

Table des matières

INTRODUCTION	3
PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE	5
QUE DIT LA RÉGLEMENTATION ?	6
EXEMPLE DE REFUS CONCERNANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉPOSÉ SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGE-D'OLÉRON.....	9
a) Présentation sommaire du projet.....	9
b) Les motifs de refus du permis.....	10
c) Réponse à la lettre de refus.....	10
1. Les incohérences de VISA	10
2. Les contradictions des considérants.....	11
EXEMPLE DE REFUS CONCERNANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉPOSÉ SUR LA COMMUNE DE SAINTES.....	14
a) Présentation sommaire du projet.....	14
b) Les motifs de refus du permis.....	15
c) Réponse à la lettre de refus.....	15
EXEMPLE DE REFUS CONCERNANT UN PERMIS DE DÉMOLIR DÉPOSÉ SUR LA COMMUNE DE LA ROCHELLE.....	16
a) Présentation sommaire du projet.....	16
b) Les motifs de refus du permis.....	16
c) Réponse à la lettre de refus.....	16
1. Les incohérences de VISA	17
2. Les contradictions des considérants.....	18
CONCLUSION	19
RETOUR D'EXPÉRIENCE (ATOUTS ET LIMITES DU STAGE + COMPÉTENCES ACQUISES)	20
Annexe 3 : Refus de permis de construire pour le lot 77 sur la commune de SAINTES	47
Annexe 4 : Avis négatif de l'ABF concernant le projet de démolition à La Rochelle.....	48
Annexe 5 : Arrêté de refus concernant le projet de démolition sur la commune de La Rochelle.....	50
BIBLIOGRAPHIE.....	52

INTRODUCTION

Permis de Construire : « Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet. Il concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à permis. Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux. »¹

Permis de Démolir : « Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Vous devez l'obtenir avant la démolition partielle ou totale d'une construction relevant d'une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager. »²

Loin de l'état critique mis en avant par « *le cri d'alerte à la Nation* » de l'Abbé Pierre le 1^{er} février 1954, la France compte encore aujourd'hui 4 millions de français mal-logés et 12 millions de personnes fragilisées par la crise du logement³.

C'est dans ce contexte que les promoteurs immobiliers interviennent afin de renouveler le parc de logement à la fois social et privé dans le but de fournir des logements décents à la population française. Qu'il s'agisse de logements sociaux, de lotissements, de résidences seniors ou étudiantes, de maisons individuelles, le promoteur immobilier devient le référent légal et moral pour la construction de ses projets. Il coordonne et suit chaque partie tout en s'accordant avec les lois et les normes imposées par les documents d'urbanisme, ainsi que les problématiques d'aujourd'hui telles que l'Environnement, la Mixité Sociale ou la Sécurité (Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Civil, ...).

Lors de mon stage, j'ai pu travailler aux côtés des Responsables Programmes de la société Nexity George V Val de Loire chargés de la gestion des projets. Leur fonction consiste à suivre un projet de sa conception à sa livraison finale en passant par les études de faisabilité ainsi que le suivi de l'exécution des travaux. Mon travail s'est concentré sur l'agence de la Rochelle aux côtés de Cécile BOUILLET qui m'a permis de me recentrer sur les terrains en Charente-Maritime et de comprendre les subtilités qui peuvent survenir au sein d'un même territoire. Grâce à ces observations, j'ai pu mettre en avant la polyvalence nécessaire au bon déroulement de leurs activités, les difficultés qu'ils rencontrent et l'importance que représente la bonne gestion de ces projets d'envergure.

Face au contexte cité précédemment et aux problématiques mondiales grandissantes, j'ai pris le parti d'analyser plus en détail les lettres de refus de projet reçues par la société dans l'objectif de répondre à la question suivante :

¹ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE. *Service-Public.fr* : Permis de construire [en ligne]. [réf. du 21 janvier 2020]. Disponible sur : <<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>> (24.07.20)

² RÉPUBLIQUE FRANÇAISE. *Service-Public.fr* : Permis de démolir [en ligne]. [réf. du 16 avril 2020]. Disponible sur : <<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>> (24.07.20)

³ Fondation Abbé Pierre. *Rapport complet de l'état du mal logement en 2019*. [en ligne]. Rapport. Disponible sur : <https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-02/rapport_complet_etat_du_mal_logement_2019_def_web.pdf> (24.07.20)

Quels peuvent-être les motifs de refus d'un permis de construire ou de démolir sur le secteur de la Charente-Maritime pour un promoteur immobilier, et quelles réponses peut-on y apporter ?

Dans un premier temps, nous étudierons brièvement la réglementation (Que dit-elle ? Est-elle la même partout ?). Puis, dans un deuxième temps, nous illustrerons la problématique ci-dessus à travers trois exemples rencontrés lors de mon stage. Chaque projet présenté sera suivi par l'exposition des motifs de refus (Pourquoi ? Qui ?) et des réponses apportées par la société Nexity. Dans un troisième temps nous conclurons.



PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

Nom : NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE

Raison sociale : SAS

Activité : Promotion immobilière

Agence : La Rochelle (4 place de la Petite Sirène 17000)

Tuteur professionnel : Cécile BOUILLET – RESPONSABLE PROGRAMMES



Promotion Val de Loire
14 quai de Marmoutier
BP 47533 – 37075 Tours cedex 2
T + 33(0)2 47 85 05 05

Organigramme



Pôle Développement

- Benjamin GUILLEMIN : *Directeur du développement*
- Quentin MEYERS : *Développeur foncier*

Pôle Vente

- Sophie SARRAMAGNAN-CHOLLET : *Conseillère Commerciale et Financière*
- Agnès COTTANCEAU : *Conseillère Commerciale et Financière*



Pôle Programmes

- Cécile BOUILLET : *Responsable Programmes*
- Julie EHRLACHER : *Stagiaire*

Pôle Technique

- Morgan CLISSON : *Conducteur de travaux*



Missions

1. Equiper en logements le territoire français pour lutter contre la crise.
2. Lutter contre l'étalement urbain en densifiant les villes.
3. Adapter les nouvelles constructions et réhabiliter les anciennes afin de créer de nouveaux logements.
4. Gérer le projet de l'achat du terrain à la livraison des logements.

QUE DIT LA RÉGLEMENTATION ?

Les documents d'urbanisme réglementaires et/ou de conseil et/ou d'orientations à prendre en compte selon la nature du projet :

- **Code de l'Urbanisme** : Comprend toutes les lois et décrets concernant l'urbanisme.
- **Règlement National d'Urbanisme** (RNU) : rassemble les règles générales d'urbanisme qui s'applique à l'ensemble du territoire. Le RNU s'applique en cas d'absence du PLU.
- **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) ou **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) : Il fixe les règles d'urbanisme et de construction pour une commune ou un groupement de commune. Il permet un zonage précis et encadre les projets urbains. Il est composé d'un rapport de présentation, du PADD, du règlement urbain et de différentes annexes telles que le PPRI (Plan de Prévention des Risques et des inondations), les servitudes, les secteurs sauvegardés, ...
- **PDU** (Plan de Déplacements Urbains) : Plan de planification des déplacements urbains sur 10 ans.
- **PLH** (Plan Local de l'Habitat) : C'est un document de planification stratégique concernant l'ensemble des politiques locales de l'habitat que l'on parle de parc public, privé, de gestion ou bien de constructions nouvelles.
- **Carte communale** : Délimite les secteurs et porte à connaissance les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols pour les communes non dotées d'un PLU. Certaines EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunal) peuvent également en avoir.
- **SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) : Document de planification, il sert à établir une stratégie à long terme. Son étendue peut varier d'une aire urbaine, à un grand bassin de vie ou encore à un bassin d'emploi. Cette vision permet d'orienter les stratégies afin d'anticiper les potentielles difficultés telles que le réchauffement climatique. Il est composé d'un rapport de présentation, d'un **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et d'un **DOO** (Document d'orientation et d'objectifs).
- **SRADDET** (Schéma Régionale d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) : À l'image du SCoT, le SRADDET permet aux Régions de fixer les grandes orientations à l'échelle de leur territoire. Il permet de réunir les documents tels que le **SRCE**, le **SRCAE** (Schéma Régional Climat Air Énergie), le **SRIT** (Schéma Régional des Infrastructures), le **PRPGD** (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, ...
- **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : Document de planification qui fixe les orientations de la bonne gestion des eaux pour 6 ans. Ils sont au nombre de 12 (un pour chaque bassin).
- **SAGE** (Schéma d'Aménagement de la Gestion des Eaux) : à l'image du SDAGE, c'est un document de planification à long terme (10 ans) concernant la gestion des milieux aquatiques et les usages. Il est composé d'un **PAGD** (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) et d'un règlement.
- **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : élaboré pour chaque région, il met en avant des stratégies et des orientations pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques.
- **Charte paysagère** : permet d'orienter et de conseiller sur l'aspect architectural et paysager des projets. On peut y retrouver les matériaux, des exemples de construction type, essences ... Elle permet d'avoir un développement architectural unifié et cohérent.

Certains de ces documents font l'objet d'un zonage et ne s'appliquent pas à l'ensemble du territoire. Lors de la mise en place d'un projet, il est important de savoir à quels documents la zone est soumise. Pour accompagner cette démarche, une demande de certificat d'urbanisme (CUa ou CUb) est possible. Dans ce document, l'autorité compétente a obligation de faire connaître au demandeur toutes les réglementations et documents en vigueur sur la zone du projet. Un manquement à ces documents peut entraîner, automatiquement ou non, un refus du permis quelque soit sa nature.

Toutefois, lors d'un arrêté négatif, l'autorité compétente a pour obligation d'étudier TOUTES les pièces fournies et d'énumérer clairement TOUS les motifs de refus afin que le dépositaire, s'il le souhaite, puisse renouveler sa demande après l'avoir réétudiée.

Ci-dessous une liste non exhaustive de dispositions législatives et réglementaires les plus courantes qui peuvent entraîner un refus de permis de construire :

1. *Permis non-conformément rempli ou pièces manquantes non fournies.*

Lorsque l'on dépose un permis de construire, il est important de vérifier si votre document Cerfa correspond à votre projet et de remplir rigoureusement les informations demandées afin de ne pas engendrer une possibilité de refus. Le Cerfa (*cf. annexe 1*) dispose d'une liste de pièces à fournir selon la nature et la situation du projet. Il appartient au Responsable Programme de réunir toutes les pièces en conformité avec les documents d'urbanisme afin de compléter puis déposer le permis de construire.

À la suite du premier dépôt (Cerfa dûment rempli + pièces à fournir), une demande de pièces complémentaires peut être exigée dans un délai **d'un mois**⁴ après le jour de réception du dossier en mairie. Dans le cas contraire, le dossier sera réputé complet et l'accord sera tacite⁵. Si demande d'incomplet il y a, il appartient à nouveau au Responsable Programme de fournir ces pièces cette fois-ci dans un délais de **3 mois** après réception de ladite demande. Passer ce délai, en cas de pièces non fournies, le rejet du permis sera tacite et automatique. ATTENTION, lors de ce deuxième dépôt, toutes les pièces citées sur l'incomplet doivent être émises. En cas d'absence d'une pièce citée, cela entraînera, dans la grande majorité des cas, un refus immédiat du permis de construire.⁶

2. *Découvertes lors de fouilles archéologiques.*

En effet, un projet de construction ou d'aménagement peut être soumis, selon sa situation, à **l'archéologie préventive**. Dans un premier temps la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) prescrit un diagnostic archéologique (réalisé par l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques)) qui révélera ou non des vestiges significatifs. Selon les résultats, la DRAC, après concertation avec la Commission Territoriale de la Recherche Archéologique, prescrira ou non une fouille (réalisée par l'INRAP) permettant de mieux les comprendre. À l'issue de ces processus, sauf découverte classée intérêt scientifique, la contrainte archéologique sera levée. Dans le cas contraire, le permis déposé sera refusé ou ajourné, et devra faire l'objet d'une nouvelle étude avec prise en compte des vestiges présents⁷.

⁴ Ce délai peut varier selon la nature du projet.

⁵ Code de l'urbanisme : « Pour l'application de la présente section, le dossier est réputé complet si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie, notifié au demandeur ou au déclarant la liste des pièces manquantes dans les conditions prévues par les articles R. 423-38 et R. 423-41. ». Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales. Article R*423-22 du 01 octobre 2007 sur les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables - dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations - délais d'instructions. Code de l'Urbanisme. [en ligne]. Disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=098CAD5C2222DD11195B56EF42976A7.tplgfr_27s_2?idArticle=LEGIARTI000006819915&cidTexte=LEGITEXT000006074075&categorieLien=id&dateTexte=> (07.08.20)

⁶ Nota : Lors d'une demande de pièces complémentaires, l'autorité compétente a obligation de citer toutes les pièces dont elle a besoin. On ne peut refuser un permis pour l'absence d'une pièce non citée dans la demande complémentaire. Si l'autorité compétente a besoin de nouvelles pièces, une nouvelle demande de pièces complémentaires devra être émise.

⁷ Ministère de la Culture. *Archéologie Préventive*. [en ligne]. [réf. du]. Disponible sur : <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Pays-de-la-Loire/Politique-et-actions/Archeologie/En-pratique/Archeologie-preventive> (17.08.20)

3. *L'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)⁸.*

Lorsqu'un projet de construction ou d'aménagement du territoire a lieu, sa situation peut donner lieu à de nombreuses réglementations. Lorsqu'il se trouve en zone protégée, classée patrimoine historique ou remarquable, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France responsable du secteur est requis pour donner suite ou non au dossier.

Selon où se trouve le projet, l'ABF peut avoir 3 types d'avis :

- L'avis **consultatif** : même si le projet n'est pas en zone protégée, l'autorité compétente peut demander l'avis de l'ABF.
- L'avis **simple** : l'autorité compétente peut passer outre l'avis de l'ABF, mais engage sa responsabilité en cas de recours contre l'autorisation.
- L'avis **conforme** : l'autorité compétente (généralement le maire) doit obligatoirement suivre l'avis de l'ABF.

Selon le type d'avis, un avis défavorable de l'ABF entraîne automatiquement ou non un refus du permis de construire. Il est important d'apporter une discussion au préalable afin de prendre en compte tous les conseils que l'ABF apporte en sa qualité d'expert.

4. *L'avis défavorable de l'Architecte Urbaniste Conseil de l'autorité compétente (élu en interne ou par le CAUE (Conseil Architectural d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime)).*

L'architecte conseil intervient dans les collectivités afin de conseiller et apporter un avis sur les projets présentés. Son rôle est d'apporter une satisfaction et une cohérence architecturale. Il peut intervenir auprès de l'ABF et également avoir un rôle de médiateur afin d'apporter des solutions aux différents problématiques architecturales des projets présentés. À l'instar de l'ABF, son avis peut entraîner ou non un refus du permis de construire.

5. *La non-conformité du projet ou des travaux avec les documents d'urbanisme (Code de l'Urbanisme, PLU, Loi littoral, PLUi, charte paysagère, réglementation thermique et phonique, RNU, ...).*

Dans les documents d'urbanisme, certains sont réglementaires et d'autres à titre de conseil ou d'orientation. Dans la plupart des cas, il est vivement recommandé de suivre au mieux possible les stratégies des documents afin de ne pas se retrouver en difficulté lors de la présentation d'un projet.

Un manquement à un document d'urbanisme réglementaire entraîne systématiquement un refus du permis de construire.

6. *Recours des tiers sur le permis.*

Dès lors qu'un projet est déposé et accepté, il est consultable par quiconque souhaite s'en informer. Le dépositaire du permis a obligation d'afficher l'autorisation de construire sur le terrain afin d'informer et prévenir de la réalisation de la construction. À compter de l'affichage, un délai de **2 mois** est lancé pour toutes personnes tierces souhaitant faire un recours gracieux sur le projet.

Si aucun recours gracieux n'est effectué au bout de 2 mois, les travaux peuvent débuter et la mairie fournit un certificat de non-recours obligeant les personnes en désaccord avec le projet à faire un recours contentieux. À la suite de ce deuxième recours, le projet peut être retardé voire annulé. Cette dernière décision sera statué par le juge qui décidera définitivement de l'avenir du projet.

⁸ ATTENTION : Lors d'un avis défavorable de l'ABF, il doit absolument motiver son refus. Les prescriptions doivent être compréhensibles, claires et non subjectives ou sujettes à interprétation.

EXEMPLE DE REFUS CONCERNANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉPOSÉ SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGE-D'OLÉRON.

a) Présentation sommaire du projet.

L'assiette foncière du terrain

Le terrain actuellement étudié est un remembrement de 3 parcelles cadastrées et représente une surface de **11 035 m²**. On peut apercevoir sur les *Figures 1 et 2*, que l'emplacement se situe en sortie de Bourg (zone classée AU au PLU).

Aucune construction n'occupe le terrain, il n'y a donc pas de permis de démolir à établir.

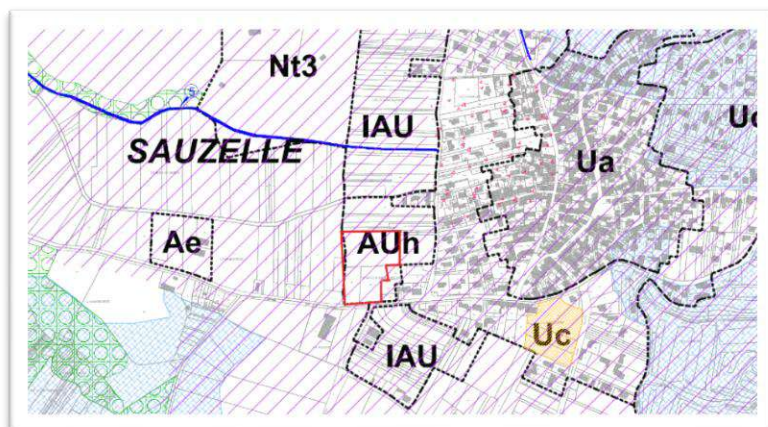


Figure 1 : plan de situation sur le PLU de la commune SAINT-GEORGE-D'OLÉRON

Le projet

- ✚ Le projet lancé par la société Nexity sur la commune de Saint-Georges-D'oléron est un lotissement comportant **39** logements en rez-de-chaussée ou R+1, dont **10** sociaux (25%) et **29** en accession.
- ✚ **8** logements appartiendront à un plot collectif tandis que les autres seront en individuels groupés ou non.
- ✚ Le projet comportera également **68** places de stationnement dont **11** garages.
- ✚ La typologie des bâtiments sera la suivante : 8 T2, 12 T3 (4 sociaux), 19 T4 (6 sociaux).
- ✚ Tous les bâtiments bénéficieront de surfaces extérieures (soit jardin + terrasse ou balcon).
- ✚ Les façades seront en enduit blanc et les toitures en tuile terre cuite rouge.

Le projet est soumis au **Code de l'Urbanisme**, au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, à l'**Archéologie Préventive**. La conception doit prendre en compte chacun de ces documents afin d'obtenir une conformité du permis de construire. En cas de non-respect de ces réglementations, un refus peut être émis.

D'autres documents (non réglementaires, mais fortement conseillés), tels que la charte paysagère, peuvent aiguiller et/ou conforter le projet.



Figure 2 : plan de situation de novembre 2019 par l'architecte Jérôme LORGE

b) Les motifs de refus du permis.

Afin de mieux exposer les motifs, l'arrêté concernant le refus a été transmis en annexe 2 de ce rapport. Dans un premier temps on retrouve les éléments précédés d'un « Vu », qui énumèrent les documents consultés. Dans un deuxième temps on retrouve les « Considérant » qui sont les faits reprochés au permis de construire. Dans notre cas, les motifs de refus sont concentrés sur la non-conformité du projet avec les documents d'urbanisme (PLU, charte paysagère, ...) et notamment à travers l'architecture extérieure, les dimensions de certains blocs ou encore un nombre d'arbres⁹.

c) Réponse à la lettre de refus.

À la suite de cet arrêté, la société a jugé abusif ce refus et a donc engagé un recours contre les autorités compétentes. Dans un premier temps, le recours gracieux est envisagé afin de privilégier la discussion entre chaque partie. C'est dans cet optique que j'ai été missionnée et accompagnée par Cécile BOUILLET pour établir une liste des points considérés comme non légaux dans la forme. Ci-dessous, la reprise de chaque point et motif avec une annotation indiquant le caractère abusif du refus.

1. Les incohérences de VISA

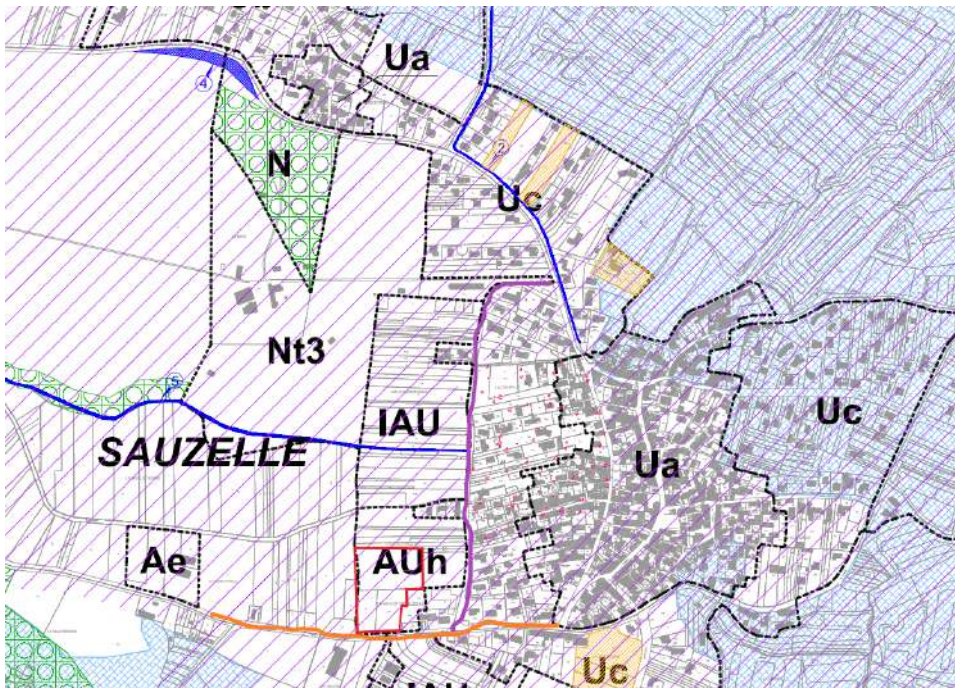
- *Vu la demande de permis de construire susvisée concernant l'édification de 39 logements dont 10 logements à vocation sociale sur un terrain de 11 035 m² dans le cadre d'une opération groupée valant division créant une surface de plancher de 2 820 m². Pas de mention des pièces complémentaires envoyées le 16.03.20 et le 28.04.20.*
- *Vu le règlement National d'Urbanisme et ses articles R111-2, R111-4, R111-15, R111-21. Le RNU est visé mais non considéré par la suite.*
- *Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Sujet communal, mais ne concernant pas le Projet, situé hors de la bande littorale et du site classé.*
- *Vu code de l'urbanisme, notamment ses articles L121-8 à L121-17 et L421-1 et suivants, R421-1 et suivants. Ces articles visent les éléments de prescriptions de l'état concernant la loi littoral. Il est clairement spécifié en article L121-8 que la commission départementale de la nature, des paysages et des sites doit être consultée pour toute opération. Celle-ci, quand bien même a été faite, n'est pas visée dans l'arrêté. Les autres articles ne semblent pas concerner directement ni le site ni le sujet.*
- *Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30.04.2009, mis à jour le 01.10.2012 et le 04.03.2013 révisé le 31.05.2012 modifié le 31.05.2012 et le 29.11.2012, mis en compatibilité les 30.06.2016 et 05.09.2019. PLU approuvé et mis en compatibilité en 2019. Il ne peut donc pas être considéré que celui-ci, conformément au premier considérant.*
- *Vu les articles L 332-6, L332-6-1,2a) et L332-28 du code de l'urbanisme. Pourquoi viser des taxes et participations d'urbanisme dans un arrêté de refus ?*
- *Vu le récépissé de dépôt du dossier loir sur l'eau en date du 16.03.20*
- *Vu l'arrêté du 16.01.20 de la préfecture de région portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive.*
- *Vu l'avis du maire. Pas de mention ultérieure de cet avis dans les considérants. La non-transmission de cet avis, qui n'est mentionné ni favorable, ni défavorable.*

⁹ Face au changement climatique, la place de la nature et des espaces verts dans les projets est devenue cruciale. Un coefficient biotope est étudié pour chaque construction afin de maintenir l'équilibre entre la densification des villes, nécessaire pour lutter contre l'étalement urbain, et la verdure.

2. Les contradictions des considérants

- Considérant que la Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune ne respecte pas les dispositions de la Loi littoral et notamment l'article L121-8. **Zone AUh d'après le zonage du PLU de 2019. Il n'est pas fait mention de cela tout au long des réunions de montage en mairie ou d'échanges de pièces complémentaires. Il avait été évoqué une fragilité au contrôle de légalité de l'état, mais pas un refus de la commune.**
- Considérant que les dispositions réglementaires illégales doivent être écartées et qu'il convient donc de se fonder sur les règles du document d'urbanisme antérieur, soit le Règlement National d'Urbanisme. **En ce sens, il me semble donc que le PLU et ses articles du règlement ne peuvent être évoqués pour accepter ou refuser le PC, dans les considérants suivants.**
- Considérant qu'aux termes de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire en continuité des agglomérations et villages existants présentant un nombre et une densité significatif des constructions, et non en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuses éloignées de ces agglomérations et villages. **La zone AU est en contiguïté d'un lotissement assez récent implanté sur la Rue des Gitonnelles.**
- Parcelles non construites, bordé au nord, à l'ouest et au sud, par de vastes espaces naturels. **(Bordé à l'Ouest par un terrain agricole et non des espaces naturels. Constructions existantes au nord et à l'est de la zone AU).**
- Considérant que la rue des Gitonnelles fait office de coupure entre le secteur urbanisé de Sauzelle situé à l'Est et les terrains très peu urbanisés situés à l'Ouest.
- Considérant de la même manière que la Rue de la marteliere permettant de rejoindre Sauzelle à Saint Georges, située au sud du projet ne comporte aucune construction et fait également office de rupture.

Ces deux considérants ne sont pas justifiés, et démentis par le zonage du PLU en AU.



*Figure 3 : plan de situation
des rues démentant les
considérants 5 et 6*

- Considérant que la notion d'extension de l'urbanisation a été défini par la jurisprudence administrative et correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activités agricoles ou économiques, ...) à l'exception de l'adjonction limitée d'une pièce d'habitation. **Jurisprudence non citée.**
- Considérant les principes directeurs d'aménagement des secteurs identifiés dans le document « Orientations et actions d'aménagement » du PLU en vigueur qu'il convient de mettre en œuvre notamment sur le terrain objet de la présente demande. **(PLU mentionné ici contradictoire avec le fait que le PLU en vigueur ne respecte pas le code de l'urbanisme)**
- Considérant plus particulièrement le principe selon lequel les constructions seront réalisées en rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée surmontée d'un comble afin de faciliter leur intégration dans le site, en conformité avec les dispositions réglementaires. **Ce principe n'est absolument pas un article réglementaire (ni PLU, ni Charte, d'autant plus que l'article AUH10 du PLU mentionne une hauteur de 6M Max à l'égout et 8 m hors tout, ce qui correspond à un R+1. De plus, il a été spécifiquement écrit par la commune, lors d'une commission que le RDC devait être contigu à la Zone agricole et Le R+1 contigu à la zone urbanisée (mail du service urbanisme de juin 2019))**
- Considérant les projets de construction des blocs A pour partie, B pour partie, C pour partie, G, H, I, J, K, L, et M de type R+1 et donc non conformes aux orientations d'aménagement susmentionnées. **Pas de mention d'interdiction de R+1 dans la charte paysagère ni PLU.**
- Considérant l'article AUh 7 du règlement du PLU en vigueur (...) rapport aux limites séparatives imposant une implantation sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m.
- Considérant la hauteur par rapport au terrain naturel du bloc G, mesurée à 7,35 m au faitage et la distance d'implantation de 3,67 m minimum à respecter par rapport à la limite séparative Nord (parcelle BR46).
- Considérant que l'implantation du bloc G à 3,10 m de la limite Nord (parcelle BR46) ne respecte pas la réglementation précitée. **Référence au PLU précédemment réfuté – A notre sens, seul point de non-conformité, qui peut être réglé très facilement par une croupe dans le toit pour échapper au Prospect.**
- Considérant l'article AUh11 du règlement PLU en vigueur relatif à l'aspect extérieur des constructions selon lequel « les constructeurs **s'inspireront** des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme ... ». **À nouveau appel au PLU réfuté précédemment – L'inspiration ne peut relever d'un caractère d'obligation. En ce sens, cela ne peut être considéré comme une non-conformité.**
- Considérant les dispositions de la charte architecturale susmentionnée préconisant la mise en place des éléments de modernité tels que baies et volets roulants sur les façades arrières non vues du domaine public, tout en maintenant une continuité des volumes et des matériaux avec le bâti traditionnel sur les façades sur rue.
- Considérant de la même manière le principe selon lequel les volumes découpés par des loggias, balcons, auvents et vérandas sont considérés comme des éléments intrus qu'il convient de proscrire notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. **(p.37 de la charte « éléments intrus : les volumes découpés par des loggias et balcons, auvents et vérandas » -**

Ceci n'est pas clairement mentionné dans la Charte (p44), Notons que l'article Auh11-Aspect extérieur cite « Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron.

- Considérant le projet dans sa globalité et la mise en place de volets roulants sur les portes-fenêtres trois vantaux de tous les logements et sur les fenêtres des cuisines tel que décrit dans la pièce PCMI04, ainsi que la mise en œuvre de balcons sur le bloc J.
- Considérant les voies privées et les cheminements piétons ouverts à la circulation publique faisant partie intégrante du projet et desservant les futures constructions. Cette précision n'est pas mentionnée dans la Charte.
- Considérant le fait que les volets roulants, et les balcons susmentionnés seront vus depuis les voies et cheminements du programme, qu'ils seront ouverts à la circulation publique et qu'en conséquence ces éléments ne respecteront pas les dispositions architecturales de la charte susmentionnée. Charte non obligatoire comme susmentionné. De plus, les voies privées ouvertes à la circulation peuvent-elles être considérées comme un domaine public ?
- Considérant au surplus la réalisation « optionnelle » d'annexe en bois, qui ne respectent pas les dispositions de l'article AUh11 susvisé selon lequel « Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux... ». p.47 de la charte on voit un mélange bois-maçonnerie qui correspond en tout point à ce sujet. En sus, dans l'article Auh11, une pergola n'est pas considérée comme une annexe mais considéré comme un dispositif de protection solaire.
- Considérant l'article AUh13 du règlement PLU en vigueur relatif aux espaces libres et plantations selon lequel les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre, les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par logement dans les opérations d'ensemble et que les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 25m² de surface. À nouveau référence au PLU précédemment réfuté.
- Considérant dès lors que le projet doit prévoir la plantation de 299 arbres de haute-tige décomptés de la façon suivante :
39 lgts x 2 soit 78 arbres
700 m² de stationnement + 1775 m² de voirie /25 soit 99 arbres
6120 m² d'espaces libres /50 soit 122 arbres
Qu'il n'en prévoit que 146 tel qu'indiqué dans la notice paysagère jointe à la présente demande et qu'il ne respecte pas le règlement précité. Nous avons eu un RDV en mairie en janvier sur la base duquel le calcul des arbres a été arrêté avec le service urbanisme.

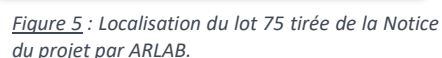
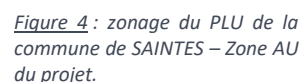
Cette note a ensuite été étudiée par notre service juridique. Un cabinet externe a été démarché et une réponse officielle a été émise. Le recours est encore aujourd'hui en cours de négociation.

a) Présentation sommaire du projet.

Concernant ce projet, deux lots issus d'un Permis d'Aménagé en cours d'exécution ont été signés en promesse de vente par la société afin d'y établir deux projets différents.

Dans un premier temps, nous avons le lot 75 d'une superficie de 1 441 m² située en zone AU du PLU. Ce terrain est un champ ne possédant aucune construction ni aucun arbre, mais avec toutefois une pente prononcée.

Puis, dans un deuxième temps, nous avons le lot 77 d'une superficie de 1 374 m² située en zone AU du PLU. Ce terrain est du même type que le lot 75. C'est un champ ne possédant aucune construction ni aucun arbre, mais avec toutefois une pente prononcée.



Le projet

- ✚ Lot 75 : 9 maisons individuelles (6 maisons T3 sans garage, 3 maisons T4 sans garage) avec une surface totale de plancher de 700 m² + 9 places de stationnements extérieures.
- ✚ Lot 77 : 1 bâtiment collectif en R+2 (15 logements à la location sociale) pour une surface de plancher totale de 844 m² + 15 places de stationnement extérieures dont 1 PMR.

b) Les motifs de refus du permis.

Nous avons ici un cas particulier concernant deux lots bien distincts menés en cohérence.

Pour le lot 75 : Un refus oral a été émis. Toutefois, aucun arrêté de refus nous a été envoyé dans le délai de réponse impartie. En référence au code de l'urbanisme (*cf. partie Règlementation de ce rapport*), l'accord est donc considéré comme tacite.

Pour le lot 77 : Un arrêté de refus (*annexe 3*) a été reçu notifiant le rejet tacite du permis de construire en raison d'une absence de pièces complémentaires dans les délais impartis.

c) Réponse à la lettre de refus.

Aucune réponse n'a été fournie pour ce cas. En effet, au-delà des pièces manquantes, le terrain n'est pas desservi par les réseaux de voirie et la division des lots n'a pas été actée auprès des services du cadastre. Le terrain ne possède pas non plus de servitude de passage suffisante. Cette non-division couplée d'un permis d'aménager dont les travaux n'ont pas débuté, induit automatiquement le projet vers un rejet.

On retrouve dans le PLU de la commune de SAINTES l'extrait suivant qui justifie le rejet :

*« Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires. »*¹⁰

Le projet ne pourra faire l'objet d'une nouvelle demande que lors de l'achèvement des travaux concernant le permis d'aménager rendant constructible le terrain. La déclaration de la division des parcelles au cadastre devra également être aboutie.

¹⁰ MAIRIE DE SAINTES. *Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTES*. [en ligne]. Disponible sur : <
<https://www.ville-saintes.fr/app/uploads/ville-saintes/2019/05/plu-reglement.pdf>>

EXEMPLE DE REFUS CONCERNANT UN PERMIS DE DÉMOLIR DÉPOSÉ SUR LA COMMUNE DE LA ROCHELLE.

a) Présentation sommaire du projet.

Le projet

✚ Démolition de deux bâtiments comme montré ci-dessous par le plan masse.

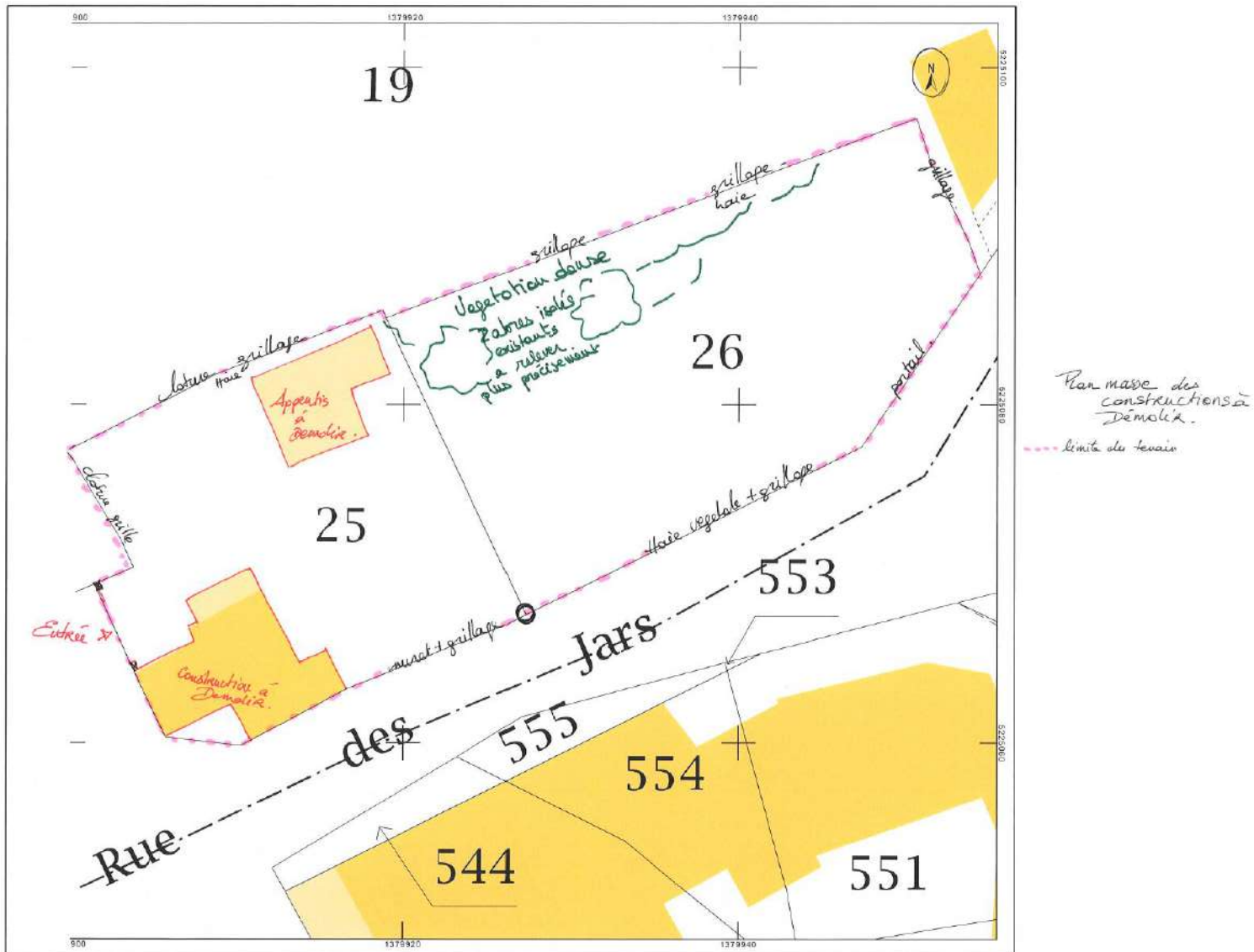


Figure 7 : plan masse établi par Cécile BOUILLET lors du dépôt du permis de démolir le 10/02/20

b) Les motifs de refus du permis.

Dans cet exemple, le motif de refus se base sur l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France (cf. annexe 4 et 5).

c) Réponse à la lettre de refus.

À la suite de ce refus jugé abusif par l'entreprise, j'ai été missionnée dans la rédaction d'une note transmise au service juridique.

1. Les incohérences de VISA

- Vu la demande susvisée,
- Vu le Code du Patrimoine en son livre VI,
- Vu le Code de l'Environnement, livre III, titre IV, pour la protection des sites,
- Vu le Code de l'Urbanisme, livre IV,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19/12/2019,
- Vu l'avis défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime en date du 28/02/2020.

L'avis défavorable stipule que la maison fait l'objet d'un repérage au sein de la ZPPAUP. Toutefois, après vérification sur le plan indiquant les détails de cette zone, l'emplacement n'est pas marqué comme une « construction d'intérêt architecturale », mais bien la parcelle voisine. On peut pareillement soulever l'état dégradé du bâtiment.

Cet avis stipule également que la résidence possède une colorimétrie jaune, hachures noires, ce qui n'est pas le cas sur les photos jointes dans le PD.



Figure 8 : plan de situation du terrain et de la maison à détruire.

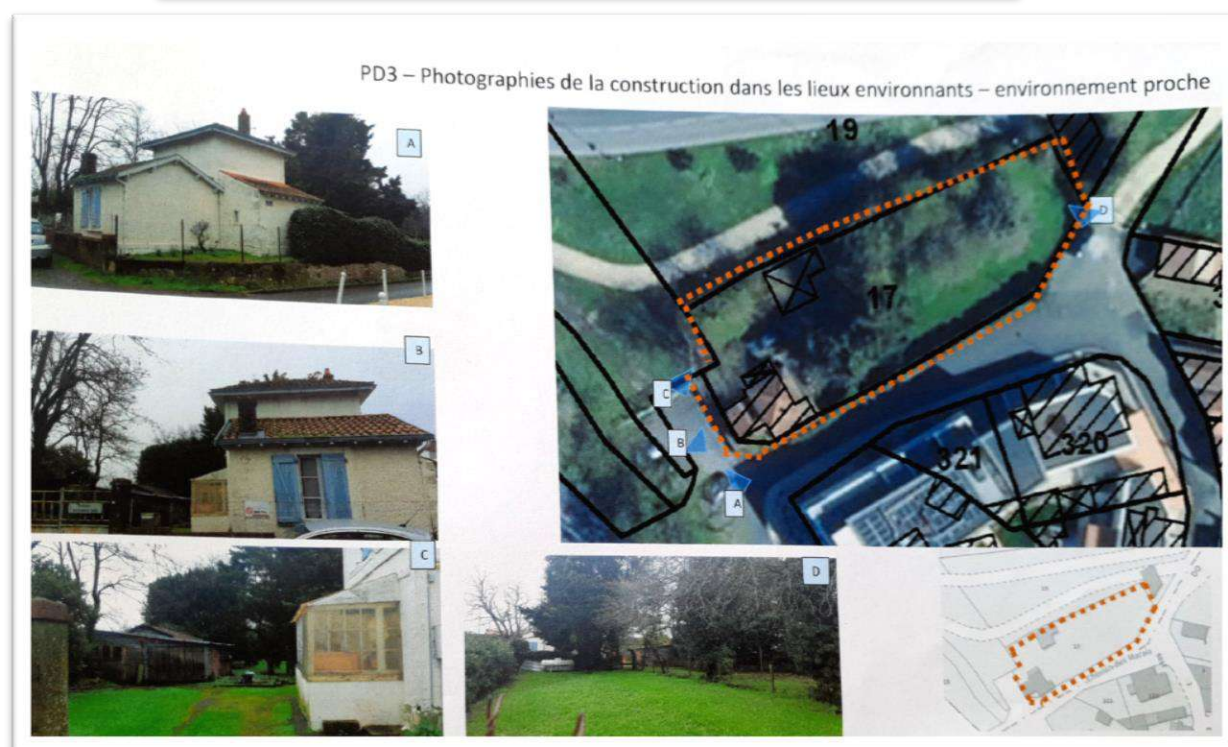


Figure 9 : photo de la construction à démolir et plan de situation

2. Les contradictions des considérants

- *Considérant que l'immeuble concerné est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.*
- *Considérant que l'habitation qui est rattachée au vocabulaire ferroviaire en tant que « maison de garde-barrière », a fait l'objet d'un repérage au sein de la ZPPAUP, lors d'un diagnostic et l'élaboration de la servitude d'utilité publique. La ZPPAUP est aujourd'hui devenue la SPR en vigueur et l'emplacement est mal repéré.*
- *Considérant qu'elle est aussi recensée pour son jeu de volumes et de toitures ainsi que son intérêt urbain. Bâtiment en état dégradé.*
- *Considérant qu'elle est encore représentative de l'histoire des transports et de l'évolution morphologique de la Rochelle, en relation étroite avec la gare (monument historique inscrit).*
- *Considérant que le permis de démolir vient en contradiction avec la logique de repérage mais aussi de protection de cet immeuble bâti, certes modeste, mais typique de l'architecture ferroviaire d'accompagnement. Repérage cartographique erroné sur l'emplacement du bâtiment. L'habitation ne possède pas de détails architecturaux officiels représentant les maisons de garde-barrière.*

Cette note a ensuite été étudiée par notre service juridique. Le recours est encore aujourd'hui en cours de négociation.

CONCLUSION

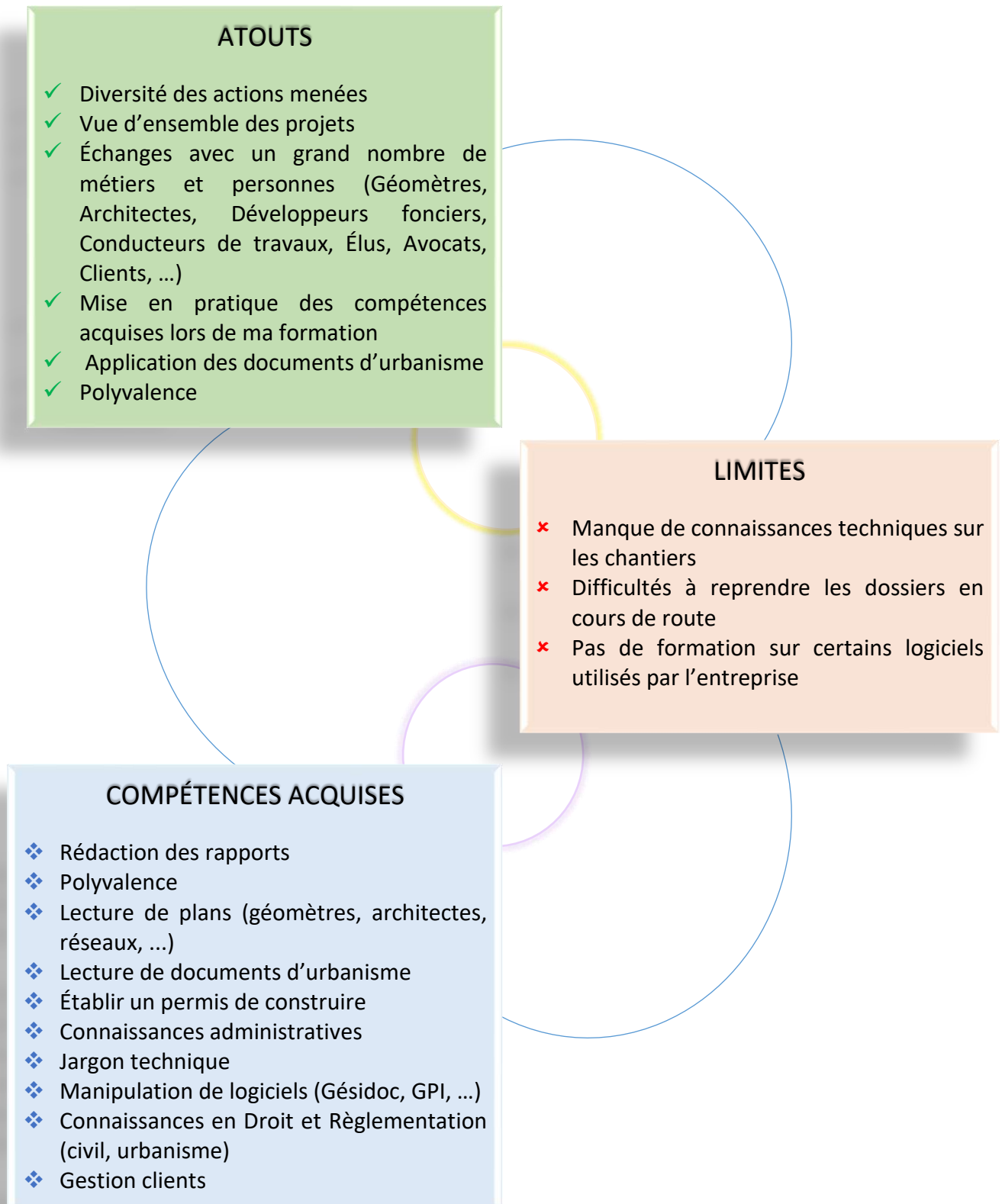
Nous avons pu voir à travers ce rapport que les causes de rejet d'un permis de construire sont nombreuses. Néanmoins, chaque refus doit être justifié et l'ensemble des raisons doivent être stipulées afin que le bénéficiaire, s'il le souhaite, puisse retravailler son projet en vue d'un nouveau dépôt.

Afin d'éviter d'être confronté à ce type de réponse de la part des mairies, il est important de bien s'informer sur les réglementations qui entourent un projet ainsi que sur les subtilités propres qui composent chaque terrain. La situation, notamment, est un détail essentiel qui permet de connaître avec précision quels documents d'urbanisme s'appliquent. La discussion entre les acteurs est pareillement importante qu'il s'agisse des autorités compétentes ou des personnes émettant un avis.

Dans certains cas, une réponse juridique peut être apportée au refus. Dans un premier temps, un recours gracieux est envisagé. Dans un deuxième temps, après un échec du recours gracieux, un recours contentieux peut être envisagé. Pour ce dernier un juge statuera sur l'avenir définitif du projet.

Enfin, il est important de regarder au-delà de l'aspect factuel de ces refus. Les tensions politiques peuvent-elles entraîner un avis négatif ? Bien que la loi exige l'impartialité et la motivation non subjective, on peut mettre en avant l'exemple 1 de notre rapport qui dénote des répercussions que peuvent avoir ces tensions. Après de nombreuses discussions avec les parties, un avis positif avait été émis oralement. Toutefois, nous avons reçu un arrêté de refus dont la date de signature correspond à la veille de la destitution du Maire, remplacé par son opposition.

RETOUR D'EXPÉRIENCE (ATOUPS ET LIMITES DU STAGE + COMPÉTENCES ACQUISES)



Annexe 1 : Exemple de Cerfa pour un permis de construire 13409*07



Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...) ;
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
 - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux¹ après avoir :**
 - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>) ;
 - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
 - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal, excepté dans le cas évoqué à l'article 222 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1. Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° _____

déposée à la mairie le : ____/____/____

par : _____

fera l'objet d'un permis tacite² à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2. Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.



Demande de

☐ Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

☒ Permis de construire comprenant ou non des démolitions



Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...).
- Vous réalisez une nouvelle construction.
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

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.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA 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
- ☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- ☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 - Identité du demandeur

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 2^{ème}, 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.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : Commune :
Département : Pays :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

☐ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

3 - Le terrain

3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 9)

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations : _____

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

- ☐ Lotissement
- ☐ Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- ☐ Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- ☐ Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- ☐ Aménagement d'un golf
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
 - Contenance (nombre d'unités) : _____
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
 - Superficie (en m²) : _____
 - Profondeur (pour les affouillements) : _____
 - Hauteur (pour les exhaussements) : _____

☐ Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

☐ Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles

Dans les secteurs protégés

Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé¹ :

- ☐ Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- ☐ Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières

Aménagement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques¹ :

- ☐ Création d'une voie
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- ☐ Création d'un espace public

Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle¹ :

- ☐ Création d'un espace public

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) :

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

4.2 - À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés :

Surface de plancher maximale envisagée (en m²) :

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot
☐ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
☐ La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, quelle garantie sera utilisée ?

Consignation en compte bloqué ☐ ou Garantie financière d'achèvement des travaux ☐

Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ?

Oui ☐ Non ☐

4.3 - À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL (m²) :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements

Vous avez eu recours à un architecte : Oui ☐ Non ☐

Si oui, vous devez lui faire compléter les rubriques ci-dessous et lui faire apposer son cachet

Nom de l'architecte : Prénom :

Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre :

Conseil Régional de :

Téléphone : _____ ou Télécopie : _____ ou _____

Adresse électronique : _____@_____

En application de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, j'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Signature de l'architecte :

Cachet de l'architecte :

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous² :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

☐ Nouvelle construction☐ Travaux sur construction existante

☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

2 Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150m² de surface de plancher ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

5.3 - Informations complémentaires

• Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :

• Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :

Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro

☐ Autres financements :

• Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location ☐

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin ☐

☐ Autres annexes à l'habitation :

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme ☐

Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées ☐

☐ Autres, précisez :

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

• Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol et au-dessous du sol

• Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

• Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif : Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale ☐

Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir ☐

5.4 - Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

5.5 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

surfaces de plancher³ en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁴ (B)	Surface créée par changement de destination ⁵ (C)	Surface supprimée ⁶ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ⁷						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

³ Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

⁴ Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

⁵ Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

⁶ Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

⁷ L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

5.6 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5).

Surface de plancher³ en m²

Destinations ⁴	Sous-destinations ⁵	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁶ (B)	Surface créée par changement de destination ⁷ ou de sous-destination ⁸ (C)	Surface supprimée ⁹ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ ou de sous-destination ⁸ (E)	Surface totale = (A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (en m ²)							

3 - Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des tréteaux, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 - Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

5 - Les sous-destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme.

6 - Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

7 - Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation.

8 - Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.

9 - Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

5.7 - Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet :

□ □ □ □

Après réalisation du projet :

□ □ □ □

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : _____ m², dont surface bâtie : _____ m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) :

6 - À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

☐ Démolition totale

☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logement démolis : □ □ □ □

7 - Participation pour voirie et réseaux

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : _____

Prénom : _____

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : _____

Voie : _____

Lieu-dit : _____

Localité : _____

Code postal : □ □ □ □ □ BP : □ □ □ □ Cedex : □ □ □

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____

Division territoriale : _____

8- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- ☐ porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA)
- ☐ porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement
- ☐ fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées)
- ☐ porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement
- ☐ déroge à certaines règles de construction et met en œuvre une solution d'effet équivalent au titre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation
- ☐ relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne)

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

(informations complémentaires)

- ☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
- ☐ se situe dans les abords d'un monument historique

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.⁸

Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.

J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À _____

Le : _____

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

⁸ Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :

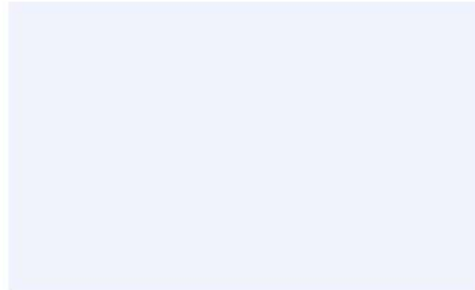
- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Pour un permis d'aménager un lotissement :

En application de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) de la ou des personnes sollicitées :



Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ou qu'un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur :

Signature(s) et cachet(s) de la ou des personnes sollicitées :

**Information à remplir par le professionnel sollicité:**

Vous êtes un : ☐ architecte ☐ paysagiste-concepteur

Nom : _____ Prénom : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____

Adresse électronique : _____ @ _____

Pour les architectes uniquement :

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : _____

Conseil régional de : _____

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie totale du terrain (en m²) :



Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'Etat chargé de l'urbanisme

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun d'un exemplaire du formulaire de demande accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérées ci-dessous [art. R.423-2 b) du code de l'urbanisme]. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si vos travaux sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national,...)¹ ou si des travaux de surélévation d'une construction achevée depuis plus de 2 ans font l'objet d'une demande de dérogation à des règles de construction [art. L.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation]. Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PC1, PC2 et PC3, en plus de ceux fournis dans chaque dossier, sont demandés afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [art A. 431-9 du code de l'urbanisme].

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> PC1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/> PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] ²	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] ²	1 exemplaire par dossier

2) Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> PC9. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux. [Art. R. 431-11 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe sur le domaine public ou en surplomb du domaine public :	
<input type="checkbox"/> PC10. L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou abords des monuments historiques ou dans un cœur de parc national :	
<input type="checkbox"/> PC10-1. Une notice complémentaire indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14 et R. 431-14-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

¹ Se renseigner auprès de la mairie

² Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager

Si votre projet se situe dans un coeur de parc national :

<input type="checkbox"/> PC10-2. Le dossier prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 431-14-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :

<input type="checkbox"/> PC11. L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC11-1. L'étude d'impact actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :

<input type="checkbox"/> PC11-2. Le dossier d'évaluation des incidences prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif:

<input type="checkbox"/> PC11-3. L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :

<input type="checkbox"/> PC12. L'attestation d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :

<input type="checkbox"/> PC13. L'attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet nécessite un agrément :

<input type="checkbox"/> PC14. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :

<input type="checkbox"/> PC15. Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 h) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet nécessite une étude de sécurité publique :

<input type="checkbox"/> PC16. L'étude de sécurité [Art. R. 431-16 i) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique :

<input type="checkbox"/> PC 16-1. Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, prévu par les articles R. 111-20-1 et R. 111-20-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est situé à proximité d'une canalisation de transport dans une zone de dangers :

<input type="checkbox"/> PC 16-2. L'analyse de compatibilité du projet avec la canalisation du point de vue de la sécurité des personnes, prévue à l'art. R. 555-31 du code de l'environnement [Art. R. 431-16 k) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet porte sur la construction d'un bâtiment comportant un lieu sécurisé auquel ont accès les véhicules de transport de fonds en vue de leur chargement ou déchargement :

<input type="checkbox"/> PC 16-3. Le récépissé de transmission du dossier à la commission départementale de la sécurité des transports de fonds [Art. R. 431-16 l) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet fait l'objet d'une concertation :

<input type="checkbox"/> PC16-4. Le bilan de la concertation et le document conclusif [Art. R. 431-16 m) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement, et lorsqu'un usage différent est envisagé:

<input type="checkbox"/> PC 16-5. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet se situe dans un secteur d'information sur les sols, et si la construction projetée n'est pas dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant déjà fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols :

<input type="checkbox"/> PC 16-6. Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R.431-16 o) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet déroge à certaines règles de construction et met en œuvre une solution d'effet équivalent :

<input type="checkbox"/> PC 16-7. L'attestation montrant le caractère équivalent des résultats obtenus par les moyens mis en œuvre, ainsi que leur caractère innovant [Art. 5 de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu [Art. L. 151-41 4° du code de l'urbanisme] ou dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, une partie de ce programme doit être affectée à des catégories de logements locatifs sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme] :

<input type="checkbox"/> PC17. Un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [Art. R. 431-16-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte sur des constructions situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu dans lequel les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale [Art. L. 151-14 du code de l'urbanisme] :

<input type="checkbox"/> PC17-1. Un tableau indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le plan local d'urbanisme ou par le document en tenant lieu [Art. R. 431-16-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte sur la construction d'un immeuble collectif de plus de douze logements ou de plus de 800m² de surface de plancher, située dans une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence en logements sociaux, et en l'absence de dérogation préfectorale :

<input type="checkbox"/> PC 17-2 Un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social [Art. R. 431-16-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou une majoration du volume constructible en cas de PLU, justifié par la construction de logements sociaux :

<input type="checkbox"/> PC18. La délimitation de cette partie des constructions [Art. R. 431-17 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC19. La mention de la surface de plancher correspondante [Art. R. 431-17 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC20. L'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé [Art. R. 431-17 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC21. Dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention prévue au 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. [Art. R. 431-17 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou des règles de gabarit en cas de PLU, justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :

<input type="checkbox"/> PC22. Un document prévu par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC23. Un document par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite un défrichement :

<input type="checkbox"/> PC24. La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :

<input type="checkbox"/> PC25. Une justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet nécessite un permis de démolir :

<input type="checkbox"/> PC26. La justification du dépôt de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme] OU, si la demande de permis de construire vaut demande de permis de démolir :	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC27. Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir, selon l'annexe ci-jointe [Art. R. 431-21 b) du code de l'urbanisme]	

Si votre projet se situe dans un lotissement :

<input type="checkbox"/> PC28. Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al.) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC29. Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22-1a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC29-1. L'attestation de l'accord du lotisseur, en cas de subdivision de lot [Art. R. 431-22-1b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :

<input type="checkbox"/> PC30. La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain approuvé et publié dans les conditions de l'article D.311-11-1 qui indiquent le nombre de m ² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC31. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national (OIN) :

<input type="checkbox"/> PC 31-1. L'attestation de l'aménageur certifiant qu'il a réalisé ou prendra en charge l'intégralité des travaux mentionnés à l'article R. 331-5 du code de l'urbanisme [Art. R. 431-23-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :

<input type="checkbox"/> PC 31-2. L'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet :

<input type="checkbox"/> PC32. Le plan de division du terrain [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> PC33. Le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si le projet est soumis à la redevance bureaux :

<input type="checkbox"/> PC 33-1. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. R. 431-25-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :

<input type="checkbox"/> PC34. Le plan de situation du terrain sur lequel sont réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme] OU <input type="checkbox"/> PC35. La promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte sur un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m² dans une commune de moins de 20 000 habitants :

<input type="checkbox"/> PC36. Une notice précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente [Art. R. 431-27-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
---	--------------------------

Si votre projet est soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique :

<input type="checkbox"/> PC37. La copie de la lettre du préfet attestant que le dossier de demande est complet. [Art. R. 431-28 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
--	--------------------------

Si votre projet porte sur un immeuble de grande hauteur (IGH) :

<input type="checkbox"/> PC38. Le récépissé de dépôt en préfecture de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-29 du code de l'urbanisme]	3 exemplaires
--	---------------

Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :

<input type="checkbox"/> PC39. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévu aux articles R. 111-19-17 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique
--	-------------------------------------

<input type="checkbox"/> PC40. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité prévu par l'article R. 111-19-17 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique
Si vous demandez une dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :	
<input type="checkbox"/> PC40-1. Une note précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez une dérogation aux règles constructives mentionnées à l'article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, pour la création ou l'agrandissement de logements par surélévation d'un immeuble achevé depuis plus de 2 ans :	
<input type="checkbox"/> PC 40-2. Une demande de dérogation comprenant les précisions et les justifications définies à l'article R. 111-1-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-31-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous demandez une ou plusieurs dérogations aux règles constructives au titre de l'article L. 151-29-1, L. 152-5 et L. 152-6 du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> PC40-3. Une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L. 151-29-1, L. 152-5 et L. 152-6 du code de l'urbanisme pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :	
<input type="checkbox"/> PC41. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :	
<input type="checkbox"/> PC42. Une copie du contrat ayant procédé au transfert de possibilité de construction résultant du COS [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale :	
<input type="checkbox"/> PC43. Le dossier d'autorisation d'exploitation commerciale [Art. R. 431-33-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une zone réglementée s'agissant de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant :	
<input type="checkbox"/> PC44. Le dossier de demande d'autorisation de travaux [Art. L.111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant]	3 exemplaires du dossier spécifique + 1 exemplaire supplémentaire si l'avis ou l'accord est requis de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France



ANNEXE

Bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions

*Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe*

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> A1. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A2. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> A3. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A4. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> A5. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A6. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> A7. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :	
<input type="checkbox"/> A8. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier



Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier
----------	-----	---------	-------	---------------

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être **obligatoirement renseignées**, quelle que soit la nature de la construction

Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) :m²

Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement :m²

Surface taxable démolie de la (ou des) construction(s) :m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)			
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro (PTZ) (5)			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé			
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés			
Nombre total de logements créés				

1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.

Pour la réalisation de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) ?

Oui ☐ Non ☐ Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante ?m²

Quel est le nombre de logements existants ?.....

Quelle est la surface taxable démolie ?.....m²

1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

	Nombre créé	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m ² (9)			
Total des surfaces créées, y compris les surfaces annexes			
Locaux industriels et artisanaux ainsi que leurs annexes			
Maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique			
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)			

Dans les exploitations et coopératives agricoles : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)		
Dans les centres équestres : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)		
	Surfaces créées	
Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (12)		

1.3 – Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) :

Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine : m².

Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs :

Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs :

Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m :

Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol : m².

1.4 – Redevance d'archéologie préventive :

Votre projet fait-il l'objet d'un (ou de) terrassement(s) ?

Oui ☐ Non ☐

1.5 – Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? Oui ☐ Non ☐

La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui ☐ Non ☐

2 - Versement pour sous-densité (VSD) (14)

Demandez à la mairie si un seuil minimal de densité (SMD) est institué dans le secteur de la commune où vous construisez.

Si oui, la superficie de la construction projetée est-elle égale ou supérieure au seuil minimal de densité (15) ? Oui ☐ Non ☐

Dans le cas où la surface de plancher de votre projet est inférieure au seuil minimal de densité, indiquez ici :

La superficie de votre unité foncière : m².

La superficie de l'unité foncière effectivement constructible (16) : m²

La valeur du m² de terrain nu et libre : €/m²

Les surfaces de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies (en m²) (17) : m²

Si vous avez bénéficié avant le dépôt de votre demande d'un rescrit fiscal (18), indiquez sa date :

3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si votre terrain est un lot de lotissement :	
<input type="checkbox"/> F1. Le certificat fourni par le lotisseur [Art. R. 442-11 2° alinéa du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal :	
<input type="checkbox"/> F2. Le rescrit fiscal [article R. 331-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal relatif à la taxe d'aménagement ou à la redevance d'archéologie préventive	
<input type="checkbox"/> F3. Le rescrit fiscal [R. 331-11-1 du code de l'urbanisme et/ou R. 524-11 du code du patrimoine]	1 exemplaire par dossier

4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si vous pensez bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 331-7 1° du code de l'urbanisme, selon les cas :	
<input type="checkbox"/> F4. Le statut de l'établissement public (à caractère industriel et commercial ou administratif)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F5. Les statuts de l'association et le justificatif de la gestion désintéressée au sens de l'article 206 1 bis 1er alinéa du code général des impôts	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 4° (opération d'intérêt national) du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F6. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou réalisera l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 6° (projet urbain partenarial) du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F7. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	
<input type="checkbox"/> F8. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F9. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le sous-sol et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 524-6 du code du patrimoine (19) :	
<input type="checkbox"/> F10. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1 ^{er} août 2003	1 exemplaire par dossier

5 - Autres renseignements

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro, si la collectivité a délibéré l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Si à échéance de vos taxes vous n'habitez plus à l'adresse figurant sur la demande d'autorisation, merci de renseigner l'adresse d'envoi des titres de perception

Nouvelle adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Date

Nom et Signature du déclarant

Annexe 2 : Refus du permis de construire sur SAINT-GEORGE-D'OLÉRON

1/3

SAINT-GEORGES D'OLERON		REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
Demande déposée le 22/11/2019 Complétée le		N° PC	
Par :	NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE	Surface de Plancher créée	
Demeurant à :	14 QUAI DE MARMOUTIER 37075 TOURS CEDEX 2	2 820 m²	
Représenté par :	Monsieur VALLE Amaury	Destination : Habitation	
Pour :	Nouvelles constructions		
Sur un terrain sis à :			

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée concernant l'édification de 39 logements dont 10 logements à vocation sociale sur un terrain de 11 035 m² dans le cadre d'une opération groupée valant division créant une surface de plancher de 2 820 m².

Vu le Règlement National d'Urbanisme et ses articles R111-2, R111-4, R111-15, R111-21.

Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L121-8 à L121-17 et L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants.

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/04/2009, mis à jour le 01/10/2012 et le 04/03/2013, révisé le 31/05/2012, modifié le 31/05/2012 et le 29/11/2012, mis en compatibilité les 30/06/2016 et 05/09/2019.

Vu les articles L 332-6, L332-6-1,2a) et L 332-28 du code l'urbanisme.

Vu le récépissé de dépôt du dossier loi sur l'eau en date du 16/03/2020

Vu l'arrêté du 16/01/2020 de la préfecture de région portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive

Vu l'avis du Maire.

Considérant que le Plan Local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur sur la commune ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral et notamment l'article L121-8 du code de l'urbanisme précédemment susvisé ;

Considérant que les dispositions réglementaires illégales doivent être écartées et qu'il convient donc de se fonder sur les règles du document d'urbanisme antérieur, soit le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ;

Considérant qu'aux termes de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, dans les communes littorales l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire en continuité des agglomérations et villages existants présentant un nombre et une densité significatif des constructions, et non en continuité avec d'autres constructions, dans les zones d'urbanisation diffuses éloignées de ces agglomérations et villages ;

Considérant la situation du terrain sur lequel porte l'opération, à l'ouest du village de Sauzelle ;

Considérant au vu des photographies aériennes produites (PC1 plan de situation, PC04B note paysagère page 1 et page 2), que le terrain d'assiette du projet, appartient à un secteur caractérisé par l'existence de nombreuses parcelles non construites, bordé au nord, à l'ouest et au sud, par de vastes espaces naturels ;

Considérant que la rue des gitonnelles fait office de coupure entre le secteur urbanisé de Sauzelle situé à l'Est et les terrains très peu urbanisés situés à l'Ouest ;

Considérant de la même manière que la rue de la martelière permettant de rejoindre Sauzelle à Saint Georges, située au sud du projet ne comporte aucune construction et fait également office de rupture ;

Considérant que la notion d'extension de l'urbanisation a été définie par la jurisprudence administrative et correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activités agricoles ou économiques, ...), à l'exception de l'adjonction limitée d'une pièce d'habitation ;

Considérant en conséquence, que le projet, qui consiste en la construction de 39 habitations (édification de 16 blocs de constructions d'une emprise totale de 2 440 m² environ), constitue une extension de l'urbanisation qui ne s'inscrit pas en continuité avec une agglomération ou un village existant et ne respecte pas l'article L121-8 du code de l'urbanisme susmentionné ;

Considérant les principes directeurs d'aménagement des secteurs identifiés dans le document « Orientations et actions d'aménagements » du PLU en vigueur qu'il convient de mettre en œuvre notamment sur le terrain objet de la présente demande ;

Considérant plus particulièrement le principe selon lequel les constructions seront réalisées en rez de chaussée ou rez de chaussée surmonté d'un comble afin de faciliter leur intégration dans le site, en conformité avec les dispositions réglementaires ;

Considérant les projets de construction des blocs A pour partie, B pour partie, C pour partie, G, H, I, J, K, L, et M de type R+1 et donc non conformes aux orientations d'aménagement susmentionnées ;

Considérant l'article AUh 7 du règlement du PLU en vigueur relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives imposant une implantation sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m ;

Considérant la hauteur par rapport au terrain naturel du bloc G, mesurée à 7.35m au faitage et la distance d'implantation de 3.67m minimum à respecter par rapport à la limite séparative Nord (parcelle BR46) ;

Considérant que l'implantation du bloc G à 3.10m de la limite Nord (parcelle BR46) ne respecte pas la réglementation précitée ;

Considérant l'article AUh11 du règlement du PLU en vigueur relatif à l'aspect extérieur des constructions selon lequel « Les constructeurs s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte du Pays de Marennes Oléron : Paysage, Architecture, Urbanisme... » ;

Considérant les dispositions de la charte architecturale susmentionnée préconisant la mise en place des éléments de modernité tels que baies et volets roulants sur les façades arrières non vues du domaine public, tout en maintenant une continuité des volumes et des matériaux avec le bâti traditionnel sur les façades sur rue ;

Considérant de la même manière le principe selon lequel les volumes découpés par des loggias, balcons, auvents et vérandas sont considérés comme des éléments intrus qu'il convient de proscrire notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public ;

Considérant le projet dans sa globalité et la mise en place de volets roulants sur les portes-fenêtres trois vantaux de tous les logements et sur les fenêtres des cuisines tel que décrit dans la pièce PCMI04, ainsi que la mise en œuvre de balcons sur le bloc J ;

Considérant les voies privées et les cheminements piétons ouverts à la circulation publique faisant partie intégrante du projet et desservant les futures constructions ;

Considérant le fait que les volets roulants, et les balcons susmentionnés seront vus depuis les voies et cheminements du programme, qu'ils seront ouverts à la circulation publique et qu'en conséquence ces éléments ne respecteront pas les dispositions architecturales de la charte susmentionnée ;

Considérant au surplus la réalisation « optionnelle » d'annexe en bois, qui ne respectent pas les dispositions de l'article AUh11 susvisé selon lequel « Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux... » ;

Considérant l'article AUh13 du règlement du PLU en vigueur relatif aux espaces libres et plantations selon lequel les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre, les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par logement dans les opérations d'ensemble et que les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 25 m² de surface ;

Considérant dès lors que le projet doit prévoir la plantation de 299 arbres de haute-tige décomptés de la façon suivante :

39 lgts x 2 soit 78 arbres

700 m² de stationnement + 1775 m² de voirie /25 soit 99 arbres

6120 m² d'espaces libres/50 soit 122 arbres

, qu'il n'en prévoit que 146 tel qu'indiqué dans la notice paysagère jointe à la présente demande et qu'il ne respecte pas le règlement précité ;

..... ARRETE

Article 1: Le permis de construire EST REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera notifiée :

- 1) Au pétitionnaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.
- 2) A la Préfecture.

Saint-Georges d'Oléron, le 26 MAI 2020

LE MAIRE,

Le Maire,
Eric PROUST



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Vous pouvez contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, vous pouvez adresser un recours contentieux au Tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation selon les mêmes modalités. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

ARRIVE LE URBA
20 JAN 2020
8h35
CDC Ile d'Oléron

Direction régionale des
affaires culturelles

Service régional de
l'archéologie

Affaire suivie par :
Eric NORMAND
Tél. : 05 49 36 30 44 ou 06 28 98 54 20
eric.normand@culture.gouv.fr
ou
Sylvie BACH
Tél. : 06 40 34 51 45
sylvie.bach@culture.gouv.fr

La Préfète de région

à

Communauté de Communes Ile d'Oléron
Service Urbanisme
À l'attention de Mme caroline PERROTEL
59 Route des Allées
17310 SAINT PIERRE D'OLÉRON

Référence : EN/SB/MS/A20/ 1731

Poitiers, le 16 janvier 2020

Références : PC01733719X0090-6

Objet : Notification d'une prescription de diagnostic d'archéologie préventive
Références : SAINT-GEORGES-D'OLÉRON (CHARENTE-MARITIME), Rue du Moulin, Le Moulin de
Sauzelle
PC01733719X0090
Livres V du Code du patrimoine
P.J. : Arrêté n° 75-2020-0052 du 16 janvier 2020 portant prescription d'un diagnostic d'archéologie
préventive

Après examen du dossier d'aménagement visé en référence, j'ai décidé que des mesures d'archéologie préventive seront mises en œuvre préalablement à la réalisation de ce projet. J'ai l'honneur de vous notifier l'arrêté n° 75-2020-0052 du 16 janvier 2020, portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Je vous rappelle qu'il vous appartient d'assortir l'autorisation que vous serez éventuellement amené à délivrer d'une mention précisant que l'exécution des mesures d'archéologie préventive prescrites est un préalable obligatoire à la réalisation des travaux, conformément à l'article R.523-17 du code du patrimoine.

Par ailleurs, je vous demande de bien vouloir me tenir informée des suites que vous réserverez à ce dossier et de me transmettre une copie de votre décision.

Pièce annexée à
l'arrêté

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par délégation,
La Conservatrice régionale de l'archéologie adjointe



26 MAI 2020

Le Maire de SAINT-GEORGES
Eric BROUST

Gwénale MARCHET-LEGENDRE

Pièce annexée à
L'arrêté



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

du 26 MAI 2020

Le Maire de SAINT-GEORGES
Eric PROUST

Arrêté n° 75-2020-0052 Du 16 janvier 2020
portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive

La Préfète de région ;

Vu le code du patrimoine et notamment son livre V ;

Vu l'arrêté du 16 septembre 2004 portant définition des normes d'identification, d'inventaire, de classement et de conditionnement de la documentation scientifique et du mobilier issu des diagnostics et des fouilles archéologiques ;

Vu l'arrêté du 27 septembre 2004 portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

Vu l'arrêté n°R75-2019-12-16-003 du 16 décembre 2019 portant délégation de signature à Monsieur Arnaud Littardi, directeur régional des affaires culturelles de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la décision n°R75-2019-12-18-001 du 18 décembre 2019 portant subdélégation de signature à Madame Gwénaëlle Marchet-Legendre, Conservatrice régionale de l'archéologie adjointe ;

Vu le dossier enregistré sous le n° PC01733719X0090, permis de construire, déposé par – NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE – pour le projet « Rue du Moulin, Le Moulin de Sauzelle » localisé à SAINT-GEORGES-D'OLERON, transmis par la Communauté de Communes Ile d'Oléron, reçu en préfecture de région, Service régional de l'archéologie, le 18 décembre 2019 ;

Considérant que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique en lien avec une occupation ancienne de cet ancien littoral pouvant remonter au néolithique ;

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet.

ARRÊTE

Article 1 - Une opération de diagnostic archéologique est mise en œuvre préalablement à la réalisation du projet « Rue du Moulin, Le Moulin de Sauzelle », sis en :

RÉGION : NOUVELLE-AQUITAINE
DEPARTEMENT : CHARENTE-MARITIME
COMMUNE : SAINT-GEORGES-D'OLERON
Lieu-dit ou adresse : Le Moulin de Sauzelle
Cadastre : Préfixe : 000, Section : BR, Parcelle(s) : 48, 1031, 1437

Réalisé par : NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE

L'emprise soumise au diagnostic, d'une superficie de 11 035 m², est figurée sur le document graphique annexé au présent arrêté.

Le diagnostic archéologique comprend, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus.

Article 2 - L'attribution de la réalisation du diagnostic fait l'objet d'une décision distincte du présent arrêté.

L'opérateur ainsi désigné soumettra un projet d'intervention élaboré sur la base des objectifs scientifiques et des principes méthodologiques définis par le présent arrêté.

Article 3 - Objectifs scientifiques

Situer spatialement, évaluer stratigraphiquement, qualifier (interprétation, datation et conservation) les structures archéologiques en vue de caractériser le type d'occupation.

Article 4 - Principes méthodologiques

Ouverture de tranchées jusqu'au terrain naturel pour repérer, caractériser et évaluer l'état de conservation des structures archéologiques; des fenêtres seront ouvertes en cas de découverte de vestiges afin de mieux les caractériser; le maillage des tranchées sera tel que la superficie sondée représentera 10 % de la superficie du terrain assiette de l'opération.

Article 5 - Responsable scientifique

Le responsable scientifique du diagnostic, dont la désignation fera l'objet d'un arrêté ultérieur, doit justifier des qualifications suivantes : un archéologue ayant de bonnes connaissances pour les périodes néolithique et protohistoriques.

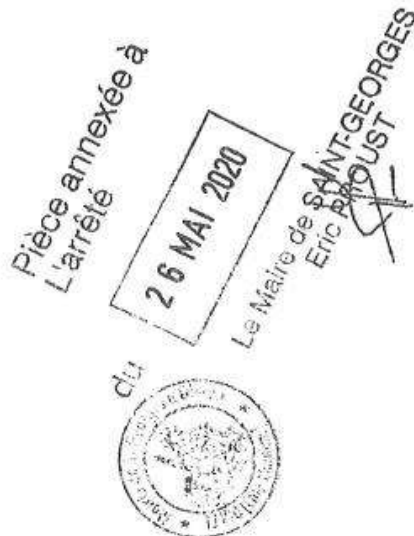
Article 6 - Le Directeur des affaires culturelles est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à la Communauté de Communes Ile d'Oléron, à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, au Service d'archéologie départementale de la Charente-Maritime et à l'INRAP - Direction interrégionale Nouvelle-Aquitaine et Outremer.

Fait à Poitiers, le 16 janvier 2020

Pour le Directeur régional des affaires culturelles
et par délégation,
La Conservatrice régionale de l'archéologie adjointe



Gwénaëlle MARCHET-LEGENDRE



Copie à :

. Préfecture de département.
. Conseil départemental 17 + INRAP
. Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine

. Gendarmerie ou Police urbaine
. Personne qui projette les travaux
. Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie)

. Mairie(s)
. Autorité compétente pour instruire la demande d'autorisation

Annexe 3 : Refus de permis de construire pour le lot 77 sur la commune de SAINTES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE SAINTES

4, avenue de Tombouctou – CS 90316
17108 SAINTES CEDEX
☎ 05.46.93.41.50

SERVICE INSTRUCTEUR

Ouvert au public

Lundi – Mercredi – Jeudi – Vendredi
de 14 h à 17 h – sur rendez-vous

(à rappeler dans toute correspondance)

DOSSIER N° PC

Déposé le : 14/11/2019

Sur un terrain sis à : SUR MOREAU

Et cadastré : DE

SAS NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE

Monsieur VALLE Amaury

25 allée Vauban

59562 LA MADELEINE

RAR N° 1A170533773

Affaire suivie par Mme Julie DAVITOGLU Tél : 05.46.98.23.02

Reçu le

22 JUIN 2020

Objet : Confirmation d'une décision tacite de rejet.

Monsieur,

Vous avez déposé le 14/11/2019 à la mairie de SAINTES une demande de Permis de construire.

Ce dossier a fait l'objet d'une demande de pièces manquantes par courrier RAR n°1A 177 053 3773 7 daté du 10/12/2019 (présenté ou retiré le 12/12/2019) dans laquelle il vous était précisé que vous disposiez de 3 mois à compter de la date de réception de ladite lettre, pour faire parvenir à la mairie l'intégralité des pièces et informations manquantes et que, dans le cas contraire, vous seriez réputé avoir renoncé à votre projet.

A ce jour, parmi les pièces fournies, n'ont pas été produites les suivantes :

- **PC 16-1 : Le formulaire en 4 exemplaires, établi par le maître d'ouvrage, attestant la prise en compte de la réglementation thermique** prévue par l'art. R111-20-1 du code de la construction et de l'habitation (Art. R431-16 i du code de l'urbanisme).
- **Le Visa de l'Architecte Conseil du lotissement** (annexe 1 du règlement du PA n°017 415 18 P0005) fiche d'analyse du projet et avis dudit architecte conseil, obligatoire dans chaque dossier.
Le document fourni n'a pas été signé par l'Architecte Conseil établissant l'avis, ce qui ne permet pas d'établir la véracité du document demandé.

Aussi, je suis au regret de vous confirmer qu'en application de l'article R 423-39 du Code de l'Urbanisme, votre demande fait l'objet d'une **décision tacite de rejet**.

Dans ces conditions, vous êtes tenu de déposer une nouvelle demande si vous souhaitez réaliser votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Saintes, le 11 JUIN 2020
Par le Maire, Par Délégation
Aldy Valle
Adjoint au Maire

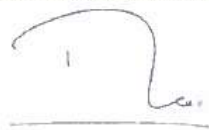

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communication des informations nominatives vous concernant et, si nécessaire, les faire rectifier, en vous adressant au Service Foncier – Urbanisme.

Annexe 4 : Avis négatif de l'ABF concernant le projet de démolition à La Rochelle.

 MINISTÈRE DE LA CULTURE		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">C.D.A. LA ROCHELLE 28 FEV. 2020 URBANISME RÈGLEMENTAIRE</div>
Direction régionale des affaires culturelles de Nouvelle Aquitaine Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Charente-Maritime		MAIRIE ROCHELLE (LA) SERVICE URBANISME BP 1541 17086 LA ROCHELLE CEDEX
Dossier suivi par : Lionel MOTTIN		A La Rochelle, le 28/02/2020
Objet : demande de permis de démolir		
<hr/>		
numéro : [REDACTED]	demandeur :	
adresse du projet : [REDACTED]	SAS NEXITY IR PROGRAM. LOIRE PD	
nature du projet : Démolition	255/20R	
déposé en mairie le : 10/02/2020	14 QUAI MARMOUTIER	
reçu au service le : 14/02/2020	LA FAIENCERIE	
servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -	37000 TOUR	
<hr/>		
<p>L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.</p> <p>Ce projet, en l'état, n'étant pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou portant atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur, l'architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.</p>		
<p>Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :</p> <p>Cette construction, qui est rattachée au vocabulaire ferroviaire en tant que "maison de garde-barrière," a fait l'objet d'un repérage au sein de la ZPPAUP lors du diagnostic et l'élaboration de la servitude d'utilité publique : elle est ainsi recensée pour son jeu de volumes et de toitures ainsi que son intérêt urbain. (résidence urbaine colorimétrie jaune, hachures noires)</p> <p>Bien qu'à l'écart, elle est encore représentative de l'histoire des transports et de l'évolution morphologique de La Rochelle, en relation étroite avec la gare - monument historique inscrit- et le Pont de Tasdon ; celui-ci mériterait lui aussi une protection en tant que monument historique.</p> <p>La valeur patrimoniale est donc confirmée par la protection de ce bâti en tant qu'intérêt urbain" dans le règlement de la ZPPAUP devenue SPR.</p> <p>Le permis de démolir vient donc en contradiction avec la logique de repérage mais aussi de protection de cet immeuble bâti, certes modeste mais typique de l'architecture ferroviaire d'accompagnement. Cette donnée avait été transmise au maître d'ouvrage lors d'une réunion au sein de la CdA de La Rochelle.</p>		
<p>En conclusion :</p>		
<hr/>		
<p>2, rue de la monnaie - 17025 La Rochelle cedex 01 17000 La Rochelle - Téléphone : 05 46 41 09 57 udap.charente-maritime@culture.gouv.fr - www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/ Page 1 sur 2</p>		

La démolition de ce bâtiment, élément significatif du site protégé SPR et de la ville de La Rochelle, porterait atteinte à l'intérêt et aux caractères des lieux.

L'architecte des Bâtiments de France



LIONEL MOTTIN

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Dans le cadre de ce recours, le demandeur peut faire appel à un médiateur issu de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

Annexe 5 : Arrêté de refus concernant le projet de démolition sur la commune de La Rochelle.

MAIRIE LA ROCHELLE		REFUS DE PERMIS DE DEMOLIR. PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	
DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier	
Demande déposée le 10 février 2020		PD	
Par :	NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE	20-103	
Demeurant à :	14 quai Marmoutier La Faiencerie 37000 TOURS		
Représenté par :	Monsieur VALLE Amaury		
Pour :	Démolition totale		
Terrain sis à :			

Le Maire,

Vu la demande susvisée,
Vu le Code du Patrimoine en son livre VI,
Vu le Code de l'Environnement, livre III, titre IV, pour la protection des sites,
Vu le Code de l'Urbanisme, livre IV,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19/12/2019,
Vu l'avis Défavorable du l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime en date du 28/02/2020

CONSIDERANT que l'immeuble concerné est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
CONSIDERANT que l'habitation qui est rattachée au vocabulaire ferroviaire en tant que « maison de garde-barrière », a fait l'objet d'un repérage au sein de la ZPPAUP, lors d'un diagnostic et l'élaboration de la servitude d'utilité publique.
CONSIDERANT qu'elle est aussi recensée pour son jeu de volumes et de toitures ainsi que son intérêt urbain.
CONSIDERANT qu'elle est encore représentative de l'histoire des transports et de l'évolution morphologique de la Rochelle, en relation étroite avec la gare (monument historique inscrit),

CONSIDERANT que le permis de démolir vient en contradiction avec la logique de repérage mais aussi de protection de cet immeuble bâti, certes modeste, mais typique de l'architecture ferroviaire d'accompagnement. La démolition de ce bâtiment, porterait donc atteinte à l'intérêt et aux caractères des lieux.
Ce projet en l'état n'est pas conforme aux règles applicables dans le site patrimonial remarquable (ZPPAUP), l'ABF ne donne donc pas son accord.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Démolir est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, conformément à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.


* 8 . 9 K H B . R F V O *

La Rochelle, le :
Le Maire,

LA ROCHELLE
16 MARS 2020
Pour le Maire
L'Adjoint Délégué
Anna Maria SPANO

05/09/21

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Il peut également saisir le Maire d'un recours administratif (recours gracieux) dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision. En cas de réponse négative de l'administration ou au terme d'un délai de deux mois en cas de silence (la non réponse valant rejet implicite), le pétitionnaire dispose d'un délai de deux mois pour introduire le recours contentieux susvisé auprès du Tribunal Administratif.

BIBLIOGRAPHIE

- Collectivités-locales.gouv. *Documents d'urbanisme et règles générales d'urbanisme*. (14.08.20) <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/documents-durbanisme-et-regles-generales-durbanisme>
- Cohésion des territoires. *Documents d'urbanisme*. (12.08.20) <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/documents-durbanisme>
- Construire sa maison. *Règles d'urbanisme*. (12.08.20) <https://www.construiesamaison.com/construire/achat-terrain/regles-d-urbanisme-mode-d-emploi/a21251>
- Permettez-moi de construire. *Plan Local d'Urbanisme*. (14.08.20) <https://www.permettezmoideconstruire.fr/edito/conseils/urbanisme/plan-local-urbanisme>
- Actu-Environnement. *Plan de déplacement urbains*. (14.08.20) https://www.actu-environnement.com/ae/dictionnaireenvironnement/definition/plan-de-deplacements-urbains_pdu.php4
- Collectivités-locales.gouv. *Plan Local de l'Habitat*. (12.08.20) <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/programme-local-lhabitat-plh>
- Département Lot-et-Garonne. *Charte Paysagère*. (12.08.20) <http://www.lotetgaronne.fr/fr/nos-missions/culture-et-patrimoine/patrimoine/patrimoine-paysager/charte-paysagere.html>
- Trame verte et bleue centre et ressources. *Présentation de la trame verte et bleue*. (15.08.20) <http://www.trameverteetbleue.fr/presentation-tvb/foire-aux-questions/quel-est-contenu-srce>
- Avocats Papin. *Motivation d'un refus de permis de construire*. (15.08.20) <https://www.avocats-papin.fr/droit-avocats-actualites/droit-public/motivation-d-un-refus-d-un-permis-de-construire-la-commune-doit-devoiler-tout-son-jeu.html>
- (14.08.20) <http://ebook.charente-maritime.fr/eBook/solidarite-population/schema-habitat/files/assets/common/downloads/Magazine%20du%20D.pdf>
- Union pour l'Habitat. *Rapport du mal-logement 2019*. (13.08.20) https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2019-02/rapport_complet_etat_du_mal_logement_2019_def_web.pdf
- CAIRN info. *Revue Savoir Agir*. (13.08.20) <https://www.cairn.info/revue-savoir-agir-2013-2-page-19.htm#>
- SAGE Marne Confluence. *Qu'est-ce qu'un SAGE ?* (15.08.20) <http://www.sage-marne-confluence.fr/Qu-est-ce-qu-un-SAGE/Un-SAGE-pour-quoi-faire>
- Cohésion-territoires.gouv. *SRADDET*. (14.08.20) <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sraddet-un-schema-strategique-prescriptif-et-integrateur-pour-les-regions>
- GRAND EST. *Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets*. (12.08.20) <https://www.grandest.fr/le-plan-regional-de-prevention-et-gestions-des-dechets-prpgd/>
- Village-Justice. *Demande de pièces complémentaires et accord tacite*. (14.08.20) <https://www.village-justice.com/articles/demande-pieces-complementaires-naissance-une-autorisation-urbanisme-tacite,33912.html>



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Julie EHRLACHER
2019-2020

Causes les plus fréquentes de refus de permis de construire ou de démolir en Charente-Maritime.

Résumé :

Dans un contexte où 4 millions de français sont mal-logés, nous avons étudié les causes les plus fréquentes responsables des refus de permis de construire pour un promoteur immobilier. Nous avons tracé un fil conducteur au travers de la réglementation et de trois exemples illustrateurs.

Mots Clés : Programme immobilier, permis de construire, refus, PLU, Charente-Maritime

NEXITY

4 place de la petite sirène 17000 La Rochelle

Tuteur entreprise :

Cécile BOUILLET

Responsable Programmes

Tuteur académique :

Abdel-illah HAMDOUCH