

GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME



**ARGENTRÉ
DU-PLESSIS**

www.argentre-du-plessis.fr

Permis de construire, poser un clôture, construire un
abris de jardin, une maison, rénover sa façade....



SOMMAIRE

- 4 CONSTRUCTION D'UNE MAISON**
- 5 DIVISION PARCELLAIRE**
- 6 EXTENSION D'UNE MAISON**
- 8 TRAVAUX DE FAÇADE**
- 10 CONSTRUIRE OU POSER UN CLOTURE**
- 12 CONSTRUIRE UN ABRI DE JARDIN**
- 14 OMBRIÈRES ET PANNEAUX SOLAIRES**
- 16 CHANGEMENT DE DESTINATION**
 - ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC
- 18 ABATTAGE D'ARBRE**
- 20 TAXE D'AMÉNAGEMENT**
- 22 FAIRE UNE DÉMARCHE EN LIGNE**
- 28 ANNEXES**
 - PÉRIMÈTRE DU CHÂTEAU
 - LES DÉLAIS D'INSTRUCTION DES AUTORISATION
 - QUELS DOCUMENTS POUR QUEL PROJET ?
 - COMMENT FAIRE UN PLAN DE MASSE
 - COMMENT FAIRE UNE NOTICE DESCRIPTIVE ?
 - RECOURS À UN ARCHITECTE
 - ARCHITECTE CONSEIL
 - MAISON DU LOGEMENT
 - ASSAINISSEMENT
- 37 LEXIQUE**



UN GUIDE POUR S'Y RETROUVER DANS LA REGLÈMENTATION DE L'URBANISME

Les autorisations d'urbanisme varient selon les travaux à réaliser. Selon la surface et/ou la localisation de votre projet, les autorisations et les documents à préparer changent.

Ai-je besoin d'un architecte pour réaliser mon projet ?

Pour une construction neuve ou des travaux d'agrandissement le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher de votre construction **dépasse 150m²**.

Pour une exploitation agricole, le recours à l'architecte est obligatoire si la surface de plancher ou l'emprise au sol d'une construction à usage agricole dépasse 800m². Un architecte est également nécessaire si vous prévoyez la construction de serres de production dont le plain-pied a une hauteur supérieure à 4m et dont la surface de plancher ou l'emprise au sol excèdent 2000m².

Pour plus de détail voir page 34.

Préparez votre demande en ligne

Depuis le 1^{er} janvier 2022 vous effectuez vos démarches d'urbanisme en ligne, avec le Guichet numérique des autorisations d'urbanisme ([GNAU](#)).

Ce service en ligne vous permet de réaliser toutes vos démarches d'urbanisme depuis votre domicile. Simple, sécurisée, la dématérialisation facilite l'instruction des demandes et limite les déplacements.



CONSTRUIRE UNE MAISON

Quelles sont les questions d'urbanisme à se poser avant de construire une maison ?

Vous allez construire une maison. Il est recommandé de vous renseigner sur les règles d'urbanisme avant de déposer votre demande de permis de construire.

Le terrain est-il constructible ?

Pour savoir si un terrain est constructible, vous devez consulter le PLU sur notre site internet (lien plu) ou se renseigner auprès de la mairie

Le PLU vous indique dans quelle zone se situe votre terrain et quelles sont les règles à appliquer : (lien plu zonage)

- Zone U : zone urbaine constructible
- Zone AU : zone à urbaniser à plus ou moins long terme
- Zone A : zone agricole inconstructible
- Zone N : zone naturelle et forestière inconstructible

Il vous précise également si votre terrain est situé dans un secteur protégé où les règles d'urbanisme sont plus contraignantes.

Il est conseillé de demander un [certificat d'urbanisme](#) opérationnel à la mairie.

Il vous informe sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain. Il vous renseigne sur les taxes et les participations exigibles, et sur les éventuelles limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique).

Il peut vous indiquer si votre projet de construction est réalisable sur votre terrain.

Le certificat d'urbanisme fige les règles d'urbanisme et le taux des taxes et participations d'urbanisme pendant 18 mois. Si vous déposez un permis de construire dans cette période, vous êtes assuré qu'il sera instruit selon les mêmes règles et que le taux des taxes sera identique.

Quelle autorisation d'urbanisme demander ?

Le type d'autorisation dépend de la surface de votre projet.

- Maison de plus de 20 m²
- Maison de moins de 20 m²

Si vous construisez une maison de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, vous devez déposer en mairie un permis de construire.

Quand la surface de plancher de votre construction dépasse 150 m², vous devrez recourir à un [architecte](#) pour élaborer les plans.



DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire d'un terrain consiste à séparer une parcelle en plusieurs lots distincts, ce qui nécessite des démarches administratives et le respect des règles d'urbanisme. Les étapes à effectuer sont :

- **Vérification de la Divisibilité** : Avant de commencer, il est essentiel de vérifier si votre terrain est divisible. Cela implique de consulter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune pour connaître les règles applicables.
- **Démarches Administratives** : Vous devrez déposer une déclaration préalable (cf annexe) ou un permis d'aménager, selon la nature de votre projet. Cela inclut souvent des consultations avec les services d'urbanisme de la mairie.
- **Étude de Faisabilité** : Il est recommandé de faire appel à un géomètre-expert pour réaliser une étude de faisabilité. Ce professionnel peut vous aider à déterminer les limites de chaque nouvelle parcelle et à s'assurer que la division respecte les normes en vigueur.
- **Bornage** : Une fois la division approuvée, un bornage doit être effectué pour établir les limites précises de chaque lot. Cela est crucial pour éviter des conflits futurs entre propriétaires.
- **Acte Notarié** : la division parcellaire doit être officialisée par un acte notarié, qui formalise la séparation des lots et garantit leur conformité aux règles d'urbanisme.



EXTENSION D'UNE MAISON

Si vous agrandissez votre construction en augmentant le volume extérieur ou si vous la surélevez, vous devez obtenir une autorisation d'urbanisme avant de commencer vos travaux, car vous modifiez l'aspect extérieur du bâtiment et/ou créez de la surface.

Selon la situation du terrain et la surface de votre projet, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux (DP) ou une demande de permis de construire (PC).

LES RÈGLES À CONNAITRE

- **Moins de 5 m²** : pas d'autorisation, sauf dans le périmètre des abords du château (PDA), où l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) est nécessaire.
- **De 5 m² à 20 m²** : déclaration préalable requise (DP).
- **Plus de 20 m²** : permis de construire nécessaire (PC).
- **Périmètre des abords du château (PDA)** : l'accord de l'ABF est requis. Contactez : sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr ou prenez rendez-vous auprès de l'architecte conseil du [CAU 35](#).
- **En zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local de l'urbanisme (PLU)** :
 - De 20 à 40 m² : déclaration préalable si la surface totale reste inférieure à 150 m².
 - Plus de 40 m² : permis de construire requis. Si la surface de plancher pour une construction dépasse 150 m², le recours à un architecte est obligatoire

Consultez le PLU en fonction du zonage de votre parcelle sur le [site de la mairie](#).

Votre dossier devra être déposé en ligne sur le site du guichet numérique des autorisations d'urbanisme ([GNAU](#)). Retrouvez comment faire et les pièces à fournir pages 22 et 30.



ET APRÈS ?

Le délai d'instruction est d'**un mois** pour une déclaration préalable. Si votre projet est dans le périmètre des abords du château (PDA), ce délai est de **deux mois**.

Pendant le premier mois, la mairie peut vous informer d'un retard en cas de consultation obligatoire, de pièces manquantes ou de non-conformité avec le PLU. La décision de la mairie (positive ou négative) sera envoyée via le [GNAU](#).

Plus de détail pages 29 et 34.

QUAND COMMENCER LES TRAVAUX ?

L'autorisation d'urbanisme doit être affichée sur un panneau visible depuis le domaine public pendant les travaux (voir page 29).

Le délai de recours des tiers est de 2 mois à partir de l'affichage. Il est conseillé d'afficher l'autorisation rapidement et d'attendre ce délai avant de commencer les travaux.

QUELLE DURÉE POUR MON AUTORISATION ?

Une fois acquise, l'autorisation est valide 3 ans. Il est possible de prolonger ce délai sur demande par deux fois pour une durée d'un an. Cette dernière doit être faite en mairie au moins deux mois avant la fin de la période de validité de votre autorisation

LES TRAVAUX SONT TERMINÉS ?

Après la fin des travaux, vous devez déposer la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) sur la plateforme du [GNAU](#). Cette déclaration engage votre responsabilité.

Le service urbanisme peut vérifier la conformité des travaux dans les 3 mois suivant la réception de la DAACT.



TRAVAUX DE FAÇADE

- **Votre projet ne modifie pas l'aspect extérieur de vos façades** (réfection à l'identique, remplacement des menuiseries en utilisant les mêmes dimensions, teintes et matériaux...), vous n'avez pas besoin d'autorisation, **sauf** si votre projet se situe dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château. Si ce n'est pas le cas, vous pouvez faire vos travaux librement à condition qu'ils respectent le Plan Local d'Urbanisme communal (PLU)
- **Votre projet modifie un ou plusieurs éléments de vos façades** (création d'ouverture, ravalement avec modification de la teinte d'enduit, changement de teinte des menuiseries...), une autorisation est nécessaire. Vous devrez faire une demande de Déclaration Préalable (DP).
- **Si votre projet est situé dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA)** du château les travaux sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Avant le dépôt de votre dossier, vous pouvez proposer votre projet à l'ABF à l'adresse suivante : sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr ou prendre rendez-vous auprès de l'architecte conseil du [CAU 35](#).

Votre dossier devra être déposé en ligne sur le site du guichet numérique des autorisations d'urbanisme ([GNAU](#)). Retrouvez comment faire et les pièces à fournir pages 22 et 30.

ET APRÈS ?

Le délai d'instruction est d'**un mois** à partir du dépôt du dossier complet pour une déclaration préalable et de **deux mois**, si votre projet est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château.

Durant le premier mois, la mairie peut vous informer d'une majoration du délai d'instruction, si votre projet est soumis à des consultations obligatoires, de l'absence d'une ou plusieurs pièces dans le dossier ou encore de la non-conformité de votre projet aux règles du PLU.

La mairie adresse sa décision par le biais du [GNAU](#), qu'elle soit positive ou négative.



QUAND COMMENCER LES TRAVAUX ?

Une fois obtenue, l'autorisation d'urbanisme doit être affichée sur un panneau comprenant des mentions obligatoires qui vous seront indiquées dans la lettre accompagnant l'arrêté de décision.

Il doit être visible depuis le domaine public pendant toute la durée des travaux.

QUELLE DURÉE POUR MON AUTORISATION ?

Le délai de recours des tiers est de 2 mois à compter de la date d'affichage du panneau (voir page 27). Il est donc recommandé d'afficher l'autorisation d'urbanisme au plus tôt et d'attendre la fin de ce délai pour commencer les travaux.

Une fois acquise, l'autorisation est valide 3 ans.

Il est possible de prolonger ce délai sur demande par deux fois pour une durée d'un an.

Cette dernière doit être faite en mairie au moins deux mois avant la fin de la période de validité de votre autorisation.

LES TRAVAUX SONT TERMINÉS ?

Une fois les travaux terminés, vous devez déposer sur la plateforme du GNAU une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

La DAACT engage votre responsabilité.

À compter de la date de réception de cette déclaration, le service urbanisme peut procéder à une visite de conformité afin de vérifier si les travaux sont conformes à l'autorisation délivrée. La mairie peut contester les travaux sous 3 mois.



CONSTRUIRE UN ABRI DE JARDIN

Pour installer un abri de jardin, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux (DP) ou une demande de permis de construire (PC). L'autorisation à déposer dépend de la localisation du terrain (en zone urbaine du PLU, en secteur protégé ou non), de l'implantation de l'abri de jardin (indépendant ou non) et de sa surface. Rendez-vous sur le site du [service public](#).

LES RÈGLES À CONNAITRE

- **Moins de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol*** : aucun permis n'est nécessaire, sauf si le projet se situe dans le périmètre des abords du château (PDA).
- **De 5 m² à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol*** : vous devez faire une déclaration préalable de travaux (DP).
- **Plus de 20 m²** : vous devez déposer une demande de permis de construire (PC).
- **Projets dans le périmètre des abords du château (PDA)** : les travaux nécessitent l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Avant de déposer votre dossier, vous pouvez consulter votre projet par email à : sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr ou prendre rendez-vous auprès de l'architecte conseil du [CAU 35](#).

Votre dossier devra être déposé en ligne sur le site du guichet numérique des autorisations d'urbanisme ([GNAU](#)). Retrouvez comment faire et les pièces à fournir pages 22 et 30.

ET APRÈS ?

Le délai d'instruction est d'**un mois** pour une déclaration préalable. Si votre projet est dans le périmètre des abords du château (PDA), ce délai est de **deux mois**.

Pendant le premier mois, la mairie peut vous informer d'un retard en cas de consultation obligatoire, de pièces manquantes ou de non-conformité avec le PLU. La décision de la mairie (positive ou négative) sera envoyée via le GNAU.



QUAND COMMENCER LES TRAVAUX ?

L'autorisation d'urbanisme doit être affichée sur un panneau visible depuis le domaine public pendant les travaux (voir page 27).

Le délai de recours des tiers est de 2 mois à partir de l'affichage. Il est conseillé d'afficher l'autorisation rapidement et d'attendre ce délai avant de commencer les travaux.

LES TRAVAUX SONT TERMINÉS ?

Après la fin des travaux, vous devez déposer la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) sur la plateforme du [GNAU](#). Cette déclaration engage votre responsabilité.

Le service urbanisme peut vérifier la conformité des travaux dans les 3 mois suivant la réception de la DAACT.



CONSTRUIRE OU POSER UNE CLÔTURE

La construction et la modification de toute clôture sont soumises à une déclaration préalable (DP) en zone urbaine et doivent respecter le plan local d'urbanisme (PLU).

En outre, si vous habitez dans un lotissement, il faudra également prendre en compte le règlement de celui-ci.

Si votre projet est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château, les travaux sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Contactez : sdap.ille-et-vilaine@culture.gouv.fr ou prendre rendez-vous auprès de l'architecte conseil du [CAU 35](#).

Cliquez pour accéder au site

En zone UE, selon le PLU de la commune, votre clôture doit être composée :

- soit d'une haie vive variée,
- soit d'une haie monospécifique,
- soit d'éléments ajourés (grilles claustras...) sur toute la hauteur dans une limite de 1,40 m,
- soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum, surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40m,
- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

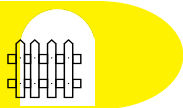
Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 m. L'usage de plaques de béton et parpaings nus est interdit.



Autorisé



Non autorisé



Pour les autres zones du PLU, consulter le règlement en fonction de votre zonage. Vous pouvez le retrouver sur le [site de la commune](#).

Votre dossier devra être déposé en ligne sur le site du guichet numérique des autorisations d'urbanisme ([GNAU](#)). Retrouvez comment faire et les pièces à fournir pages 22 et 30.

ET APRÈS ?

Le délai d'instruction est **d'un mois** pour une déclaration préalable. Si votre projet est dans le périmètre des abords du château (PDA), ce délai est de **deux mois**.

Pendant le premier mois, la mairie peut vous informer d'un retard en cas de consultation obligatoire, de pièces manquantes ou de non-conformité avec le PLU. La décision de la mairie (positive ou négative) sera envoyée via le GNAU.

QUELLE DURÉE POUR MON AUTORISATION ?

Une fois acquise, l'autorisation est **valide 3 ans**. Il est possible de prolonger ce délai sur demande par deux fois pour une durée d'un an. Cette dernière doit être faite sur le site du [GNAU](#) au moins deux mois avant la fin de la période de validité de votre autorisation.

LES TRAVAUX SONT TERMINÉS ?

Après la fin des travaux, vous devez déposer la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (**DAACT**) sur la plateforme du GNAU. Cette déclaration engage votre responsabilité.

Le service urbanisme peut vérifier la conformité des travaux dans les 3 mois suivant la réception de la DAACT.



PANNEAUX SOLAIRES

OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES OU PANNEAUX SOLAIRES AU SOL

Vous avez besoin d'une autorisation d'urbanisme de la mairie pour la plupart des installations photovoltaïques au sol ou sur toiture, plus couramment appelées panneaux solaires. C'est aussi le cas pour les ombrières photovoltaïques. La puissance, la hauteur par rapport au sol et selon que le projet se situe ou non sur un site protégé déterminent le type d'autorisation.

Les règles varient selon les cas. Pour plus de détail rendez-vous sur le [site du service public](#).

PANNEAUX SOLAIRES SUR UN TOIT

Poser des panneaux solaires sur un toit modifie l'aspect extérieur de votre bâtiment. Vous devez donc déposer une déclaration préalable (DP). Retrouvez tous les détails sur le site du [service public](#).

Votre dossier devra être déposé en ligne sur le site du guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU). Retrouvez comment faire et les pièces à fournir pages 22 et 30.

ET APRÈS ?

Le délai d'instruction est d'**un mois** à partir du dépôt du dossier complet pour une déclaration préalable et de **deux mois**, si votre projet est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) du château.

Durant le premier mois, la mairie peut vous informer d'une majoration du délai d'instruction, si votre projet est soumis à des consultations obligatoires, de l'absence d'une ou plusieurs pièces dans le dossier ou encore de la non-conformité de votre projet aux règles du PLU.

La mairie adresse sa décision par le biais de [GNAU](#), qu'elle soit positive ou négative.



QUELLE DURÉE POUR MON AUTORISATION ?

Le délai de recours des tiers est de 2 mois à compter de la date d'affichage du panneau. Il est donc recommandé d'afficher l'autorisation d'urbanisme au plus tôt et d'attendre la fin de ce délai pour commencer les travaux.

Une fois acquise, l'autorisation est valide 3 ans.

Il est possible de prolonger ce délai sur demande par deux fois pour une durée d'un an.

Cette dernière doit être faite en mairie au moins deux mois avant la fin de la période de validité de votre autorisation.

QUAND COMMENCER LES TRAVAUX ?

L'autorisation d'urbanisme doit être affichée sur un panneau visible depuis le domaine public pendant les travaux.

Le délai de recours des tiers est de **deux mois** à partir de l'affichage. Il est conseillé d'afficher l'autorisation rapidement et d'attendre ce délai avant de commencer les travaux.

QUELLE DURÉE POUR MON AUTORISATION ?

Une fois acquise, l'autorisation est valide **3 ans**. Il est possible de prolonger ce délai sur demande par deux fois pour une durée d'un an. Cette dernière doit être faite en mairie au moins deux mois avant la fin de la période de validité de votre autorisation



CHANGEMENT DE DESTINATION

Vous êtes propriétaire d'un logement et souhaitez y installer un commerce. Vous avez une exploitation agricole et souhaitez en faire des bureaux. C'est ce que l'on appelle un changement de destination.

Il existe différents types de destinations et sous-destinations. Avant de faire votre changement de destination, vous devez déposer une autorisation d'urbanisme sur le site du [service public](#).

Types de destinations et sous-destinations	
Destinations	Sous-destinations
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 • Cinéma • Hôtels • Autres hébergements touristiques
Équipements 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 • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne



ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments, des locaux ou des enceintes dans lesquels sont admises des personnes extérieures. Il peut s'agir par exemple d'une mairie, un commerce, une école, un parc d'attraction, ou un lieu de culte.

Les ERP sont classés par catégorie et par type, pour l'application du règlement de sécurité incendie. Le classement proposé par le propriétaire ou l'exploitant de l'établissement est validé par la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA). Cette commission, présidée par le préfet, contrôle le respect de la réglementation en matière de sécurité incendie et de panique et d'accessibilité dans les ERP.

Les ERP sont classés en **5 catégories** en fonction de leur capacité d'accueil (à consulter [ici](#)).

L'exploitant d'un établissement recevant du public (ERP) doit demander une [autorisation](#) d'ouverture avant de pouvoir l'ouvrir au public.

Le **délai d'instruction de la demande est de 4 mois** à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Si la décision est défavorable, la mairie vous notifie sa décision par lettre RAR ou par voie électronique, si vous l'avez acceptée en remplissant le formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme.

Vous devez ensuite adresser une **déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux** (Daact) à la mairie.



ABATTAGE D'ARBRES

Avant d'abattre un arbre, il est important de se renseigner sur la réglementation à laquelle vous devez vous référer. Voici ce que vous devez savoir :

Arbres protégés au PLU

Une **déclaration préalable d'aménagement** (DPA) (déclaration abattage installations et aménagements non soumis à permis d'aménager) doit être déposée sur la plateforme du [GNAU](#) au titre du code de l'urbanisme dès lors que les arbres sont protégés au PLU en éléments de paysage ou EBC (espace boisé classifié).

Haies

Lorsqu'il s'agit de haies, vous devez vous référer à la brochure réglementaire du [site du département de l'Ille-et-Vilaine](#).

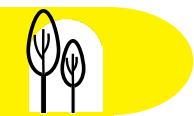
Les principales protections sont le PLU (Plan local d'urbanisme) et la PAC (Politique agricole commune), qui oblige à faire une déclaration préalable en cas d'atteinte à une haie agricole.

Forêt

Lorsqu'il s'agit de forêt supérieure à 1 ha, le code forestier s'applique et une autorisation de coupe est à demander auprès du Préfet (demande d'autorisation administrative de coupe de bois ou d'abattage d'arbre. Cette règle ne s'applique pas aux peupleraies et si la forêt n'est pas couverte par un document de gestion durable (généralement le cas pour les grands boisements de plus de 20ha).

En bordure de routes

Lorsqu'il s'agit d'alignements d'arbres qui bordent des voies ouvertes à la circulation publique, un régime d'autorisation ou de déclaration instruit par le Préfet est à respecter. Pour cela rendez-vous sur le [site de la préfecture départementale](#).



Espèces protégées

La réglementation sur les *espèces protégées* s'appliquent en toute circonstances.

QUAND COUPER ?

L'interdiction de tailler et/ou couper les arbres et les haies pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux est une obligation à respecter dans le cadre de la conditionnalité des aides de la politique agricole commune (PAC). La BCAE 8 (Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales) fixe cette période **d'interdiction du 16 mars au 15 août**.



Cas particulier des vieux chênes, qui peuvent être colonisés par le Grand capricorne qui est **une espèce protégée**. Dans ce cas, tout abattage doit être précédé d'une demande de dérogation espèces protégées, à déposer auprès du Préfet.



TAXES D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement (TA) est une taxe obligatoire appliquée aux constructions, agrandissements et aménagements nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable).

QUI DOIT PAYER ?

Toute personne réalisant une construction ou un aménagement est soumis à autorisation d'urbanisme.

Exemples

- ✓ Constructions nouvelles de plus de 5 m²
- ✓ Extensions, abris de jardin, garages,
- ✗ Travaux sans impact sur la surface ou non soumis à autorisation

COMMENT EST-ELLE CALCULÉE ?

Formule

Surface taxable (m²) × Valeur forfaitaire (€) × Taux d'imposition (%)

Vocabulaire

Surface taxable : superficie des planchers clos et couverts, calculée à l'intérieur des murs.

Valeur forfaitaire (en 2025) : 930 €/m² en province

Taux d'imposition :

- Part communale hors zone d'activité : 3% en 2025
- Part communale en zone d'activité : 5% en 2025
- Part départementale : 1.85%

Exemple

Construction de 20 m² en province avec un taux total de 4.85 % (parts communale + départementale)

$$20 \times 930\text{€} \times 4.85\% = 902.10 \text{ € à payer}$$



QUAND ET COMMENT LA PAYER ?

Possibilité de paiement en une ou deux échéances selon le montant (si > 1 500 € → paiement en 2 fois à 12 et 24 mois).

Possibilité de paiement via virement, chèque ou prélèvement indiqué sur

EXONÉRATIONS ET RÉDUCTIONS

Exonération à 100% pour les abris de jardins, pigeonniers, colombiers et serre de jardin à usage non professionnel, dont la surface est inférieure ou égale à 20m²

LE CAS DES PISCINES

Base de calcul

La base de calcul de la taxe est la surface de la piscine, qui est mesurée en mètres carrés (m²). Les piscines de moins de 10 m² sont généralement exonérées de taxe, sauf si elles sont couvertes par une structure (comme un abri ou une terrasse).

Exemple

Surface de la piscine : 30 m² + Tarif applicable 2025 : 262 € par m²

Montant de la taxe d'aménagement :

$$30 \text{ m}^2 \times 262 \text{ €} = 7860 \text{ €}$$



FAIRE UNE DÉMARCHE EN LIGNE

Depuis le 1^{er} janvier 2022 vous effectuez vos démarches d'urbanisme en ligne, avec le Guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU).

Ce service en ligne vous permet de réaliser toutes vos démarches d'urbanisme depuis votre domicile. Simple, sécurisée, la dématérialisation facilite l'instruction des demandes et limite les déplacements.

Sont concernées :

- Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme hormis les demandes d'autorisation de travaux pour les Établissements recevant du public (ERP) et celles concernant les Immeubles de grande hauteur (IGH).
- En foncier, uniquement les déclarations d'intention d'aliéner (DIA).



A partir du 1^{er} janvier 2025, dans les communes de + de 3 500 habitants, les **personnes morales** devront déposer leurs autorisations d'urbanisme par voie dématérialisée (décret n°2024-1043 du 18 novembre 2024).

COMMENT FAIRE UNE DEMANDE D'URBANISME EN LIGNE ?

Vous êtes un particulier :

- Créez un compte particulier ou utilisez votre compte « France Connect».
- Choisissez quel type de dossier vous souhaitez déposer (permis de construire, déclaration préalable...).
- Sélectionnez la commune sur laquelle se situe votre projet.
- Remplissez le Cerfa correspondant à votre demande en joignant toutes les pièces obligatoires.

Validez le dépôt de votre dossier, une fois que le formulaire de demande est renseigné et que toutes les pièces nécessaires à l'instruction du dossier sont jointes.



Vous êtes un professionnel (ou une personne morale) :

- Créez un compte Epro, avec interface spécifique. Attention, il vous sera obligatoirement demandé une adresse générique. Le délai d'activation est de 24 heures à compter de la confirmation de la création de votre compte par l'administrateur.
- Choisissez quel type de dossier vous souhaitez déposer (permis de construire, déclaration préalable...).
- Sélectionnez la commune sur laquelle se situe votre projet.
- Remplissez le Cerfa correspondant à votre demande en joignant toutes les pièces obligatoires.
- Validez le dépôt de votre dossier, une fois que le formulaire de demande est renseigné et que toutes les pièces nécessaires à l'instruction du dossier sont jointes.

Et après ?

Après enregistrement de votre demande sur le Guichet Numérique, vous recevrez un **accusé d'enregistrement électronique (AEE)** qui sera la preuve de la création de votre dossier.

Le service urbanisme de la ville d'Argentré-du-Plessis sera alors informée du dépôt d'un dossier et vous délivrera un Accusé de réception électronique (ARE) précisant votre numéro d'enregistrement. Ces accusés vous seront communiqués par mail.

Chaque échange avec l'administration génère un accusé de réception et une mise à jour de l'évolution de votre dossier, vous pourrez ainsi suivre l'instruction de votre demande en temps réel.



Les pièces à fournir

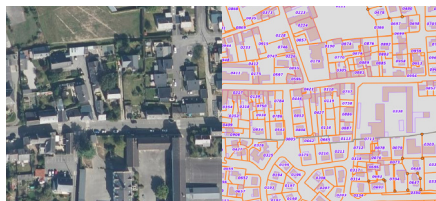
Préparez vos pièces sous format numérique d'une **taille maximum de 10 Mo** par document

DP*1 - PCMI** 1

Plan de situation du terrain

Carte indiquant l'emplacement du terrain dans la commune (à l'échelle 1:25 000).

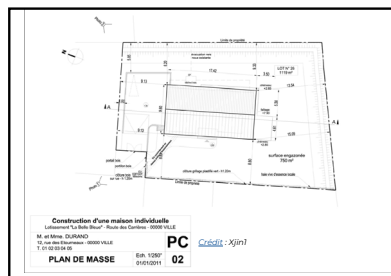
Aide : consultez les sites Géoportail ou le site cadastre.gouv.



DP2 - PCMI 2

Plan de masse

Il permet de décrire le terrain et d'y situer la construction et ainsi de vérifier la comptabilité du projet avec le plan local d'urbanisme. Le plan doit être coté dans les 3 dimensions et montrer les éléments modifiés.



Cliquez pour
agrandir

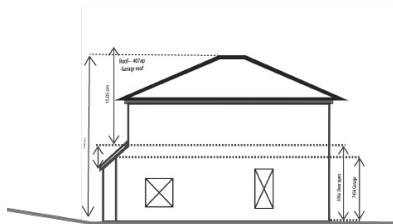


DP3 - PCMI 3

Plan de coupe

Il montre le volume de la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Il montre le profil donnant sur la voie publique et, dans le cas d'une extension, l'insertion du projet.

Dessinez au moins une coupe de la construction. Indiquez l'échelle du document, le profil et les niveaux du terrain naturel, le profil et la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel, le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement...)





DP11 - PCMI 4

Notice descriptive

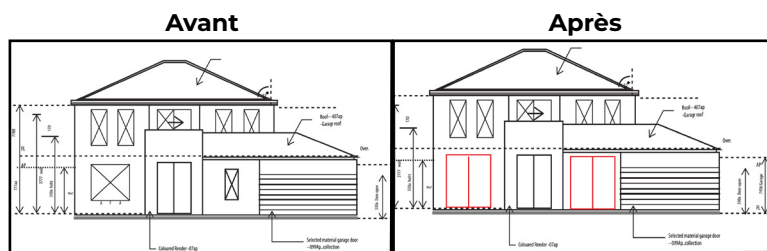
Détails sur les travaux envisagés (matériaux, couleurs, modifications, etc.). Voir les caractéristiques sur le devis ou sinon faire une note explicative.

- Vous ne savez pas comment rédiger votre notice descriptive ? Rendez-vous page ...

DP4 - PCMI 5

Un plan des façades et toitures avant et après travaux

Il montre l'aspect extérieur et permet de vérifier les dimensions de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, un plan de l'état des lieux et un plan du projet sont souvent nécessaires.



DP5 - PCMI 5

Représentation de l'aspect extérieur

Il permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction une fois les modifications envisagées réalisées.

Il peut se confondre avec la DP6 qui ne concerne que les projets visibles depuis la voies publiques.





DP6 - PCMI 6

Document graphique

Il permet d'apprécier le projet dans son environnement par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel et le traitement d'accès au terrain. Il peut s'agir d'un croquis ou d'un photomontage. Il ne concerne que les projets visibles depuis les voies publiques.

DP7 - PCMI 7

Photographie vue proche

Elle permet de situer le terrain dans son environnement proche.

DP8 - PCMI 8

Photographie vue lointaine

Elle permet de situer le terrain dans son environnement lointain.

Liste non exhaustive et à adapter en fonction du projet

Plus de détails page 24



QUE FAIRE APRÈS AVOIR OBTENU L'AUTORISATION ?

Une fois que l'autorisation d'urbanisme vous est délivrée, elle est affichée en mairie.

Vous devez également afficher sur votre terrain un panneau qui respecte les modalités réglementaires (taille et contenu) et qui doit être visible depuis l'espace public et ce pendant toute la durée des travaux.

Plus d'informations sur le site service public : [affichage de l'autorisation d'urbanisme](#) sur le terrain.

Selon les Articles A424-15, A424-16, A424-17, A424-18, A424-19 du code de l'urbanisme :

- L'affichage est indispensable pour faire courir les délais de recours aux tiers (ci-dessus) (voisins, personnes intéressées...).
- L'absence d'affichage a pour conséquence d'allonger les délais ouverts aux tiers pour contester votre autorisation.
- Une fois que vous avez reçu l'autorisation d'urbanisme reçue, vous disposez de trois ans pour commencer les travaux.

Ce délai peut être rallongé deux fois pour une période d'un an. Ces demandes de prorogations doivent être faites au moins deux mois avant l'expiration du délai initial.

Les demandes sont sollicitées par courrier en double exemplaire, adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé directement en mairie.

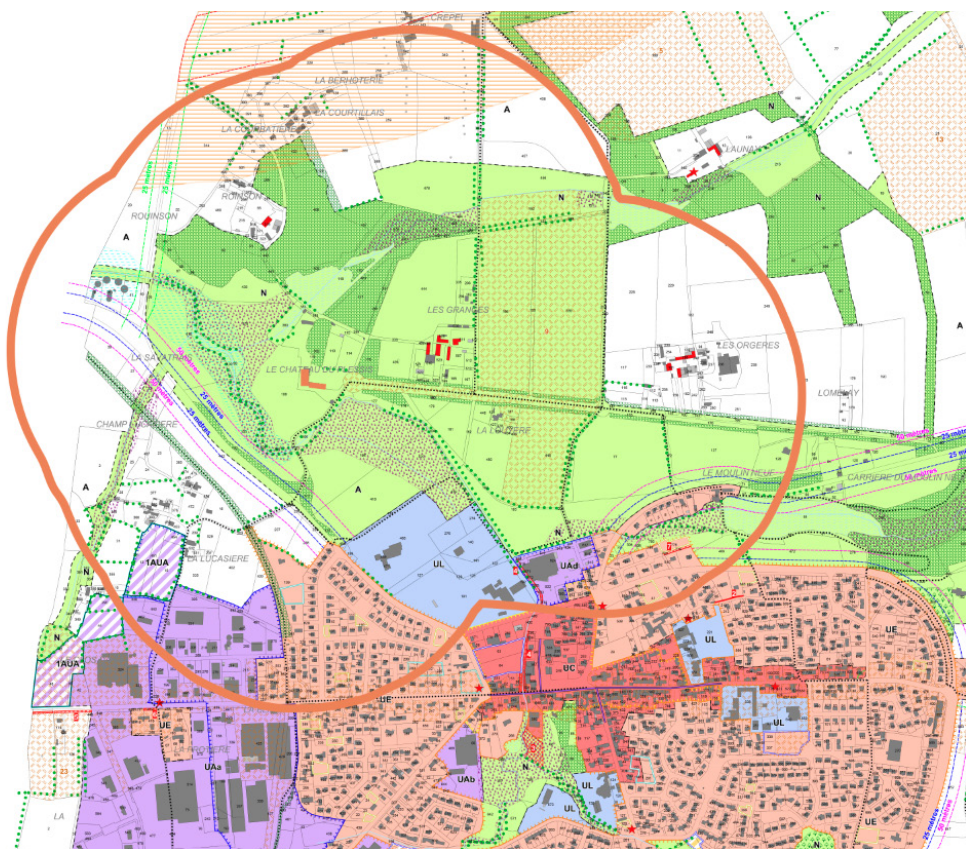
Dans le cas d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager, vous devez adresser dès l'ouverture du chantier une déclaration d'ouverture de chantier à effectuer sur la plateforme GNAU

ANNEXES

LE PÉRIMÈTRE DU CHÂTEAU

Le château du Plessis est classé « monument historiques ». Cela implique que le périmètre aux abords de l'édifice est soumis à des règles d'urbanismes spécifiques.

Vérifiez si vous êtes concernés grâce à la carte ci-dessous.



Pour plus de lisibilité téléchargez la carte en PDF en cliquant ici



LES DÉLAIS D'INSTRUCTIONS DES AUTORISATIONS

Type d'autorisation	Délais standard	Avec consultation ABF ou zone protégée	Cas particuliers
Déclaration préalable (DP)	1 mois	2 mois	+ 1 mois si dossier incomplet
Permis de construire (PC) <i>Maison individuelle</i>	2 mois	3 à 6 mois selon secteur (ABF, site classé...)	+ 1 mois si dossier incomplet
Permis de construire (PC) <i>Autres bâtiments</i>	3 mois	4 à 6 mois selon secteur protégé	+ 1 mois si dossier incomplet
Permis d'aménager	3 mois	4 à 6 mois selon secteur protégé	+ 1 mois si dossier incomplet
Permis de démolir	2 mois	3 mois	+ 1 mois si dossier incomplet
Certificat d'urbanisme <i>(CUa - informatif)</i>	1 mois	2 mois	
Certificat d'urbanisme <i>(CUa - opérationnel)</i>	2 mois	3 mois	

Les délais peuvent être prolongés en cas de demande de pièces complémentaires ou de demande de consultation d'autres services (ex. environnement, accessibilité, etc.).

QUELS DOCUMENTS POUR QUELS PROJETS ?

Construction nouvelle

Surface / Conditions	Autorisation requise	Pièces
$\leq 5 \text{ m}^2$	Aucune formalité	
5 à 20 m^2	Déclaration préalable (DP)	DPC1, DPC2, DPC3, DPC4, DPC5, DPC6, DPC7, DPC8, DPC11
20 à 40 m^2	Déclaration préalable (sauf si surface d'emprise au sol $> 150 \text{ m}^2 \rightarrow$ Permis de Construire)	DP1, DP2, DP3*, DP4, DP6**, DP7** et DP8**
$> 40 \text{ m}^2$	Permis de construire (PC)	PCMI1, PCMI2 PCMI3 PCMI4 PCMI5 PCMI6 PCMI7 PCMI8

Extension d'un bâtiment

Surface / Conditions	Autorisation requise	Pièces
$\leq 5 \text{ m}^2$	Aucune formalité	
5 à 40 m^2	Déclaration préalable (sauf si surface d'emprise au sol $> 150 \text{ m}^2 \rightarrow$ Permis de Construire)	DPC1, DPC2, DPC3*, DPC4, DPC5, DPC6**, DPC7**, DPC8**, DPC11***
$> 40 \text{ m}^2$	Permis de construire (PC)	PCMI1, PCMI2 PCMI3 PCMI4 PCMI5 PCMI6 PCMI7 PCMI8

Travaux modifiant l'aspect extérieur

Une déclaration préalable suffit (DPC1, DPC4 et DPC5, DPC11). Si le projet modifie les façades ou toitures d'un bâtiment, le dossier doit comprendre un plan des façades ou des toitures faisant apparaître l'état initial et l'état future.

Si vous vous trouvez en secteur protégé, un permis de construire est obligatoire.

*DP3 : Uniquement s'il y a modification du profil du terrain. Il fait apparaître l'état initial et l'état du futur terrain.

**DP6-7-8 : Uniquement si le projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si le projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

***DP11 : Uniquement si le projet porte sur une construction existante située dans le périmètre de protection d'un monument historique.

Changement de destination

- Si la structure n'est pas modifiée, une déclaration préalable suffit (DPC1, DPC2, DPC3, DPC4, DPC5, DPC6, DPC7, DPC8, DPC11).
- Si la structure est modifiée, un permis de construire est obligatoire.

Piscine

Surface / Conditions	Autorisation requise	Pièces
10 à 100 m ²	Déclaration préalable (DP)	DPC1, DPC2, DPC3, DPC6**, DPC7** et DPC8**
> 100 m ²	Permis de construire (PC)	PCMI1, PCMI2, PCMI3, PCMI4, PCMI5, PCMI6, PCMI7, PCMI8

Abris de jardin / garage

Surface / Conditions	Autorisation requise	Pièces
≤ 5 m ²	Aucune formalité	
5 à 20 m ²	Déclaration préalable (DP)	DPC1, DPC2, DPC3, DPC4, DPC5, DPC6, DPC7, DPC8, DPC11
> 20 m ²	Permis de construire (PC)	PCMI1, PCMI2, PCMI3, PCMI4, PCMI5, PCMI6, PCMI7, PCMI8

Clôture / Portail

Une déclaration préalable (DPC1, DPC2, DPC6**, DPC7** et DPC8**) doit être réalisée.

Lotissement / division parcellaire

Dans le cadre de la création de terrain à bâtir une déclaration préalable (DP1, DP9 et DP10 - DPA1, DPA3, DPA4, DPA9, DPA10) ou un permis de construire peut être demandé, selon le projet.

COMMENT FAIRE UN PLAN DE MASSE ?

Le plan de masse permet de visualiser l'implantation des constructions existantes et à édifier.

Vous pouvez en réaliser un ou deux : un qui décrit l'état actuel du terrain et un autre qui présente le projet de construction.

Vous pouvez aussi n'en réaliser qu'un seul, dans ce cas, s'il existe déjà des constructions sur le terrain, veillez bien à différencier clairement les constructions existantes et celles qui seront ajoutées.

Pour le réaliser, vous pouvez vous servir du plan cadastral comme base. Pour cela, suivez les mêmes instructions que pour le plan de situation mais à la place d'un plan de situation, choisissez « Extrait de plan » et prenez une échelle entre 1/50^e et 1/500^e.

Le plan de masse comporte :

- l'échelle entre 1/50^e et 1/500^e,
- l'orientation (la direction du nord),
- les limites cotées du terrain,
- les arbres existants maintenus, ceux supprimés et ceux à planter,
- les bâtiments existants à maintenir avec leurs dimensions et emplacements exacts,
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions, leurs emplacements exacts ainsi que le recul par rapport aux limites séparatives,
- les longueur, largeur et hauteur des bâtiments à construire,
- les distances des bâtiments à construire par rapport aux limites de terrain et aux bâtiments existants,
- la localisation des équipements publics ou privés (aires de stationnement, réseaux, systèmes d'assainissement individuel, voirie),
- la localisation et le traitement des accès,
- l'emplacement de la vue en coupe
- l'emplacement des photographies.

COMMENT FAIRE UNE NOTICE DESCRIPTIVE ?

La notice doit présenter la situation du terrain ainsi que le projet. Elle comprend donc deux parties : l'une sur la présentation initiale du terrain et des ses abords, elle doit indiquer si il y en a, les constructions, la végétation, et les éléments paysagers.

La deuxième partie présente le projet et doit répondre à la série de questions suivantes :

- quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- comment sont prévus l'implantation, la composition, le volume de la construction nouvelle ?
- quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
- comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?
- quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
- comment sont traitées les zones libres, notamment les plantations ?
- comment est organisé le stationnement (nombre de place, localisation) ?
- comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions, aux aires de stationnement ?

Si le projet est concerné par un plan de prévention des risques inondations, vous devez ajouter la surface de la ou des pièces de survie et les conditions d'accès intérieures et extérieures à cette ou ces pièces.

RECOURS À UN ARCHITECTE

Construction nouvelle soumise à PC

Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ² *	Permis de construire sans architecte
Surface de plancher supérieure à 150 m ² *	Permis de construire avec architecte*

Extension

Sur une construction existante inférieure ou égale à 150m² de surface de plancher

Si la surface de plancher future, après extension, est inférieure ou égale à 150 m ²	D'une surface de plancher supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	D'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Supérieure à 40 m ² * de surface de plancher	PC sans architecte	
Si surface de plancher future, après extension, est > 150 m ²	D'une surface de plancher supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	D'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte*	
	Supérieure à 40 m ² * de surface de plancher	PC avec architecte*	

Extension

Sur une construction existante supérieure ou égale à 150m² de surface de plancher

D'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte
Supérieure à 40 m ² de surface de plancher	

*en application du dernier alinéa de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme

ARCHITECTE CONSEIL

Qu'est-ce que le conseil en architecture et urbanisme (CAU 35) ?

Les habitants du Département engagés dans une opération de construction ou de rénovation de leur logement peuvent bénéficier gratuitement d'un service de conseil proposé par le Département, le [CAU 35](#) (Conseil en architecture et urbanisme).

Les architectes conseil peuvent par exemple :

- Aider au choix d'un terrain ou d'un projet
- Informer sur les démarches administratives ou les étapes du projet
- Guider dans les démarches administratives (règlement d'urbanisme, permis de construire...)
- Conseiller sur les méthodes de restauration : matériaux, techniques...
- Accompagner dans la réflexion d'aménagement de votre habitation : modification d'ouverture, agrandissement...

Documents à apporter lors d'un rendez-vous

- Photos du bâtiment (si possible plans)
- Extrait de cadastre
- Photos de l'environnement
- Extrait du PLU à demander en mairie au préalable

MAISON DU LOGEMENT

La [Maison du Logement](#) regroupe en un seul endroit différents professionnels de l'habitat.

Le service Logement de Vitré Communauté renseigne le public sur :

- Le logement locatif social et privé
- L'offre d'achat et les aides financières
- Les dispositifs financiers pour la rénovation et la réhabilitation énergétique d'un logement
- Les investissements dans l'immobilier
- Le logement pour les jeunes

FAIRE LE POINT SUR SON ASSAINISSEMENT

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Depuis le 1^{er} janvier 2023, Vitré Communauté a confié l'exploitation du service public d'assainissement collectif de la commune à la société SAUR.

Concernant les prises de rendez-vous pour les contrôles de branchement lors de cessions immobilières, il est recommandé de privilégier les demandes par mail à saur-as35@saur.com en y annexant une fiche de renseignement à retrouver sur le site de la [mairie](#).

Le contrôle des installations privatives d'assainissement collectif en cas de **vente** est obligatoire sur le territoire de Vitré Communauté. Un contrôle des installations privatives d'assainissement collectif peut être réalisé sur demande auprès de votre exploitant. Le coût de ce contrôle est à la charge du demandeur.

Retrouvez plus d'informations sur le site de [Vitré communauté](#).

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le [SPANC](#) (Service Public d'Assainissement Non Collectif) assure le contrôle réglementaire de toutes les installations qui ne sont pas raccordées aux réseaux collectifs sur l'ensemble des 46 communes du territoire de Vitré Communauté.

Dans le cadre de la **vente de votre habitation**, vous devez réaliser un état des lieux de votre assainissement autonome. Pour cela, rendez-vous sur le site de [Vitré communauté](#).

LEXIQUE

Plan local d'urbanisme (PLU) : Le PLU définit les grandes orientations d'aménagement du territoire et d'utilisation des sols d'une commune ou d'un groupement de commune, dans un projet global d'urbanisme.

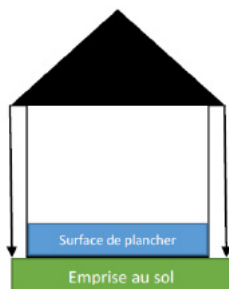
Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe.

Destination (changement de) : Le changement de destination consiste à modifier l'affectation principale de tout ou partie d'un bâtiment. Il s'agit par exemple de transformer un commerce en habitation et inversement. Le changement de destination n'implique pas nécessairement la réalisation de travaux. Un changement de destination nécessite le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

L'emprise au sol : C'est la projection verticale du volume d'une construction, tout débord et surplomb inclus.

Surface de plancher : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Les loggias, toiture-terrasse, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.



Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

VILLE D'ARGENTRÉ-DU-PLESSIS

21 bis rue Alain d'Argentré
35370 Argentré-du-Plessis

02 99 96 61 27
www.argentre-du-plessis.fr
mairie@argentre-du-plessis.fr

SERVICE URBANISME

urbanisme@argentre-du-plessis.fr

