

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/>

Un PLU à l'échelle intercommunale sera approuvé à l'été 2025. A partir de ce moment-là, l'instruction de tout dossier se fera en vertu des règles de ce nouveau document de planification.

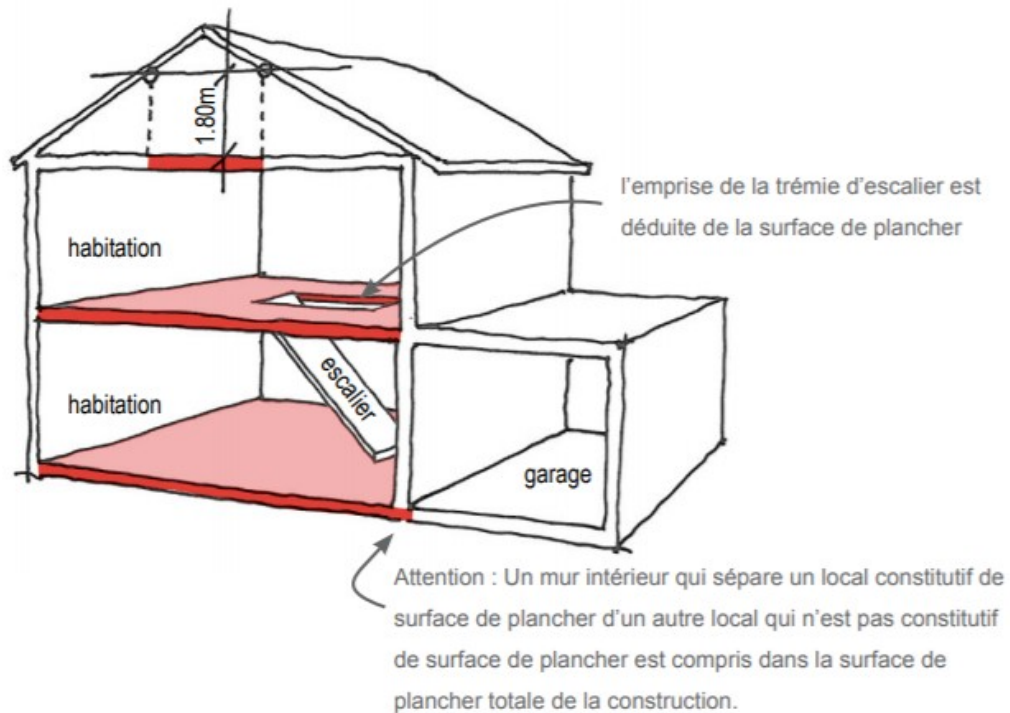
2- Eléments de définition

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.

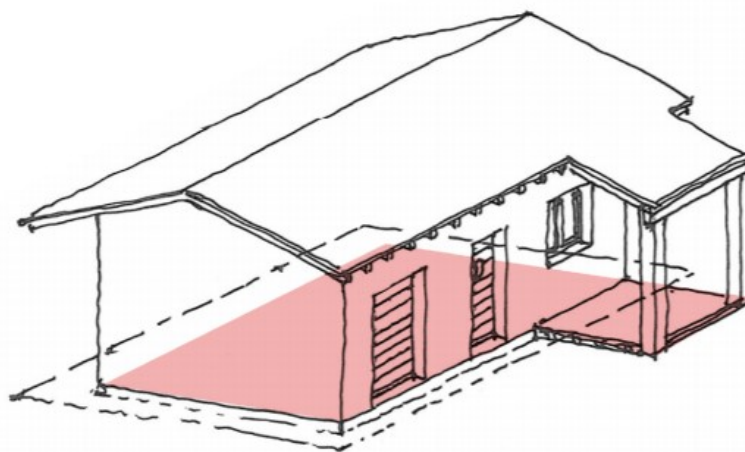


La surface de plancher est pondérée pour le calcul de la taxe d'aménagement : La surface de plancher taxable est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1,80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, à laquelle 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.

- **CU d'information** : fournit les règles d'urbanisme applicables à un terrain donné.
- **CU opérationnel** : indique la faisabilité d'un projet

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...).

Modifications des autorisations déjà délivrées

☞ Modification d'un permis de construire ou d'aménager

Un permis de construire ou d'aménager en cours de validité peut faire l'objet d'une demande de **modification** si les changements sont mineurs (modification de l'aspect extérieur, des dimensions ou de l'aménagement intérieur).

☞ Modification d'une déclaration préalable

Une déclaration préalable peut également être modifiée par une demande de modification si elle concerne des éléments mineurs du projet. Cette demande suit la même procédure qu'une déclaration préalable classique.

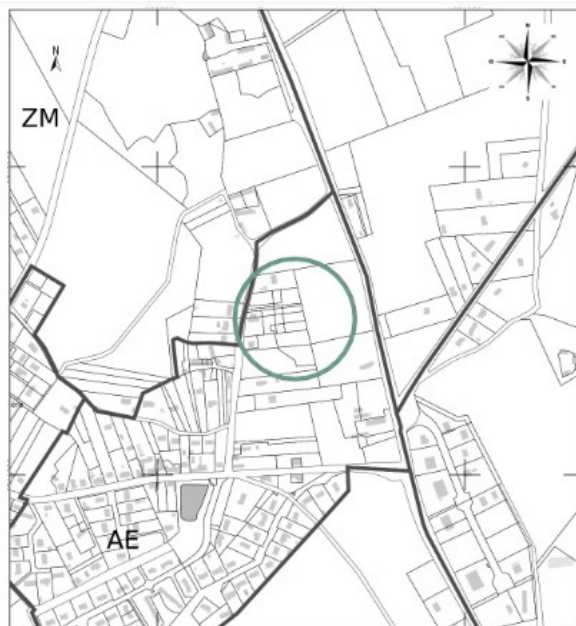
4- Les imprimés d'urbanisme

Certificat d'urbanisme	https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970
Déclaration préalable	<ul style="list-style-type: none">• Constructions et travaux non soumis à permis de construire https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646• Constructions et travaux non soumis à permis d'aménager

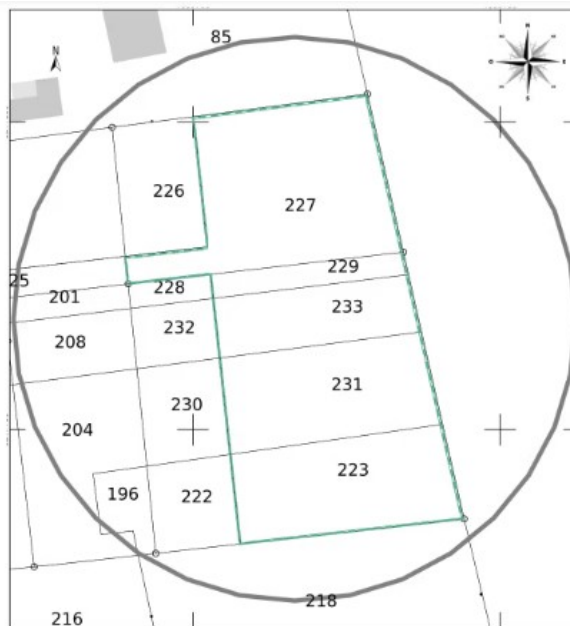
	https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1995
Permis de construire	<ul style="list-style-type: none"> • Pour une maison individuelle et/ou ses annexes https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637 • Autre que portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R20835
Permis d'aménager	https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21378
Permis de démolir	https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980
Demande de modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation	https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323
Transfert d'une autorisation d'urbanisme	https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034
Autorisation de travaux	https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R10190
Formulaire complémentaire pour autre demandeur pour un même projet	Fiche complémentaire/autres demandeurs pour un même projet (Formulaire) Service-Public.fr
Déclaration ouverture chantier	Déclaration d'ouverture de chantier (Formulaire 13407*10) Service-Public.fr
Déclaration attestant achèvement et conformité travaux	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) Service-Public.fr

5- Les pièces du dossier

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

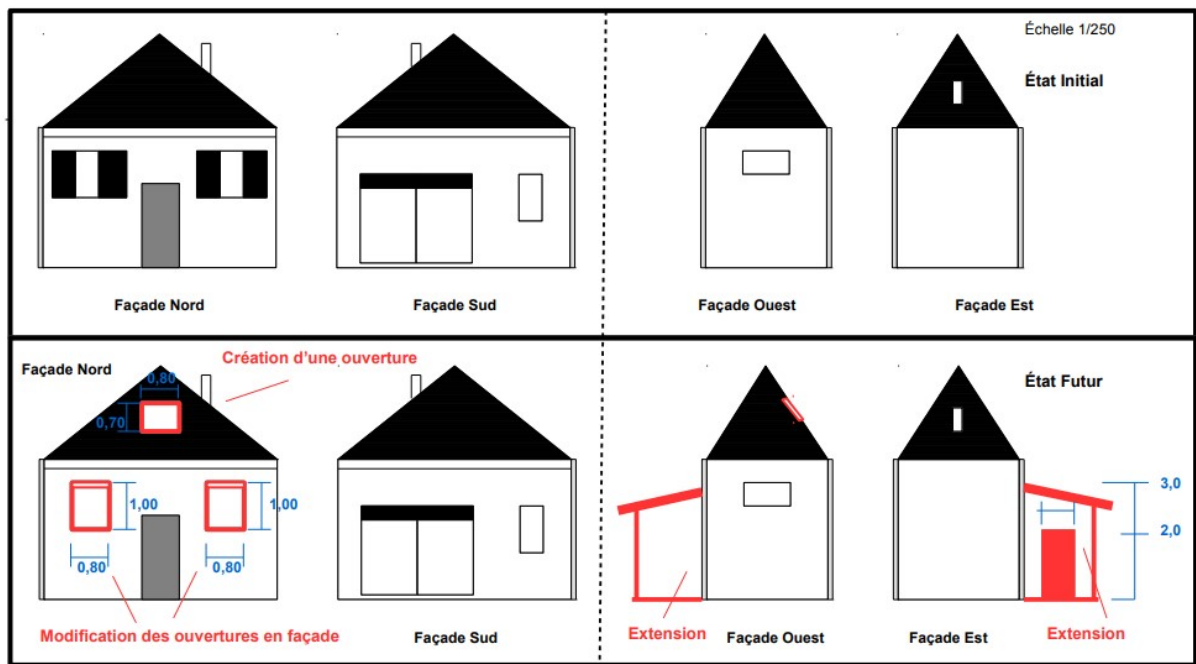


Plan de situation au 1/5000^{ème}



Plan de situation au 1/500^{ème}

Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier est un plan côté qui fera apparaître les éléments suivants :



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									2
Déclaration préalable	Rénovation Clôture	X	X	X		X	X	X				2
	Extension	X	X	X	X	X	X	X				2
	Division	X	X				X					2
Permis	Construire	X	X	X	X	X	X	X	X	ERP	ERP	4
	Démolir	X	X	X	X	X	X	X				2
	Modificatif	X	X	X	X	X	X	X		ERP	ERP	4
	Aménager	X	X			X	X					2
	Transfert											2
Autorisation de travaux		X								X	X	2

1 seul exemplaire sera suffisant dans la plupart des cas si le pétitionnaire accepte les réponses par voie dématérialisée.

Si ERP, AT ou PA, contactez le secrétariat pour plus de précisions.

6- Le dépôt

Vous pouvez déposer vos de mandes d'autorisation d'urbanisme de plusieurs manières :

- Envoi par lettre recommandée
- Dépôt papier au secrétariat de la mairie
- Dépôt dématérialisé sur le Guichet Unique des autorisations d'urbanisme (GNAU) : [Accueil](#) | [Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme](#)

Guichet numérique des
**AUTORISATIONS
D'URBANISME**

Particuliers, professionnels :
Réaliser vos démarches d'urbanisme en ligne.
Permis de construire et permis d'aménager, demande de **Certificat**
d'Urbanisme (CUa, CUb), DIA... faites-le en direct, sur internet !

FRANCE
ARMOR
BRETAGNE

REPUBLIQUE
FRANÇAISE

SAINT-BRIEUC
ARMOR
AGGLOMERATION

Plus d'infos
Flashez ici

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

SAINT
BRIEUC
ARMOR

Gratuit

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

1) Répondre à l'avis de l'urbanisme (AUI) transmis par la mairie. Répondre avant le délai de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis de l'urbanisme (AUI) transmis par la mairie. Répondre avant le délai de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis de l'urbanisme (AUI) transmis par la mairie.

2) Répondre à la réglementation (RUE) des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune. Répondre avant le délai de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis de l'urbanisme (AUI) transmis par la mairie.

3) Répondre à la réglementation (RUE) des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune. Répondre avant le délai de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis de l'urbanisme (AUI) transmis par la mairie.

4) Répondre à la réglementation (RUE) des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune. Répondre avant le délai de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis de l'urbanisme (AUI) transmis par la mairie.

7- Les délais d'instruction

Les délais d'instruction pour les autorisations d'urbanisme varient en fonction du type de demande et de la complexité du projet.

Déclarations préalables	1 mois
Demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle	2 mois
Autres demandes de permis de construire et les demandes de permis d'aménager	3 mois
Autorisations de travaux	4 mois

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- Décision

A l'issue de la période d'instruction, vous recevez un arrêté :

- **Accepté** : vous pouvez commencer vos travaux
- **Refusé** : l'arrêté vous expliquera les motifs du refus

9- Affichage

Une fois que vous avez obtenu l'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable), il est impératif de respecter les règles d'affichage. Cet affichage permet de garantir la transparence de votre projet et de permettre aux tiers de prendre connaissance des travaux envisagés.

Modalités d'Affichage

- **Lieu d'Affichage** : L'autorisation doit être affichée de manière visible et accessible sur le terrain concerné par le projet, idéalement à la limite de la propriété, face à la voie publique.
- **Durée d'Affichage** : L'affichage doit rester en place pendant toute la durée des travaux, avec un minimum de 2 mois.
- **Format de l'Affichage** : L'affichage doit être réalisé sur un panneau de dimensions minimales de 80 cm x 1,20 m. Le contenu doit être écrit en caractères lisibles, mentionnant clairement :
 - La nature du projet (construction, extension, etc.).
 - L'identité du bénéficiaire de l'autorisation.
 - Le numéro de l'autorisation délivrée et la date de délivrance.
 - L'indication que les tiers peuvent formuler un recours contre la décision, avec les informations sur les modalités de ce recours.

Conséquences d'un Non-Affichage

Le non-respect de l'obligation d'affichage peut entraîner des complications :

- **Recours des Tiers** : Les personnes qui estiment être affectées par le projet peuvent introduire un recours pour vice de procédure si l'affichage n'est pas effectué conformément aux exigences légales.
- **Sanctions** : En cas de contrôle, l'absence d'affichage peut également conduire à des sanctions administratives.

Preuve de l'Affichage

Il est conseillé de conserver une preuve de l'affichage.

9- Recours

Les recours liés aux autorisations d'urbanisme sont des moyens par lesquels une personne peut contester une décision d'autorisation ou de refus d'autorisation. Voici les principaux types de recours :

Recours Gracieux

Le recours gracieux consiste à demander à l'autorité qui a pris la décision de reconsidérer sa position. Ce recours est généralement utilisé lorsque le demandeur souhaite un réexamen amiable de sa demande. Il doit être introduit dans un délai de 2 mois suivant la notification de la décision (acceptation ou refus).

Recours Contentieux

Le recours contentieux est une action en justice. Il est introduit devant le tribunal administratif pour contester la légalité d'une décision d'autorisation ou de refus d'autorisation. Il doit être exercé dans un délai de 2 mois à partir de la notification de la décision. Si vous avez effectué un recours gracieux, ce délai est prolongé de 2 mois à partir de la réponse à ce recours.

Recours des Tiers

Les tiers, c'est-à-dire les personnes ou organisations qui estiment être affectées par le projet (voisins, associations, etc.), ont également le droit de contester une autorisation d'urbanisme. Ils peuvent introduire un recours gracieux ou contentieux dans le même délai de 2 mois à partir de l'affichage de l'autorisation sur le terrain.

Effets des Recours

- **Effets Suspensifs** : En général, le recours contentieux n'a pas d'effet suspensif. Cela signifie que les travaux peuvent commencer même si un recours a été déposé. Cependant, un juge peut décider d'accorder un sursis à exécution, suspendant temporairement les travaux.
- **Décision** : Le tribunal administratif rendra une décision qui peut confirmer, annuler ou modifier la décision contestée. Les parties disposent de possibilités de recours supplémentaires en cas de désaccord avec la décision du tribunal.

Intérêt à agir : si le tribunal estime qu'il n'est pas suffisamment démontré, le recours peut être jugé abusif ou infondé et le requérant condamné.

10- Les taxes

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

- la **taxe d'aménagement** ([Taxe d'aménagement \(TA\) | Entreprendre.Service-Public.fr](https://www.service-public.fr/entreprises/vosdroits/F22286))

Le taux communal s'élève à 1,5% et le taux départemental à 2.5%.

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

11- Suivi et mise en œuvre des travaux

Respect des Normes Techniques

Lors de la réalisation de vos travaux, assurez-vous de respecter les normes techniques en vigueur, notamment :

- Les normes de sécurité (incendie, accès handicapés, etc.).
- Les normes environnementales (performance énergétique, gestion des eaux pluviales, etc.).

Contrôle de la Conformité

Après la fin des travaux, une déclaration d'achèvement des travaux doit être déposée à la mairie. Cela permet au service d'urbanisme de vérifier la conformité des travaux réalisés avec le permis accordé.

12- 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 ≤ 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

PERMANENCES
sur rendez-vous

📅 **1^{er} et 3^e mardis du mois** | 9h à 12h
au Centre inter administratif, rue du 71^e RI à Saint-Brieuc

📅 **2^e mercredi du mois** | 14h à 17h
au CAUE, 29 avenue des Promenades à Saint-Brieuc

📅 **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.

PLUS D'INFOS
Flashez-moi



Prenez rendez-vous
ESPACE INFO HABITAT 5, rue du 71^e RI - Saint-Brieuc
02 96 77 60 75 infohabitat@sbaa.fr

RÉNOVER · ACHETER
INVESTIR · ADAPTER · LOUER

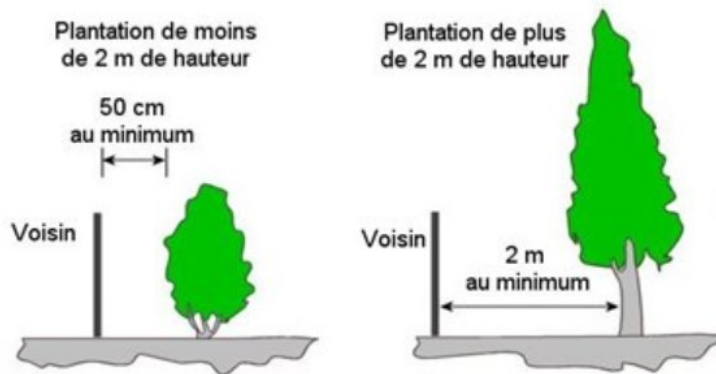
La terre, la mer, l'avenir en commun
saintbrieuc-armor-agglo.bzh

SAINT BRIEUC ARMOR
AGGLOMÉRATION

13- 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)

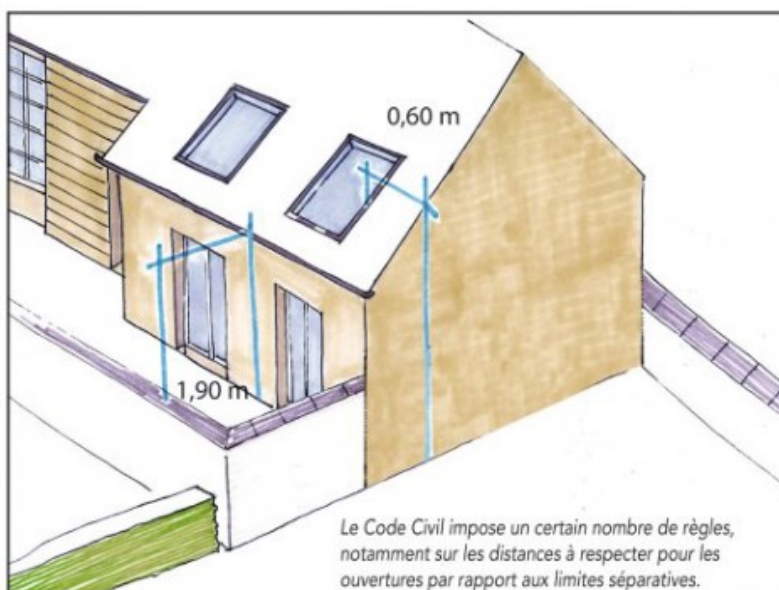


Les servitudes de vues et de jours en limite séparative (Article 675 du Code civil)

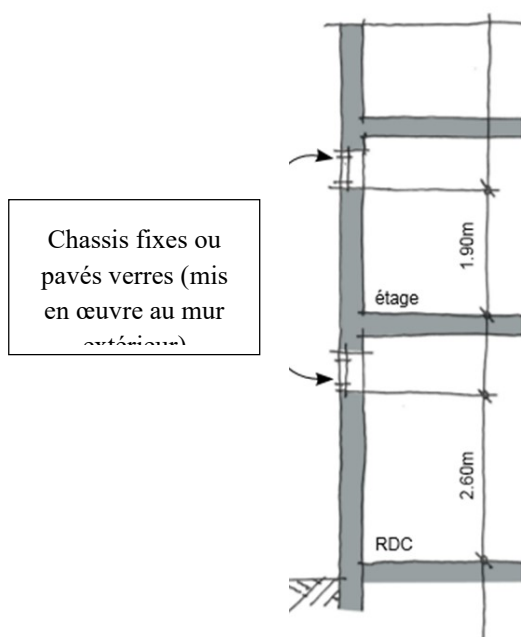
Il est interdit de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune vue ne peut être créée sans respecter les distances suivantes.

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.



14- 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.

Les aides portent sur plusieurs thématiques dont :

- L'accession 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://www.saintbrieuc-armor-agglo.bzh/fileadmin/medias/VIVRE_ET_HABITER/mon_logement/Habitat/Annexe_GUIDE_DES_AIDES_HABITAT_PRIVÉ_2025_VF.pdf

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

Mail : dgs@plourhan.fr

Téléphone : 02.96.71.94.34