

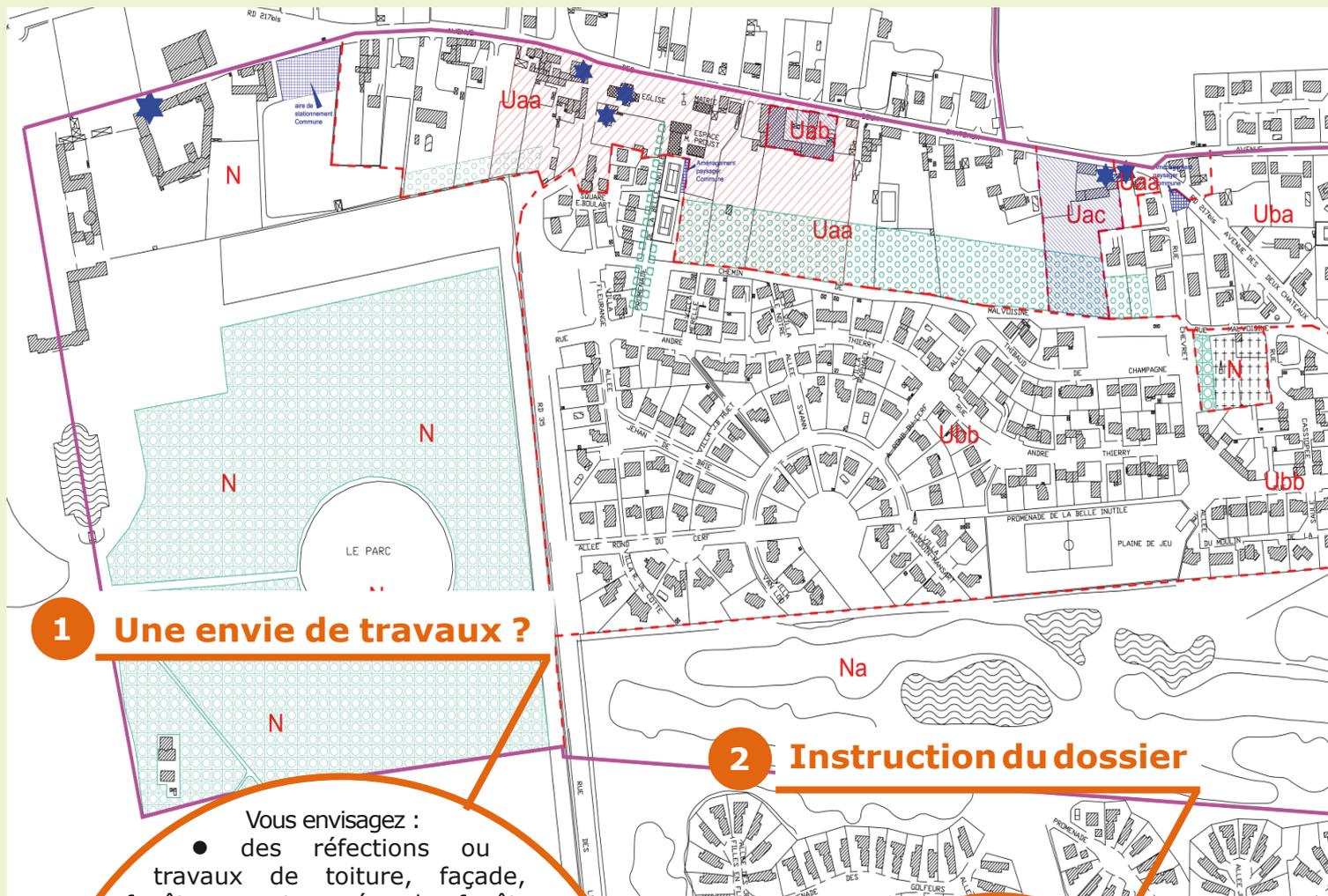


RÉALISER DES TRAVAUX  
À GUERMANTES

Livret pratique pour  
les particuliers

# Les règles . . .

Les aménagements ou travaux de quelque nature que ce soit qui modifient l'aspect extérieur de votre propriété doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.



## 1 Une envie de travaux ?

Vous envisagez :

- des réfections ou travaux de toiture, façade, fenêtres, portes, véranda, fenêtres de toit, volets, clôture, portails et portillons, piscine, abri de jardin ou autre annexe, etc ...
- une modification ou extension de construction existante, une construction nouvelle quelle que soit la surface

Vous devez :

- consulter le PLU\* qui rappelle la réglementation de votre zone ☞
- constituer un dossier de déclaration de travaux ou de permis de construire (mairie ou Internet) et le déposer en mairie.

## 2 Instruction du dossier

Après dépôt en mairie, il est instruit par le service urbanisme et développement de Marne et Gondoire. La décision d'octroi ou de refus est validée par le Maire.

## 3 Pourquoi ces contraintes ?

Le village de Guermantes a le privilège de faire partie d'un ensemble protégé à plusieurs titres :

- périmètre de protection du patrimoine architectural. Le château de Guermantes et l'église de Conches sont classés monuments historiques
- site classé des rûs de la Brosse et de la Gondoire
- PPEANP : Plan de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains

## Le Plan Local d'Urbanisme\*

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) daté du 8 septembre 2016 (modification n°3) est la référence actuelle applicable sur le territoire de Guermantes. Cette modification suit les prescriptions de la loi ALUR et respecte les orientations du SCOT.

Il est disponible sur le site : [www.guermantes.fr](http://www.guermantes.fr) ou consultable en mairie.

## Les zones ⌘

Notre village est divisé en zones, chacune ayant son propre règlement en matière d'urbanisme (plan de zonage ci-dessus) :

- une zone agricole → A
- 2 zones naturelles et forestières → N (non constructible)
- 4 zones urbaines
  - Ua : le vieux village dont les maisons sur rue ont pour la plupart plus de 50 ans. Le restaurant est en édifice protégé.
  - Ub : les Lilandry et les 2 châteaux dont les maisons ont été construites depuis 1985
  - Uc : les commerces et entreprises
  - Ud : le Val Guermantes dont l'architecture caractéristique des années 70 doit être préservée.

**Vous pouvez retrouver toutes les informations utiles sur l'urbanisme (PLU, plan de zonage, PPEANP, palette de nuances autorisée, procédures ...)** avec des liens utiles sur notre site :

**Urbanisme**

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier le caractère des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable.

**Bien à savoir**

Une étude préalable au dépôt de l'autorisation est faite et détermine le périmètre de l'autorisation. Elle est réalisée par le service d'urbanisme de la commune ou par un professionnel agréé par la commune.

**Procédures**

Quand déposer une demande de travaux ou un permis de construire ?

**Documents de référence**

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est le document de référence de la commune. Il est consultable sur le site de la commune ou en mairie.

**Document de référence**

Le PPEANP (Plan de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains) est le document de référence de la commune. Il est consultable sur le site de la commune ou en mairie.

**Document de référence**

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) est le document de référence de la commune. Il est consultable sur le site de la commune ou en mairie.

**Contact**

Service Urbanisme  
Mairie de Guermantes  
11 rue de la Chapelle  
61100 GUERMANTES  
Tél. 03 87 37 31 12  
Email: urbanisme@guermantes.fr

**Télécharger**

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Permis de construire
- Permis d'aménager

**Voir aussi**

- Sur Internet
- Urbanisme
- Urbanisme

# Glossaire

## **Alignement**

Délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

## **Annexe (à l'habitation)**

Construction accessoire et complémentaire d'un bâtiment principal implanté sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

## **Architecte des Bâtiments de France**

Fonctionnaire ayant pour missions de service public l'entretien et la conservation des monuments protégés ou non, ainsi qu'un rôle général de conseil gratuit et indépendant sur les autres édifices du patrimoine culturel.

## **Cadastre**

Registre dans lequel sont indiqués la quantité, la valeur et la propriété des immeubles afin de définir l'assiette de l'impôt foncier.

## **Certificat d'urbanisme**

Acte administratif relevant les règles d'urbanismes applicables au terrain au moment de sa délivrance (raccordement aux réseaux, taxes applicables, constructibilité du projet, limitations administratives au droit de propriété).

## **Délai d'instruction**

Durée nécessaire à l'administration afin de procéder à l'examen d'une demande d'autorisation de construire.

## **Document graphique**

Représentation visuelle d'un projet dans son environnement à l'issue des travaux déclarés auprès de l'administration par le biais d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

## **Emprise au sol**

Au sens du code de l'urbanisme : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Extension**

Augmentation du volume d'une construction existante.

## **Faitage**

Sommet des pans d'une toiture.

## **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif**

Taxe à payer pour le raccord au réseau public d'eaux usées

## **Permis d'aménager**

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur à procéder

aux aménagements sur le terrain faisant l'objet du permis d'aménager.

## **Permis de construire**

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur de procéder à l'exécution de travaux relevant du régime du permis de construire.

## **Permis de démolir**

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser ou d'interdire son demandeur de procéder à l'exécution de travaux relevant du régime du permis de démolir.

## **Pétitionnaire**

Demandeur d'une autorisation de construire.

## **Pièce complémentaire**

Document à transmettre compte tenu de la nature du projet ou de la localisation du terrain.

## **Plan de masse**

Représentation graphique en projection horizontale des constructions existantes et/ou à créer, du tracé des voies de desserte (en particulier les voies publiques) et des raccordements sur un terrain s'il y a lieu.

## **Plan de situation**

Document cartographique en projection horizontale permettant de localiser le terrain d'implantation d'un projet au sein d'une commune.

## **Plan en coupe**

Représentation visuelle en projection verticale d'une construction à édifier et de son mode d'implantation sur un terrain.

## **Plan local d'urbanisme (PLU)**

Document d'urbanisme qui définit les règles d'affectation et d'utilisation des sols en fonction d'un zonage sur une ou plusieurs communes.

## **Préemption**

Prérogative légale pour lequel une personne privée ou publique peut acquérir un immeuble en priorité par rapport à d'autres personnes.

## **Secteur sauvegardé**

Espace urbanisé protégé en raison de son intérêt patrimonial. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur y fixe les règles d'urbanisme et d'architecture qui y applicables. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'ABF.

## **Servitude**

Limitation administrative ou privée au droit de propriété et d'usage d'un terrain.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments.

## **Site classé**

Espace naturel non urbanisé protégé en raison de son intérêt patrimonial. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'ABF

## **Site inscrit**

Périmètre de protection d'un espace en raison de son caractère historique, culturel, pittoresque. Les travaux compris dans ce périmètre sont soumis à l'avis de l'ABF

## **Surface habitable**

Au sens du code de la construction et de l'habitation, surface des planchers déduite des murs, cloisons, escaliers, portes et fenêtres, des combles non aménagés, des sous-sols, des espaces de stationnement, des terrasses, des balcons, des vérandas et des planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

## **Surface utile**

Au sens du code de la construction et de l'habitation, surface habitable augmentée de la moitié de la superficie des annexes à l'habitation : sous-sols, ateliers, combles aménageables, balcons, loggias et vérandas

## **Taxe d'aménagement**

Taxe pouvant être exigée à l'occasion de la délivrance d'une autorisation de construire visant à participer au financement d'infrastructure.

