

Autorisations d'urbanisme

Avant tout projet (construction, rénovation, agrandissement, lotissement, etc.), il est nécessaire de connaître les réglementations en vigueur et les démarches administratives à effectuer.

1- Identification du lieu du projet

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols de la commune. Il détermine les zones à construire, les zones agricoles, les zones à protéger et édicte un règlement pour chaque zone.

Pour construire ou aménager, il sera nécessaire de consulter les règles applicables sur la zone concernée et les prendre en considération pour l'établissement du projet.

Afin de définir la zone du PLU dans laquelle se situe votre parcelle et le règlement applicable, vous avez à votre disposition deux sites :

Le cadastre : <http://www.cadastre.gouv.fr/>

Géoportail de l'urbanisme : <http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

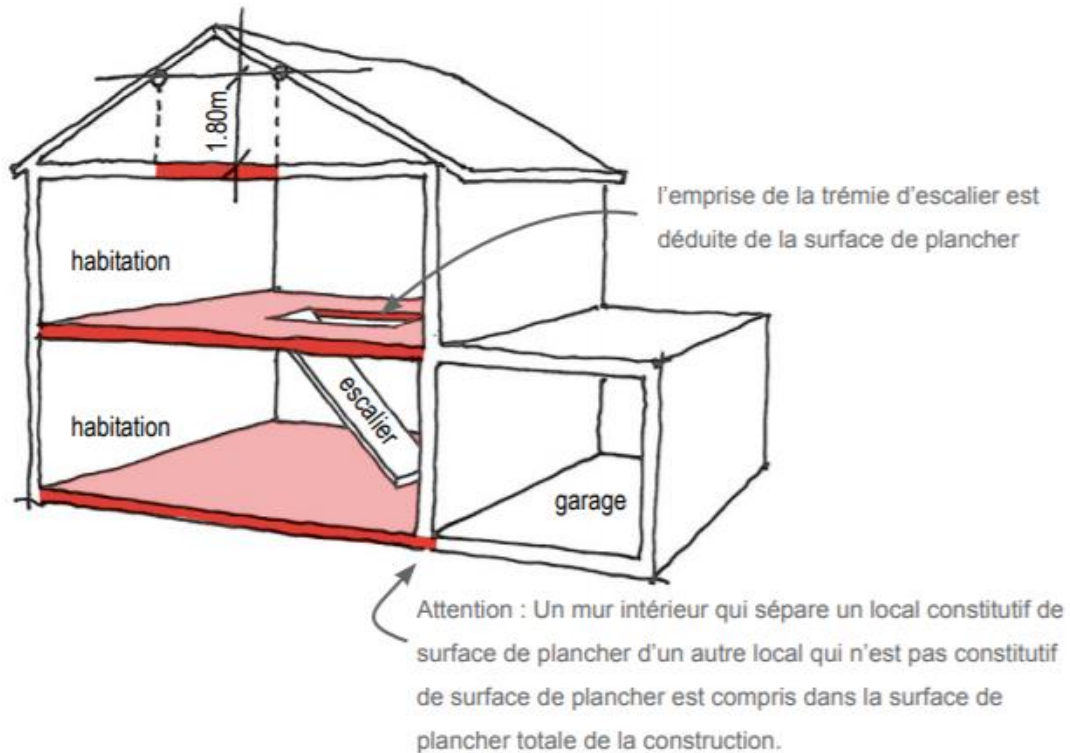
2- Eléments de définition

Surface de plancher

La surface de plancher est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m, mesurée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Diverses surfaces peuvent être déduites 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 rampes d'accès et les aires de manœuvre.

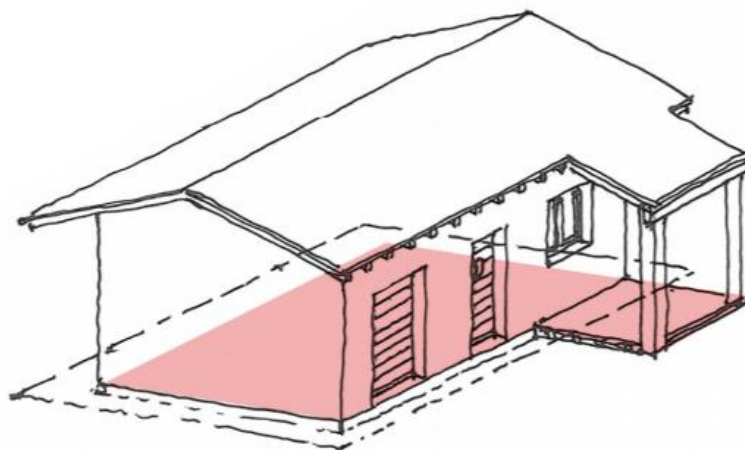


La surface de plancher est pondérée pour le calcul de la taxe d'aménagement : La surface de plancher taxable est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, à laquelle on déduit les vides et trémies. Par contre, les surfaces de stationnement, les caves et celliers (si leur hauteur est supérieure à 1,80 m) ne sont pas déduites.

Emprise au sol

C'est la projection verticale du volume de la construction. Pour la mesurer, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).



La surface d'emprise au sol est pondérée pour le calcul du seuil de recours à l'architecte : l'emprise au sol prise en compte pour le calcul du seuil de recours à l'architecte est la « projection verticale du volume de la construction des surfaces générant de la surface de plancher ». Les surfaces de stationnement ainsi que les auvents ne sont pas comptabilisés.

3- Quelle autorisation déposer ?

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné. Il existe 2 types de certificat : le certificat d'information et le certificat opérationnel. Le certificat d'information permet de disposer d'informations sur la situation d'un terrain, tandis que le certificat opérationnel apporte des informations sur la faisabilité du projet.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>

Construction nouvelle (abri de jardin, garage)

- **Construction dont l'emprise au sol et la surface de plancher sont inférieures ou égales à 5 m²**
 - ☞ Si la future construction est d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m : Pas de formalités (le projet devra néanmoins respecter le règlement de la zone)
 - ☞ Si la construction envisagée est d'une hauteur supérieure à 12 m : Dépôt d'une déclaration préalable

- **Construction dont la surface de plancher ou d'emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m²**
 - ☞ Dépôt d'une déclaration préalable

- **Construction dont la surface de plancher ou d'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m²**
 - ☞ Dépôt d'un permis de construire

Extension d'une construction existante (véranda, agrandissement)

- **Extension jusqu'à 5 m² compris de surface de plancher et d'emprise au sol** : déclaration préalable.
- **Extension de plus de 5 m² avec une emprise au sol jusqu'à 20 m² compris et une surface de plancher jusqu'à 20 m²** : déclaration préalable.
- **Extension de plus de 20 m² et inférieure à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol**
 - ➞ **En zone urbaine** :
 - Si la surface totale ou l'emprise totale au sol du bâti sera après travaux de moins de 150 m² : déclaration préalable.
 - Si la surface totale ou l'emprise totale au sol du bâti sera après travaux de plus de 150 m² : permis de construire
 - ➞ **Hors zone urbaine** (zones N et A) : permis de construire.
- **Extension de plus de 40 m² et d'emprise au sol ou de surface de plancher** : permis de construire.

Travaux de modification de façade

Pour des travaux tels que le remplacement d'une fenêtre ou d'une porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade : déclaration préalable

Ravalement : Ces travaux s'apparentent à de l'entretien extérieur. Pas d'autorisation d'urbanisme.

Clôture

Soumis à déclaration préalable

Piscines

- Si la couverture a plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie : permis de construire
- Si le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m², non couverte ou si la couverture fait moins de 1,80 m de hauteur au-dessus du sol : déclaration préalable.

- Si le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m², non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80 m de hauteur au-dessus du sol : aucune formalité

Installation de caravanes

Vous pouvez installer une caravane dans le jardin de votre résidence principale moins de 3 mois par an sans autorisation d'urbanisme. Il est interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe à votre logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...).

4- Les imprimés d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme

La déclaration préalable

- **Pour une maison individuelle et/ou ses annexes**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028>

- **Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646>

- **Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1995>

Le permis de construire

- **Pour une maison individuelle et/ou ses annexes**

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

- **Autre que portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R20835>

Le permis d'aménager

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21378>

Le permis de démolir

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980>

Le permis modificatif

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

Le transfert de permis

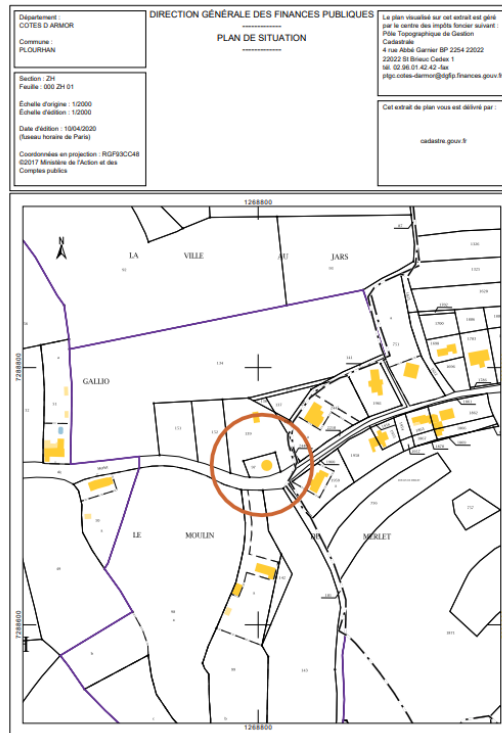
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

L'autorisation de travaux

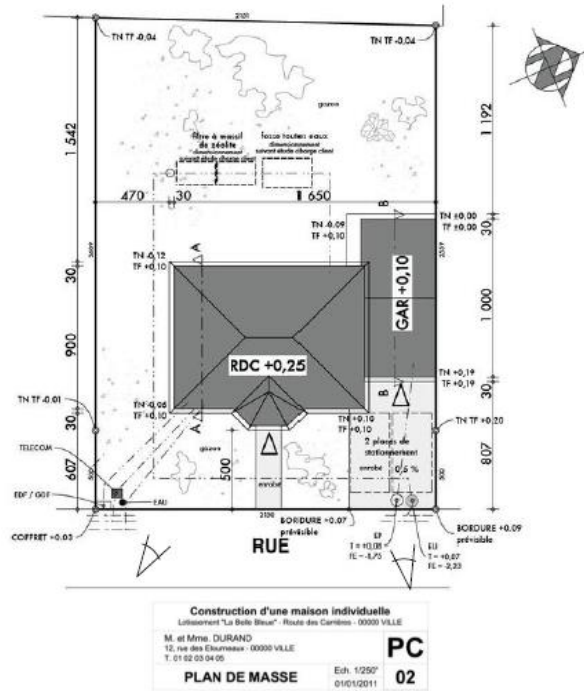
<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R10190>

5- Les pièces du dossier

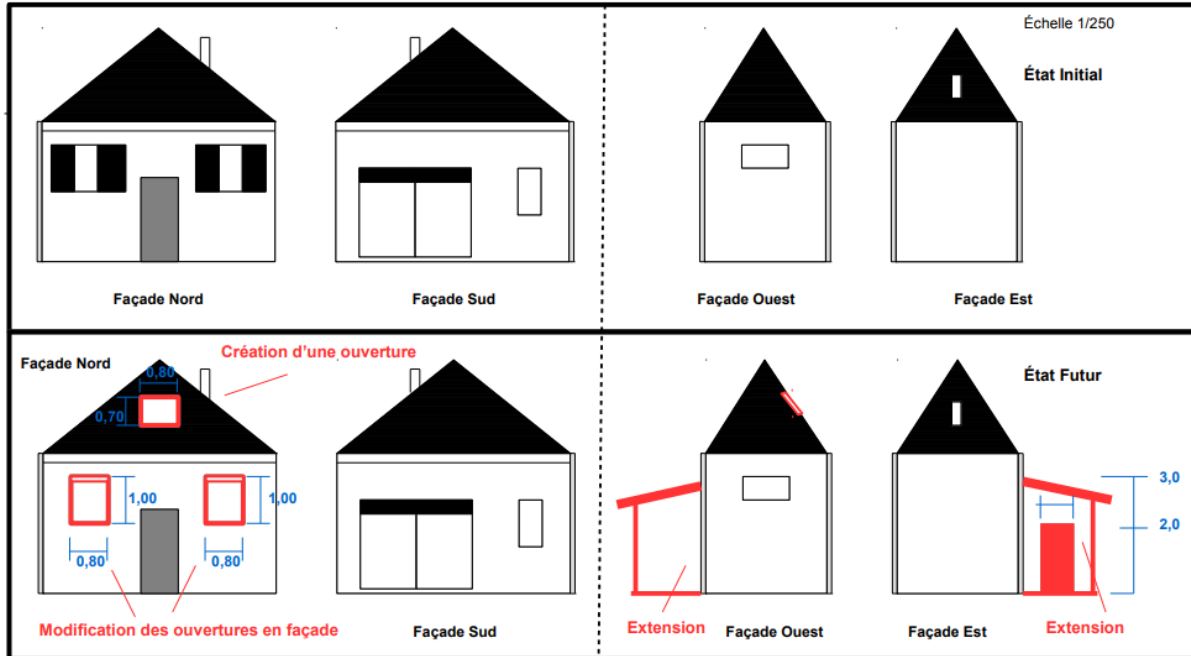
Le plan de situation : extrait du cadastre (permet de situer le terrain sur le territoire communal)



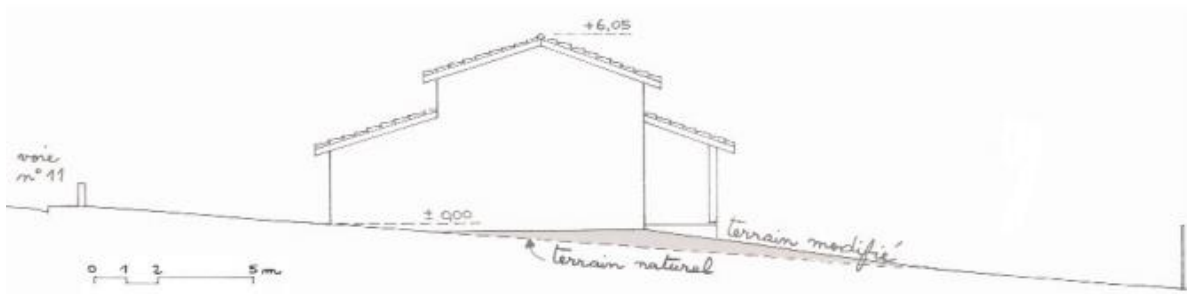
Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, côté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur), précise les limites parcellaires, le faîtage et de sens d'écoulement des eaux, le traitement des espaces non-bâties sur la parcelle, les places de stationnement, les points et les angles de prises de vue des photos situant le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain doivent être reportés.



Le plan des façades et toitures modifiées, côtés et à l'échelle.



Le plan en coupe du terrain et de la construction précisant le niveau du terrain naturel existant et projeté.

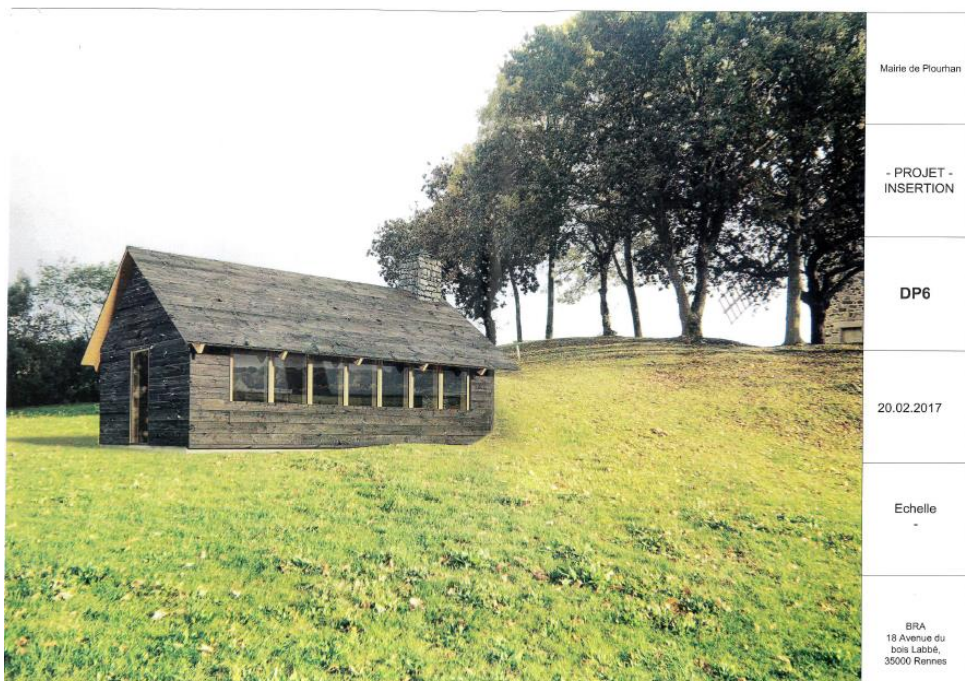


La notice descriptive présentant le terrain et le projet, notamment la nature et teinte des matériaux utilisés.

Deux photographies

- Permettant de situer le terrain dans l'environnement **proche**
- Permettant de situer le terrain dans le paysage **lointain**.

Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement (si le projet est visible de la voie).



Four à pain Merlet

Tableau récapitulatif

		Plan de situation	Plan de masse	Plans des façades et des toitures	Plan en coupe	Notice descriptive	Photos	Insertion graphique	Attestation RE 2020	Notice sécurité	Note accessibilité	Nombre exemplaire (cerfa + pièces)
Certificat d'urbanisme	Information	X										1
	Opérationnel	X	X									4
Déclaration préalable	Rénovation Clôture	X	X	X		X	X	X				3
	Extension	X	X	X	X	X	X	X				4
	Division	X	X				X					4
Permis	Construire	X	X	X	X	X	X	X	X	ERP	ERP	5
	Démolir	X	X	X	X	X	X	X				5
	Modificatif	X	X	X	X	X	X	X		ERP	ERP	5
	Aménager	X	X			X	X					5
	Transfert											5
Autorisation de travaux		X								X	X	5

6- Le dépôt

Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer vos mandes d'autorisation d'urbanisme de deux manières :

- Envoi par lettre recommandée
- Dépôt au secrétariat de la mairie
- Envoi par la Lettre Recommandée Electronique (LRE) par la plateforme AR24

7- Les délais d'instruction

De nombreux délais d'instruction existent, non seulement en fonction du type d'autorisation mais également en fonction de la situation spécifique du projet.

Le délai d'instruction de droit commun est le suivant :

- un mois pour les déclarations préalables ;
- deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle ;
- trois mois pour les autres demandes de permis de construire et les demandes de permis d'aménager.

- quatre mois pour les autorisations de travaux.

Cependant et en fonction de la situation du projet, les délais peuvent être majorés par notification afin de permettre la consultation de services extérieurs spécialisés.

8- Les taxes

Le projet est susceptible de donner lieu de perception des taxes liées à l'autorisation d'urbanisme délivrée :

- la taxe d'aménagement (simulateur calcul : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R23273>)

Le taux communal s'élève à 1,5% et le taux départemental à 2%.

Les abris de jardins bénéficient d'un dégrèvement de 75% de la part communale et de 50% de la part départementale.

- la redevance d'archéologie préventive (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22286>)

- la participation forfaitaire pour assainissement collectif perçue par Saint-Brieuc Armor Agglomération au moment du raccordement [Formulaire demande de raccordement au reseau public en ligne.pdf](#) (saintbrieuc-armor-agglo.bzh)

9- Le recours à l'architecte

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux suivants :

- une construction à usage autre qu'agricole (par exemple, une maison individuelle) dont la surface de plancher excède 150 m²,

- une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol excèdent 800 m²,

- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur supérieure ou égale à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol excèdent 2000 m².

Une personne morale doit toujours faire appel à un architecte pour tout projet soumis à permis de construire.

	En droit commun	En zone U des POS/ PLU
Construction nouvelle soumise à PC		
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²	PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²	PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher		
Si la surface de plancher future, après extension, est \leq 150 m ²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte Déclaration préalable
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC sans architecte
Si surface de plancher future, après extension, est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable
	Extension d'une surface de plancher Supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte *
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC avec architecte *
Extension sur une construction existante supérieure 150 m² de surface de plancher		
Extension d'une surface de plancher au-dessus de 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC avec architecte	

Il est possible d'obtenir gratuitement des conseils auprès d'un architecte du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) :

**ESPACE
INFO
HABITAT**

CAUE
CONSTRUCTION | RÉHABILITATION | EXPERTISE

VOS PERMANENCES
les 1^{er} et 3^e jeudis de chaque mois
sur RDV | de 9h à 12h

**Consultez gratuitement
un architecte du CAUE**
dans le cadre d'un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation.

Pensez à vous munir de plans, croquis, références cadastrales, photos... aidant à la bonne compréhension de votre projet.

infohabitat.sbaa.fr **02 96 77 60 70**

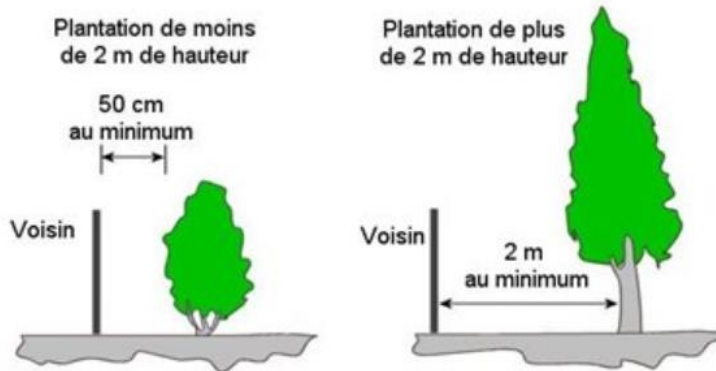
La terre, la mer, l'avenir en commun
saintbrieuc-armor-agglo.fr

**SAINT
BRIEUC
ARMOR**
ARDELOMÉRATION

10- Les autres règles à prendre en compte

Des règles issues du Code Civil, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code de l'Environnement peuvent impacter votre projet.

Les distances de plantations (Article 671 du Code civil)

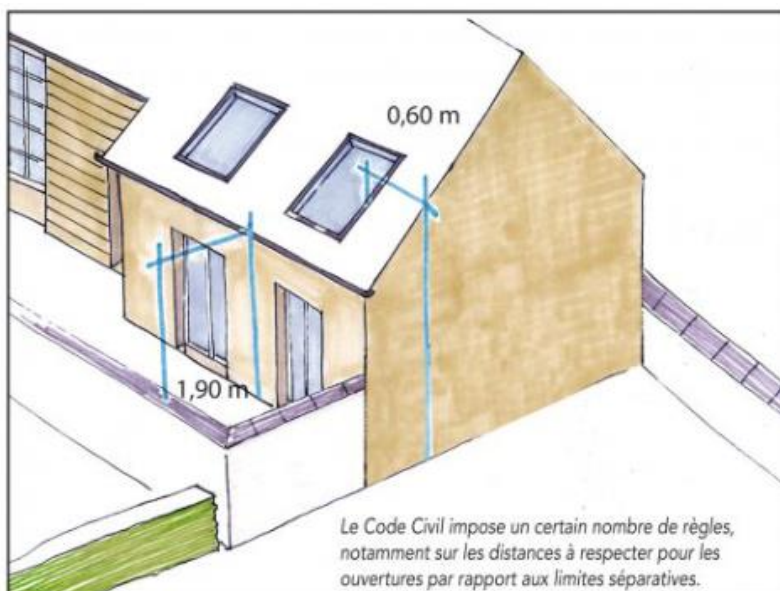


Les servitudes de vues et de jours en limite séparative (Article 675 du Code civil)

Il est interdit de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune vue ne peut être créée sans respecter les distances suivantes.

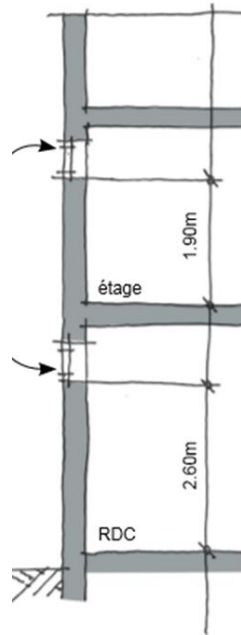
La création d'une vue oblique requiert un minimum de 0,60 mètre de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.

Il est autorisé de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m minimum.



Si ces distances ne sont pas respectées, seuls des jours pourront alors être aménagés à une hauteur minimum de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage.

Chassis fixes ou pavés verres (mis en œuvre au mur extérieur)



11- Guides aides

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), Saint-Brieuc Armor Agglomération valide tous les ans un guide des aides habitat recensant les accompagnements et les aides pouvant être accordés par notre intercommunalité, pour des projets situés sur nos 32 communes.

Ce nouveau Guide des aides Habitat 2022 contient 6 volets :

- 1)- Évaluations, études & diagnostics
- 2)- Aides à l'achat
- 3)- Aides aux travaux
- 4)- Aides au logement HLM
- 5)- Aides au NPRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain)
- 6)- Développement de l'innovation dans l'offre de logements.

Ces volets portent sur plusieurs thématiques dont :

- L'accèsion à la propriété
- La rénovation du parc de logements anciens (RENOVATION)
- Le développement de logements locatifs sociaux publics
- Le renouvellement urbain des quartiers d'habitat public
- La lutte contre la vacance.

Voici un lien vers le guide téléchargeable sur le site internet de l'Espace Info Habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération : <https://infohabitat.sbaa.fr/guide-des-aides-habitat-2022/>

Pour toute question, le service urbanisme de la commune est à votre disposition :

Mail : valerie.labrosse@plourhan.fr

Téléphone : 02.96.71.94.34