

Mon agglom facile

CONSTRUIRE
MON ANNEXE



GUIDE
PRATIQUE

ÉDITION 2024

addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

/saint-
nazaire
agglom

Som- mai- le

1

Avant de lancer mon projet d'annexe 5

- ▶ Je consulte le PLUi
- ▶ Implantation, emprise, espace de pleine terre, hauteur, aspect : ce qui est réglementé

2

Les bons conseils 11

- ▶ Je participe à l'harmonie de l'environnement

3

Le dépôt de mon dossier d'autorisation 14

- ▶ Quel dossier et quelles pièces fournir ?
- ▶ Comment remplir mon dossier ?
- ▶ Et après le dépôt de mon dossier ?



Abri de jardin, garage isolé, pergola, carport... constituent des annexes à une construction principale en lui offrant des usages complémentaires.

La modification ou la création d'une annexe est réglementée. En outre, selon sa surface et sa situation, une autorisation d'urbanisme peut être obligatoire.

Ce guide a pour but de vous accompagner dans vos démarches.

Avant de construire ou d'acheter une annexe, je m'assure qu'elle respecte les règles du PLUi.



LEXIQUE

AVAP

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

AZI

Atlas des Zones Inondables

DP

Déclaration Préalable

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PPRL

Plan de Prévention des Risques Littoraux

PPRT

Plan de Prévention des Risques Technologiques

SPR

Site Patrimonial Remarquable

TN

Terrain Naturel

ZAC

Zone d'Aménagement Concerté



PENSEZ-Y !

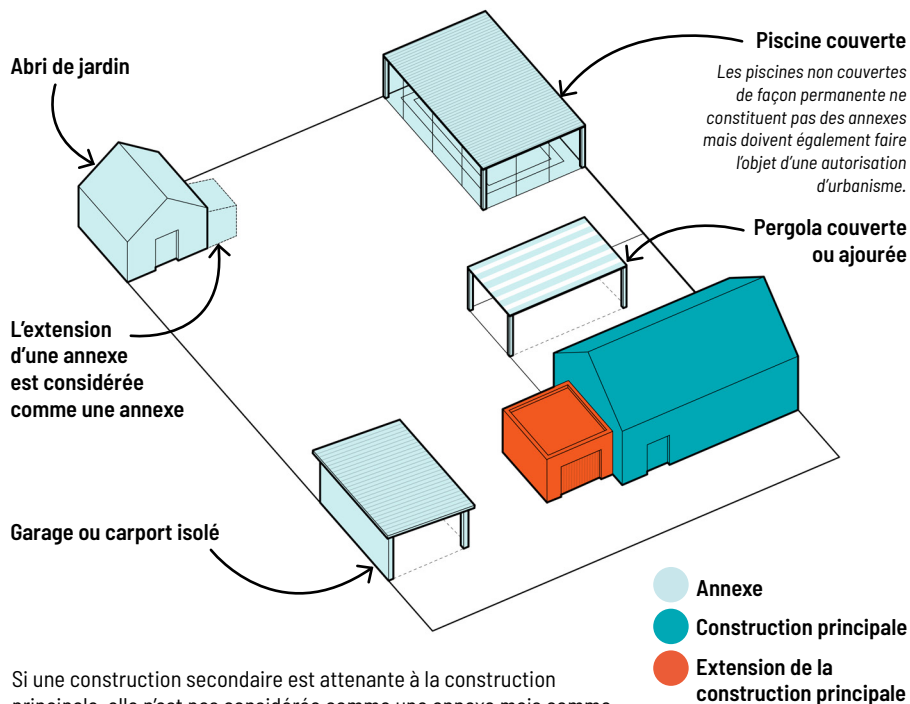
Vos démarches d'urbanisme en ligne !



Rendez-vous sur le site internet de votre commune

Qu'est-ce qu'une annexe ?

➤ Une annexe est une construction secondaire située sur la même unité foncière que la construction principale et détachée de celle-ci. Ses dimensions sont réduites et inférieures à celles de la construction principale.

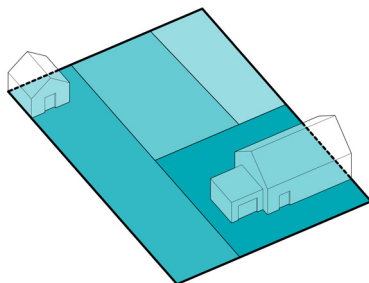


Si une construction secondaire est attenante à la construction principale, elle n'est pas considérée comme une annexe mais comme une extension. La réglementation qui s'applique est donc différente.

UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est constituée d'une parcelle cadastrale ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Toutefois, en Brière, elle peut être répartie de part et d'autre d'une voirie, d'un chemin ou d'une curée.

Par exemple ici, l'unité foncière se compose de 4 parcelles appartenant à un unique propriétaire.



Avant de lancer mon projet d'annexe



Je consulte le PLUi



Je me réfère au règlement graphique du PLUi pour identifier la zone où se situe mon terrain (UA, UB, A, N, etc.).



Puis je prends connaissance du règlement écrit associé à ma zone : il définit les règles à respecter sur mon terrain. Elles varient selon la surface de mon annexe et son implantation.



Quelle que soit la surface de mon annexe, je respecte le PLUi. Le service urbanisme de ma commune peut m'aider.

Des règles spécifiques s'ajoutent si j'habite dans :

Le secteur patrimonial de Pornichet : règlement de l'AVAP annexé au PLUi

Une zone concernée par un PPRL/PPRT : règlements annexés au PLUi

Un lotissement ou une ZAC : renseignements auprès de votre mairie

Une zone concernée par un aléa submersion marine ou les Atlas des zones inondables (AZI) Brière et Estuaire de la Loire : règles spécifiques dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUi



PLUi : MODE D'EMPLOI

Pour vous aider dans vos démarches sur l'agglomération : <https://www.saintnazaireagglomeration.fr/infos-et-demarches/logement/plui/>

Ce qui est réglementé

L'implantation

Selon les zones, des règles s'imposent concernant le positionnement des annexes sur l'unité foncière :



Alignement / recul

Le PLUi peut imposer un alignement ou un recul des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.



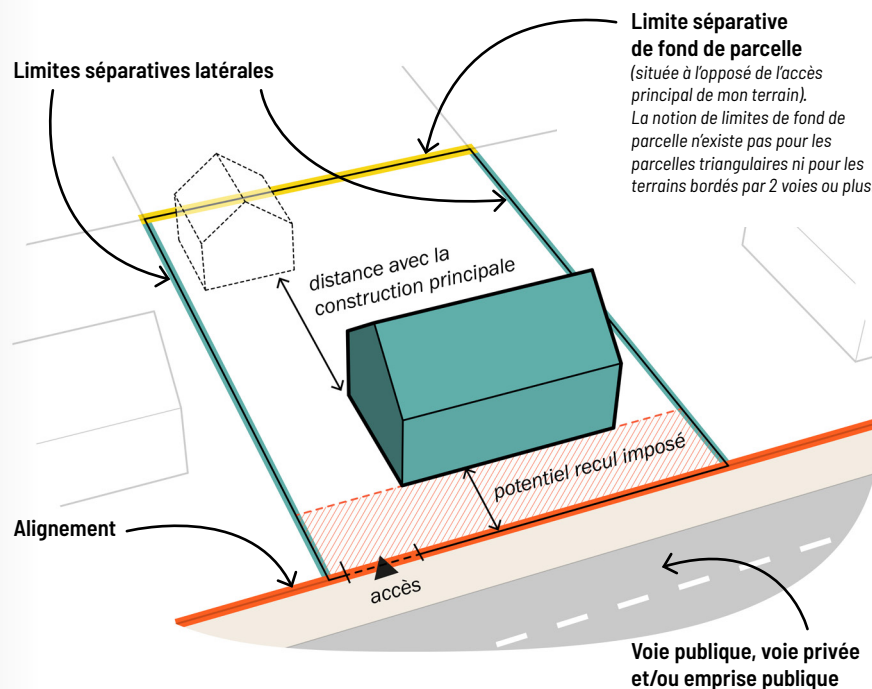
Limites séparatives

Ce sont les limites entre le terrain de la construction et un ou des terrains contigus. Elles sont de 2 types : limites de fond de parcelle ou limites latérales. Selon la nature de la limite, les règles du PLUi varient.



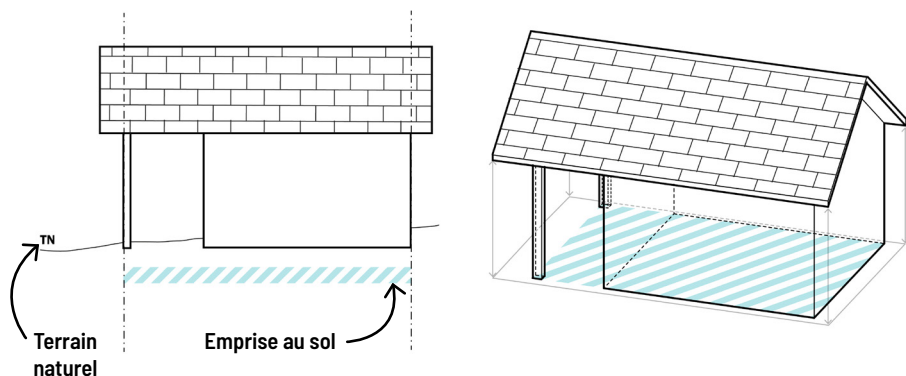
Autres constructions situées sur une même unité foncière (mon terrain)

Le PLUi peut imposer une distance minimale et/ou maximale avec la construction principale.



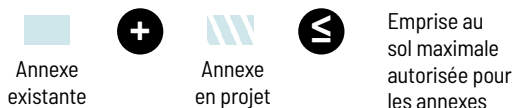
> L'emprise au sol (en m²)

L'emprise au sol correspond à la **projection verticale du volume de la construction** à laquelle s'ajoutent les débords et les surplombs soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



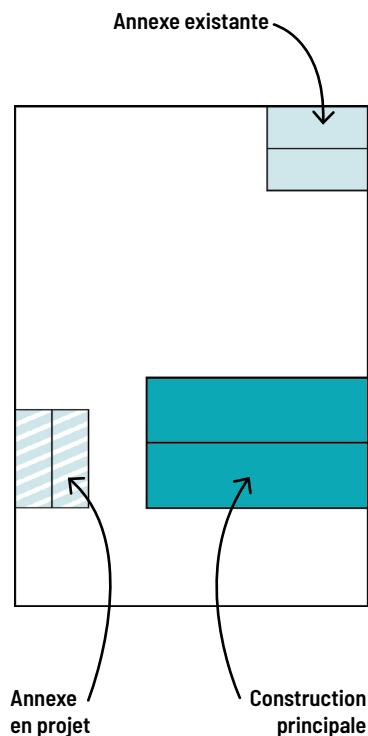
Selon les zones, l'emprise au sol de l'annexe peut être limitée au regard de l'**emprise au sol totale sur mon terrain** :

Des annexes



OU

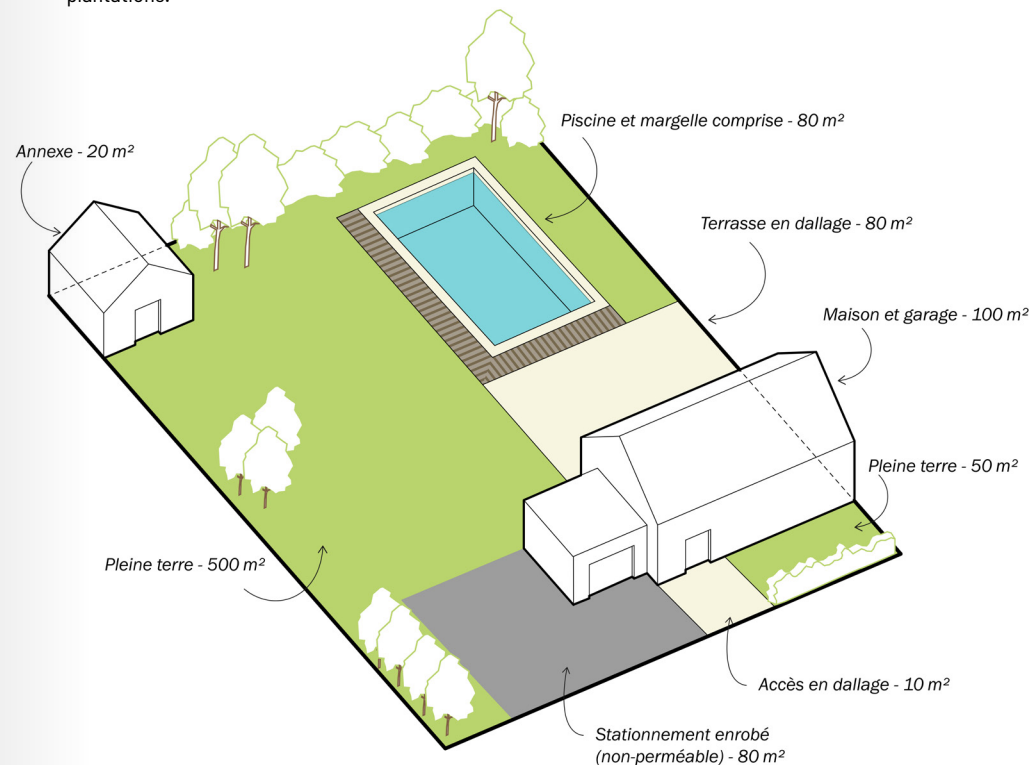
Des constructions existantes



> La surface d'espace de pleine terre

Selon les zones, le PLUi peut imposer qu'un minimum de la superficie de mon terrain soit conservé en espace de pleine terre avec un traitement paysager. Cela peut impacter l'emprise au sol maximale (en m²) de l'annexe.

Un espace libre/non construit est qualifié « de pleine terre » s'il est enherbé et s'il peut recevoir des plantations.



CALCULER LA SURFACE DE PLEINE TERRE DE MON TERRAIN

EXEMPLE :

Dans cette zone, le PLUi impose que **50 % de l'unité foncière fassent l'objet d'un traitement paysager** et soient conservés en pleine terre.

Surface de l'unité foncière (mon terrain) : 920 m²
soit **460 m² minimum à conserver en « pleine terre »**

Surface totale de pleine terre : **500 m² + 50 m² = 550 m²**



➤ Les hauteurs

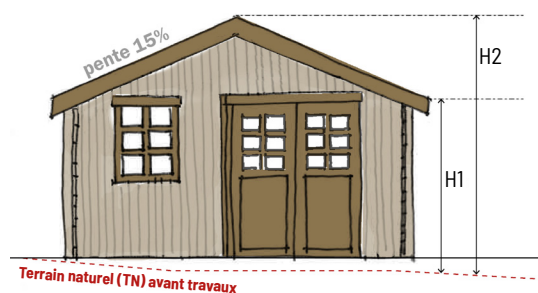
En fonction de l'emprise au sol de l'annexe et de la forme de toit retenue (pente de toit inférieure ou supérieure à 12 %), le PLUi imposera une ou deux hauteurs maximales.

Le PLUi fixe deux hauteurs maximales à respecter :

H1 : la hauteur à l'égout

H2 : la hauteur maximale de la construction

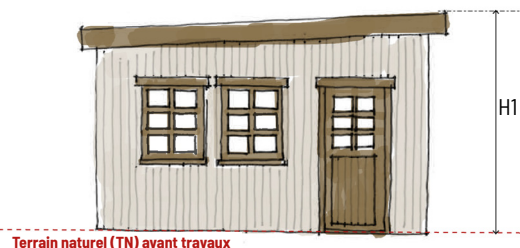
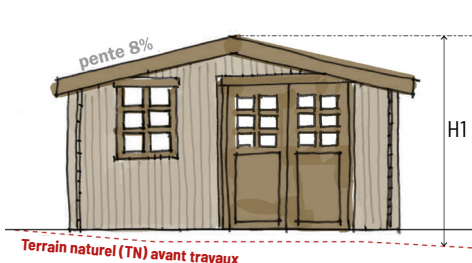
➤ Toit à double pente > 12 %



Une hauteur se mesure par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

➤ Toit terrasse, monopente ou à double pente ≤ 12 %

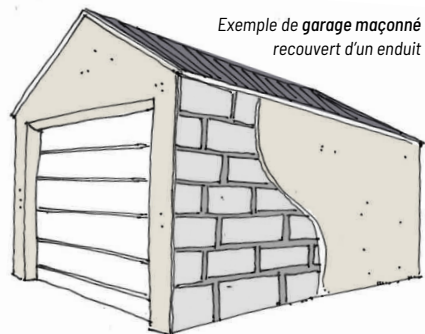
C'est le point le plus haut de la construction qui doit être pris en compte (H1).



➤ L'aspect

Les annexes doivent être en **harmonie avec la construction principale** et faire l'objet d'une **intégration paysagère**.

Le PLUi impose de **recouvrir les matériaux bruts**.



Les bons conseils



Je participe à l'harmonie de l'environnement

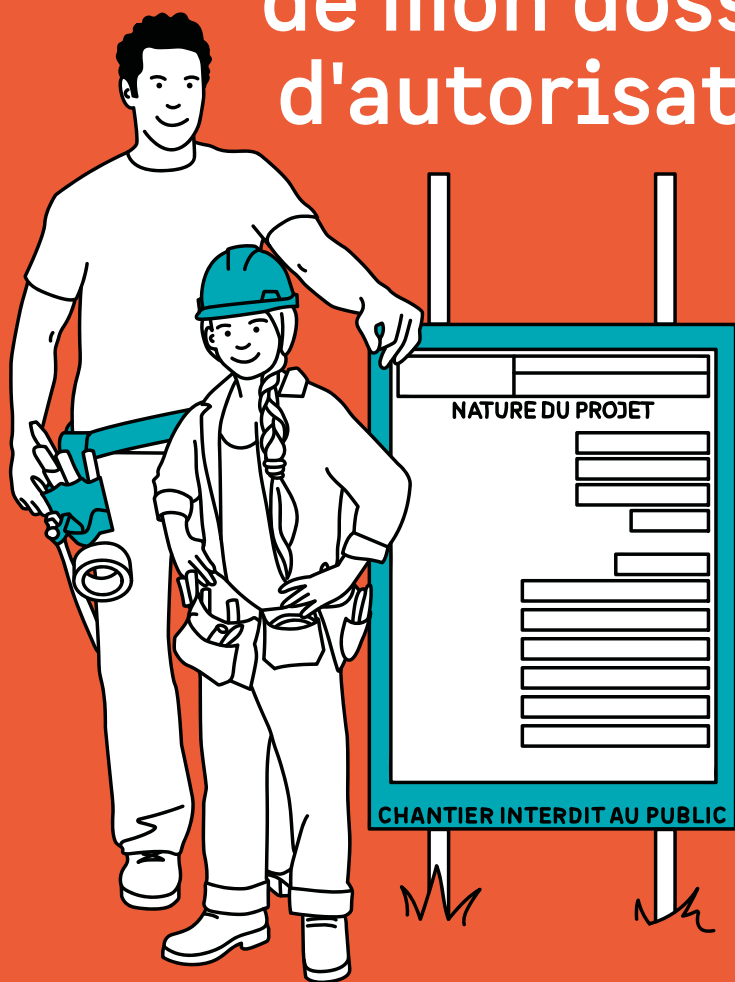
- Je choisis des matériaux et des couleurs en cohérence avec l'environnement.
Par exemple ici, je privilégie des couleurs et des matériaux qui s'intègrent dans le paysage.



- Je choisis des matériaux de qualité, durables, résistants et esthétiques.
Je préfère l'aluminium, le bois et la maçonnerie au PVC.
Dans les exemples ci-dessous, les annexes s'accordent avec la construction existante (couleurs, toiture en ardoise, enduit...).



Le dépôt de mon dossier d'autorisation



> Pour constituer mon dossier

- 1 Je complète, selon la nature de mon projet, l'un des **formulaire CERFA** :
N°13703 > DP - maison individuelle
N°13404 > DP - autre cas (logement collectif, artisanat...)
N°13406 > PC - maison individuelle
N°13409 > PC - autre cas (logement collectif, artisanat...)
Attention, toutes les pages sont à transmettre, qu'elles soient complétées ou non.

ATTENTION !

Des travaux réalisés illégalement peuvent être bloquants dans le cadre d'une vente (absence de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) exigée par les notaires).

- 2 Je constitue les pièces nécessaires à joindre à mon formulaire.

- 3 Je dépose mon dossier soit :
 - en ligne, via le guichet unique,
 - en mairie de ma commune, en plusieurs exemplaires papier,
 - par envoi en lettre recommandée avec accusé de réception à la mairie de ma commune.



Service en ligne :
saintnazaireagglo.fr

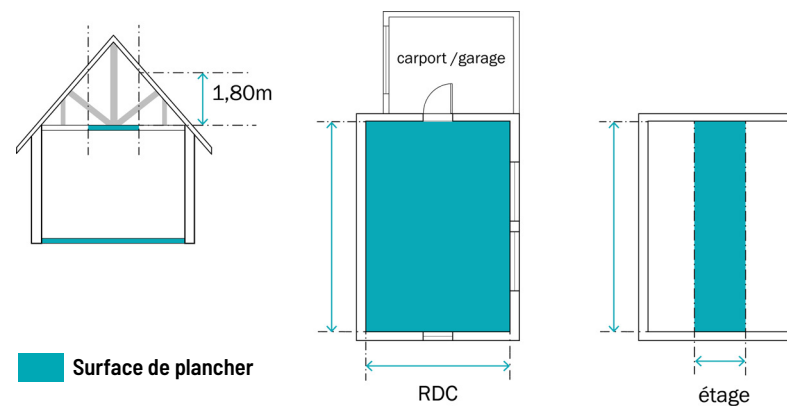
> Accueil > Infos et démarches
> Urbanisme - Logement > Urbanisme - PLUi

CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER DE MON ANNEXE

Elle correspond à la somme de toutes les surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (à l'exclusion des surfaces dédiées au stationnement).



Pour vous aider, une fiche est disponible sur le site **service-public.fr**



Quel dossier et quelles pièces fournir ?



Si je suis dans un secteur protégé

L'emprise au sol et/ou la surface de plancher de mon annexe est :

< à 20 m²

Je dépose une Déclaration préalable (DP)

> à 20 m²

Je dépose un Permis de construire (PC)

Pour savoir si mon terrain se situe dans un secteur protégé : atlas.patrimoines.culture.fr



Dans les autres cas

L'emprise au sol et/ou la surface de plancher de mon annexe est :

< à 5 m²

Je n'ai pas d'autorisation à déposer

Entre 5 m² et 20 m²

Je dépose une Déclaration préalable (DP)

> à 20 m²

Je dépose un Permis de construire (PC)

> Notes :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

☐ DP1 : le plan de situation

☐ DP2 : le plan de masse

☐ DP3 : la coupe du terrain

> à fournir si vous modifiez le nivellement du terrain

☐ DP4 : un plan des façades et des toitures

☐ DP5 : une représentation de l'aspect extérieur

> à fournir si la DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée

☐ DP6 : un document graphique présentant l'insertion du projet

> à fournir si :

- votre annexe est visible depuis l'espace public
- vous êtes concernés par des périmètres de protection du patrimoine

☐ DP7 et 8 : les photographies dans le paysage proche et lointain

> à fournir si :

- votre annexe est visible depuis l'espace public
- vous êtes concernés par des périmètres de protection du patrimoine

☐ DP11 : la notice architecturale

> à fournir si votre projet est concerné par des périmètres de protection du patrimoine

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

☐ PCMI 1 : le plan de situation

☐ PCMI 2 : le plan de masse

☐ PCMI 3 : la coupe du terrain

☐ PCMI 4 : une notice décrivant le terrain et le projet

☐ PCMI 5 : un plan des façades et des toitures

☐ PCMI 6 : un document graphique présentant l'insertion du projet

☐ PCMI 7 et 8 : les photographies dans le paysage proche et lointain



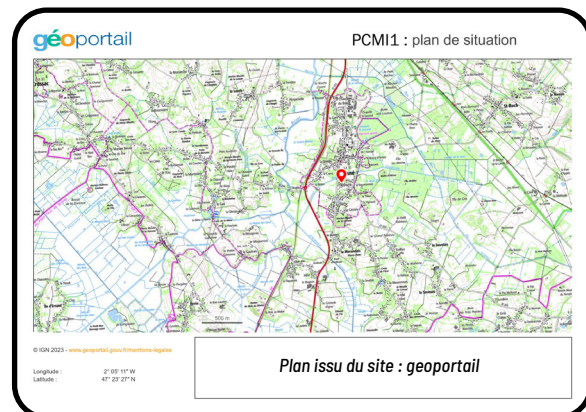
À NOTER

Ces listes recensent les pièces les plus fréquemment demandées. Reportez-vous au CERFA pour connaître l'ensemble des pièces à transmettre selon la nature et la situation du projet.

Comment remplir mon dossier ?

> PCMI1 ou DP1 | Le plan de situation

Situer le terrain dans la commune



Sur un plan, j'indique :

- ☐ L'emplacement de mon terrain
- ☐ L'échelle du plan (entre 1/5 000^e et 1/25 000^e)

OBTENIR UN FOND DE PLAN :

geoportail.gouv.fr

Avec Géoportail, je peux générer un plan IGN et y annoter l'emplacement de mon terrain.

> PCMI2 ou DP2 | Le plan de masse

Décrire la future annexe



Sur un extrait de cadastre, j'indique :

- ☐ le Nord et l'échelle de mon dessin
- ☐ la construction concernée par les travaux
- ☐ les constructions existantes
- ☐ les réseaux existants et à créer
- ☐ les accès existants ou à créer
- ☐ les toitures des constructions : existantes et futures
- ☐ les cotations de l'annexe
- ☐ les distances par rapport aux différentes limites de la parcelle et aux constructions existantes
- ☐ les surfaces d'espace de pleine terre
- ☐ les aménagements extérieurs (terrasses...)
- ☐ les plantations maintenues, supprimées ou à créer
- ☐ la localisation des photos si je fournis les DP7 et DP8 ou PCMI7 et PCMI8

Je légende les éléments pour apporter plus de précisions.

OBTENIR UN EXTRAIT DE CADASTRE :

cadastre.gouv.fr

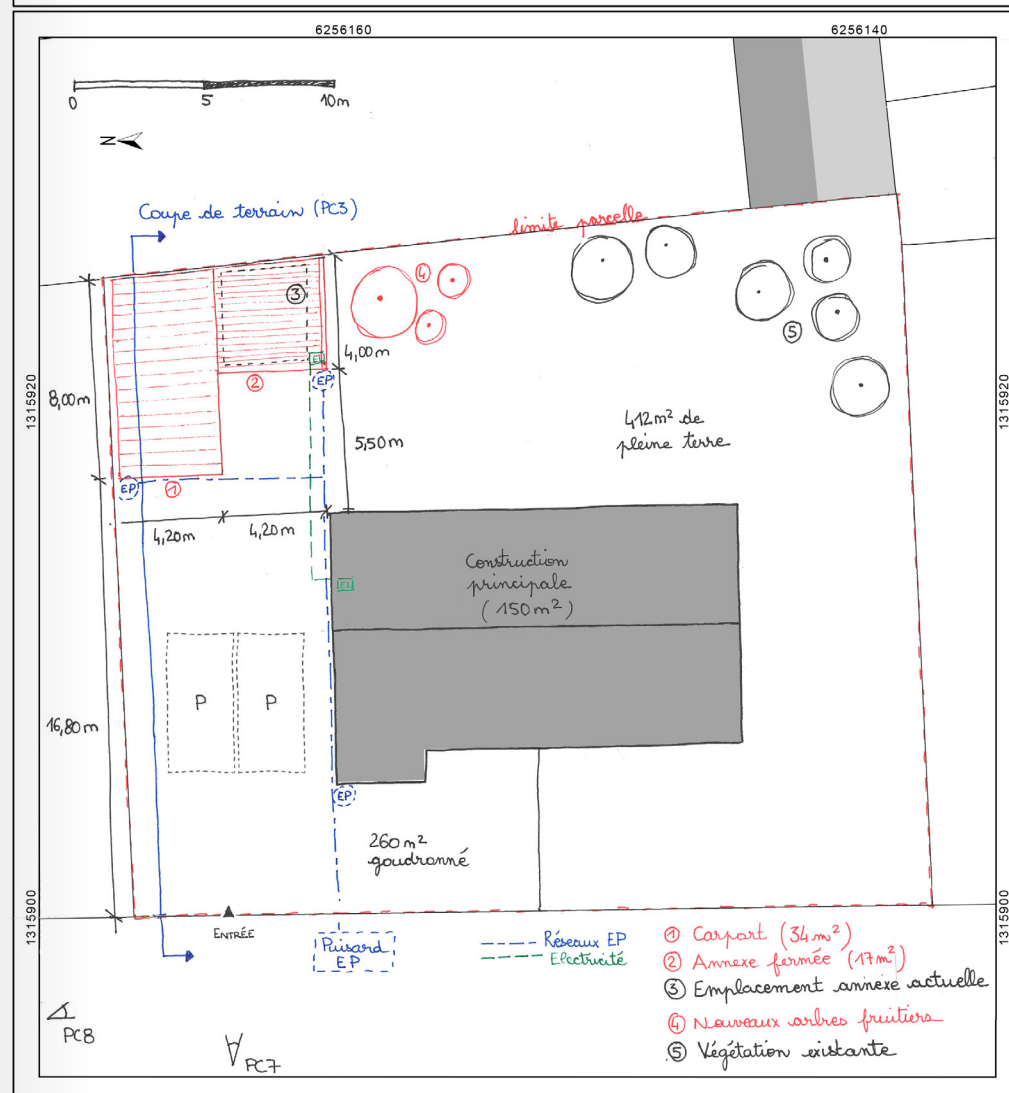
J'imprime, je dessine mon projet à la main sur le document, je l'annote puis je le scanne.

À NOTER

Si je suis concernée par un Atlas des zones inondables (AZI) ou un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), j'indique les cotes NGF de mon terrain et de mon projet.

Département : LOIRE ATLANTIQUE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Service Départemental des Impôts Fonciers Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Antenne de Saint-Nazaire 44616 44616 Saint Nazaire Cedex tél. 02 40 00 10 10 -fax drfp44.sdit-ptgc@dgif.finances.gouv.fr
Commune : BESNE	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : I Feuille : 000 I 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/200		
Date d'édition : 12/02/2024 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC47 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		

PCMI2 : le plan masse



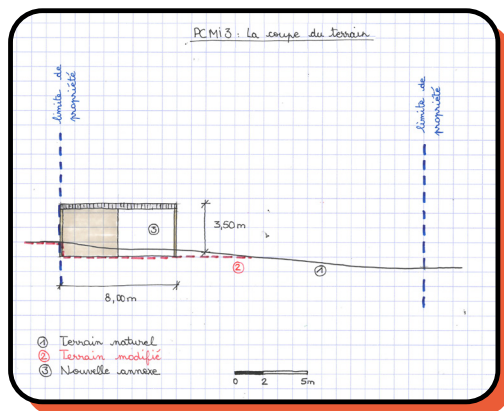
➤ PCMI3 ou DP3 | La coupe du terrain

Représenter les modifications de nivellement



Pour tout projet en PC, ou si les travaux entraînent des modifications du terrain dans le cadre d'une DP (remblaiement, déblaiement), je produis un plan de coupe qui doit contenir :

- ☐ le niveau du terrain naturel avant travaux
- ☐ le niveau du terrain après travaux
- ☐ mon annexe
- ☐ les cotes et l'échelle



➤ PCMI4 | La notice décrivant le terrain et le projet

Raconter l'intention de son projet

Je rédige, sur une feuille A4, un texte expliquant mon projet de modification ou de construction d'une annexe. Je localise (nord, sud, ouest, est...) et décris :



1. État initial du terrain : comment est constitué mon terrain avant mon projet ?

- ☐ Topographie
- ☐ Implantation de la construction principale par rapport à la voie, aux limites séparatives
- ☐ Présence d'annexes, stationnement...
- ☐ Localisation des espaces de pleine terre, végétation, espaces imperméabilisés...



2. Insertion du projet d'annexe : comment l'annexe s'insère-t-elle sur mon terrain ?

Implantation et modifications

- ☐ Implantation de l'annexe par rapport à la construction principale, à la voie, aux limites séparatives.
- ☐ Modification éventuelle du terrain (démolitions, déplacement d'une clôture, reprise du nivellement de terrain...)

Volumétrie

- ☐ Surface de plancher, emprise au sol
- ☐ Composition de l'annexe (ouverture, partie close, toiture, pente, hauteur...)

Couleurs, matériaux et insertion paysagère

- ☐ Couleurs (RAL, teinte...) et matériaux
- ☐ Plantations, aménagements extérieurs associés...

Accès et réseaux

- ☐ Accès piétons et/ou véhicules à la parcelle
- ☐ Raccordement aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité...)

➤ PCMI5 ou DP4 | Le plan des façades et des toitures

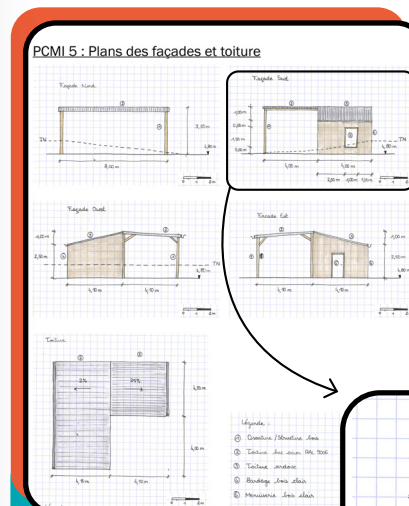
Représenter les différentes façades et toiture de ma construction



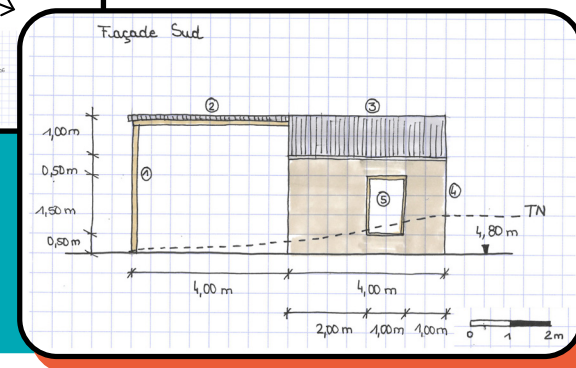
Je dessine en 2D (2 dimensions) et à l'échelle l'ensemble des façades et la toiture vue du dessus et j'indique :

- ☐ son positionnement (façade nord, sud...)
- ☐ les dimensions (largeur, longueur, hauteur) des différents éléments
- ☐ les couleurs choisies
- ☐ les différents matériaux
- ☐ l'échelle

Toutes les façades doivent être représentées.



Ce document peut être réalisé sur ordinateur ou à la main. Je peux m'appuyer sur un papier à carreaux ou millimétré. Il est conseillé de dessiner au 1/100° ou au 1/50°.

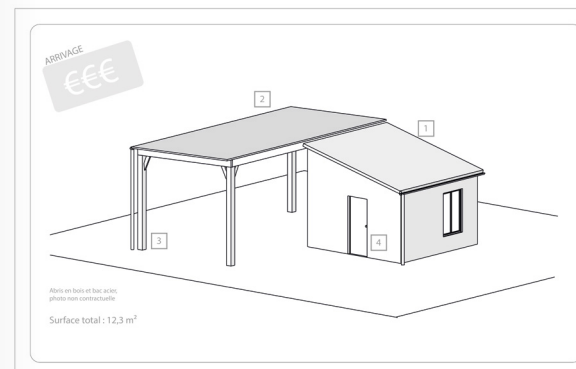


➤ DP5 | La représentation de l'aspect extérieur

Si la DP4 est insuffisante pour montrer les modifications projetées



Je peux fournir une photo de référence, un extrait de catalogue, un dessin d'un fabricant...



> PCMI6 ou DP6 | Le document graphique

Apprécier l'insertion du projet dans son environnement



Ce document représente votre annexe depuis l'espace public. Il peut être :

- ☐ Un croquis réalisé à la main
- ☐ Un photomontage informatique
- ☐ Une image de synthèse

Vous pouvez imprimer une photo, et dessiner votre annexe à l'aide d'un calque puis scanner l'ensemble. Prenez une photo de face, cela limitera les effets de perspective.



> PCMI7 ou DP7 | PCMI8 ou DP8 Les photographies

Situer le projet dans le paysage proche et lointain



Depuis l'espace public, je prends au moins deux photographies couleur du terrain tel qu'il est actuellement :

- ☐ vue de près (PCMI7 ou DP7)
- ☐ vue de loin (PCMI8 ou DP8)

ATTENTION !

Les photos aériennes et photos de nuit ne sont pas recevables.

> DP11 | La notice architecturale

Faire apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux



Je fournis un texte décrivant :

- ☐ l'ensemble des matériaux utilisés
- ☐ les couleurs
- ☐ les modalités de mise en œuvre et d'exécution du chantier

Je peux aussi fournir un devis d'artisan détaillé (les prix peuvent être masqués).

Et après le dépôt de mon dossier ?

> L'instruction de mon dossier



Le délai d'instruction d'une DP est de **1 mois** (2 mois si mon terrain se situe dans le périmètre d'un monument historique, site patrimonial remarquable (SPR / AVAP), site inscrit).



Pour un PCMI (maison individuelle), le délai d'instruction est de 2 mois (3 mois si mon terrain se situe dans le périmètre d'un monument historique, site patrimonial remarquable (SPR / AVAP), site inscrit).



Ce délai d'instruction court à partir de la date de dépôt de mon **dossier complet**. En cas de pièces manquantes, il commence à la date de réception de l'ensemble des pièces.

> Avant de démarrer mes travaux



Lorsque ma demande de travaux est acceptée, j'affiche sur mon terrain, visible depuis la rue, un panneau sur lequel je renseigne mon identité, la nature des travaux et mon numéro d'autorisation.



Je peux me procurer ce panneau chez les grandes enseignes de bricolage.



Ce panneau doit être affiché en continu **2 mois avant le démarrage des travaux** et rester visible pendant toute la durée de ceux-ci.



Mon autorisation est valide 3 ans.



Dans le cas d'un PC, dès que les travaux démarrent, je transmets à la mairie de ma commune une **Déclaration d'ouverture de chantier (DOC) : Cerfa n°13407**

> À la fin des travaux

Je transmets à la mairie une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) : **Cerfa n°13408**



Mon agglo facile,

une série d'outils à votre service

Le guide pratique CONSTRUIRE MON ANNEXE fait partie d'une série de brochures visant à accompagner dans leurs démarches administratives les habitantes des communes de Saint-Nazaire Agglomération.

C'est aussi une application mobile qui propose infos et services utiles au quotidien. Téléchargez-la sur votre store.



Consulter le site
de votre commune :

www.besne.fr

www.lachapelledesmarais.fr

www.ville-donges.fr

www.montoirdebretagne.fr

www.ville-pornichet.fr

www.saint-andre-des-eaux.fr

www.saint-joachim.fr

www.saintmalodeguersac.fr

www.saintnazaire.fr

www.mairie-trignac.fr



Saint-Nazaire Agglomération - la CARENE

4, avenue du Commandant l'Herminier

44605 Saint-Nazaire Cedex

T. 02 51 16 48 48

Du lundi au vendredi

8h30 à 12h30 / 13h30 à 18h

adarn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

**/saint-
nazaire
agglo**