



GUIDE PRATIQUE

Mes démarches
en urbanisme

Ce guide n'a pas de valeur juridique, il est seulement destiné à vous aider dans vos démarches liées à l'urbanisme.



GUIDE PRATIQUE

Mes démarches en urbanisme

« Notre commune a la particularité d'évoluer en permanence. Cette situation a, notamment, pour effet d'avoir de nombreuses répercussions sur notre urbanisme.

De nouvelles maisons sont construites.

D'autres changent de propriétaires ou deviennent des résidences principales après avoir été longtemps des résidences secondaires et chacun a à cœur de personnaliser ou d'adapter son habitat. Tout cela est bien légitime mais ne peut se faire que dans le respect des lois et règlements en vigueur.

C'est pour ces raisons que j'ai pensé utile de réaliser un petit guide « URBANISME » afin de condenser dans un seul document les principaux éléments des textes en vigueur »

**Votre Maire
Joël MONVOISIN**

La réglementation

En France, l'urbanisme est géré par le Code de l'Urbanisme. Mais aussi par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

A Angles, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 12 mars 2019

Plan Local d'Urbanisme

Consultable sur le site internet de la commune : www.angles.fr/articles/plan-local-d-urbanisme
ou dans le menu CADRE DE VIE >> URBANISME, HABITAT ET ENVIRONNEMENT >> Le Plan Local d'Urbanisme

Lotissements

Si vous êtes propriétaire dans un lotissement, c'est le règlement du lotissement qui s'applique pendant 10 ans à compter de la date de l'arrêté d'autorisation du lotissement.



**Association
Nationale des
Architectes des
Bâtiments de
France**

Architectes des Bâtiments de France (ABF)

En fonction de l'emplacement de votre propriété dans la commune vous pouvez être également soumis à l'avis des Bâtiments de France.

A Angles, deux secteurs sont concernés :



Notre belle église



Notre Tour de Moricq

Intercommunalité : le PLUi

A noter qu'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est en cours d'élaboration au niveau de notre Communauté de communes. Toutefois, il n'entrera en vigueur au mieux 2nd semestre 2026

En savoir plus

Site de la CCVGL (Communauté de Communes Vendée Grand Littoral)

<https://www.vendeegrandlittoral.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal>



Vos obligations

Selon la nature des travaux que souhaitez entreprendre mais aussi du lieu où se trouve votre propriété, vous avez l'obligation au préalable de :

■ **Faire une Déclaration Préalable de travaux (DP)**

■ **Faire une demande de Permis de Construire (PC)**

Déclaration préalable de travaux

Vous devez faire une Déclaration Préalable de travaux pour :

- Une modification de façade
- Un changement de fenêtre ou de porte
- La remise en peinture des boiseries extérieures
- La mise en place d'une clôture sur la rue
- Le rehaussement d'une clôture
- La mise en place d'une clôture séparative
- La pose d'un auvent ou d'une pergola
- La mise en place d'un portail ou son remplacement
- La transformation d'un garage en pièce à vivre
- La construction d'une annexe de moins de 20 m²
- Le changement de destination d'une construction
- Le remplacement d'une toiture
- L'extension d'un bâtiment de plus de 40 m²
- La pose de panneaux photovoltaïques
- La construction d'une piscine

Vos démarches pour une Déclaration Préalable de travaux

Retrouvez les étapes de la procédure sur le site [service-public.fr](https://www.service-public.fr), à cette adresse :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Demande de Permis de Construire

Vous devez faire une demande de Permis de Construire pour :

- Construire une maison
- Construire un garage
- Construire une extension, une véranda de plus de 40 m² dans la zone U (zone urbaine) ou de plus de 20m² dans les autres zones
- Construire une annexe d'une surface supérieure à 20 m²

Vos démarches pour une demande de Permis de Construire

Retrouvez les étapes de la procédure sur le site [service-public.fr](https://www.service-public.fr), à cette adresse :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>



Extensions et annexes

Dans le cadre d'une extension pouvant augmenter la surface de plancher au-dessus de 150 m² des règles bien spécifiques s'appliquent (prendre rendez-vous avec l'agent en charge de l'urbanisme)

	Extension de + de 20 m ²	Extension de - de 20 m ²	Extension de + de 40 m ²	Extension de - de 40 m ²	Annexe de - de 5 m ²	Annexe entre 5 m ² et 20 m ²	Annexe de + de 20 m ²
Zone U (Zone urbaine)	DP	DP	PC	DP	Pas de déclaration	DP	PC
Autres zones	PC	DP	PC	PC	Pas de déclaration	DP	PC

DP Déclaration Préalable de travaux

PC Permis de Construire

En aucun cas, les travaux ne doivent être entrepris sans autorisation.

Vous n'avez besoin d'aucune autorisation pour construire un abri de jardin d'une surface inférieure à 5 m². Le PLU actuel autorise une emprise au sol maximum de 15 m².

Une extension de plus de 20 m² sans correspondance avec le bâtiment actuel (porte) en zone U sera soumise à un PC (règle du PLU actuel).

ATTENTION : dans le cadre de l'installation d'une annexe de moins de 5 m², les règles d'implantation du PLU doivent être respectées et son aspect extérieur doit être similaire à celui de la construction principale ou en bois.



Puits et forages

Extraits de la législation

L'installation d'un puits dans le jardin est une bonne manière de diversifier votre approvisionnement en eau. Bien qu'il soit tout à fait possible d'utiliser de l'eau en provenance d'une source souterraine, l'installation d'un puits fait néanmoins l'objet d'une réglementation bien spécifique.

Si le Code Civil permet à tout particulier de creuser un puits dans son jardin ou son terrain privé afin d'en extraire de l'eau, la réalisation d'un tel projet est soumise à un régime de déclaration ou d'autorisation en vertu d'**une loi entérinée et mise en application depuis le 1^{er} janvier 2009**. La réalisation d'un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à usage domestique doit tout d'abord faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Depuis 2009, tous les puits et les forages doivent être déclarés auprès de la mairie ou des autorités locales, qu'ils soient anciens, nouveaux ou futurs. Bien que la déclaration du puits auprès de la mairie soit obligatoire, aucune sanction précise n'est jusqu'à présent prévue pour les particuliers n'ayant pas réalisé leur déclaration.

L'utilisation de l'eau tirée d'un puits n'est théoriquement pas soumise à une taxe particulière au niveau national lorsqu'elle fait seulement l'objet d'un usage domestique.

Cependant, si l'eau du puits, après utilisation, se déverse dans le réseau de collecte des eaux usées, le service public de l'eau peut mettre en place une redevance d'assainissement à l'échelon local.

En savoir plus

Quelle législation pour la taxe sur les puits :

<https://www.360travaux.com/taxe-sur-les-puits-2022>

Assainissement

La Communauté de Communes Vendée Grand Littoral est compétente en matière d'assainissement.

Téléphone : 02 51 207 207



Entretien des terrains bâtis et non bâtis en agglomération

Végétation, gravats, déchets... Un terrain laissé à l'abandon peut vous valoir quelques ennuis. Que devez-vous faire ?

Un terrain abandonné, plein de gravats et/ou de plantes non entretenues peut vite devenir incommodant pour vous et votre voisinage. Si vous possédez un terrain en friche ou que l'un de vos voisins a baissé les bras à la vue du travail à faire, vous vous exposez tous deux à des sanctions.

Peut-on laisser un terrain en friche ?

En effet, un propriétaire est dans l'obligation d'entretenir son terrain. Si le terrain voisin du vôtre n'est pas entretenu, des recours existent. Les démarches à entreprendre diffèrent si vous connaissez le propriétaire de ce terrain ou non, nous rappelle le site Service-public.

Si votre terrain est voisin d'un terrain non entretenu par son propriétaire (en friche), vous pouvez subir un préjudice.

Pour rappel, tout bien ou droit immobilier, bâti ou non, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans une intervention préalable, encombré de débris, gravats, déchets de chantiers est considéré comme un terrain en friche.

Est-il obligatoire d'entretenir son jardin ?

Lorsque le propriétaire du terrain n'est pas identifié, toute personne (par exemple, un voisin habitant à proximité du terrain) peut contacter la mairie. Si le propriétaire n'est pas retrouvé, le maire peut dresser un procès-verbal d'abandon de terrain et ordonne les travaux nécessaires. Les travaux sont réalisés aux frais de la mairie.

En savoir plus

Service-public.fr : Que faire en présence d'un terrain non entretenu (en friche ou avec gravats) ?

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1525>



ANGLES.

Un village où il fait bon vivre

Contacts

Mairie d'Angles

1 place du Colonel Arnaud Beltrame
85750 Angles
02 51 97 52 24

accueil@angles.fr

► Service Urbanisme

urbanisme@angles.fr

Agent en charge de l'urbanisme :
Nathalie DEAU-GRIMAUULT

Entretien possible du lundi au vendredi de 9h à 12h
(Téléphonez à l'accueil de la mairie pour vous assurer
des disponibilités de l'agent)

www.angles.fr