Livret pratique

Construction d'une maison individuelle

DÉCLARER - AMÉNAGER - CONSTRUIRE

GUICHET UNIQUE DE L'URBANISME

02 51 94 40 23
ads@cc-paysdechantonnay.fr

Pays de Chantonnay
Communauté de communes

CONSEIL

Pour votre projet de maison individuelle, nous vous conseillons de vous faire accompagner par un maître d'œuvre ou un constructeur. À noter qu'au-delà de 150 m² de surface de plancher créée, le recours à un architecte est obligatoire.

RÈGLEMENTATION

La construction d'une maison individuelle nécessite d'obtenir une autorisation d'urbanisme avant d'être réalisée. La formalité à déposer est la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI), le **CERFA n°13406**.

MAISON INDIVIDUELLE JUSQU'À 150 M² DE SURFACE DE PLANCHER

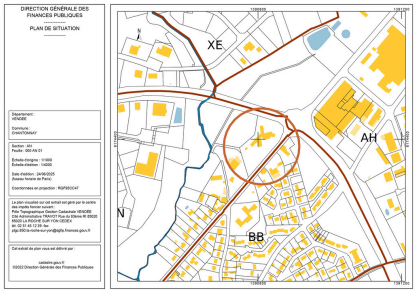
1. LE FORMULAIRE

CERFA n° 13406 - Téléchargeable sur :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646

2. LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN (PCMI1)

Le plan de situation permet de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la Commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

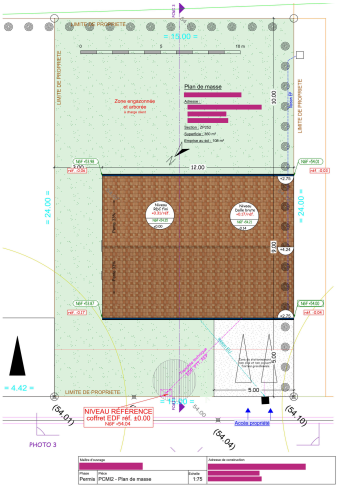
Téléchargeable sur : www.geoportail.gouv.fr
ou www.cadastre.gouv.fr



3. LE PLAN DE DE MASSE (PCMI2)

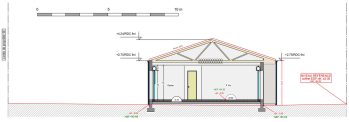
Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que la future construction respecte les différentes règles d'implantation et de hauteur.

Possibilité de télécharger un plan à l'échelle sur www.cadastre.gouv.fr puis de compléter directement dessus.



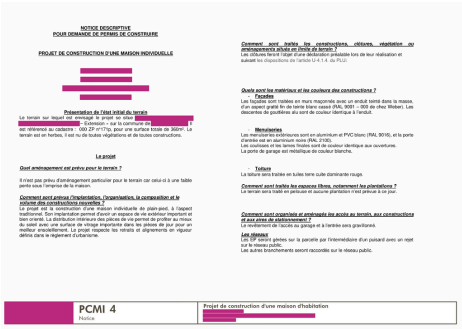
4. LE PLAN EN COUPE (PCMI3)

Le plan en coupe du terrain et de la construction complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain.



5. LA NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN (PCMI4)

La notice présente l'état initial du terrain et de ses abords, puis présente le projet (aménagement du terrain, implantation du projet, volumes, matériaux, coloris, branchements aux réseaux, clôtures, végétation).



NOTICE DESCRIPTIVE
POUR DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

Présentation de l'état initial du terrain

Le terrain sur lequel est envisagé le projet se situe [redacted]
[redacted] - 0-Urbain – sur la commune de [redacted] et
est référencé au cadastre : 000 ZP n°[redacted] pour une surface totale de 300m². Le
terrain est en herbes, il est nu de toutes végétations et de toutes constructions.

Le projet

Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Il n'est pas prévu d'aménagement particulier pour le terrain car celui-ci à une table
pente sous l'empreso de la maison.

Comment sont prévues l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles ?

Le projet est la construction d'une maison individuelle de plain-pied, à l'aspect
traditionnel. Son implantation permet d'avoir un espace de vie extérieur important et
bien orienté. La distribution intérieure des pièces de vie permet de profiter au mieux
de l'ensoleillement et de la vue sur le jardin. Le volume du bâtiment est simple et de
meilleur empiétement. Le projet respecte les retraits et alignements en vigueur
définis dans le règlement d'urbanisme.

Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?

Les clôtures feront l'objet d'une déclaration préalable lors de leur réalisation et
suivant les dispositions de l'article U 4.1.4 du PLU2.

Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Façades

Les façades sont traitées en mors maçonnés avec un enduit teinté dans la masse.
d'un aspect gratté fin de teinte blanc cassé (RAL 9001 – 9003 de chez Weber). Les
descentes de gouttières au sont de couleur identique à l'enduit.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures sont en aluminium et PVC blanc (RAL 9016), et la porte
d'entrée est en aluminium noire (RAL 2100).
Les coulisses et les lames finales sont de couleur identique aux ouvertures.
La porte de garage est métallique de couleur blanche.

Toiture

La toiture sera tuilée en tuiles terre cuite dominante rouge.

Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Le terrain sera traité en pelouse et aucune plantation n'est prévue à ce jour.

Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Le mouvement de l'accès au garage et à l'entrée sera gravitaire.

Les réseaux ?

Les réseaux seront gérées sur la parcelle par l'intermédiaire d'un puisard avec un rejet
sur le réseau public.
Les autres branchements seront raccordés sur le réseau public.

PCMI 4
Notice

Projet de construction d'une maison d'habitation

6. LE PLAN DES FAÇADES ET TOITURES (PCMI5)

Le plan des façades et toitures permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

7. LE DOCUMENT GRAPHIQUE (PCMI6)

Le document graphique permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

8. LES PHOTOGRAPHIES (PCMI7 ET PCMI8)

Une photographie situant le terrain dans l'environnement proche (PCMI7) et une photographie situant le terrain dans le paysage lointain (PCMI8), permettent de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

9. LE CERTIFICAT INDIQUANT LA SURFACE CONSTRUCTIBLE ATTRIBUÉE À VOTRE LOT (PCMI9)

Uniquement dans un lotissement, la surface de plancher maximale autorisée est répartie entre tous les lots du lotissement. Le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.

10. LE CERTIFICAT ATTESTANT L'ACHÈVEMENT DES ÉQUIPEMENTS DESSERVANT LE LOT (PMCI10)

Uniquement dans un lotissement, si le lotisseur a obtenu l'autorisation de vendre les lots avant l'achèvement total des équipements, le permis de construire peut être délivré dès que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.

11. L'ATTESTATION DE CONFORMITÉ DU PROJET D'INSTALLATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (ANC) (PCMI12-2)

Cette attestation permet de s'assurer que le projet d'installation d'un ANC a bien été contrôlé en amont de la demande de permis de construire (en cas d'absence de réseau collectif).

12. L'ATTESTATION D'UN CONTRÔLEUR TECHNIQUE (PCMI13)

Cette attestation permet à l'administration de vérifier qu'un contrôleur technique expérimenté a bien été chargé de veiller au respect des normes de construction parasismiques qui doivent être respectées.

13. LE FORMULAIRE ATTESTANT LA PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES (PCMI14-2)

Cette attestation permet à l'administration de s'assurer que le maître de l'ouvrage a pris en compte la réglementation thermique lors de la conception de son projet.

⚠ Pensez aux coûts des branchements/extensions des réseaux (Vendée Eau, SYDEV et assainissement collectif)

DÉPOSER LE DOSSIER

Vous pouvez déposer la demande de permis de construire **en version numérique depuis le guichet de l'urbanisme : pays-chantonnay.geosphere.fr/guichet-unique**

Il reste cependant possible de faire ces démarches **en version papier en mairie** si vous n'avez pas la possibilité de le faire en version numérique.

LEXIQUE UTILE À LA CONSTITUTION DU DOSSIER

- **EMPRISE AU SOL :**
Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- **HAUTEUR À L'ÉGOUT :**
Hauteur d'une construction mesurée à la gouttière ou en haut de l'acrotère par rapport au terrain naturel.

- **HAUTEUR AU FAÎTAGE :**
Il s'agit de la hauteur maximale de la construction, mesurée au point le plus haut de la toiture (faîtage).

- **TERRAIN NATUREL :**
Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou affouillement exécutés en vue de la réalisation du projet.

- **SURFACE TAXABLE :**
La surface taxable est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert dont la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 1,80 m, calculée à partir du « nu intérieur » des façades sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.

- **SURFACE DE PLANCHER :**
Ensemble des surfaces closes et couvertes, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée du nu intérieur des murs (déduction faite de l'épaisseur de l'isolant et des parties affectées au stationnement des véhicules motorisés = garage).

- **ACROTÈRE :**
Petit muret situé en bordure de toiture-terrasse prolongeant le mur de façade au-dessus du niveau du toit (toiture plate ou à faible pente).

ÉTAPES D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

1. DÉPÔT DU DOSSIER

(cf. procédure p.6)
Le délai d'instruction de droit commun est de 1 mois pour une déclaration préalable.

2. INSTRUCTION DU DOSSIER

Durant le 1er mois suivant le dépôt du dossier, le service instructeur peut demander des pièces complémentaires ou vous informer d'une majoration de délai d'instruction (par lettre recommandée avec accusé de réception papier ou électronique).
Le délai d'instruction commence à courir une fois le dossier complété.

3. DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION

Un arrêté est pris par la commune et envoyé à l'usager (par lettre recommandée ou par voie électronique).

4. AFFICHAGE DE L'AUTORISATION

Une fois l'arrêté reçu, l'usager procède à l'affichage de l'autorisation sur le terrain et visible depuis la voie publique. Durée : de l'obtention de l'autorisation et durant toute la durée du chantier.

5. FIN DES TRAVAUX

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) est déposée en mairie (CERFA n°13408).

6. CONFORMITÉ

À compter de la réception de la DAACT, la commune dispose d'un délai de 3 mois pour contester la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme.

7. DÉCLARATION IMPÔTS

Toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services fiscaux (rendez-vous sur votre espace personnel impots.gouv.fr - « gérer mes biens immobiliers »).

Pays de Chantonnay
Communauté de communes

Communauté de communes du Pays de Chantonnay

Service Autorisation du Droit des Sols
www.paysdechantonnay.fr
02 51 94 40 23

Pays de Chantonnay | 2025