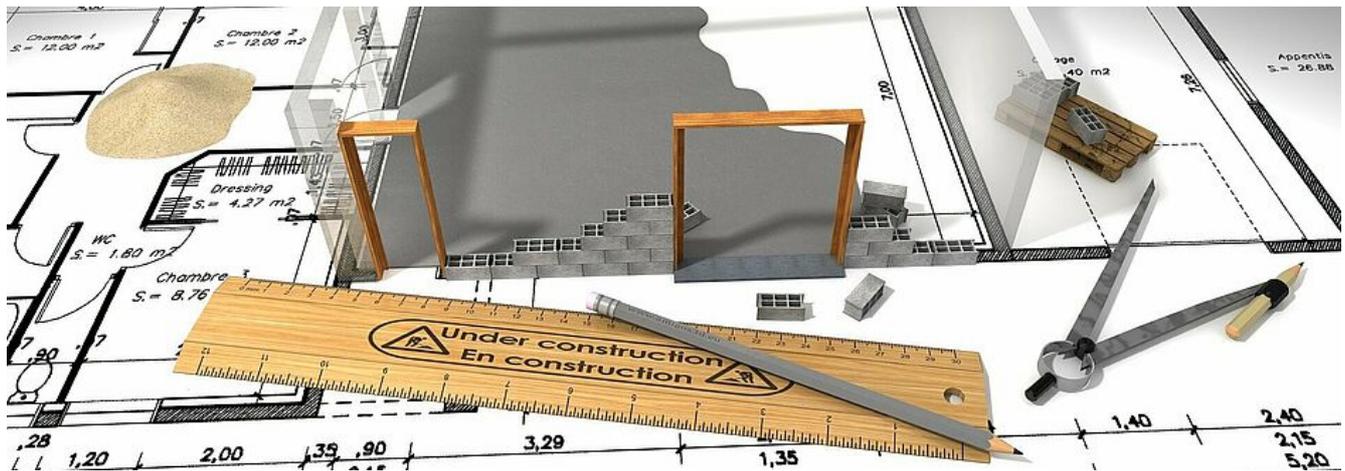




Mairie  
de  
Quilly

## Cadastre et formalités d'urbanisme



© Pixabay

## Les autorisations d'urbanisme

### Déclaration préalable

Une déclaration préalable de travaux est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- › Construction (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m<sup>2</sup> si la construction est située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU).
- › Construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m.
- › Construction d'une piscine dont le bassin à une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.
- › Travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou

<https://www.quilly.fr/vie-municipale/urbanisme/cadastre-et-formalites-d-urbanisme-5281.html>

porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade).

- › Travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique).
- › Changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.
- › Réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots.

**Délai d'instruction:** 1 mois

## Permis de construire

Le permis de construire est obligatoire pour toute construction neuve n'entrant pas dans le cadre de la déclaration préalable, mais aussi notamment dans les cas suivants :

- › Construction de plus de 20 m<sup>2</sup>.
- › Travaux sur une construction existante de plus de 20 m<sup>2</sup> en zone Ah et de plus de 40 m<sup>2</sup> en zone U (urbaine).
- › Surélévations.
- › Changement de destination d'un local avec modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.
- › Piscine couverte dont la couverture a une hauteur de plus de 1.80 m, quelle que soit sa superficie.

**Délai d'instruction :** 2 mois

## Certificat d'urbanisme

Cet acte administratif indique, pour un terrain donné, les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes d'urbanisme applicables, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Avant d'acquérir un terrain, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme pour disposer d'une information claire et objective sur la constructibilité, et les droits et obligations qui lui sont attachés.



**Attention ! Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation et ne remplace pas le permis de construire. Il**

permet toutefois de préfigurer la décision relative à la demande d'autorisation de construire.

**Délais d'instruction:** 1 mois pour les certificats d'urbanisme d'information et 2 mois pour les certificats d'urbanisme opérationnels.

## Les permissions de voirie

### Pose d'une clôture

#### › Qu'est-ce qu'une clôture ?

Il s'agit d'un moyen de délimiter les contours de sa propriété de manière permanente. Elle peut être constituée de murs, portail, ouvrages à claire-voie, treillis, palissades, grilles, grillage...

Le droit de clôturer une propriété est reconnu par le Code Civil (article 647). L'installation d'un portail dont la finalité est de fermer l'accès constitue une clôture au sens du Code de l'Urbanisme (R.421-12) alors même qu'il n'est pas implanté en limite de propriété.

#### › Quelle hauteur et quels matériaux sont autorisés ?

La hauteur et les matériaux sont prédéfinis par le plan local d'urbanisme afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère.

#### › A quelle formalité mon projet est soumis ?

Le Conseil Municipal n'ayant pas décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable, le demandeur doit déposer en mairie une demande d'alignement.

La clôture devra être implantée sur l'alignement (c'est-à-dire à la limite exacte du domaine public et de la propriété privée) ou en retrait.



Attention, le fait de commencer les travaux sans l'accord préalable de la mairie

# constitue une infraction au code de l'urbanisme.

## Busage d'un fossé

Une demande de permission de voirie est obligatoire avant le commencement des travaux.

La demande d'autorisation de busage doit être accompagnée d'un plan de masse faisant apparaître les dimensions de l'ouvrage et l'implantation désirée.

- La décision du Maire ou du Département de Loire-Atlantique, selon les cas, est notifiée au demandeur sous forme d'un arrêté. Elle concerne toutes les demandes de busage à réaliser sur le domaine public : accès à une parcelle dans le cadre d'une construction neuve, busage du fossé au droit de la parcelle, réalisation d'un nouvel accès, ...

## Installation ou réhabilitation d'un assainissement non collectif

Le propriétaire retire auprès de la commune le formulaire de demande d'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Puis, il le dépose dûment complété et accompagné des documents demandés (étude de filière, plan de masse et situation...) en 2 ou 3 exemplaires selon les cas.

La commune fait suivre la demande à la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, service du SPANC (service public d'assainissement non collectif), missionnaire des contrôles de conception et de réalisation des installations qui donne son avis sur ces deux points.

## Pose d'un échafaudage sur un espace public

Une demande de permission de voirie est obligatoire avant le commencement des travaux. Il faut veiller à ce que l'échafaudage laisse praticable les emplacements réservés aux concessions tels l'électricité, le téléphone et les bouches d'égout. La circulation piétonnière et routière ne doit pas être entravée.

L'autorisation est limitée dans le temps.

Si l'échafaudage reste en place plus longtemps que prévu, il faut demander une prolongation en mairie.

## Puits et forages

---

Depuis le 1er janvier 2009, tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie.

Il suffit de remplir le formulaire cerfa 13837\*02. Ce document permet de décrire les caractéristiques essentielles de l'ouvrage de prélèvement et de fournir les informations relatives au réseau de distribution d'eau prélevée.

Le formulaire peut être retiré auprès de la mairie ou via le site internet du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Une fois rempli, ce formulaire est à déposer en mairie au moins 1 mois avant le début des travaux. Un récépissé faisant foi de déclaration est remis au demandeur.

## Stationnement de mobil'home



Une demande d'autorisation de stationnement d'un mobil'home doit être obligatoirement demandée à la mairie.

Le stationnement est autorisé seulement le temps des travaux de construction ou de réhabilitation d'une maison d'habitation et sous condition que cet habitat soit relié au préalable au dispositif d'assainissement.

## Consultation et impression du cadastre

Accès libre sur [cadastre.gouv.fr](https://cadastre.gouv.fr)