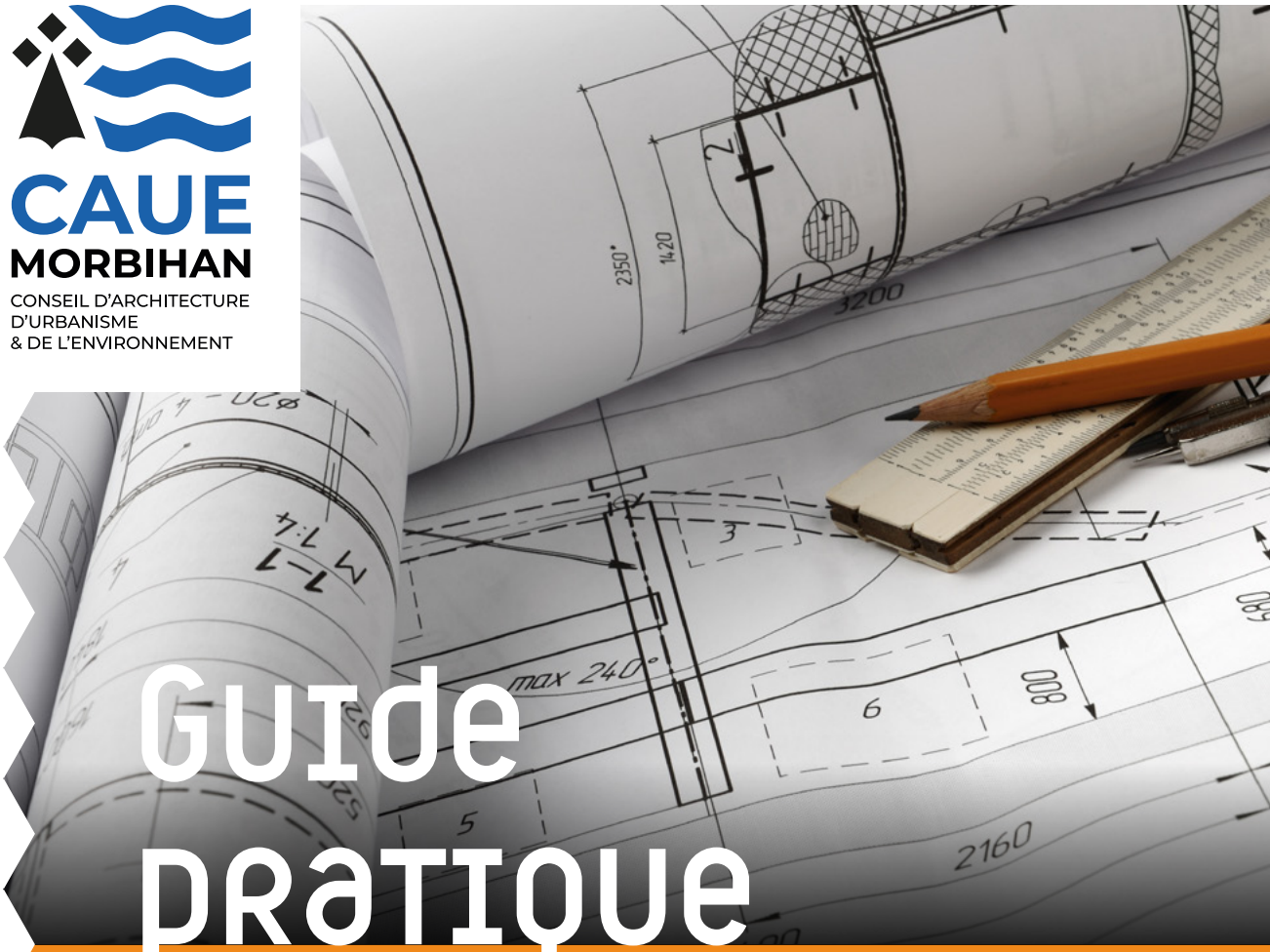
CAUE MORBIHAN
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME & DE L'ENVIRONNEMENT



Guide pratique

Les demandes d'autorisation de construire

LES CAHIERS DU CAUE MORBIHAN #01 I 2025

Dominique Guégan,
Présidente

Mot de La Présidente

Mesdames, Messieurs,

Les règles qui s'appliquent pour construire sont complexes.

Nous avons souhaité grâce à ce guide illustré vous aider afin de faciliter vos démarches.

Vous pourrez, en le consultant savoir quel type de demande est nécessaire avant d'entreprendre un projet de construction, d'extension ou d'aménagement.

Les communes et les intercommunalités qui les instruisent désormais sont vos premiers interlocuteurs et le CAUE propose également des permanences auprès d'un architecte conseil à Vannes, Auray, Pontivy et Redon.

N'hésitez pas à prendre rendez-vous.

Dominique GUÉGAN,
Présidente du CAUE du Morbihan

SOMMAIRE

P.04

Les autorisations d'urbanisme.

Comprendre le règlement d'urbanisme

Les différentes formalités d'urbanisme

P.12

Le calcul des surfaces réglementaires.

Emprise au sol

Surface de plancher

Surface habitable

Surface taxable

P.16

Le choix d'autorisation d'urbanisme.

Pour une construction neuve

Pour une extension

Pour une réhabilitation

P.24

Présenter un projet.

Le permis de construire pour une construction neuve

La déclaration préalable pour une extension

La déclaration préalable pour un abri de jardin

La déclaration préalable pour édifier une clôture

P.37

Les contacts utiles.

Vous avez un projet de construction, d'extension ou de rénovation ou vous envisagez d'installer un abri de jardin, une clôture ?

Avant de réaliser les travaux il est nécessaire d'obtenir une autorisation d'urbanisme. Le parcours peut sembler complexe mais en suivant la démarche présentée dans ce guide il est possible de monter soi-même son dossier.

Dans certains cas il est obligatoire de faire appel à un ou une architecte inscrit(e) à l'Ordre des Architectes pour la conception du projet et le Permis de Construire.

Ces cas seront présentés et expliqués dans le guide.

Vous pouvez aussi librement faire appel à des maîtres d'œuvre ou architectes qui vous apporterons leur savoir-faire et leur expérience pour déposer un dossier complet et sans erreurs.

Mais avant tout ces professionnels sont à vos côtés dès les premières phases du projet pour trouver une réponse architecturale adaptée à vos besoins et aux nombreuses règles et contraintes de construction (urbanisme, spécificité du terrain et du bâti existant, techniques et environnementales, financières).

MSR architecture

Les autorisations d'urbanisme.

01

02 Le calcul des surfaces réglementaires.

03 Le choix d'autorisation d'urbanisme.

04 Présenter un projet.

05 Les contacts utiles.

Ai-je le droit de construire ?

Il faut s'assurer que le terrain est bien constructible ou qu'une extension est possible au regard des règles d'urbanisme.

Le zonage du PLU ou le coefficient d'emprise au sol peuvent, par exemple, contraindre le projet.

Parfois une règle de hauteur ou d'implantation orientera le projet vers un autre scénario que celui envisagé au début.

Des prescriptions patrimoniales peuvent aussi limiter les choix en secteur protégé (Site Patrimonial Remarquable).

▶ Le CAUE et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent vous aider en amont de votre projet.

Comment présenter mon projet ?

À l'exception de cas assez simples comme la modification de façades, la création d'un carport, d'un abri de jardin ou d'une clôture, la présentation d'un dossier PC ou DP peut être un exercice complexe.

Une construction neuve ou une extension demande une capacité de dessin 2D et 3D mais également des connaissances en urbanisme, construction et en réglementation (thermique et environnementale...).

▶ Les professionnels (architectes, MOE et Bureaux d'Études Techniques) vous assurent la qualité du projet et du dossier PC/DP.

Quelle autorisation d'urbanisme choisir ?

Quasiment tous les projets nécessitent une autorisation d'urbanisme*.

Il existe deux types d'autorisation d'urbanisme : la Déclaration Préalable (DP) et le Permis de Construire (PC).

Le choix entre les deux n'est pas toujours évident. Il y a en effet beaucoup de cas particuliers en fonction de la localisation du projet mais aussi de la surface de la construction et du type de travaux (neufs, sur existant).

Nous expliquons les grands principes de la DP ou du PC dans ce guide.

▶ Votre Mairie vous indiquera quel formulaire choisir.

* Dans les rares situations où il n'y en a pas, le projet doit quand même respecter le règlement d'urbanisme de la commune.

Quels sont les délais d'instruction ?

Pour une DP le délai d'instruction est d'un mois. Pour un PC la durée est de deux mois. En secteur protégé (Monuments Historiques, SPR, site classé) le délai est en général augmenté d'un mois.

Il faut afficher l'autorisation sur votre terrain (panneau réglementaire visible depuis l'espace public). Le délai de recours des tiers est de deux mois. La Mairie dispose elle aussi d'un délai de trois mois pour retirer l'autorisation (en cas d'erreur par exemple).

Le dépôt et le suivi du dossier peuvent être réalisés en ligne.

Quels sont les délais pour construire ?

La durée de validité d'un PC ou d'une DP est de trois ans (renouvelable deux fois un an selon certaines conditions).

Il est obligatoire de déclarer l'ouverture du chantier en Mairie dans le cas d'un PC. Après avoir commencé, les travaux doivent être poursuivis sans interruption de plus d'un an.

Il est parfois nécessaire de déposer une DP modificative ou un PC modificatif pour des évolutions mineures du projet.

Les juristes conseils de l'ADIL peuvent vous accompagner tout au long du projet.

Que faire à la fin des travaux ?

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux est obligatoire pour un PC ou une DP.

Vous devez joindre au formulaire de DAACT certaines attestations (RE2020 notamment).

En parallèle vous devrez contacter votre Centre des Impôts pour déclarer les changements ou les créations de surfaces (formulaire H1 maison neuve et IL bâtis existants)

> Contacter votre Centre des Impôts pour mettre à jour votre situation.

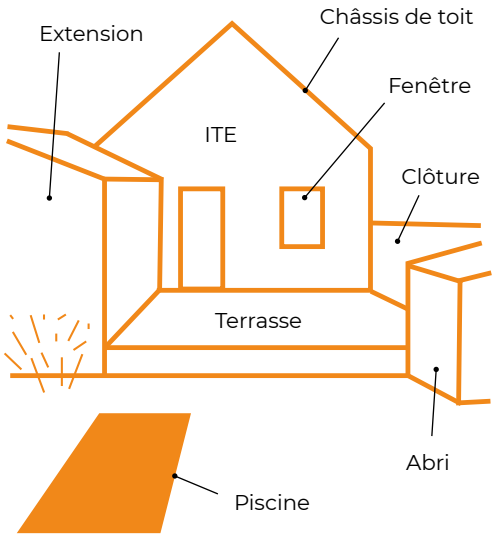
ZOOM SUR

Le site internet service-public.fr

MKS architecture

Pendant toute la durée de votre projet, de nouvelles questions émergent sur les démarches administratives liées à l'urbanisme.

Vous pouvez trouver vous-mêmes les formulaires et de nombreuses informations officielles et vérifiées régulièrement sur le site **www.service-public.fr**.



- Quelle autorisation d'urbanisme pour un agrandissement ou une surélévation ?
- Faut-il une autorisation d'urbanisme pour poser des panneaux solaires sur un toit ?
- Quelle autorisation pour transformer un garage en pièce d'habitation ?
- Faut-il une autorisation d'urbanisme pour poser des panneaux solaires au sol ?
- Faut-il une autorisation d'urbanisme pour diviser un terrain ?
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Quelle autorisation déposer pour construire une véranda ?
- Quelle autorisation déposer pour construire un garage ?
- Mettre en location sa résidence principale (en faire un meublé de tourisme)
- Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme)
- Quelle autorisation déposer pour faire une terrasse ?
- Chambres d'hôtes (et table d'hôtes)
- Faut-il une autorisation pour diviser un bâtiment en plusieurs lots ?
- Faut-il une autorisation d'urbanisme pour faire une isolation thermique par l'extérieur (ITE) ?
- Faut-il une autorisation d'urbanisme pour installer un abri de jardin ?

Comprendre Le règlement d'urbanisme.

Votre projet de construction ou d'extension doit être conforme avec l'ensemble des règles d'urbanisme en vigueur sur votre commune.

Ces règles sont en général transcrites dans les PLU ou PLUi (Plan Local d'Urbanisme - Intercommunal). Mais il existe pour les petites communes rurales un règlement simplifié appelé **Carte Communale qui délimite uniquement les secteurs constructibles. Le PLU est plus détaillé et fixe pour chaque secteur (urbain, naturel, agricole etc.) des règles d'urbanisme spécifiques.**

Certaines communes n'ont pas ou pas encore de document d'urbanisme (PLU ou carte communale), on dit qu'elles sont en « RNU » parce que c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Dans les communes en « RNU » les nouvelles constructions ne sont possibles que dans les parties « actuellement urbanisées » de la commune. Les extensions limitées des constructions existantes restent possibles en dehors de ces zones.

Consultez le Règlement National d'urbanisme.

Qui peut m'aider à ce stade ?

- **La Mairie** peut vous renseigner sur le zonage et vous indiquer le règlement applicable et les éventuelles particularités du site (présence d'un site classé, d'un secteur « archéologique » ZPPA, d'un périmètre protégé Monument Historique, Loi Littoral, étoilage pour le changement de destination...).
- **Les architectes conseils du CAUE** peuvent vous aider à mieux comprendre les règles d'urbanisme (implantation, hauteur, emprise au sol, aspect, stationnement...) et appréhender les particularités de votre terrain (topographie, bâti existant, contexte...).

ZOOM SUR

Le Plan Local d'Urbanisme

On trouve en général le PLU sur le site internet de la Mairie (menu « urbanisme ») ou sur le site Géoportail de l'urbanisme : **www.geoportail-urbanisme.gouv.fr**

Les pièces écrites (règlement) et graphiques (plan de zonage) sont à consulter en priorité.

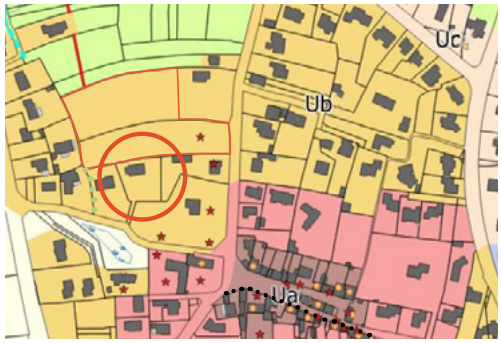
Après avoir repéré où se trouve votre terrain sur la carte du PLU vous pourrez identifier le zonage de votre parcelle : N, A, Ua ou Ub par exemple.

Notez également les éléments protégés sur votre terrain : haie ou espace boisé, muret, patrimoine, linéaire commercial etc.

Il faudra ensuite lire le règlement écrit de votre zonage ainsi que les dispositions générales et définitions au début du règlement.

EXEMPLE DE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DE PLU

Dans cet exemple le terrain est en zone Ub et il n'y a pas de prescriptions particulières (type haie, patrimoine, marge de recul...).

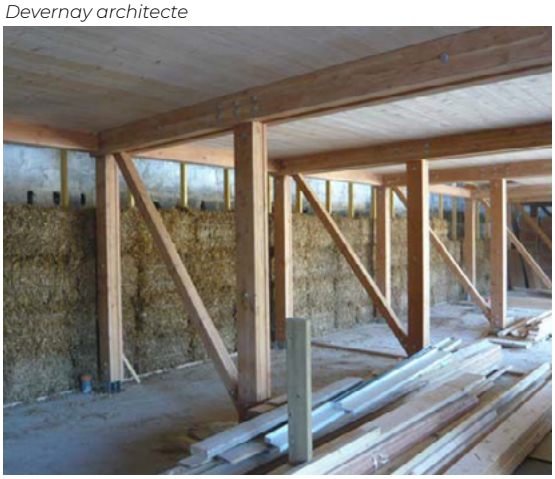


Les différentes formalités d'urbanisme.

Bertin Bichet architectes

La demande d'autorisation d'urbanisme est en général déposée quand le projet est suffisamment avancé (phase Avant Projet Définitif d'une mission de maîtrise d'œuvre).

Devernay architecte



La demande d'autorisation d'urbanisme

Il est important de prendre le temps nécessaire pour concevoir le projet dans tous ses détails (volumes, plans, matériaux, couleurs, proportion des ouvertures etc.) et de s'assurer qu'il correspond bien à votre budget et à la réglementation environnementale en vigueur (RE2020).

Pour plus d'informations sur les missions de maîtrise d'œuvre des architectes, contacter l'Ordre des Architectes de Bretagne (CROA Bretagne).
Pour plus d'informations sur les enjeux énergétiques et la rénovation thermique, contactez le point Info Énergie de votre Communauté de communes.

Pour chaque formalité il existe un formulaire CERFA disponible en Mairie (ou sur www.service-public.fr).

La notice n° 51434*12 apporte de nombreuses explications.

Formulaire Cerfa N° 51434*12

Le Certificat d'Urbanisme opérationnel

Le CU est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.
Si vous avez un projet de construction ou d'extension, vous pouvez demander **un CU opérationnel (type B), il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.**

- Demandeur : propriétaire ou toute personne intéressée par le terrain.
- Délais d'instruction : 2 mois pour un CU type B.
- Durée de validité : 18 mois (stabilisation des renseignements et règles du PLU à date du CU).

Formulaire : Cerfa 13410*12

La Déclaration Préalable

La DP est une demande d'autorisation de construire à laquelle la commune peut décider de faire non-opposition.
Elle peut aussi l'accepter avec des prescriptions ou la refuser par arrêté municipal.

Elle est réservée pour les petits travaux et modifications de l'existant. Il peut s'agir de modifications de façades, de création de surfaces, transformation de comble ou garage en pièce habitable, d'aménagements extérieurs ou encore de changements de destination.

- Demandeur : propriétaire, mandataire.
- L'architecte n'est pas obligatoire pour une DP.
- Délais d'instruction : 1 mois (cas général).
- Durée de validité : 3 ans (plus 2 fois 1 an dans certains cas).
- Dossier graphique (voir exemples suivants).
- Liste des pièces à joindre selon les projets à demander en Mairie.

Formulaire DP : Cerfa 16702*01

Le contenu du dossier de DP et les délais d'instruction sont différents pour un projet situé dans un secteur protégé (site classé, Site Patrimonial Remarquable, périmètre monument historique...).

Depuis Janvier 2025, possibilité de DP modificative.

Formulaire : Cerfa 16700*01

Le Permis de Construire

Le PC est une demande d'autorisation de construire qui peut être accordée avec ou sans prescriptions ou refusée (par arrêté municipal).

Elle est adaptée aux travaux plus importants, projets neufs et extensions dépassant une certaine surface. Le PC est aussi nécessaire dans certains cas de changement de destination (avec modification de façade ou structure).

- Demandeur : propriétaire, mandataire, acquéreur du bien...
- Architecte obligatoire dans certains cas.
- Délais d'instruction : 2 mois (cas général).
- Durée de validité : 3 ans (plus 2 fois 1 an dans certains cas).
- Dossier graphique (voir exemple suivant).
- Liste des pièces à joindre selon les projets à demander en Mairie.

Formulaire PCMI : Cerfa 13406*15

La Déclaration d'Ouverture de Chantier est obligatoire pour un PC.

Formulaire Cerfa 13407*10

Pour la modification d'un PC en cours de validité il faut utiliser le **Formulaire Cerfa 16700*01**

La DAACT

Dans le cas d'une DP ou d'un PC vous devez effectuer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité de vos travaux (DAACT).

- Demandeur : le bénéficiaire de la DP ou du PC. Elle doit être signée par l'architecte quand il a dirigé les travaux.
- Délais de contestation pour la Mairie : 3 mois (5 mois en secteur Monument Historique).
- Pièces à joindre en fonction du projet : des attestations certifiant le respect de certaines règles de construction (RE2020 par exemple).

Formulaire : Cerfa 13408*12

ENO architectes

Le calcul de la surface d'emprise au sol (ES) et de la surface de plancher (SP) du projet sont nécessaires pour compléter les CERFA d'autorisations d'urbanisme.

D'autres surfaces peuvent être aussi utiles comme la surface habitable (SHAB) pour la Réglementation Environnementale 2020 et la surface taxable pour le calcul des taxes.

01 Les autorisations d'urbanisme.

Le calcul des surfaces réglementaires.

02

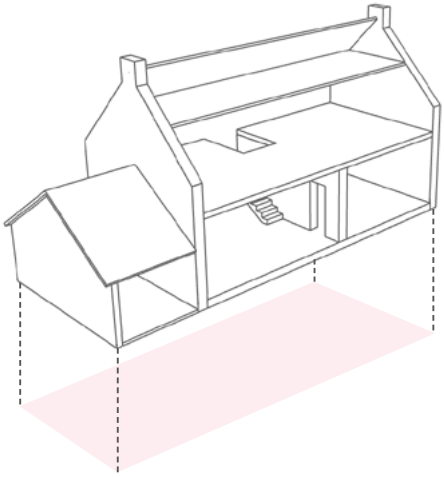
03 Le choix d'autorisation d'urbanisme.

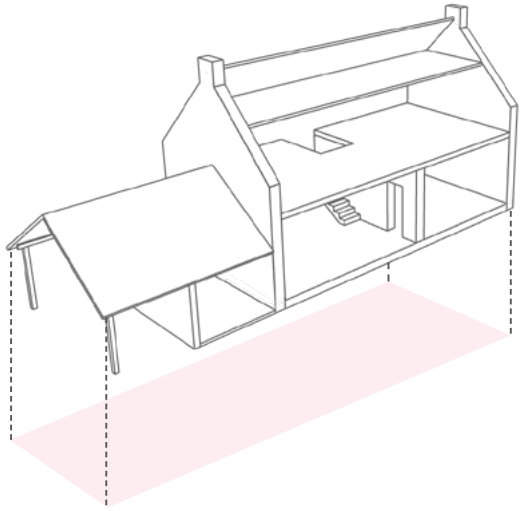
04 Présenter un projet.

05 Les contacts utiles.

EMPRISE AU SOL (ES)

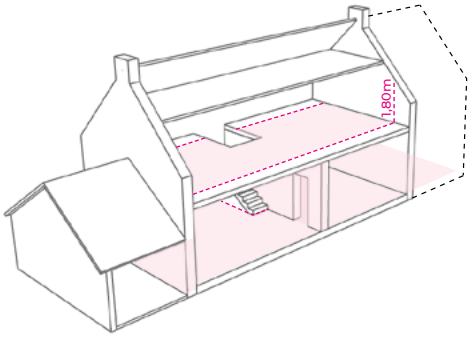
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception : des simples avancées de toiture sans encorbellement ni poteau de soutien, des bandeaux, des corniches et des éléments de modénatures (éléments décoratifs d'une façade).

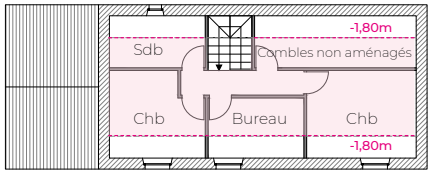




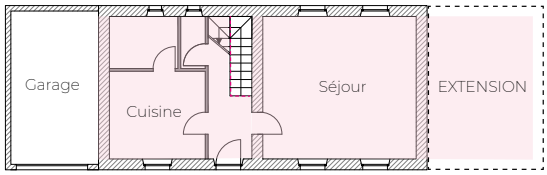
SURFACE DE PLANCHER (SP)

La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1m80.
L'épaisseur du mur séparant la partie dédiée au logement existant et la partie garage ou extension est comprise dans le calcul de la SP.





Étage

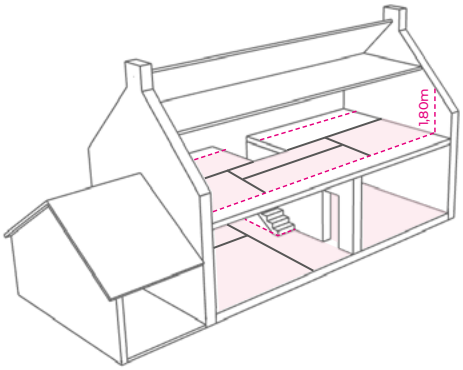


RDC

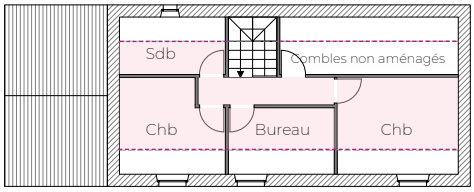
Certaines surfaces sont à déduire de ce calcul :

- les vides et trémies d'escaliers et d'ascenseurs,
- les surfaces des embrasures de portes et fenêtres,
- les surfaces des combles non aménageables,
- les surfaces de stationnement de véhicules, les garages, les rampes d'accès et les aires de manœuvre.

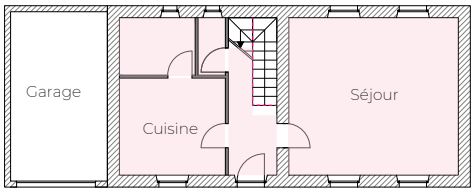
SURFACE HABITABLE (SHAB)



La surface habitable correspond à la surface de plancher moins les murs intérieurs, cloisons, et combles non aménagés.
Elle permet notamment de déterminer la surface minimale des baies soumise à la RE2020.



Étage



RDC

RE2020, DE QUOI S'AGIT-IL

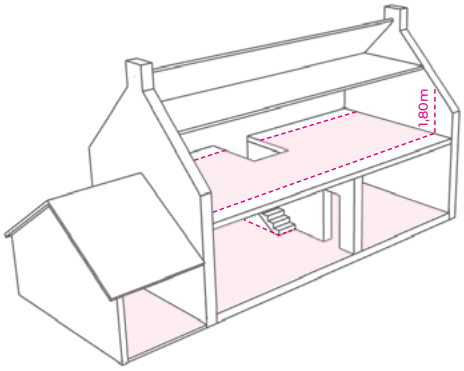
La Réglementation Environnementale 2020 est applicable aux constructions neuves à usage d'habitation avec des distinctions d'application pour les petites surfaces :

- **CONSTRUCTION NEUVE > 50 m² : RE 2020 complète**
- **CONSTRUCTION NEUVE < 50 m² : RE 2020 « adaptée »**
- **EXTENSION : 3 cas de figure**
  - **si extension < 50 m² : RE 2020 « adaptée »**
  - **si extension entre 50 et 80 m² : RE 2020 « partielle »**
  - **si extension > 80 m²: RE 2020 complète**

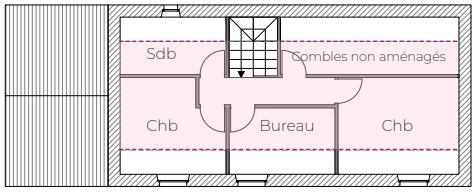
Pour plus d'informations, contacter votre POINT INFO ENERGIE

SURFACE TAXABLE

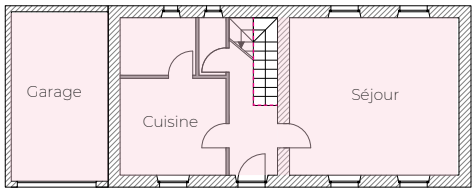
La surface taxable correspond à la somme des surfaces de plancher plus les caves, espace de stationnement ainsi que les combles même s'ils ne sont pas aménagés.



Cette surface sert au calcul de différentes taxes (taxe d'aménagement, taxe foncière...).



Étage



RDC

Réaliser des travaux pour la construction d'une maison, d'une extension, d'un garage, d'un préau, une modification de façade,....nécessitent une autorisation d'urbanisme :

- Déclaration préalable (DP)
- Permis de construire (PC) établi ou non par un architecte
- Permis de démolir

DP ? PC ? PC avec architecte ? Cela dépendra :

- de la localisation du projet : zone urbaine (zone U) ou hors zone urbaine, secteur protégé,
- des surfaces de plancher ou d'emprise au sol du projet,
- de la nature du projet : maison, extension, modification de façade, piscine, panneaux photovoltaïques, terrasse...

Le CAUE peut vous aider pour mieux appréhender et comprendre les règles d'urbanisme et les particularités de votre projet.

ENO architectes

01 Les autorisations d'urbanisme.

02 Le calcul des surfaces réglementaires.

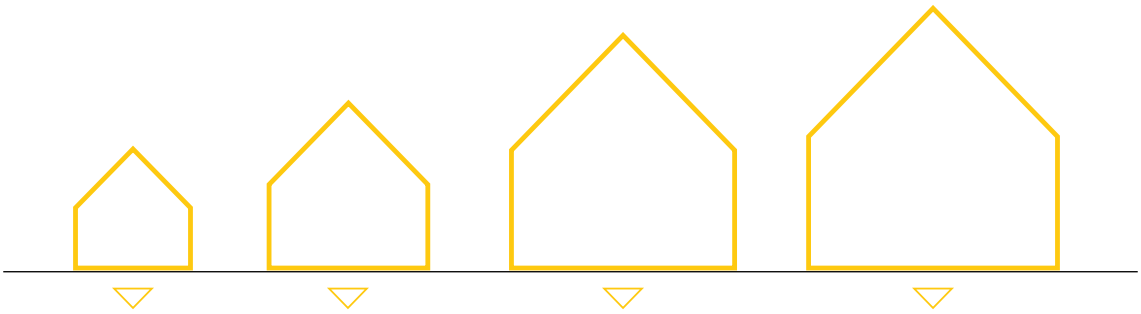
Le choix d'autorisation d'urbanisme.

03

04 Présenter un projet.

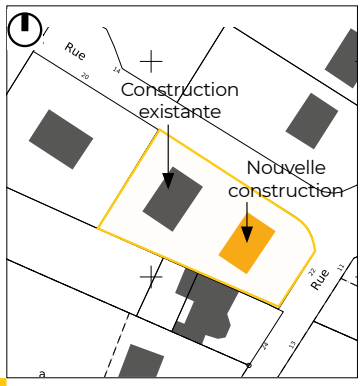
05 Les contacts utiles.

Pour une construction neuve.



ES ou SP inférieure à 5 m²	ES ou SP de 5 m² à 20 m²	ES ou SP de 20 m² à 150 m²	SP supérieure à 150 m²
PAS DE FORMALITÉ Respect du document d'urbanisme en vigueur	DÉCLARATION PRÉALABLE	PERMIS DE CONSTRUIRE	PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE

ADAO architectures



Cas particulier

Construction d'un nouveau bâtiment détaché de la construction existante (sans division parcellaire) :

- Son emprise au sol ou sa surface de plancher ne s'additionne pas aux surfaces de plancher ou d'emprise au sol de la construction existante.

Pour connaître l'autorisation d'urbanisme à déposer, se reporter à « construction neuve » et consulter le règlement graphique et écrit du PLU.

ES = EMPRISE AU SOL (Ex : garage, préau) ◆ SP = SURFACE DE PLANCHER

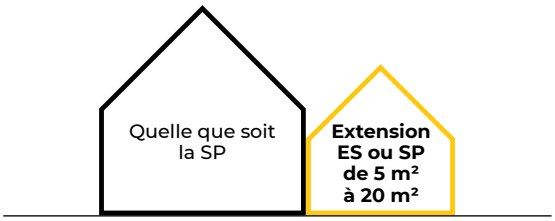
Pour une extension.

#1 EXTENSION DE 5 M² À 20 M² D'EMPRISE AU SOL OU DE SURFACE DE PLANCHER

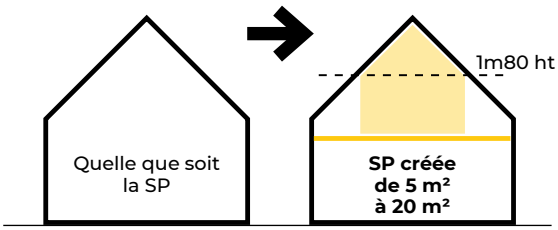
UNE EXTENSION DE QUOI S'AGIT-IL

Une extension est la surélévation ou l'agrandissement d'une maison qui s'inscrit toujours dans la continuité de la maison existante. L'extension doit être conçue en cohérence avec la construction principale et présenter une volumétrie plus modeste que celle-ci.

« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. ».
Extrait du lexique national d'urbanisme.



DÉCLARATION PRÉALABLE



DÉCLARATION PRÉALABLE

Anne-Laure Bichet Architecte

Georges Maiseau Architecte

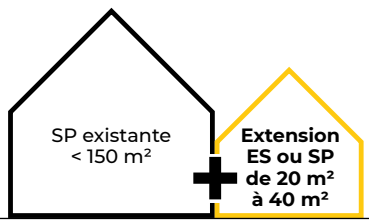
Le recours à l'architecte n'est jamais obligatoire pour une Déclaration Préalable de travaux (DP) mais conseillé dans le cas par exemple d'un projet d'importance qui englobe rénovation et extension.

ES = EMPRISE AU SOL (Ex : garage, préau) ◆ SP = SURFACE DE PLANCHER

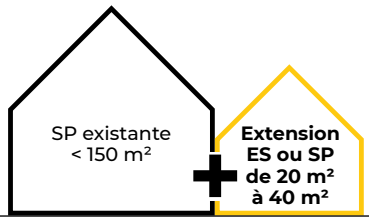
#2

EXTENSION DE 20 M² À 40 M²
D'EMPRISE AU SOL OU DE SURFACE DE PLANCHER
EN ZONE URBAINE (ZONE U)

SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE < 150 M²



SI SP TOTALE INFÉRIEURE À 150 M²
DÉCLARATION PRÉALABLE

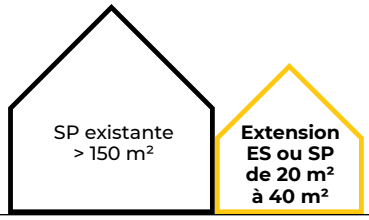


SI SP TOTALE SUPÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE

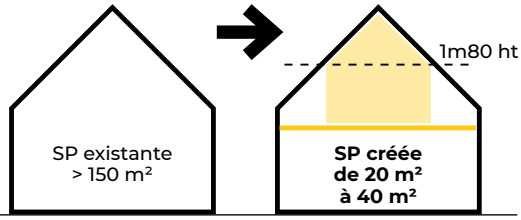
ENTRE SOLS

SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE > 150 M²

Une construction existante de plus de 150 m² de Surface de Plancher peut faire l'objet d'une extension jusqu'à 40 m² (ES ou SP) avec une Déclaration Préalable si le terrain est situé en zone Urbaine d'un PLU.



SI SP EXISTANTE DÉJÀ SUPÉRIEURE À 150 M²
DÉCLARATION PRÉALABLE



SI SP EXISTANTE DÉJÀ SUPÉRIEURE À 150 M²
DÉCLARATION PRÉALABLE

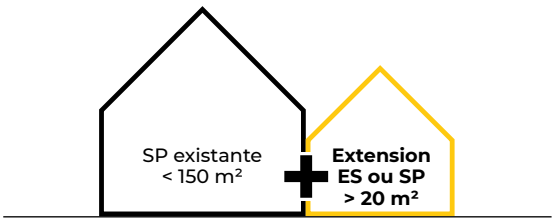
ES = EMPRISE AU SOL (Ex : garage, préau) ◆ SP = SURFACE DE PLANCHER

#3

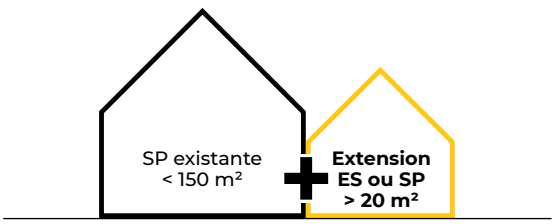
EXTENSION > 20 M²
D'EMPRISE AU SOL OU DE SURFACE DE PLANCHER
HORS ZONE URBAINE

Un projet d'extension de plus de 20 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher hors zone urbaine est toujours soumis à Permis de Construire et un recours à un architecte peut être obligatoire selon les surfaces de plancher.

SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE < 150 M²



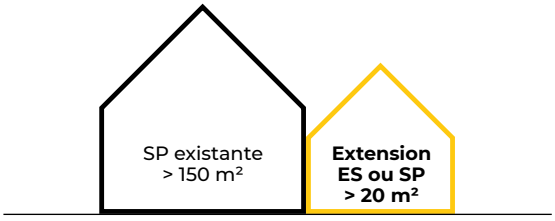
SI SP TOTALE INFÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE



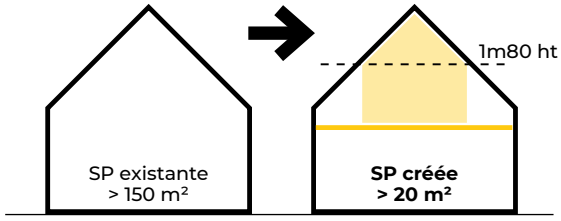
SI SP TOTALE SUPÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE

Anne-Michèle Tillieux Architecte

SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE > 150 M²



SI SP EXISTANTE DÉJÀ SUPÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE



SI SP EXISTANTE DÉJÀ SUPÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE

ES = EMPRISE AU SOL (Ex : garage, préau) ◆ SP = SURFACE DE PLANCHER

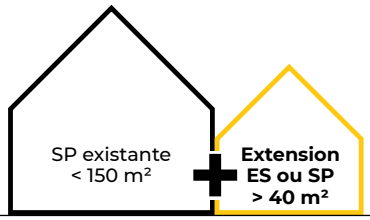
#4 EXTENSION > À 40 M² D'EMPRISE AU SOL OU DE SURFACE DE PLANCHER QUELQUE SOIT LE ZONAGE DU PLU

Un projet d'extension de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher est soumis à Permis de Construire et un recours à un architecte peut être obligatoire selon les surfaces de plancher.

Quand le recours à l'architecte est-il obligatoire pour une extension > 40 m² ?

Le recours à l'architecte est obligatoire pour une extension > 40 m² dès lors qu'il répond aux cas suivant :

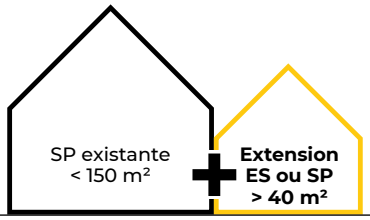
- la surface de plancher après travaux est > 150 m²,
- la surface de plancher du bâtiment existant est > 150 m².



SI SP TOTALE INFÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE

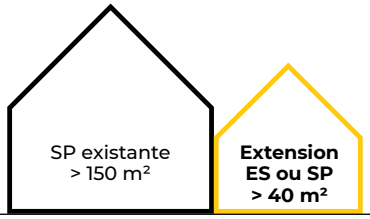
Fabienne Briquet Architecte

SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE < 150 M²



SI SP TOTALE SUPÉRIEURE À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE

SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE > 150 M²

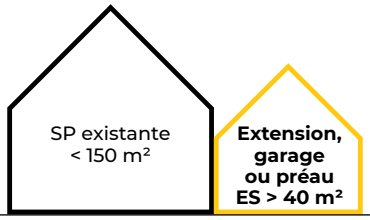


SI SP EXISTANT DÉJÀ SUPÉRIEUR À 150 M²
PERMIS DE CONSTRUIRE + ARCHITECTE

Cas particulier

Adjonction d'un garage ou d'un préau d'Emprise au Sol > 40 m² et SP existante < 150 m² : **PC sans architecte**.

PERMIS DE CONSTRUIRE



ES = EMPRISE AU SOL (Ex : garage, préau) ◆ SP = SURFACE DE PLANCHER

TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE

Vous réalisez des travaux de ravalement :

Ces travaux ne sont pas soumis à Déclaration Préalable sauf dans les secteurs suivants :

- Dans un secteur protégé : Site Patrimonial Remarquable, abords des Monuments Historiques, site inscrit...
- Dans une commune où le ravalement est soumis à autorisation d'urbanisme sur décision du conseil municipal.

DÉCLARATION PRÉALABLE
Formulaire : Cerfa 16702*01

Vous réalisez des travaux qui modifient l'aspect extérieur :

- Création ou modification d'une ouverture, fenêtre de toit, lucarne, volets,
- Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE),
- Modification de la toiture,
- Pose de panneaux photovoltaïques.

DÉCLARATION PRÉALABLE
Formulaire : Cerfa 16702*01

Vous réalisez des aménagements intérieurs :

- Transformation d'un garage en pièce d'habitation : transformation des surfaces existantes en surfaces de plancher,
- Aménagements des combles : surfaces de plancher à créer ou charpente qui encombre l'espace.

DÉCLARATION PRÉALABLE
Formulaire : Cerfa 16702*01

Vous changez la destination d'un bâtiment :

Par exemple, la transformation d'un commerce en logement ou une exploitation agricole qui devient des bureaux.

- Changement de destination sans modification de façade et/ou de la structure porteuse,
- Changement de destination avec modification de façade et/ou de la structure porteuse.

DÉCLARATION PRÉALABLE
Formulaire : Cerfa 16702*01
PERMIS DE CONSTRUIRE
Formulaire : Cerfa 13406*15

Vous réalisez une clôture :

Une clôture comme par exemple une grille, une palissade, un mur, un portail, sont dispensés d'autorisation d'urbanisme sauf dans les cas suivants :

- Secteur délimité par le PLU
- Dans un secteur protégé : Site Patrimonial Remarquable, abords des Monuments Historiques, site inscrit,..
- La construction d'un mur de plus de 2 mètres de haut est soumise à une DP quelle que soit la commune

DÉCLARATION PRÉALABLE
Formulaire : Cerfa 16702*01

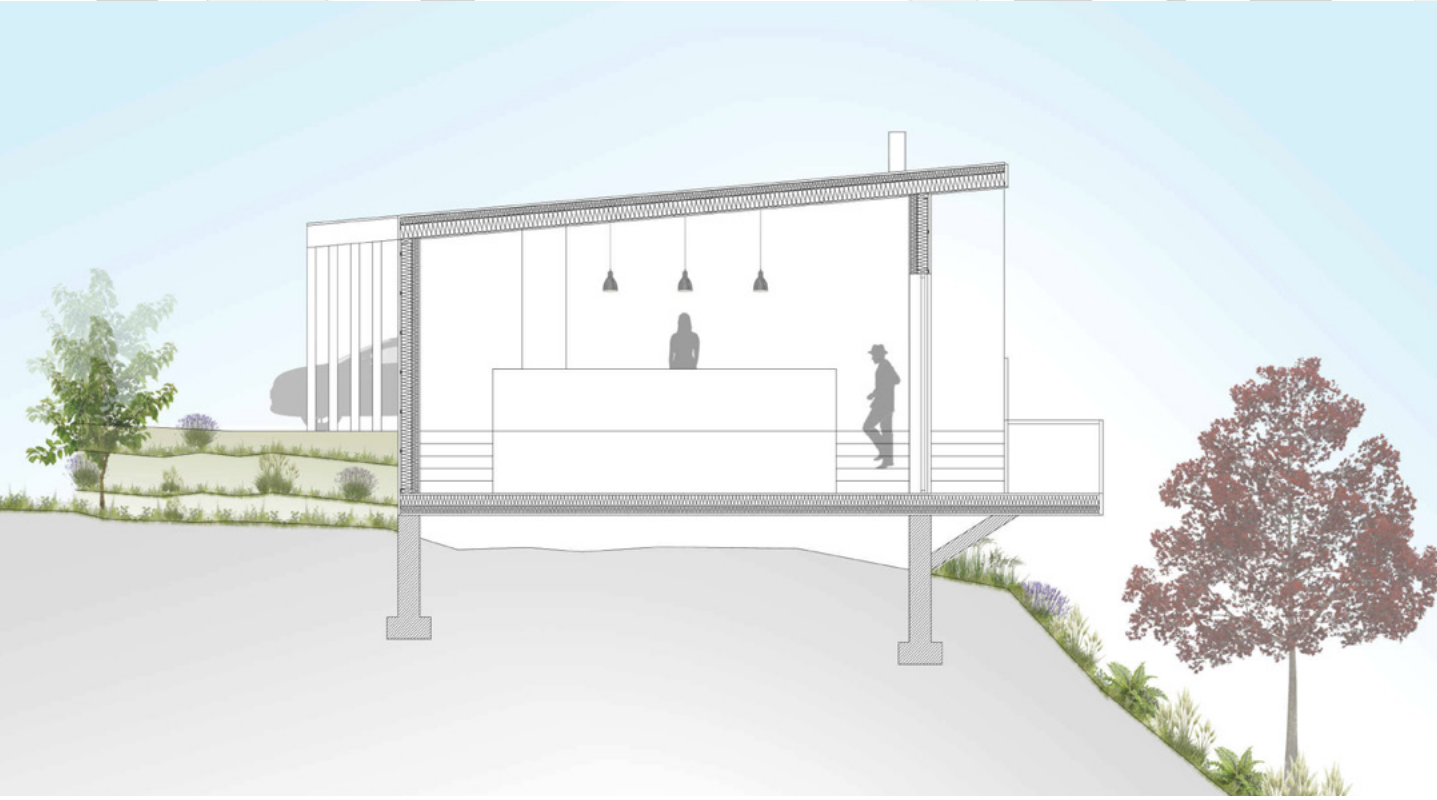
Vous construisez une piscine :

- Bassin < 10 m²
- Bassin < 10 m² : en secteur protégé Site Patrimonial Remarquable, abords des Monuments Historiques, site inscrit...
- Bassin compris entre 10 m² et 100 m²
- Bassin entre 10 m² et 100 m² avec un abri de plus de 1,80 m de haut
- Bassin > 100 m²

PAS DE FORMALITÉ
Respect du document d'urbanisme en vigueur
DÉCLARATION PRÉALABLE
Formulaire : Cerfa 16702*01
PERMIS DE CONSTRUIRE
Formulaire : Cerfa 13406*15

La réalisation d'un dossier détaillé et organisé permet de faciliter l'analyse de la demande d'autorisation par le service instructeur et les élus en charge de la décision.

Interlude Architecture



01 Les autorisations d'urbanisme.

02 Le calcul des surfaces réglementaires.

03 Le choix d'autorisation d'urbanisme.

Présenter un projet.

04

05 Les contacts utiles.

Le permis de construire pour une construction neuve.

Présentation des principales pièces graphiques pour un projet de construction neuve.

Les plans et façades à l'échelle, ainsi que l'indication des dimensions et hauteurs, de même que la description des matériaux, sont essentiels pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme du PLU (règles d'implantation, de volume, d'aspect des constructions ou extensions futures, places de stationnement, clôtures, intégration dans l'environnement, etc.).

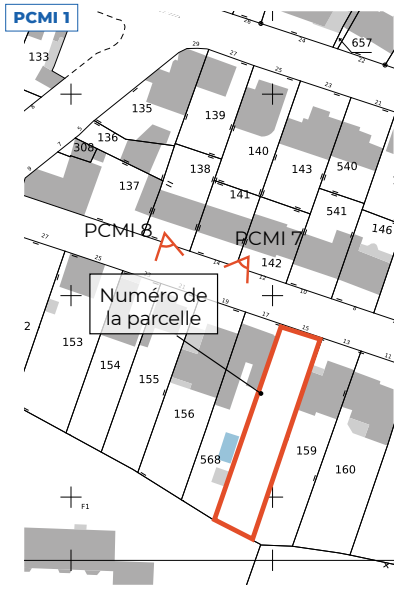
Cerfa 13406*15

PCMI 1

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

- Localisation précise de la propriété dans la commune.
- Plan de cadastre au 1/1 000 en ville et au 1/10 000 en zone rurale.
- Une photo aérienne pour comprendre l'environnement global.

Indiquez l'échelle, le nord et le repère de prise de vue des photos PCMI 7 et 8.



Plan de situation Échelle : 1/2000

Nord

*Cadastre téléchargeable sur **casdastre.gouv.fr***

PCMI 2

PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER

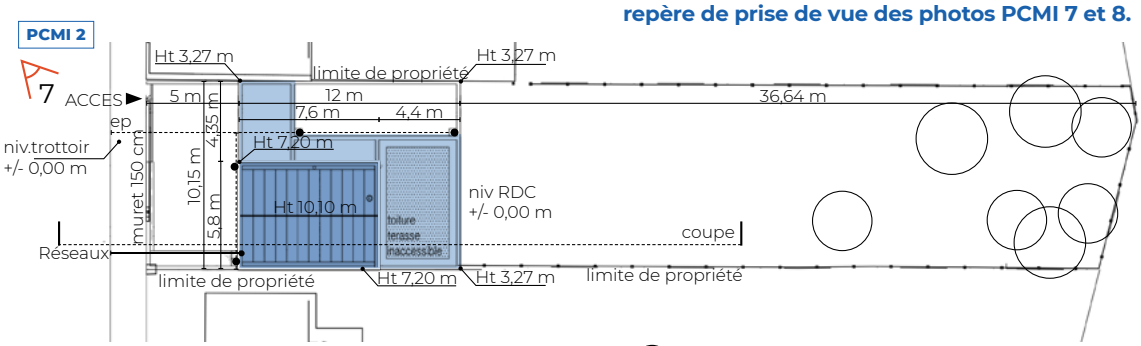
Le plan de masse permet de comprendre l'intégration du projet dans l'environnement et de s'assurer que les constructions et aménagements futurs sont conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

Précisions importantes à donner pour la bonne compréhension du projet :

- Les dimensions en plan et en hauteur des bâtiments à construire. L'altimétrie de référence (terrain naturel, niveau RDC du bâtiment créé, niveau rue, etc.),
- Les aménagements du terrain : parties creusées, rampe, talus, mur de soutènement et de clôture, piscine etc et la végétation (arbres conservés et supprimés, arbres plantés), les accès et le stationnement, les branchements réseaux, le système d'assainissement etc.

▶ **Indiquer l'échelle, le nord, le repère du plan de coupe PCMI 3 et le repère de prise de vue des photos PCMI 7 et 8.**

▶ **Indiquer sur tous les plans l'échelle, le nord et le repère de prise de vue des photos PCMI 7 et 8.**



8 Plan de masse Échelle : 1/500

Nord construction neuve

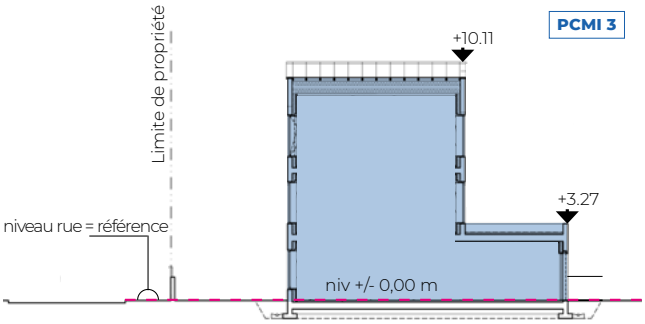
PCMI 3

PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Le plan en coupe permet de comprendre l'implantation du projet sur le terrain existant.

Il doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après travaux avec les niveaux du sol (un trait en pointillé peut représenter le terrain avant travaux par exemple),
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain (sous-sol, décaissement, déblais et remblais, talus, mur de soutènement etc.).



Coupe sur le terrain et la construction Échelle : 1/200

terrain existant projet vue en coupe

PCMI 4

NOTICE DESCRIPTIVE

Une notice est un texte de synthèse qui précise les éléments du projet, dont la situation existante et le projet, en répondant à six questions précises.

#1 Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Qu'est-ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, ...) ?

#2 Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

#3 Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain dans les parties les plus visibles de l'extérieur (proximité terrains voisins et voie publique) ?

#4 Quels sont les matériaux et couleurs des constructions (ardoise, verre, bois, teinte de l'enduit et des menuiseries extérieures, etc.) ?

#5 Comment sont traités les espaces libres, les plantations ?

#6 Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

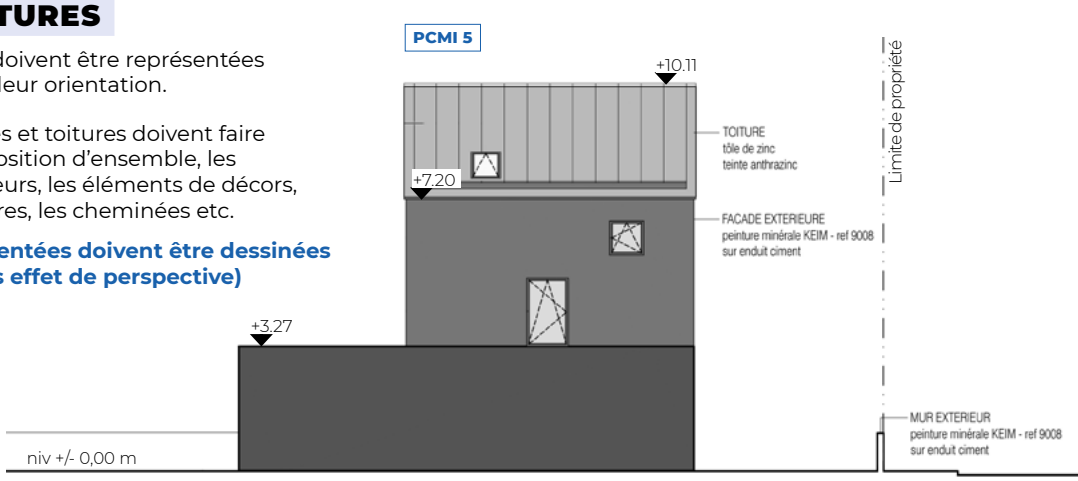
PCMI 5

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

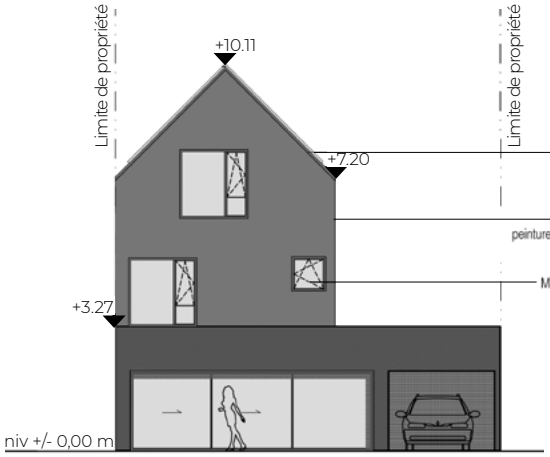
Toutes les façades doivent être représentées et nommées selon leur orientation.

Les plans de façades et toitures doivent faire apparaître la composition d'ensemble, les matériaux, les couleurs, les éléments de décors, les portes, les fenêtres, les cheminées etc.

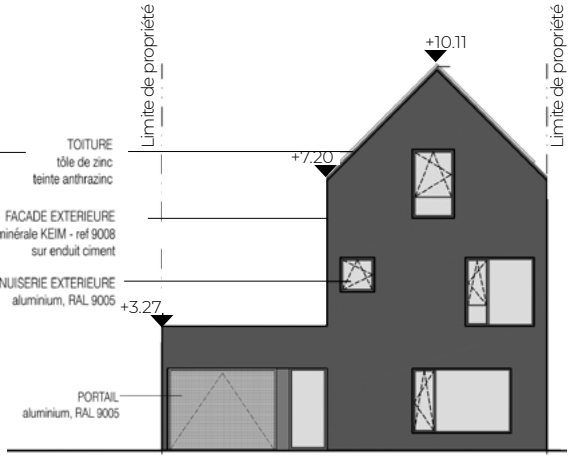
Les façades présentées doivent être dessinées vue de face (sans effet de perspective) et à l'échelle.



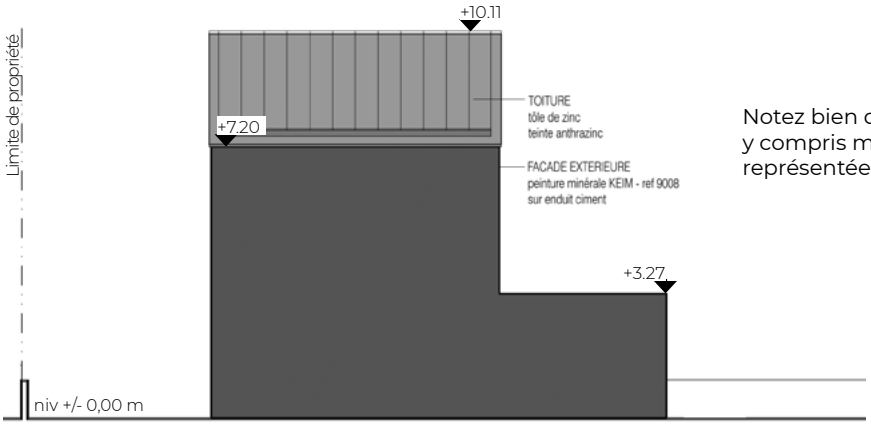
Façade Est échelle : 1/100



Façade Sud échelle : 1/100

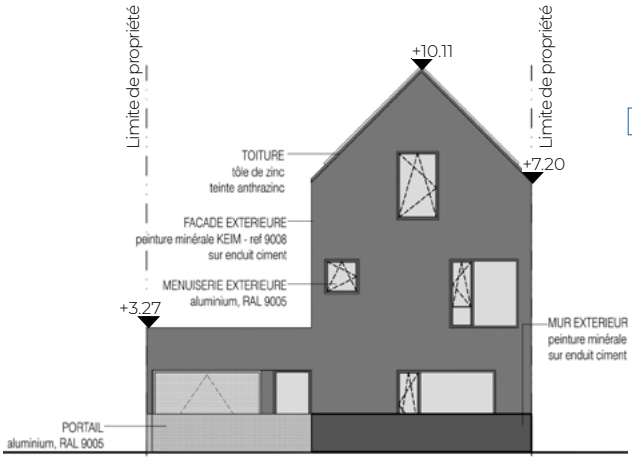


Façade Nord échelle : 1/100



Façade Ouest échelle : 1/100

Notez bien que toutes les façades, y compris mitoyennes, doivent être représentées.



Façade Nord : représentation de la clôture sur rue

échelle : 1/100 *Projet de construction neuve de l'agence AGA*

PCMI 5

Une représentation supplémentaire peut illustrer un point particulier du projet comme le dessin de la clôture.

PCMI 6

DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION DU PROJET

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages. Plusieurs modes de représentation sont possibles :

- Un photomontage avec le croquis ou une vue 3D du projet intégrée sur une photo prise depuis l'espace public,
- Une perspective ou axonométrie.

PCMI 6

PCMI 7

PCMI 7

SITUATION DU TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

La photographie rapprochée, montre le terrain d'implantation du projet et les terrains qui le jouxtent immédiatement.

- En zone urbaine, la photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants.
- En zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

PCMI 8

LE PAYSAGE LOINTAIN

La photographie offre un plan large et montre le terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

- En zone urbaine, la photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.
- En zone rurale, elle montre le terrain dans le paysage environnant.

PCMI 8

La déclaration préalable pour une extension.

Présentation des principales pièces graphiques pour un projet d'extension ou de modification de façade.

Des pièces complémentaires peuvent être demandées selon le projet et le contexte (comme les DP11 ou DP5 si le terrain se situe dans un périmètre des Monuments Historiques).

▶ **Cerfa 16702*01**

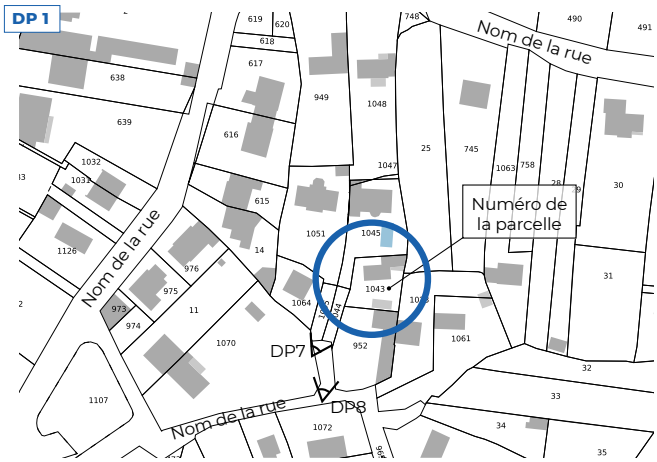
DP 1

PLAN DE SITUATION

- Localisation précise du terrain dans la commune (cadastre au 1/2000 ou 1/5000 par exemple).
- Un deuxième plan au 1/10000 peut être nécessaire pour situer le terrain dans un village ou un hameau isolé.

▶ **Indiquer sur tous les plans l'échelle, le nord et le repère de prise de vue des photos DP 7 et DP 8.**

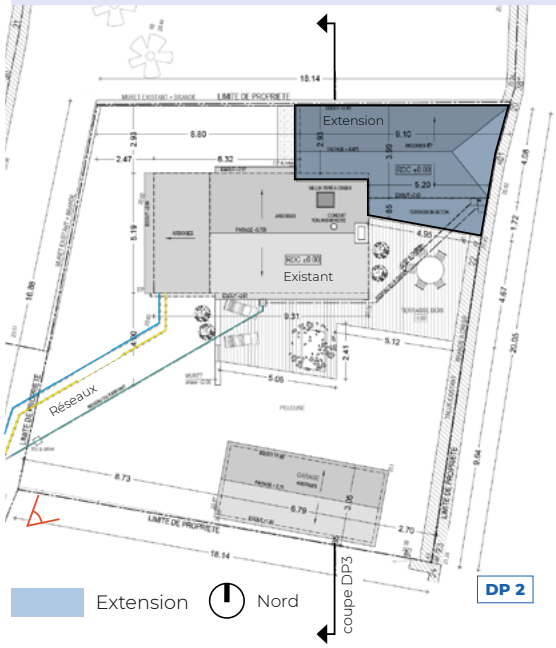
*Cadastre téléchargeable sur **casdastre.gouv.fr***



Plan de situation Échelle : 1/2000 Nord

DP 2

PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER OU MODIFIER



Plan masse * Échelle : 1/200

Le plan de masse permet de présenter le terrain et de situer le bâti existant et la future extension. Ce plan doit être détaillé pour faciliter le travail de l'instruction d'urbanisme (implantation, accès, emprise au sol, stationnement etc.).

Précisions importantes à donner pour la bonne compréhension du projet :

- Les dimensions en plan et en hauteur des bâtiments existants sur le terrain et des bâtiments à construire ou extensions. Le niveau de référence (rue ou niveau RDC existant par exemple)
- Les aménagements du terrain : terrasse, rampe, talus, mur de soutènement et de clôture, piscine, végétation (arbres conservés et supprimés, arbres plantés), les accès et le stationnement, les branchements réseaux, le système d'assainissement…
- Ne pas oublier : le trait de coupe « DP3 », l'échelle, le Nord, les repères DP7 et DP8 (* non visibles sur cet extrait).

▶ **Vous pouvez utiliser le plan de cadastre au 1/500 ou 1/200 et le compléter en ajoutant les éléments de toiture (faîtage, cheminée, toit terrasse etc.) et dimensions.**

* Pour cette parcelle « en second rang » un deuxième plan masse plus étendu est souhaitable pour contextualiser le projet.

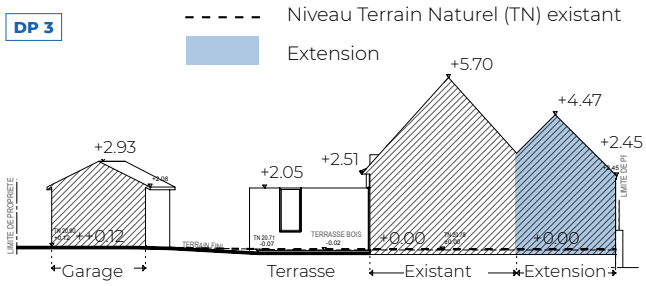
DP 3

PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Le plan en coupe permet de comprendre l'implantation du projet sur le terrain existant. Il doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après travaux avec les niveaux du sol (un trait en pointillé peut représenter le terrain avant travaux par exemple).
- L'implantation de l'extension par rapport au profil du terrain (sous-sol, décaissement, déblais et remblais, talus, mur de soutènement etc.). Dans cet exemple d'extension le terrain n'est pas modifié.

La coupe est dessinée à une échelle adaptée (1/100 à 1/200).



Coupe sur le terrain et la construction Échelle : 1/200

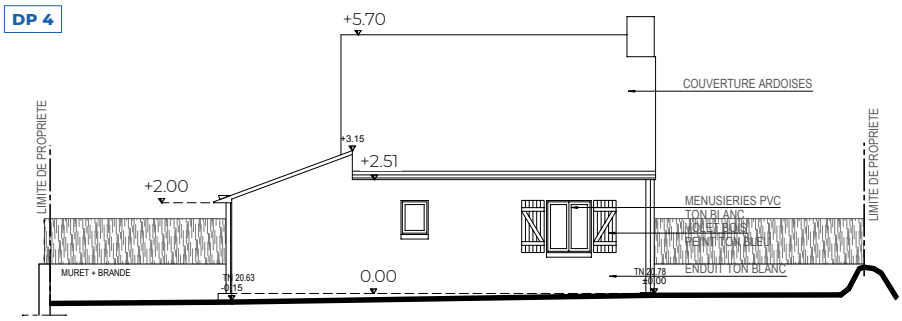
DP 4

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

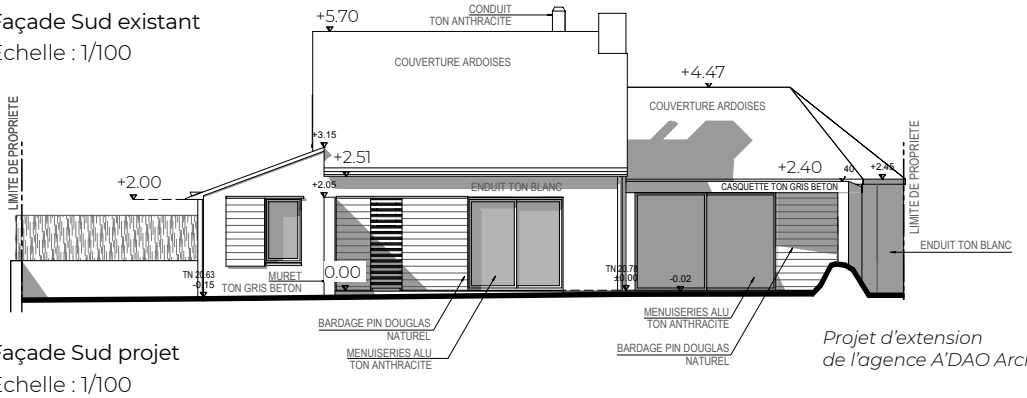
Les plans de façades et toitures au 1/100 ou 1/50 doivent faire apparaître :

- Toutes les façades, côté rue, côté jardin et en mitoyennetés ainsi que la toiture (le plan masse peut être réutilisé en l'agrandissant à la même échelle que les façades).
- La composition d'ensemble, les matériaux, les éléments de décors, les portes, les fenêtres, les cheminées etc. ,
- Pour une extension il faut représenter l'état initial des façades et des toitures et l'état futur.
- Ne pas oublier d'indiquer l'échelle des façades.

▶ Les façades présentées doivent être dessinées vue de face (sans effet de perspective) et à l'échelle. Il faut donc commencer par faire un relevé précis des dimensions et détails sur place. Ce travail technique fait parti de la mission de maîtrise d'œuvre (diagnostic et préparation du dossier DP).



Façade Sud existant
Échelle : 1/100

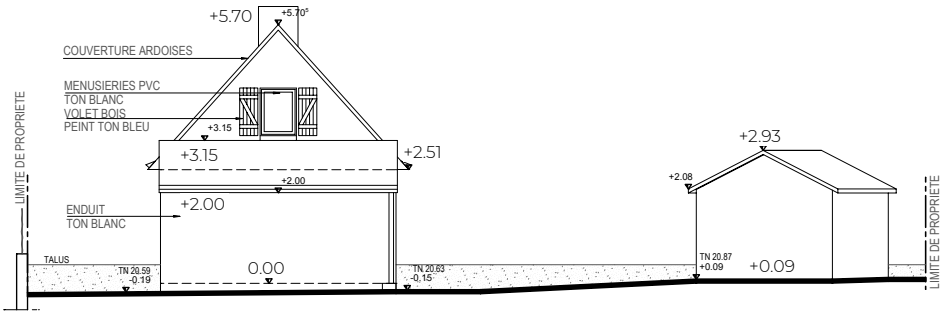


Façade Sud projet
Échelle : 1/100

Projet d'extension de l'agence A'DAO Architecture

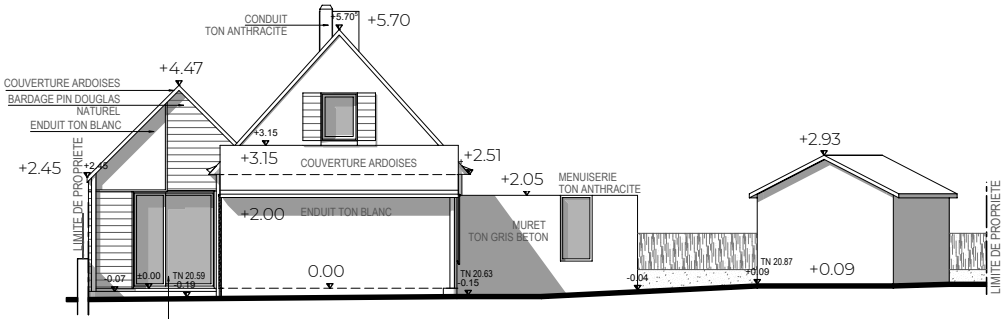
DP 4

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES (SUITE)



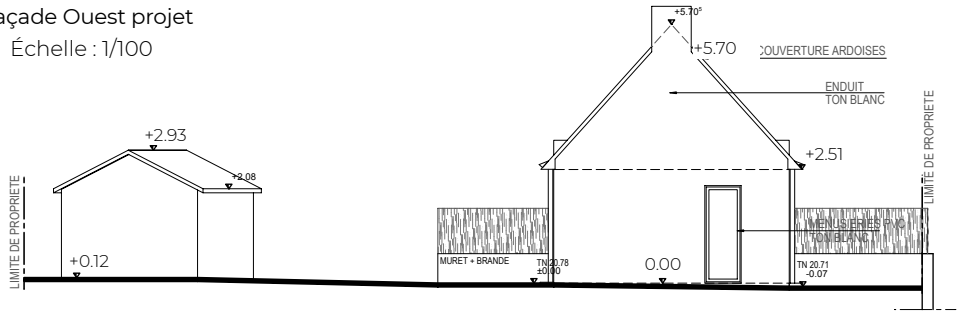
Façade Ouest existant

Échelle : 1/100



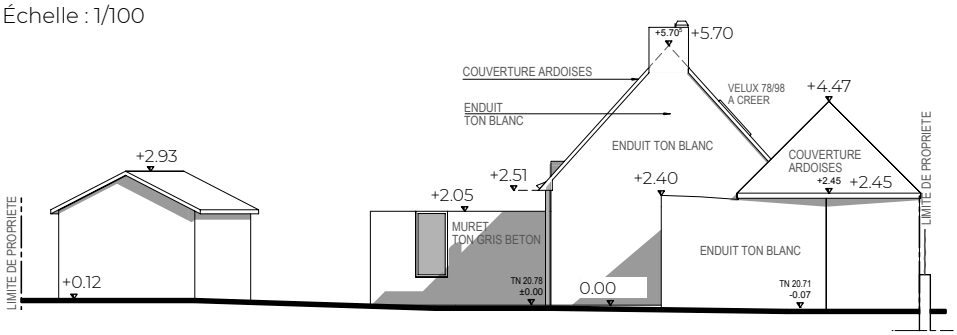
Façade Ouest projet

Échelle : 1/100



Façade Est existant

Échelle : 1/100



Façade Est projet

Échelle : 1/100

* Dans cet exemple l'architecte a présenté également les façades Nord et les plans de toiture (existant et projet).

DP 6

DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

La DP6 permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain. **Elle est exigée si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable ou dans les abords des monuments historiques**

Plusieurs modes de représentation sont possibles :

- Un photomontage avec le croquis ou une vue 3D du projet intégrée sur une photo prise depuis l'espace public,
- Une perspective ou axonométrie.

DP 6

Vue état existant utile pour une bonne compréhension du projet.

DP 7

SITUATION DU TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

La photographie, rapprochée, montre le terrain d'implantation du projet et les terrains qui le jouxtent immédiatement.

- En zone urbaine, la photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants.
- En zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

DP 7

DP 8

LE PAYSAGE LOINTAIN

La photographie offre un plan large et montre le terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

- En zone urbaine, la photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.
- En zone rurale, elle montre le terrain dans le paysage environnant.

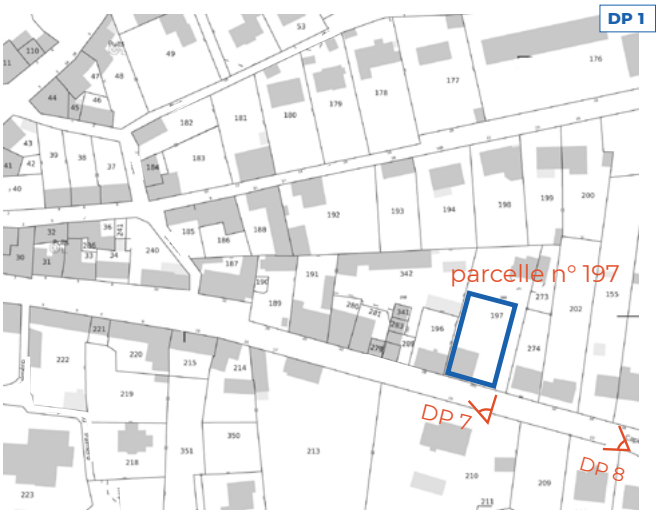
DP 8

La déclaration préalable pour un abri de jardin.

L'abri de jardin, même de petite dimension, a un rôle structurant sur la parcelle. Il participe à la qualité paysagère des intérieurs d'îlot.

Son implantation, si possible en mitoyenneté, ne doit pas bouleverser la hiérarchie entre le « construit » et les espaces libres et les végétaux du jardin et respecter le coefficient de pleine terre.
La forme et la volumétrie de l'abri doivent être pensées par rapport au contexte et à sa fonction utilitaire : toit monopente ou à deux pentes, volume simple souvent rectangulaire.
La remise de documents graphiques est nécessaire à la compréhension du projet.

Cerfa 16702*01



*Cadastre téléchargeable sur **casdastre.gouv.fr***

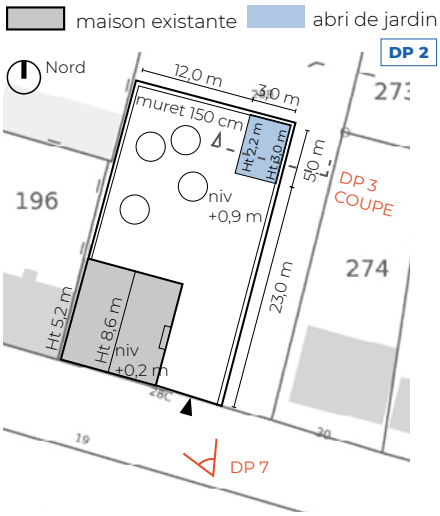
DP 1
PLAN DE SITUATION

- Localisation précise du terrain dans la commune.
- En ville, un plan de cadastre au 1/2000 ou du 1/5000 peut être utilisé.
- En dehors des secteurs urbains, un deuxième plan au 1/10000 peut être nécessaire pour situer le secteur ou hameau dans la commune.

DP 2
PLAN DE MASSE DU PROJET

- Indiquer les dimensions en plan et en hauteur des bâtiments existants sur le terrain et de l'abri de jardin à construire.
- Représenter les aménagements extérieurs : talus, mur de soutènement, clôture, végétation (existante et créée).

Indiquer sur tous les plans l'échelle, le nord et le repère de prise de vue des photos DP 7 et DP 8.



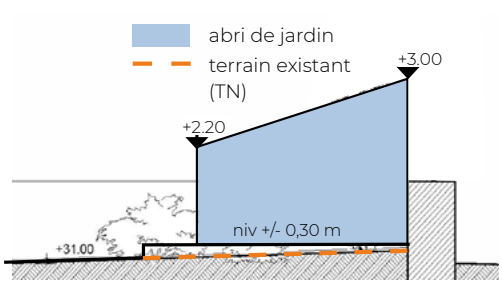
Plan de masse
Échelle : 1/500

DP 3

PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Le plan en coupe n'est à fournir que si le profil du terrain est modifié par les travaux projetés (remblai ou déblai pour installer l'abri de jardin).

DP 3



Coupe Échelle : 1/100

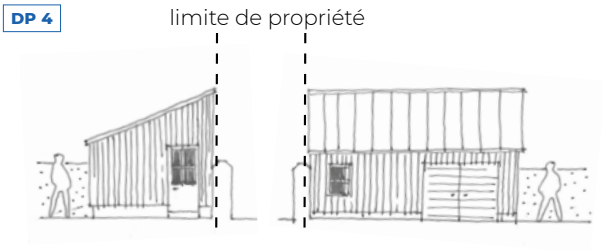
DP 4

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Les plans de façades et toitures doivent faire apparaître :

- La composition d'ensemble, les matériaux, les portes, les fenêtres, volets, soubassement, couverture, gouttière et faîtage etc.

DP 4



Façades projet Échelle : 1/100

DP 6

DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION (EN SECTEUR PROTÉGÉ)

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages. Plusieurs modes de représentation sont possibles :

- Un photomontage avec le croquis ou une vue 3D du projet intégrée sur une photo prise depuis l'espace public,
- Une perspective ou axonométrie.

DP 6

DP 7

DP 7

SITUATION DU TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

La photographie rapprochée, montre le terrain d'implantation du projet et les terrains qui le jouxtent immédiatement.

DP 8

DP 8

LE PAYSAGE LOINTAIN

La photographie offre un plan large et montre le terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

La déclaration préalable pour édifier une clôture.

Édifier une clôture, c'est assurer la transition et matérialiser la limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre deux propriétés.

Une attention particulière devra être portée à la nature des matériaux et végétaux employés, afin de réaliser un ensemble cohérent et qualitatif. Le PLU, le règlement ou le cahier des charges de lotissement peuvent fixer des règles concernant la hauteur, la nature ou l'aspect extérieur des éléments de clôture.

Cerfa 16702*01

DP 1

PLAN DE SITUATION

- Localisation précise du terrain dans la commune.
- En ville, un plan de cadastre au 1/2000 ou du 1/5000 peut être utilisé.
- En dehors des secteurs urbains, un deuxième plan au 1/10000 peut être nécessaire pour situer le secteur ou hameau dans la commune.

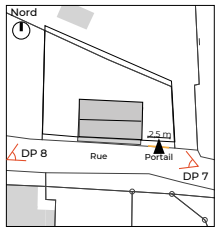
Plan de situation

DP 2

PLAN DE MASSE DU PROJET

- Indiquer les dimensions en plan et en hauteur des clôtures à édifier sur le terrain, le positionnement des portails.

> Ne pas oublier d'indiquer : l'échelle, le Nord, les repères DP7 et DP8.



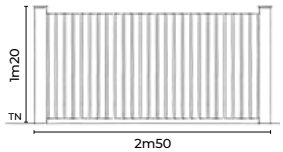
Plan masse
Échelle : 1/500

DP 3

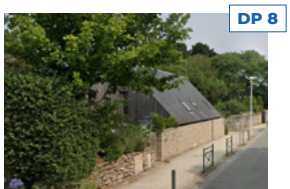
PLAN D'ÉLÉVATION

L'élévation ou le croquis doit faire apparaître :

- La composition d'ensemble, les matériaux, les portails, les piliers, l'implantation du projet par rapport au terrain naturel.



Plan d'élévation
Portail en bois, hauteur 1m20. Lames de bois et poteaux en châtaignier.



DP 6, 7 et 8

DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages. Plusieurs modes de représentation sont possibles :

- Un photomontage avec le croquis ou une vue 3D du projet intégrée sur une photo prise depuis l'espace public,
- Une perspective ou axonométrie,
- Deux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et lointain (DP 8).

01 Les autorisations d'urbanisme.

02 Le calcul des surfaces réglementaires.

03 Le choix d'autorisation d'urbanisme.

04 Présenter un projet.

Les contacts utiles.

05

Vous avez un projet, à qui vous adresser ?

Les communes et Intercommunalités sont les premiers interlocuteurs à contacter pour vous renseigner et vous accompagner dans vos projets. Vous y trouverez notamment les informations liées aux aspects réglementaires de votre projet en consultant le Plan Local d'Urbanisme.

CAUE - Le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan conseille gratuitement les particuliers pour bien penser leur projet de construction ou de rénovation. Des permanences sont organisées sur rendez-vous.
▶ **caue56.fr • 02 97 62 40 90**

ADIL - L'Agence Départementale d'Information sur le Logement vous informe gratuitement sur vos droits et obligations liés au logement, que vous soyez propriétaire, locataire ou bailleur. Des permanences sont organisées près de chez vous.
▶ **adil56.org • 02 97 47 02 30**

L'Ordre des Architectes informe les particuliers sur le recours à un architecte et propose en ligne le guide Construire avec l'architecte, qui explique son rôle et répond aux questions pratiques.
▶ **architectes.org/travailler-avec-un-architecte**

L'UDAP - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine conseille sur la qualité architecturale, contrôle les projets en sites protégés et veille à la conservation des monuments historiques.
Elle est dirigée par un Architecte des bâtiments de France.
▶ **culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne/Les-UDAP-de-Bretagne**

Les Espaces Conseil France Rénov' informent gratuitement les habitants du Morbihan sur la rénovation énergétique, les énergies renouvelables et la construction durable.
▶ **france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller**

SOLIHA - Solidaires pour l'habitat Bretagne aide les particuliers à améliorer leur logement en les accompagnant dans leurs démarches et en mobilisant des aides pour la rénovation, l'adaptation ou la mise aux normes.
▶ **soliha.fr**

L'association TIEZ BREIZ , depuis 1970, accompagne les projets de rénovation du patrimoine breton en proposant conseils, formations et transmission de savoir-faire traditionnels.
▶ **tiez-breiz.bzh**

La Fondation du patrimoine aide à restaurer le patrimoine local non protégé grâce à un accompagnement technique, financier et au mécénat, pour les propriétaires privés, publics ou associatifs.
▶ **fondation-patrimoine.org/fr/bretagne-6**

LEXIQUE

Voici les explications pour comprendre les abréviations utilisées tout au long de ce guide

- **CU :** Certificat d'Urbanisme
- **DAACT :** Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux
- **DP :** Déclaration Préalable
- **ES :** Emprise au Sol
- **MOE :** Maîtrise d'Œuvre
- **PC :** Permis de Construire
- **PLU :** Plan Local d'Urbanisme
- **PLUI :** Plan Local d'Urbanisme Intercommunale
- **ITE :** Isolation Thermique par l'Extérieur
- **SHAB :** Surface Habitable
- **SP :** Surface de Plancher
- **SPR :** Sites Patrimoniaux Remarquables
- **ZPPA :** Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Édition : CAUE du Morbihan · Directeur de publication : Kristell JAMME
Conception et réalisation : D'une idée l'autre · Impression : Conseil départemental du Morbihan

LE TRI FACILE

BAC DE TRI

CAUE MORBIHAN
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME & DE L'ENVIRONNEMENT

2 allée Nicolas Leblanc • 56000 Vannes • 02 97 62 40 90 • conseil@caue56.fr
www.caue56.fr