

1 - LE CADASTRE EN LIGNE

Besoins de renseignements ?

Plus besoin de se déplacer en mairie ou au centre des impôts pour consulter la propriété des terrains et l'état de leur bâti.

Découvrez le service en ligne des plans cadastraux. Les feuilles sont consultables gratuitement à l'adresse suivante : www.cadastre.gouv.fr



Le site du cadastre comporte **un volet « consultation » en libre accès** : cela vous permet de localiser le terrain dans son environnement et vous renseigne sur la contenance de la parcelle, son orientation, ses limites avec la voie publique ou les parcelles limitrophes.

Retrouver le propriétaire d'un terrain ?

Le cadastre permet d'identifier chaque parcelle de terrain sur les 36 000 communes françaises par un numéro et ainsi de retrouver son propriétaire.

Les informations liées aux propriétaires des parcelles restent bien sûr confidentielles pour respecter les règles de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés).

Au-delà de cette consultation, il vous sera possible d'en imprimer quelques extraits en petit format.

Si vous préférez ou avez besoin de vous déplacer, vous pouvez au choix vous rendre à la mairie, auprès du Service de l'Urbanisme, ou vous rendre à Saint Nazaire au Centre des Impôts Fonciers :

Mairie : Hôtel de ville de La Baule
7 avenue Olivier Guichard
44500 LA BAULE-ESCOUBLAC
Tél. : 02.51.75.75.75



Jours et horaires d'ouverture au public :
Du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h30
et de 13h30 à 17h00.
(sauf les mercredi et vendredi après-midi)

Centre des Impôts Fonciers
1-3 rue Francis de Pressensé
44600 SAINT NAZAIRE



Jours et horaires d'ouverture :
Du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00
et de 13h30 à 16h00.

Tél. : 02.40.00.10.10

2 - VOUS ENVISAGEZ DE FAIRE DES TRAVAUX ?

Règlementation applicable :

En matière d'urbanisme, tous les travaux sont assujettis au respect du règlement du PLU (Plan Local d'Urbanisme) et du SPR (Site Patrimonial Remarquable – anciennement AVAP).

A savoir :

Le PLU intègre toutes les dispositions normatives du règlement à l'exception de l'architecture et des dispositions environnementales et des hauteurs qui sont gérées par le SPR, pour les constructions situées dans son périmètre.

Depuis le 1^{er} mars 2012, de nouveaux dispositifs sont apparus.

- La notion de surface de plancher

Les termes surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) et surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) sont remplacés par la surface de plancher (S.P.). Sa définition est donnée par l'article L. 112.1 du Code de l'urbanisme : « la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher **(totalement)** closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers **(pour les immeubles collectifs)**, des combles **(non aménageables)** et des locaux techniques **(pour les immeubles collectifs)**, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

- La notion de surface taxable (ou fiscale)

La surface taxable est la somme des surfaces de chaque niveau de plancher totalement closes et couvertes après déductions des vides et trémies et des surfaces dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,80 m (à la différence de la surface de plancher, elle inclut les garages, aires de stationnement, piscine...).

☞ Voir fiche d'aide au calcul de la surface de plancher et de la surface fiscale

- Nouveaux seuils pour le régime des autorisations

L'augmentation du seuil de 20 m² à 40 m² pour déterminer si le projet nécessite le dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Aussi, **vous devrez déposer un permis de construire** si votre projet porte sur :

- une construction nouvelle (pas une extension) de + 20 m² de surface plancher ou d'emprise au sol*,
- une extension de + de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol en dehors des zones U du règlement du PLU,
- une extension de + de 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol dans les zones U du PLU,
- une extension de + de 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol dans les zones U du PLU qui entraîne une surface de plancher ou une emprise au sol de + de 170 m² (car dans ce cas, recours obligatoire à un architecte).

Une déclaration préalable vous sera nécessaire si votre projet porte sur :

- une construction nouvelle dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol est comprise entre 5 et 20 m²,
- une extension dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol est comprise entre 20m² et 40 m² dans les zones U du PLU qui n'entraîne pas une surface de plancher ou une emprise au sol de + de 170 m² (car dans ce cas recours obligatoire à un architecte).

* Emprise au sol : définition donnée par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme : « L'emprise au sol [...] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

☞ Voir tableaux d'aide pour déterminer quelle demande doit être déposée pour votre projet

Si vous n'arrivez pas à déterminer quelle autorisation vous devez déposer pour la réalisation de votre projet vous pouvez consulter directement la Direction de l'Urbanisme :

- en téléphonant au : 02.51.75.75.42 ou 43
- en envoyant un mail à l'adresse : urbanisme@mairie-labaule.fr

Tous les formulaires sont disponibles dans les Mairies (CERFAs nationaux) ou sur le site Internet de la ville de La Baule-Escoublac (accès via téléchargement par type d'autorisation depuis l'adresse : www.labaule.fr (rubrique URBANISME → Démarches d'urbanisme)).



Qui peut déposer une demande de travaux (PC, DP, PD, PA, etc. ...) ? :

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- 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.

Voici les démarches à suivre ...

➔ PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE (Cerfa n° 13406*06)

La définition de la maison individuelle est celle de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : « un ensemble à usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation comportant au maximum deux logements destinés au même maître d'ouvrage ».



Il est obligatoire dans les cas suivants :

- ❶ Toute construction ou extension ayant pour effet de créer entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (voir ci-dessus Nouveaux seuils pour le régime des autorisations)
Pour ex. : maison individuelle, extension, terrasse, surélévation, ...
- ⚠ Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme intervenue en 2007, les terrasses génèrent de l'emprise au sol, dès qu'elles dépassent le terrain naturel.
- ❷ Changement de destination accompagné d'une modification de l'aspect extérieur d'une construction ou des structures porteuses.
Pour ex. : transformation d'un logement en local commercial, ...
- ❸ Piscine de plus de 100 m².
- ❹ Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.

Les pièces nécessaires sont :

A fournir en cinq exemplaires :

- ❶ Un imprimé de demande de permis de construire pour une maison individuelle (co-signé par l'Architecte dès lors que la surface de la construction, existante ou après travaux, est supérieure à 150 m² - réforme du 7 juillet 2016).

☞ **Téléchargez l'imprimé de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes → Cf. Cerfa n° 13406-06**

- ❷ Pièces à inclure au dossier du permis : plans de situation, de masse, des façades, de coupe, projet architectural (photos, notice, document graphique, ...), attestation relative au dispositif d'assainissement individuel (article R. 431-16 c) du Code de l'urbanisme).

Depuis le 1^{er} mars 2012, l'étude de filière relative au dispositif d'assainissement individuel est à présenter, en amont du dépôt du dossier de permis de construire en mairie, au service des eaux usées de Cap Atlantique. Ce service vous remettra une attestation qui devra faire partie des pièces à joindre à une demande de permis de construire.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, appelée RT 2012. Ce document est fourni **obligatoirement** par le pétitionnaire ou l'architecte si celui-ci assure le suivi de chantier. Cette attestation doit être établie sur le formulaire disponible sur le site internet thématique du Ministère chargé des économies d'énergie dans le bâtiment www.rt-batiment.fr.

Les délais sont les suivants :

- ❶ 2 mois d'instruction - hors secteur **SPR**.
 - ❷ 3 mois d'instruction en **SPR**.
 - ❸ 2 ans de validité après autorisation (prorogeable un an si la demande est faite au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de validité).
- ⚠ Le délai d'instruction court à compter de l'état **complet** de votre dossier, dont vous serez tenu informé au cours du 1^{er} mois suivant le dépôt de votre demande.

Clauses particulières :

- ❶ Obligation d'affichage des informations relatives à l'autorisation durant toute la durée des travaux.
📄 Téléchargez l'imprimé sur le site :
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-modeles-pour-l-affichage>
- ❷ Visite de récolement à la fin des travaux.
- ❸ Assujetti aux taxes et participations d'urbanisme.

Afin de faire aboutir plus facilement votre projet ou d'en connaître sa faisabilité, il vous est conseillé - pour les cas les plus complexes -, de déposer en Mairie un avant-projet auprès de la Direction de l'Urbanisme.

Votre projet concerne une villa classée au titre du SPR, vous pouvez contacter la Fondation du Patrimoine qui pourra vous accompagner dans votre démarche de restauration et de mise en valeur de votre patrimoine. (**Important** : Cette démarche doit impérativement avoir fait l'objet d'une autorisation et être faite avant d'engager les travaux afin de percevoir les subventions afférentes).

Des aides et déductions fiscales peuvent selon les cas, vous être accordées.

Pour plus de renseignements :

- ⇒ consultez le site www.fondation-patrimoine.com ou
- ⇒ téléphonez à la Délégation départementale basée à Angers au : **02.41.39.48.98**

⇒ PERMIS DE CONSTRUIRE - autre projet que maison individuelle (Cerfa n° 13409*06)

...que la construction de maison individuelle :

- Projet comprenant ou non des démolitions autre que pour une maison individuelle
- Projets d'aménagement
Pour ex. : lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou de loisirs ...

Les délais sont les suivants :

- ❶ 3 mois d'instruction - hors secteur **SPR**.
- ❷ 4 mois d'instruction en **SPR**.
- ❸ 2 ans de validité après autorisation (prorogeable un an si la demande est faite au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de validité).

Délais particuliers :

Ils se substituent au délai de droit commun dans les cas suivants :

Pour ex. :

- ④ **6 mois d'instruction** dans le cas d'un Permis de construire portant sur des travaux relatifs à un Etablissement Recevant du Public (ERP).
- ⑤ **7 mois** dans le cas d'un Permis de construire subordonné à une autorisation d'exploitation commerciale.

L'imprimé de demande/les pièces à joindre :

- ☞ **Téléchargez l'imprimé de permis de construire (projet autre que maison individuelle → Cf. Cerfa n° 13409-06)**

Clauses particulières :

- ① **Obligation d'affichage des informations relatives à l'autorisation durant toute la durée des travaux.**
☞ **Téléchargez l'imprimé sur le site :**
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-modeles-pour-l-affichage>

➔ **PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF (Cerfa n° 13411*05)**

Il est obligatoire :

Lorsque le permis de construire délivré fait l'objet de modifications.

Les modifications portent généralement sur :

- l'aspect extérieur du bâtiment,
- la réduction ou l'augmentation de l'emprise de la construction lorsqu'elle est mineure,
- le changement de destination d'une partie des locaux.

- ⚠ Lorsque ces modifications sont plus importantes, par exemple lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume, **un nouveau permis de construire doit être sollicité.**

Les pièces nécessaires sont :

- ① **Un imprimé de demande de permis de construire** (co-signé par l'architecte dès lors que la surface de la construction existante après travaux devient supérieure à 150 m²).
☞ **Téléchargez l'imprimé → Cf. Cerfa n° 13411-05**
- ② **Les pièces sur lesquelles porte la modification en faisant apparaître l'état initial et l'état futur.**

Les délais sont les suivants :

- ① **2 mois d'instruction - hors secteur SPR** (fournir 4 exemplaires du dossier), **3 mois** pour autres dossiers que PCMI.
- ② **3 mois d'instruction en SPR** (5 exemplaires), **4 mois** pour autres dossiers que PCMI.

Avertissement : le PC modificatif ne modifie en rien les délais de validité du permis d'origine.

- ⚠ **Les risques de recours sur un permis de construire modificatif ne peuvent remettre en cause le permis de construire d'origine préalablement délivré.**

Clauses particulières :

- ① **Obligation d'affichage des informations relatives à l'autorisation durant toute la durée des travaux.**
☞ **Téléchargez l'imprimé sur le site :**

➔ PERMIS DE DEMOLIR (Cerfa n° 13405*05)

Il est obligatoire en cas de :

- ❶ Démolition de tout ou partie d'une construction (en cas de reconstruction, la démolition prévue peut être intégrée dans la demande du permis de construire ou dans la déclaration préalable : un dossier unique peut dans ce cas être déposé).

N.B. : Sont assimilés à une démolition, les travaux ayant pour objet de rendre inutilisable ou dangereuse tout ou partie d'une construction (démolition d'un escalier, dépose d'une charpente, ...).

Les pièces nécessaires sont :

*A fournir en 5 exemplaires si en **SPR** et 4 exemplaires hors secteur :*

- ❶ Un imprimé de demande de permis de démolir
☞ **Téléchargez l'imprimé → Cf. Cerfa n° 13405-05**
- ❷ Dossier : plan de situation, plan masse, photos.

Les délais sont les suivants :

- ❶ 2 mois d'instruction - hors secteur **SPR**
- ❷ 3 mois d'instruction en **SPR**
- ❸ 2 ans de validité après autorisation (prorogeable un an si la demande est faite au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de validité).

Clauses particulières :

- ❶ Délai d'attente impératif de **15 jours** à réception de l'autorisation pour cause de recours éventuel des services de l'Etat.
- ❷ Obligation d'affichage **sur le terrain** des informations relatives à l'autorisation durant toute la durée des travaux.

Le lotissement

Depuis le 1^{er} mars 2012, une nouvelle définition des lotissements est à prendre en compte.

En effet, l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme prévoit que « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

Les lotissements sont régis par les articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Sont soumis au dépôt d'une déclaration préalable les divisions sans création d'espaces ou d'équipements communs.

A contrario, sont soumis au dépôt d'un permis d'aménager les divisions avec création d'espaces ou d'équipements communs.

➔ PERMIS D'AMENAGER (Cerfa n° 13409*06)

Il est obligatoire dans les cas suivants :

- ❶ Lotissements prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs.
- ❷ Opérations de remembrement par une association foncière urbaine libre, lorsqu'elles prévoient la réalisation de voies ou espaces communs.
- ❸ Création ou agrandissement d'un terrain de camping, parc résidentiel de loisir.
- ❹ Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- ❺ Aménagement d'un parc d'attraction, aire de jeux, de sports d'une superficie supérieure à 2 ha.
- ❻ Aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 ha.
- ❼ Création d'aires de stationnement ouvertes au public.
- ❽ Affouillement et exhaussement de sol (au-delà de 2 m).

Les pièces nécessaires sont :

A fournir en 5 exemplaires :

- ❶ Un imprimé de demande de permis d'aménager

📄 **Téléchargez le document → Cf. Cerfa n° 13409-06**

- ❷ Dossier : à fournir en 7 exemplaires en joignant les pièces décrites :

- Plan de situation,
- Projet d'aménagement comportant l'état initial du terrain et de ses abords, éléments paysagers existants, les parties retenues pour assurer l'insertion du projet dans son environnement.
- Le plan actuel du terrain à aménager (mentionnant les plantations et constructions existantes, les équipements publics desservant le terrain, ...),
- Un plan côté en 3D faisant apparaître la composition d'ensemble du projet.

Les délais sont les suivants :

- ❶ 3 mois d'instruction - hors secteur **SPR**
- ❷ 4 mois d'instruction en **SPR**
- ❸ 5 mois (si ERP) - en raison de la consultation des services de sécurité et d'accessibilité.
- ❹ 2 ans de validité après autorisation (prorogeable un an si la demande est faite au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de validité).

Clauses particulières :

- ❶ Obligation d'affichage **sur le terrain** des informations relatives à l'autorisation durant toute la durée des travaux.



➔ DÉCLARATION PRÉALABLE (art. R. 421.17. Code Urba.)

(3 formulaires Cerfa n^{os} 13703*06, 13404*06 et 13702*05 entrés en vigueur depuis le 1/3/2012)

Le dépôt d'une déclaration préalable est obligatoire en cas de :

- ❶ Construction ayant pour effet de créer une surface entre 5 et 20 m² ou 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (voir ci-dessus Nouveaux seuils pour le régime des autorisations).
Pour ex. : terrasse, véranda, abri de jardin, ...
 - ❷ Installation de clôture.
 - ❸ Piscine entre 10 et 100 m² non couverte ou dont la couverture a une hauteur inférieure à 1,80 m.
 - ❹ Ravalement de façades et travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment (y compris les enseignes).
 - ❺ Coupe, élagage et abattage d'arbres.
 - ❻ Lotissement non soumis à permis d'aménager.
 - ❼ Changement de destination sans travaux.
 - ❽ Châssis et serres dont la hauteur **au-dessus** du sol est comprise entre 1,80 m et 4 m et dont la surface au sol n'excède pas 2 000 m² sur une même unité foncière.
- ⚠ **Attention !** : des travaux de rénovation à l'identique nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable (toiture, garde-corps, châssis des baies vitrées).



Dans quel cas utiliser ces formulaires :

- Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes → Cf. Cerfa n° 13703-06
 - Ravalement de façade, réfection de toiture, modification d'ouvertures, mise en peinture de menuiseries, modifications de l'aspect extérieur de la construction...
 - Construction annexe (abri de jardin, garage, piscine...)
 - Extension
 - Clôture
 - ...
- Déclaration préalable pour les constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions → Cf. Cerfa n° 13404-06
 - Travaux sur une construction autre que maison individuelle (immeuble collectif, commerce, bureau...)
 - Changement de destination non soumis à permis de construire
 - ...
- Déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager → Cf. Cerfa n° 13702-05
 - Division d'une parcelle en un ou plusieurs lot(s) en vue de construire sans création d'espaces ou équipements communs
 - Division de parcelle bâtie en secteur protégé

Les pièces nécessaires sont :

A fournir en quatre exemplaires :

- ❶ Un imprimé de déclaration préalable.
- ❷ Pièces à inclure au dossier de la déclaration préalable :
 - Plan de situation,

- Pièces mentionnées dans le bordereau de pièces jointes selon la nature du projet : plan masse, plan des façades, coupes, photos, ...).

Les délais sont les suivants :

- ❶ 1 mois d'instruction - hors secteur **SPR**.
- ❷ 2 mois d'instruction en **SPR**.
- ❸ 2 ans de validité après autorisation (**prorogeable un an** si la demande est faite au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de validité).

Clauses particulières :

- ❶ Obligation d'affichage des informations relatives à l'autorisation durant toute la durée des travaux.
- ❷ Visite de récolement à la fin des travaux.
- ❸ Assujetti aux taxes d'urbanisme si création de surface taxable.

Quelles sont les taxes redevables ?

La délivrance d'une autorisation de construire accompagnée de création de surface taxable engendre le paiement de la Taxe d'Aménagement (T.A.) :

- La Taxe d'Aménagement (T.A.)

Depuis le 1^{er} mars 2012, elle se substitue à la T.L.E. (Taxe Locale d'Équipement), T.D.E.N.S. (Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles) et T.D.C.A.U.E. (Taxe Départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement).

La Taxe d'Aménagement est composée d'une part départementale (taux de 1,4 % pour le département de Loire-Atlantique) et d'une part communale (taux de 5 % pour la Ville de La Baule).

Mode de calcul :

➔ Pour une construction : Surface taxable en m² X taux X valeur (**753 €/m² en 2019**)

➔ Pour les aménagements et installations :

- piscine non couverte : superficie du bassin en m² X taux X 200 €
- stationnement non compris dans la construction : nb de place de stationnement X taux X 2 000 €

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) sont chargés du calcul et du recouvrement de cette taxe.

Les autres participations :

- La participation pour voie et réseaux PVR, applicable en raison de la création d'une voie nouvelle ou de l'aménagement d'équipements liés à la voirie (éclairage, eau, électricité, ...).
- La participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.), remplace la P.R.E. (Participation pour le Raccordement à l'Égout) depuis le 1^{er} juillet 2012.
La P.F.A.C. n'est pas une participation d'urbanisme. Elle n'est donc pas liée à une autorisation d'urbanisme comme l'était la P.R.E. Cette participation est due lors de raccordements ou d'extension de raccordements au réseau de collecte des eaux usées.

C'est le service « Participations Financières aux Réseaux » de CAP Atlantique qui est chargé de calculer et de percevoir cette participation.

- La Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement. Elle est perçue en cas d'impossibilité technique de les réaliser sur le terrain objet du permis de construire.

Vous avez changé d'avis ? Vous ne souhaitez plus mettre en œuvre les travaux autorisés par le permis de construire obtenu ?



Pensez à solliciter une demande d'annulation du permis de construire afin d'être exonéré du versement des taxes afférentes.

Que faire une fois l'autorisation accordée ?

Ce que vous devez savoir : les démarches à suivre :

- Votre permis de construire ne devient définitif qu'en cas d'absence de recours des tiers ou de retrait administratif :
 - 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, 15 jours après de dépôt du recours.
 - Dans le délai de 3 mois, après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer si elle l'estime illégal. Elle est tenue dans ce cas de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations (procédure contradictoire).



- **Dès l'obtention de votre autorisation, vous devez procéder à son affichage (ceci afin de purger au plus vite les délais de recours).**

L'affichage :

Dès la notification de l'arrêté (décision expresse) ou dès la date à laquelle l'autorisation est obtenue tacitement (en cas de silence de l'administration au terme du délai d'instruction), vous devez procéder à l'affichage de l'autorisation sur le terrain et ce, pendant toute la durée des travaux.

Votre autorisation doit être affichée sur **un panneau rectangulaire, d'une dimension supérieure à 80 cm**, et rédigée à l'encre indélébile.

Celui-ci doit être lisible **de la voie publique**, des espaces ouverts au public.

Il doit mentionner :

- le nom du bénéficiaire,
- la date et le numéro du PC,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur des constructions,
- la mention indiquant « l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

L'obligation d'affichage a notamment pour objet de permettre à vos voisins de s'assurer que votre construction est conforme à la réglementation et ne leur causera pas de nuisances particulières.

Dans votre intérêt, il vous est conseillé de procéder à cet affichage au plus tôt, afin de faire courir les délais de recours.

L'autorisation d'occupation du domaine public : ⚠

Si vous envisagez d'entreprendre des travaux nécessitant une occupation ou le surplomb du domaine public, pensez à établir préalablement la demande auprès de la Direction de la Voirie (création de bateaux, stationnement de bennes, pause d'échafaudage, grues ...).

Vous démarrez vos travaux ...

➡ **Déclaration d'ouverture de chantier (permis de construire) ⇒ Cerfa n° 13407*02**

Dans le cas d'un permis de construire et dès le commencement des travaux, **vous devez déclarer l'ouverture de chantier à la mairie du lieu de votre projet.** Cette déclaration est à déposer en trois exemplaires.

📄 **Téléchargez le document → Cf. Cerfa n° 13407-02**

Le formulaire du document vous est envoyé avec l'arrêté d'autorisation. Il est également disponible en ligne, ainsi qu'au Service Urbanisme de la mairie de votre lieu d'habitation.

Vous achevez vos travaux ...

➡ **Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (pour les PC, DP et PA) ⇒ Cerfa n° 13408*03 :**

Vos travaux achevés, vous avez l'obligation, dans un délai de 30 jours, de **déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en adressant en mairie** le document « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux », envoyé avec l'arrêté d'autorisation.

📄 **Téléchargez le document → Cf. Cerfa n° 13408-03**

Ce document doit être adressé en recommandé ou déposé contre décharge en mairie en trois exemplaires.

Dans les 3 mois suivant cette déclaration (régime général) ou 5 mois (en secteur protégé « ZPPAUP »), vos travaux peuvent faire l'objet d'une vérification par la Direction de l'Urbanisme afin de s'assurer de l'adéquation des travaux avec l'autorisation délivrée.

Si les travaux ne sont pas conformes à l'autorisation délivrée, un refus de conformité est dressé, accompagné d'un procès-verbal d'infraction aux règles d'urbanisme qui sera transmis au Parquet (amendes, remise en état des lieux...) pour suite à donner.

Commerçants, vous faites des travaux ?

Voici les différentes autorisations que vous devez solliciter en fonction des travaux envisagés et de la catégorie de votre commerce.

La demande d'enseigne



Elle est obligatoire en cas de :

- ❶ Installation ou modification de votre enseigne (signalétique, éclairage, ...).

N.B. : Si le changement ou pose d'enseigne est assorti de travaux portant sur la vitrine du commerce, vous devez également déposer une déclaration préalable (voir rubrique DP).

Les pièces nécessaires sont :

A fournir en quatre exemplaires :

- ❶ Le formulaire pour l'ensemble du projet relatif aux enseignes, dûment rempli et signé.
 - ☞ **Téléchargez le document → Cf. Cerfa n° 14798-01**
 - ☞ **Téléchargez les dispositions particulières en SPR (Cf. SPR secteurs 1 et 2)**
- ❷ Une photographie et si possible, le plan de la façade existante de côté, précisant l'emplacement de ou des enseignes sur la façade, ainsi que la hauteur laissée libre au-dessus du trottoir entre le sol et le ou les enseignes, la saillie sur le sol.
- ❸ Un croquis côté de l'enseigne bandeau.
- ❹ Un croquis côté de l'enseigne drapeau.
- ❺ Une note précisant la nature et la couleur des matériaux (références précises et joindre nuancier de couleur), les textes et le graphisme.
- ❻ L'autorisation écrite du propriétaire du mur support, autorisant le déclarant à exécuter les travaux et si nécessaire, l'accord de l'assemblée générale (en cas d'immeuble en copropriété).
- ❼ Un descriptif du type et du mode d'éclairage de ou des enseignes.

Les délais sont les suivants :

- ❶ 1 mois d'instruction - hors secteur **SPR**.
- ❷ 2 mois d'instruction en **SPR**.

Clauses particulières :

- ❶ L'autorisation est délivrée, sous réserve du droit des tiers (il vous incombe de recueillir l'accord de votre propriétaire et/ou de l'assemblée générale des copropriétaires), elle est nominative et assujettie à son déclarant, elle n'est pas cessible ni transmissible à un tiers. Ainsi, au moment de la cessation d'activité, les enseignes doivent impérativement être déposées, sans attendre l'injonction faite par la commune.
- ❷ La demande d'enseigne relève de la réglementation du code de l'Environnement et non du code de l'Urbanisme (donc hors champs de la réforme ADS 2007). Ceci explique notamment la nécessité de produire, le cas échéant, l'autorisation du propriétaire à réaliser les travaux.

Commerçants suite... Vous faites des travaux sur et/ou dans un établissement ERP.

Qu'est-ce qu'un ERP ?

Tous les établissements recevant du public (ERP) sont soumis à la législation relative à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique issue du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), ainsi que du règlement du 25 juin 1980. En effet, l'article L. 111-8 du CCH soumet tout ERP, quelle que soit sa catégorie, à autorisation administrative avant tous travaux de création, d'aménagement ou de modification, afin que la commission consultative départementale de la protection civile, de la sécurité

et de l'accessibilité ou que la commission de sécurité compétente vérifie le respect des règles de sécurité et d'accessibilité.

Les locaux concernés :

- Tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non ;
- Les locaux scolaires, universitaires, de formation ;
- Les installations ouvertes au public, notamment les espaces publics ou privés qui desservent des établissements recevant du public ou qui sont aménagés en vue de leur utilisation par le public, le mobilier urbain qui y est implanté.

Les différentes catégories :

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) fixe les principes fondamentaux de prévention dans les ERP (Art. R. 123-2 à 123-17 du CCH).

Les Etablissements Recevant du Public sont classés **par type** et **par catégorie** :

- **Par type**, en fonction de la nature de leur activité (art. R. 123-18 du CCH)

Exemple : **M** : Magasins de vente, centres commerciaux,
N : Restaurants et débits de boissons,
O* : Hôtels et pensions de famille ?
R : Etablissement d'enseignement, de formation,
W : Administrations, banques, bureaux.

- **Par catégorie** (il en existe 5), en fonction de l'importance du public reçu (art. R. 123-19 du CCH).

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie	Groupe
Plus de 1 500 personnes De 701 à 1 500 personnes De 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} 4 ^{ème}	1 ^{er}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R.123-14 du CCH).	5 ^{ème}	2 ^{ème}

Depuis le 1^{er} janvier 2012, 3 nouveaux formulaires sont en vigueur (article L. 1118 du Code de la Construction et de l'Habitation) :

- dans le cadre d'un permis de construire autres que maisons individuelles, il s'agit du formulaire correspondant au dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique à joindre lors du dépôt du permis de construire. Cela correspond aux pièces PC 39 et PC 40 du bordereau de pièces à joindre au permis de construire → **Téléchargez l'imprimé (pièce PC39 et PC40 ou PA50 et PA51)**
- dans le cadre d'un projet de faible importance sur ou dans un ERP ne nécessitant pas le dépôt d'un permis de construire → **Cf. Cerfa n° 13824-03 et notices de sécurité 1^{er} ou 2^{ème} groupe.**
- pour des travaux concernant un immeuble de grande hauteur (I.G.H.) défini à l'article R. 122-2 du Code de la Construction et de l'Habitation → **Cf. Cerfa n° 13825-02.**

De plus, la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les Établissements Recevant du Public sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes ayant un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne en fauteuil roulant ou avec poussette...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet/types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Mise aux normes d'accessibilité	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2012

Enfin, l'article R. 125-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit la mise en sécurité des ascenseurs dans les délais suivants :

- au plus tard le 3 juillet 2013 pour les ascenseurs installés avant le 1^{er} janvier 1983
- au plus tard le 3 juillet 2018 pour les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982

Si vous réalisez des travaux mineurs relevant du cadre de la déclaration préalable (voir rubrique DP), vous devrez déposer conjointement :

- une demande de déclaration préalable, et
- un dossier d'autorisation de travaux au titre de la sécurité et de l'accessibilité (Code de la Construction et de l'Habitation - Art. R. 111-19-7 et R. 111-19-8) ⇒ **Cf. Cerfa n° 13824-03**



Le délai de délivrance d'une autorisation de travaux est de 4 mois.

Les pièces à joindre sont :

Volet Accessibilité :

- ❶ **Plans cotés précisant les cheminements, les conditions de raccordement entre la voirie et les espaces extérieurs.**
- ❷ **Plans indiquant les circulations intérieures, les aires de stationnement, les locaux sanitaires destinés au public.**
- ❸ **Une notice informative expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité aux personnes handicapées.**

Volet Sécurité/Incendie :

- ❶ **Des plans indiquant les largeurs de passage affectées à la circulation du public (dégagements, sorties, escaliers).**

Voir détails mentionnés dans le bordereau joint à l'imprimé de demande.

Si vos travaux relèvent d'un permis de construire :

- Un seul dossier suffit, le volet accessibilité et sécurité étant inclus dans le bordereau des pièces à fournir.

☞ *Téléchargez l'imprimé (pièce PC39 et PC40 ou PA50 et PA51)*

A NOTER : Tout changement - même mineur- réalisé à l'intérieur d'un commerce (ERP) portant sur une modification des distributions intérieures, des changements de matériaux ou de revêtements, doivent faire l'objet du dépôt en Mairie d'une Autorisation de Travaux.

En revanche, de simples travaux de peinture à l'intérieur d'un ERP doivent être déclarés grâce au modèle ci-joint.

⇒ *Téléchargez la fiche modèle pour déclarer de simples travaux de peintures dans un ERP*

Les délais sont les suivants :

- 5 mois d'instruction

Clauses particulières :

Pour les ERP classés de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, après les travaux et avant d'ouvrir votre établissement, vous devez :

- **Avant l'ouverture de l'établissement au public :**

- ☞ Demander au Maire une autorisation d'ouverture au public, un mois avant la date prévue d'ouverture, auprès de la Direction de la Vie Municipale et de la Gestion des Risques.

L'autorisation d'ouverture au public n'est pas obligatoire si l'établissement n'a fait l'objet ni de travaux, ni de changement d'affectation des locaux, SAUF si l'établissement est resté fermé pendant plus de dix mois.

- **En cours d'exploitation :**

- ☞ Des visites périodiques peuvent être organisées par la Commission de Sécurité compétente afin de vérifier que l'établissement réponde toujours aux normes de sécurité.

Un avis défavorable de la Commission de Sécurité compétente suite à la visite périodique ou de réception de travaux peut entraîner la fermeture définitive de celui-ci.

Donc, les exploitants doivent solliciter du Maire l'autorisation d'ouverture de leur établissement (Art. R. 123-45 du CCH), assister aux visites de leur établissement par la Commission de Sécurité ou s'y faire représenter (Art. R. 123-16 du CCH), tenir dans tous les cas le registre de sécurité prévu à l'article R. 123-51 du CCH.



Coupe, élagage, abattage d'arbres ...

La Baule : « Une Ville au bord de la mer, dans un bois de pins ».

La zone dunaire de la ville de La Baule-Escoublac qui s'étend en arrière du Cordon Littoral constitue un secteur patrimonial d'exception où la pinède compose l'ordonnancement architectural du quartier des villas, selon le concept de Ville-Jardin si caractéristique de cette ville balnéaire.



L'arbre occupe donc une place primordiale dans l'écriture patrimoniale de la ville et justifie l'importance qui lui est consacré. Il est en soi un véritable élément d'accompagnement du bâti, dont il conditionne parfois les implantations, tant les enjeux de protection du couvert arboré sont prégnants.

En 2006, l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) est venue renforcer la réglementation, non seulement des édifices remarquables implantés dans cette zone, mais aussi celle du patrimoine arboré, en raison essentiellement de sa qualité, de son rôle de composition dans le paysage baulois, mais également de sa fragilité et de la sensibilisation qu'il convenait d'éveiller auprès de l'ensemble de la population.

C'est pourquoi l'ensemble de la pinède, composée majoritairement de pins parasols, pins maritimes, cypressus macrocarpa, ... en permettant une lecture continue des quartiers historiques de notre cité balnéaire est apparue comme une priorité devant être protégée, conservée et renforcée.

En secteur désormais dénommé SPR (Site Patrimonial Remarquable), tous travaux d'élagage, coupe ou abattage sont obligatoirement soumis à autorisation et les surfaces non construites doivent être plantées sur la moitié de leur superficie avec des essences répertoriées. Dans les autres secteurs de la commune, cette autorisation est requise dans les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Espaces Boisés Remarquables (EBR) repérés au PLU.

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme mise en application au 1^{er} octobre 2007, la demande de coupe et abattage relève désormais du régime de la Déclaration Préalable.

Elle est obligatoire dans les cas suivants :

- 1 Dans les espaces boisés classés identifiés au PLU.
- 2 Dans le périmètre du SPR : tout abattage généralement lié au mauvais état phytosanitaire de l'arbre est assujéti à l'obligation de replanter.
- 3 Dans les espaces boisés remarquables (nouvellement dénommés « éléments de paysage à protéger ») identifiés au PLU.



⚠ S'agissant des opérations de défrichements, elles sont rigoureusement interdites en EBC (Espace Boisé Classé) en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

« ... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. »

Les pièces nécessaires sont :

A fournir en quatre exemplaires :

- 1 Un imprimé de déclaration préalable
☞ **Téléchargez le document → Cf. Cerfa n° 13404-06 - remplir les cadres 1, 2, 3, 4 et 8.**
- 2 Pièces à inclure au dossier de la déclaration préalable :
 - Un plan de situation,

- Un plan de masse faisant apparaître les arbres existants, ceux qui seront maintenus et celui ou ceux qui seront supprimés (préciser la santé, l'âge, l'état phytosanitaire du sujet). Indiquer également les arbres à replanter (taille, variété, emplacement, ...).

- ③ Une photo permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain.

Les délais sont les suivants :

- ❶ 1 mois d'instruction - hors secteur **SPR**.
- ❷ 2 mois d'instruction en **SPR**.

Dans le 2^{ème} cas, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement requis.

Dans les deux cas, la demande est soumise à l'avis de la Direction des Espaces Verts qui se déplacera sur site pour apprécier l'état sanitaire du sujet et la justification de la demande.

Pour toute demande urgente, contacter la Mairie :

→ Service Urbanisme au : 02.51.75.75.42 ou 43.

→ Service Espaces Verts au : 02.51.75.75.96.

Clauses particulières :

- ❶ Attendre impérativement l'autorisation délivrée par la commune.
- ❷ Obligation d'affichage.
- ❸ Visite de récolement à la fin des opérations.

Vos OBLIGATIONS vis-à-vis du domaine public :

Rappel :

Si vous avez des plantations (haies, arbustes, ...) situés en limite de votre propriété et du domaine public, il vous appartient d'en assurer régulièrement l'entretien afin d'éviter toute gêne ou encombrement sur la voirie, susceptible d'entraîner des problèmes de sécurité et de visibilité. (En cas de non-respect de ces dispositions, la mairie sera contrainte de vous adresser un courrier de mise en demeure).

Vos OBLIGATIONS vis-à-vis des propriétés voisines :

Lorsque vous effectuez des plantations et pour éviter ultérieurement tout conflit de voisinage, veillez à respecter correctement les distances minimales prescrites par le code civil, à savoir :

- Si vos plantations **sont inférieures** à 2 m de hauteur : respecter un **minimum de 0,50 m de la limite séparative de la propriété voisine**.
- Si vos plantations **sont supérieures** à 2 m de hauteur : veillez à respecter un **minimum de 2 m de la limite séparative de la propriété voisine**.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Petit Lexique d'Urbanisme

ABF : Architecte des Bâtiments de France
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CDEC : Commission Départementale d'Équipement Commercial
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale
DDAF : Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPENS : Droit de Préemption des Espaces Naturels et Sensibles
DPU : Droit de Préemption Urbain
DPUR : Droit de Préemption Urbain Renforcé
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espaces Boisés Classés
EBR : Espaces Boisés Remarquables
ENS : Espaces Naturels Sensibles
EPR : Espaces Proches du Rivage
ER : Emplacement Réservé
LOADDT : Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable
Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
ONF : Office National des Forêts
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble
PAEN : Protection et mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains
PAZ : Plan d'Aménagement de Zone
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PFAC : Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif
PIG : Projet d'Intérêt Général
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc Naturel Régional
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations
PPRL : Plan de Prévention des Risques Littoraux
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques (Loi du 30 juillet 2003)
RAZ : Règlement d'Aménagement de Zone
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SAUM : Schéma d'Aptitude et d'Utilisation de la Mer
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SD : Schéma Directeur
SDAP : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SHOB : Surface Hors Œuvre Brut
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi relative à la)
TLE : Taxe Locale d'Équipement
TDCAUE : Taxe Départementale aux Conseils d'Architecture
d'Urbanisme et d'Environnement
TDENS : Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles

Remplacées par **SP** : Surface de plancher

remplacées par **TA** : Taxe d'Aménagement

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAE : Zone d'Activité Economique

ZALM : Zone Aménagement Lié à la Mer

ZDE : Zone Développement Eolien

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager