



Maison individuelle, Coulaines - Sarthe  
Hervé Lehoux, architecte

Fiche-conseil | **Urbanisme**

# Déposer un permis de construire pour une maison individuelle



Cette fiche a été réalisée afin de **faciliter vos démarches lors de la constitution de votre dossier** de "permis de construire - une maison individuelle". Il convient d'utiliser le formulaire spécifique, accompagné d'un bordereau de dépôt des pièces jointes demandées.

Le délai d'instruction de droit commun (indiqué sur le récépissé) est de deux mois à compter de la date de dépôt d'un dossier complet en mairie. Ce délai peut être prorogé dans le 1er mois pour permettre des consultations nécessaires prévues par le code de l'urbanisme.

- 1- Pièces obligatoires à joindre à toute demande de permis de construire
- 2- Calcul de la SHON
- 3- Où se renseigner ?

Document réalisé par  
le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Sarthe  
et la Direction Départementale de l'Équipement de la Sarthe

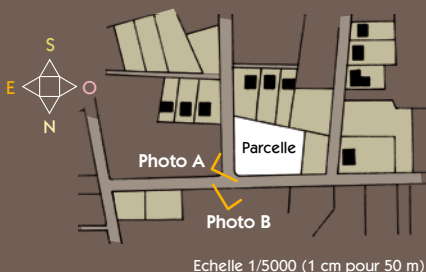


# 1- Pièces OBLIGATOIRES à joindre à toute demande de permis de construire en accompagnement des formulaires administratifs.

Les formulaires sont mis à votre disposition dans les mairies, à la DDE et sur le site internet : [www.sarthe.equipement.gouv.fr](http://www.sarthe.equipement.gouv.fr)

## Pièce n°1 - Un plan de situation du terrain

Le plan de situation permet de connaître la **situation du terrain dans la commune** (règlement d'urbanisme, existence éventuelle de servitudes).

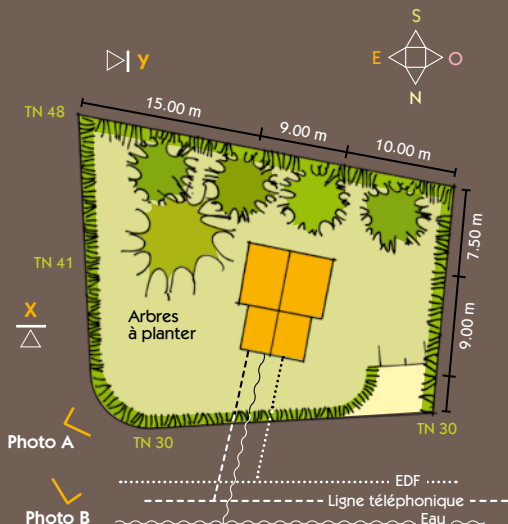


**A noter** : le plan doit comporter l'échelle (carte de randonnée 1/25000 pour les zones rurales ; plan cadastral 1/5000 pour les zones urbaines), l'orientation, l'endroit où ont été prises les 2 photographies (pièces 7 et 8), ainsi que leur angle de prises de vue. L'ensemble de ces indications doivent également figurer sur le plan de masse (pièce 2).

## Pièce n°2 - Un plan de masse de la construction

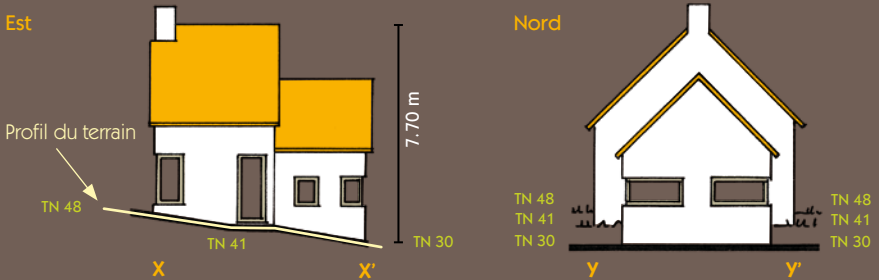
Le plan de masse permet de vérifier que le projet respecte les règles d'implantation. Il présente le projet d'aménagement du terrain dans sa totalité.

**A noter** : sur le plan de masse doivent apparaître les **constructions** (existantes s'il y en a, et futures), le **relief** (TN = altitude du Terrain Naturel), la **végétation** (existante et future), les **réseaux**, les **accès** à la voirie. Ne pas oublier l'échelle, l'orientation, l'angle de prises de vues des photographies (cf. pièce 1). Préciser les éléments que vous souhaitez conserver ou non.



## Pièce n°3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction

Le plan en coupe (une ou plusieurs vues) met en évidence l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.



## Pièce n°4 - Une notice descriptive

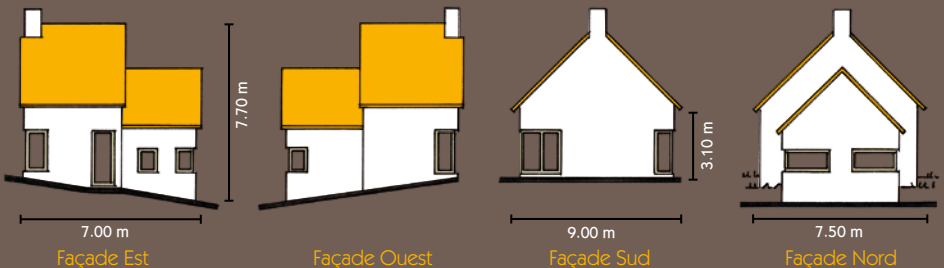
La notice comprend 2 parties : la présentation du **terrain à l'état initial** et la **présentation du projet**, répondant à 6 questions précises. Elle permet, au maire et au préfet, de comprendre la façon dont votre projet s'insère dans leur environnement.

**A noter** : elle vous permet, aussi, d'apporter des précisions sur certains éléments qui n'ont pas pu être représentés par les plans (choix de l'implantation de la construction, traitement des clôtures en limite de terrain, matériaux et couleurs des constructions, organisation des accès, traitement des espaces libres notamment des plantations).

## Pièce n°5 - Un plan des façades et des toitures

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'**aspect extérieur de la construction**. Toutes les façades doivent être représentées.

Préciser la nature des matériaux apparents et les couleurs.



## Pièce n°6 - Un document graphique

Le document graphique (photomontage, croquis...) permet d'apprécier la situation du projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage (impact visuel, traitement des accès et des abords).

**A noter** : si le projet prévoit des aménagements du terrain (plantation d'arbres de haute tige...), le document fera apparaître la situation à l'achèvement des travaux et à long terme.



▲ Croquis

## Pièces n°7 et 8 - Deux photographies

Pièce n°7 : la photographie A montre la façade des constructions avoisinantes (zone urbaine) ou les terrains voisins (zone rurale).

Pièce n°8 : la photographie B montre l'aspect de la rue (zone urbaine) ou le paysage environnant (zone rurale).



A



B

### A noter

- D'autres pièces peuvent être demandées selon la nature ou la situation du projet : vérifiez-le dans le formulaire du permis de construire.
  - Votre dossier doit être établi en 4 exemplaires complets (pièces de 1 à 8) et 5 exemplaires allégés (pièces de 1 à 3). Il doit être déposé en mairie.
- Le formulaire du permis de construire indique pour les cas particuliers le nombre d'exemplaires supplémentaires à fournir.

## 2 - Calcul de la SHON

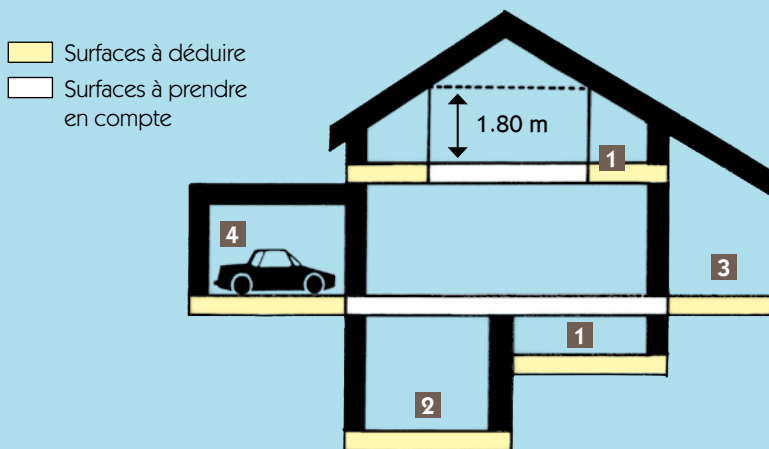
La **Surface Hors Oeuvre Brute** (SHOB) de votre construction est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

La **Surface Hors Oeuvre Nette** (SHON) s'obtient en déduisant de la SHOB les surfaces suivantes :

- 1** les combles et sous-sols non aménagés (hauteur inférieure à 1.80 m)
- 2** les caves en sous-sols si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées)
- 3** les toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en R.d.C.
- 4** les bâtiments affectés au stationnement des véhicules

Les surfaces suivantes sont déductibles seulement pour les constructions à usage d'habitation :

- déduction forfaitaire pour isolation thermique et acoustique des logements de 5%
- déduction de  $5 \text{ m}^2$  x nombre de logements pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite



A noter : une fiche d'aide, au calcul de la SHON, est fournie en annexe du formulaire de "permis de construire : une maison individuelle".

## 3 - Où se renseigner ?

• Auprès du **CAUE** : des permanences dans tout le département. Des architectes sont à votre disposition gratuitement pour vous conseiller dans vos projets de construction.

• Dans les **Unités Territoriales** de la DDE



S'adresser en mairie pour les communes de La Flèche, Mamers, Marolles-les-Braults, Sablé-sur-Sarthe et Le Mans Métropole (Allonnes, Arnage, La Chapelle-Saint-Aubin, Coulaines, Le Mans, Mulsanne, Rouillon, Sargé-lès-le-Mans, Yvré-l'Évêque).

> **CAUE de la Sarthe** 1 rue de la Mariette 72000 Le Mans  
tél. : 02 43 72 35 31 - site : [www.caue-sarthe.com](http://www.caue-sarthe.com)

> **DDE de la Sarthe** 34 rue Chanzy 72000 Le Mans  
tél. : 02 43 78 87 00 - site : [www.sarthe.equipement.gouv.fr](http://www.sarthe.equipement.gouv.fr)

