration préalable pour modifications de façades** (voir lien page 4) = déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire).

Pour vous aider dans vos démarches ERP :

- Technicien accessibilité DDTM : M. DUCROS - 02 90 02 33 09
- Sécurité : SDIS 35 - 02 99 78 52 53

## 10. TAXE LOCALE DE PUBLICITE (TLPE)

---

La Loi du 4 août 2008 de Modernisation de l'Économie (loi LME) a créé la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE). Elle permet d'avoir un effet régulateur sur les panneaux et autres affichages publicitaires présents sur la commune et de préserver le maintien d'une identité commerciale pour les commerces de proximité.

La TLPE frappe tous les supports publicitaires fixes (panneaux d'affichage, enseignes et pré-enseignes), visibles de toute voie ouverte à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées.

Elle est applicable depuis le 1er janvier 2011.

**Pour toute création d'enseigne**, vous devez déposer une **demande d'autorisation préalable de remplacement d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une pré-enseigne ou une enseigne** = <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R24287>, accompagné des pièces à joindre, le tout en 3 exemplaires, à déposer en Mairie au service urbanisme.

[www.formulaires.modernisation.gouv.fr](http://www.formulaires.modernisation.gouv.fr)

Vous devez ensuite faire une **déclaration annuelle**.

Il appartient au redevable (l'exploitant du support) d'effectuer lui-même sa déclaration auprès des services municipaux avant le 1er mars pour les supports existant au 1er janvier de l'année d'imposition. Le recouvrement de la taxe de l'année ne peut être opéré qu'à compter du 1er septembre de l'année d'imposition.

Précisions :

- Même si le montant de la taxe paraît nul, la déclaration est obligatoire.
- Pour les supports créés ou supprimés en cours d'année, il est nécessaire de faire une déclaration complémentaire dans les 2 mois qui suivent la modification.
- Pour les supports créés en décembre, ils ne seront assujettis qu'à compter de l'année suivante.

Les Cerfa de déclaration sont disponibles via les liens ci-dessous :

- Cerfa =  
<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R49305>
- et également dans la rubrique dédiée à la TLPE sur le site service-public.fr  
<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22591>

### **Tarifs appliqués pour 2023**

- Pour les enseignes (< 7 m<sup>2</sup> = exonération – 7 à 12 m<sup>2</sup> non scellés au sol = exonération)
  - De 7 à 12 m<sup>2</sup> scellés au sol : 15,70 €
  - De 12 à 50 m<sup>2</sup> : 31,40 €
  - + de 50 m<sup>2</sup> : 62,80 €
- Pour les pré-enseignes et les dispositifs publicitaires :
  - De 0 à 50 m<sup>2</sup> non numérique : 15,70 €
  - + de 50 m<sup>2</sup> non numérique : 31,40 €
  - De 0 à 50 m<sup>2</sup> numérique : 47,10 €
  - + de 50 m<sup>2</sup> numérique : 94,20 €

# COMMENT DEPOSER MON DOSSIER

## 1. PIÈCES JOINTES AU DOSSIER

Après avoir rempli l'imprimé correspondant à votre besoin, lisez attentivement le bordereau des pièces à joindre pour savoir quels documents doivent constituer votre dossier.



N'oubliez pas de remplir l'imprimé Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions, c'est une pièce obligatoire même si vous ne créez pas de surface taxable. Dans ce cas, indiquez « 0 ».

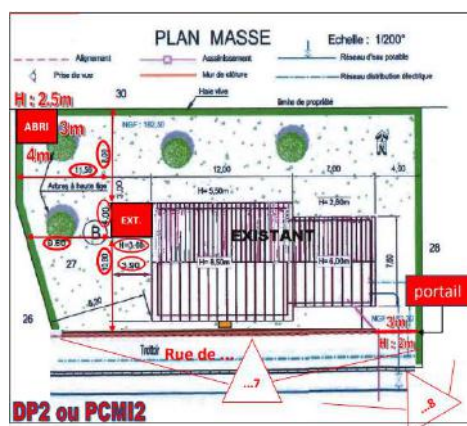
### Les pièces à joindre

**A. Le plan de situation DP 1 ou PC(MI) 1 :** il permet de situer le terrain à l'intérieur de la commune. Il doit indiquer l'échelle (par exemple 1/20 000 ou 1/25 000 pour un projet en zone rurale, 1/2000 ou 1/5000 pour un projet en ville), la direction du Nord, signaler le terrain concerné



**B. Le plan de masse DP 2 ou PC(MI) 2 :** pour obtenir un plan cadastral du terrain pour réaliser votre plan de masse, rendez-vous sur le site [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr). Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il doit faire apparaître :

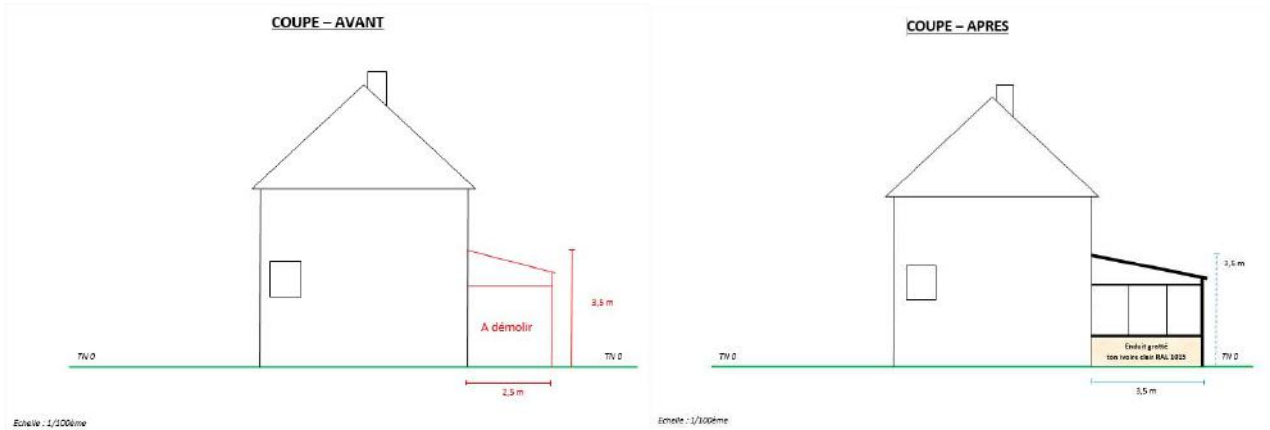
- Une échelle et l'orientation
- Les bâtiments existants sur le terrain : emplacement et dimensions
- Les bâtiments à construire : emplacement et dimensions (hauteur à chaque angle, largeur, longueur)
- Les arbres existants, supprimés et à venir
- Les points de raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel
- Les places de stationnement prévues
- Les endroits à partir desquelles les photos ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue



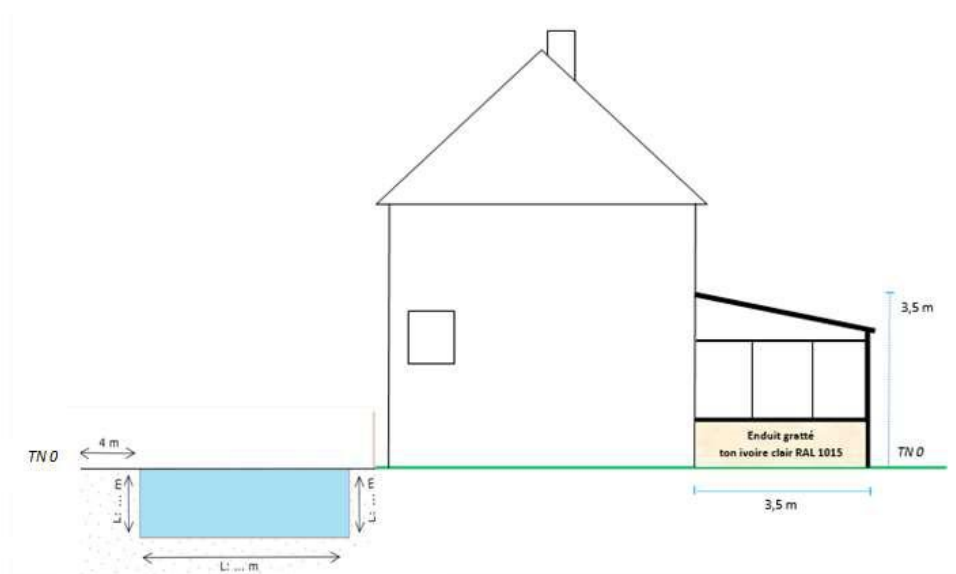
**C. Le plan en coupe du terrain et de la construction DP 3 ou PC(MI) 3, qui doit faire apparaître :**

- Le profil du terrain avant et après les travaux
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.
- Les hauteurs de la construction

**EXTENSION**



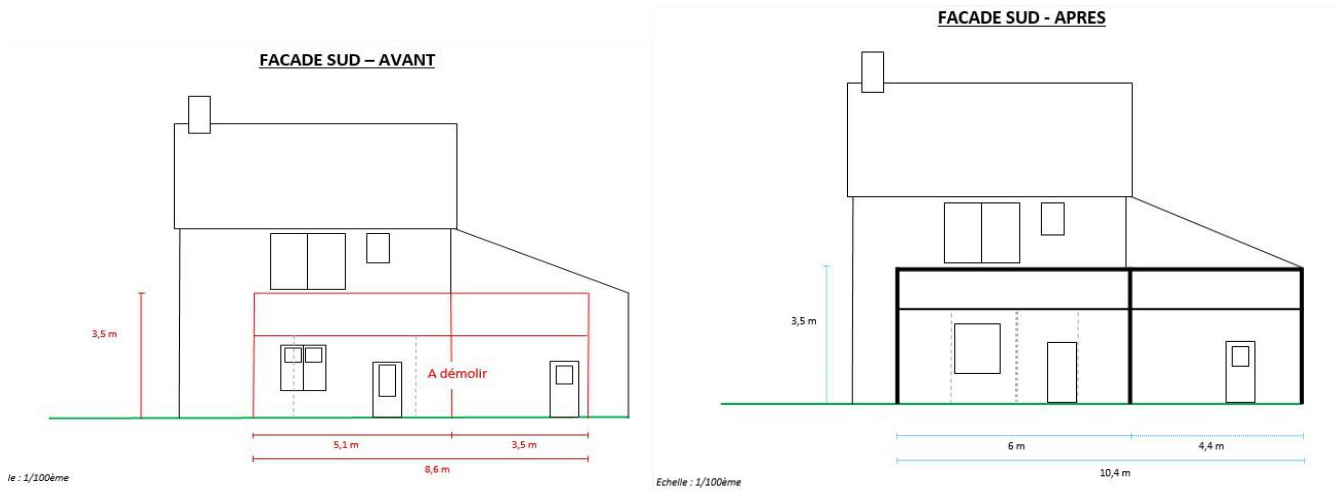
**PISCINE**



**D. La Notice décrivant le terrain et présentant le projet PC(MI) 4 :** la notice commence par présenter le terrain, sa situation (en milieu agricole, urbain), s'il est déjà construit (les bâtiments existants et leur aspect) ou non, la végétation présente, etc. Ensuite, le projet est présenté : le type d'architecture choisi, les matériaux utilisés et couleurs des murs, toitures, ouvertures, comment ce bâtiment s'intègre dans l'environnement.

**E. Le plan des façades et des toitures DP 4 ou PC(MI) 5.** Il doit faire apparaître :

- La composition d'ensemble de chaque façade,
- La répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les percements, les cheminées et les éléments techniques
- Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).



**F. Le Document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement. Ce document peut être réalisé à l'aide d'un photomontage à l'aide d'une photo de l'existant et un croquis de la réalisation.



**G. Une photographie** permettant de situer le terrain dans l'environnement proche





## H. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



### I. L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique PCMI14-1

Vous devez joindre à votre demande de permis de construire une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique re 2020 pour toute construction nouvelle ou extension en fonction de la surface thermique (SRt) et/ou de surface de plancher créées.

Pour tous renseignements :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R46960>

## 2. LE DEPOT DU DOSSIER EN MAIRIE

---

Par voie dématérialisée :

<https://www.valdille-aubigne.fr/habitat/guichet-numerique-des-autorisations-durbanisme/>

Ou, si papier :

- DP : 4 dossiers complets si création de surface taxable ou sinon 1 dossier
- PC : 4 dossiers complets (si ERP = AT + PC 39 + 40 en 2 exemplaires supplémentaires)
- PC modificatif : 4 dossiers complets
- PD : 4 dossiers complets
- AT ERP : 3 dossiers complets
- CU a) et b) : 2 dossiers complets
- Déclaration d'enseignes : 3 dossiers complets

Les dossiers peuvent être envoyés par voie postale ou déposés en mairie

### Adresse de la mairie

M. le Maire  
MAIRIE  
20 rue de Rennes  
35520 MELESSE

### **Horaires du service urbanisme**

Ouvert tous les matins :

Lundi, mercredi, jeudi et vendredi : 8 h 30 – 12 h 00

Mardi : 10 h 30 – 12 h 30

Fermé au public téléphonique le jeudi après-midi.

### **Coordonnées du service urbanisme**

Téléphone accueil	02 99 13 26 38
Mail	catherine.colleu@melesse.fr
Site de la commune	<a href="http://www.melesse.fr">www.melesse.fr</a> <a href="http://www.melesse.fr/urbanisme.fr">www.melesse.fr/urbanisme.fr</a>

### **Les sites utiles**

<https://www.valdille-aubigne.fr/habitat/guichet-numerique-des-autorisations-durbanisme/>

<https://www.service-public.fr/>

Logement et Urbanisme / Autorisations d'urbanisme / Travaux

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

### **Architecte conseil**

Mme LE BAIL, architecte conseil du Conseil Départemental, devra être consultée pour tous projets concernant **les constructions répertoriées au patrimoine bâti**.

Rendez-vous à prendre auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ille Aubigné :

- le 2ème jeudi du mois (9 h 30 à 12 h 30) à Saint Aubin d'Aubigné (anciens locaux de la CCVIA) - place du Marché : CAU35 + PASS RENO
- le 3ème vendredi du mois le matin à Montreuil le Gast (CCVIA) – 1 la Métairie : ADIL + CAU35 + PASS RENO

## DELAIS D'INSTRUCTION

Dès que votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée en Mairie, les délais d'instruction commencent.

Suivant la nature de la demande, les délais, fixés par la réglementation, varient et dépendent de la sollicitation de certains services de l'Etat.

Les délais d'instruction sont les suivants :

- Déclaration Préalable : 1 mois
- Permis de Construire d'une maison individuelle et de ses annexes : 2 mois
- Autre Permis de construire ou permis d'aménager : 3 mois (+ 3 mois si ERP)
- Autorisation de Travaux pour les ERP : 4 mois
- Permis de Démolir : 2 mois
- Certificat d'Urbanisme : CU d'information a) 1 mois – CU opérationnel b) 2 mois
- Permis de Construire modificatif : 2 mois

Ces délais peuvent être allongés dans le premier mois de l'instruction en fonction de la nature de celui-ci.

## DUREE DE VALIDITE D'UNE AUTORISATION

La durée de validité initiale d'un permis de construire, d'aménager, de démolir ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Si les travaux ne débutent pas dans ce délai, l'autorisation est périmée.

Il est possible de demander son renouvellement. La durée de validité initiale peut ainsi être prorogée 2 fois pour une durée d'1 an.

- Validité initiale : 3 ans
- Prorogation n° 1 : 1 an
- Prorogation n° 2 : 1 an
- Total : 5 ans

Sont concernés les projets dont les travaux n'ont pas encore commencé **et** dont l'autorisation n'est pas périmée au 6 janvier 2016.

### À noter :

Le délai de validité des autorisations d'urbanisme portant sur tout ouvrage de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables pourra être prolongé plusieurs fois dans la limite d'un délai de 10 ans.

Toute demande de prolongation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale de votre permis ou déclaration préalable. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

La mairie dispose de 2 mois pour rendre sa réponse. Si la mairie n'a pas répondu dans un délai de 2 mois, votre demande de prolongation est acceptée.

# LES TAXES D'URBANISME

## TAXES 2023 - Commune de Melesse

TAXE D'AMENAGEMENT (Surface taxable de la maison + piscine + stationnement clos et couvert) (1)	Part Communale		Part Départementale	
	(2) Pour les 100 premiers m <sup>2</sup>	Le reste des m <sup>2</sup>	(2) Pour les 100 premiers m <sup>2</sup>	Le reste des m <sup>2</sup>
	$(886 \times 5 \% \times \underline{m^2}) / 2$	$886 \times 5 \% \times \underline{m^2}$	$(886 \times 1,85 \% \times \underline{m^2}) / 2$	$886 \times 1,85 \% \times \underline{m^2}$
Piscine		Piscine		
$200 \times 5 \% \times \underline{m^2}$		$200 \times 1,85 \% \times \underline{m^2}$		
Stationnement aérien		Stationnement aérien		
Forfait		Forfait		
Environ 100 € par place		Environ 37 € par place		

PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (P.F.A.C)	Maison Individuelle	Appartement des immeubles collectifs	Bâtiment Professionnel de moins de 500 m <sup>2</sup>	Bâtiment professionnel de plus de 500 m <sup>2</sup>
	551,00	468,00	913,00	1826,00
	Contrôle assainissement collectif lors de la vente d'un bien =			171,00 €

REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	(3) Pour les 100 premiers m <sup>2</sup>	Le reste des m <sup>2</sup>
	$(886 \times 0,40 \% \times \underline{m^2}) / 2$	$886 \times 0,40 \% \times \underline{m^2}$

<sup>1</sup> Exonération pour les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé, exonération dans la limite de 50 % de la surface excédent 100 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide du PTZ+ et exonération pour les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Locaux d'habitation en résidence principale

<sup>3</sup> Avec ou sans affouillement

Taux total pour la taxe d'aménagement : 6,85 % (5 % + 1,85 %)

Exemple pour les 100 premiers m<sup>2</sup> :  $100 \text{ m}^2 \times 886 \times 6,85 \% / 2 = 3034,55 \text{ €}$

Exemple par 10 m<sup>2</sup> supplémentaires :  $10 \text{ m}^2 \times 886 \times 6,85 \% = 606,91 \text{ €}$

TOTAL pour une maison de 110 m<sup>2</sup> = 3641,46 €

Exemple pour un abri de jardin de 8 m<sup>2</sup> :  $8 \text{ m}^2 \times 886 \times 6,85 \% / 2 = 242,76 \text{ €}$

✓ Exemple pour une extension de 50 m<sup>2</sup> :

- Surface taxable existante de la maison = 70 m<sup>2</sup>  
⇒ 30 m<sup>2</sup> divisés par 2 + 20 m<sup>2</sup> à 100 %
- Surface taxable existante de la maison = 110 m<sup>2</sup>  
⇒ 50 m<sup>2</sup> à 100 %

## OU S'ADRESSER POUR...

### ▪ Faire une demande de contrôle d'assainissement collectif

Par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2013, la commune de Melesse a instauré un diagnostic des assainissements collectifs lors de cessions immobilières en application d'une disposition législative. Ce contrôle est assuré par les services de la commune.

Demande par mail à :

[catherine.colleu@melesse.fr](mailto:catherine.colleu@melesse.fr)

### ▪ Faire une demande de contrôle d'assainissement autonome

Par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2011, la commune de Melesse a instauré un diagnostic des assainissements autonomes lors de cessions immobilières en application d'une disposition législative. Ce contrôle est assuré par les services de la commune.

Renseignements auprès du Syndicat Public d'Assainissement Autonome (SPANC) :

<https://www.valdille-aubigne.fr/environnement/assainissement-non-collectif-spanc/>

### ▪ Demander une aide pour rénover son habitation

Pass'Réno est la plate-forme locale de rénovation de l'habitat du Val d'Ille-Aubigné. Un service public financé par l'ADEME, la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine et la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné pour une phase opérationnelle de 3 ans, en parallèle avec une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) octobre 2015 – septembre 2018.

Elle a pour mission l'accompagnement gratuit des particuliers, des professionnels, et des institutions afin d'encourager à la réalisation de travaux de rénovation du parc privé de logements existants dans les 19 communes du territoire.

02 99 69 58 93

Accueil du public du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00

1, La Métairie 35520 Montreuil-le-Gast

Mail : [pass-reno@valdille-aubigne.fr](mailto:pass-reno@valdille-aubigne.fr)

<http://www.pass-reno.bzh/>

### ▪ Rencontrer l'architecte conseil du Conseil départemental

Mme LE BAIL, architecte, tient une permanence :

- le 2ème jeudi du mois (9 h 30 à 12 h 30) à Saint Aubin d'Aubigné (anciens locaux de la CCVIA) - place du Marché : CAU35 + PASS RENO
- le 3ème vendredi du mois le matin à Montreuil le Gast (CCVIA) – 1 la Métairie : ADIL + CAU35 + PASS RENO (02 99 69 86 86)

### ▪ Obtenir une aide fiscale à la rénovation et à la location : le dispositif Denormandie

Si vous souhaitez rénover un logement ancien pour le mettre, vide, en location longue durée pendant 6, 9 ou 12 mois, vous pouvez bénéficier, sous conditions, d'une défiscalisation. Pour tous renseignements :

<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-denormandie-aide-fiscale-renovation-et-location>

### ▪ Connaître les risques naturels et technologiques près de chez moi

<https://www.georisques.gouv.fr/>

### ▪ Connaître les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation d'un terrain

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

### ▪ Connaître l'évolution de l'installation de la fibre optique

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/fibre-optique-eligibilite#:~:text=Afin%20de%20savoir%20si%20votre,et%20zoomer%20sur%20votre%20localisation>

