

# La demande d'autorisation d'urbanisme

Guide pratique



## Quelles formalités d'urbanisme : Certificat d'urbanisme, Déclaration préalable de travaux ou Permis ?

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur (Plan local d'Urbanisme, Carte Communale, Règlement National d'Urbanisme). Avant toute démarche, renseignez-vous auprès de votre mairie afin de connaître le règlement applicable à votre zone : implantation du bâti, hauteurs...

### Les Autorisations d'Urbanisme

**Le certificat d'urbanisme** : Il en existe de deux types : le certificat d'information et le certificat opérationnel.

- **Le certificat d'information** : Il renseigne sur les règles d'urbanisme applicables au terrain les servitudes qui y sont applicables ainsi que les taxes et participations liées au terrain.
- **Le certificat opérationnel** : en plus d'indiquer les mêmes éléments que le certificat d'information, il précise si l'opération demandée est réalisable (division en vue de construire par exemple). La présence et l'état des équipements (électricité eaux, voirie,...) desservant le terrain sont également renseignés. De plus, une réponse à un certificat opérationnel permet de fixer les règles d'urbanisme et les taxes pendant une durée de 18 mois.

**La déclaration préalable**, concerne une grande variété de travaux de faible ou moyenne ampleur.

- **Modification de façade** : La déclaration préalable est à déposer pour tous travaux modifiant les façades d'une construction : changement de couleur, changement des menuiseries, bouchage ou percement pour une porte-fenêtre/fenêtre de toit/lucarne, pose de panneaux photovoltaïques.
- **Clôture** : Une déclaration préalable doit également être déposée dans le cadre de la réalisation d'une clôture ou d'un portail ainsi que pour leurs changements.
- **Nouvelles constructions** : Le dépôt d'une déclaration préalable peut être déposé pour tout type de construction allant jusqu'à 20m<sup>2</sup> (abris de jardin, véranda, extension, poulailler etc...). Une déclaration préalable peut également être déposée pour des projets allant jusqu'à 40m<sup>2</sup> si votre projet est situé dans une zone «U» du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et si le projet est accolé à la construction existante.
- **Changements de destination** sans travaux impactant la façade ou les éléments porteurs.

Les constructions inférieures à 5 m<sup>2</sup> n'ont pas besoin d'autorisation, mais elles doivent cependant être conformes aux règles applicables sur la commune.

**Le permis de construire** est à utiliser pour tout projet de construction ne rentrant pas dans le domaine de la déclaration préalable. Il existe deux types de permis de construire :

- **Les permis de construire pour une maison individuelle (PCMI)**. Comme son nom l'indique, il est à déposer lors d'une demande pour faire construire une maison individuelle mais pas seulement. Il peut également être déposé pour toutes constructions liées à la maison : garage accolé ou non, extension, véranda, qui ne sont pas soumises à DP. Le PCMI concerne également toutes les rénovations et changement de destination de l'agricole vers de l'habitat (transformation d'une grange en maison d'habitation etc...)
- **Les permis de construire (PC)**. Ils sont destinés à tous les projets ne faisant pas partie de la première catégorie. Cela peut être des immeubles d'habitation, un centre commercial, un bâtiment agricole, une usine, une école, etc...

### Vous avez un projet de construction neuve, d'extension ou de modifications de l'aspect extérieur ?

Vous souhaitez modifier l'utilisation de locaux existants ?

**La demande de déclaration préalable de travaux ou de permis de construire vous concerne.**

### Gagnons du temps !

Votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit être composé d'un formulaire cerfa de demande complété (à retrouver sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)) et accompagné de documents décrivant votre projet.

L'exactitude et la qualité des documents fournis (plans, photos, dessins...) éviteront des retards dus à des demandes de pièces complémentaires.

**Ce guide, destiné aux cas les plus courants, vous aidera à fournir des documents précis et complets, facilitant ainsi leur compréhension par les personnes chargées d'étudier votre dossier.**

Le permis de construire est un acte administratif. Sa légalité est subordonnée à des conditions de fond (respect des lois et règlements) et de forme. Il est délivré dans les délais prévus par le Code de l'Urbanisme. Tout particulier dont le projet de construction dépasse 150 m<sup>2</sup> de surface plancher doit faire appel à un architecte.

Déposé en mairie, ou envoyé avec accusé de réception, le dossier est ensuite examiné par le service instructeur qui vérifie sa recevabilité. Si le dossier est complet, le délai d'instruction est notifié au demandeur. Ce délai tient compte de la consultation des services intéressés par ce projet. L'examen technique du projet permet de vérifier sa conformité aux règles d'urbanisme.

**Les divisions foncières :** il existe deux procédures selon le type de projet.

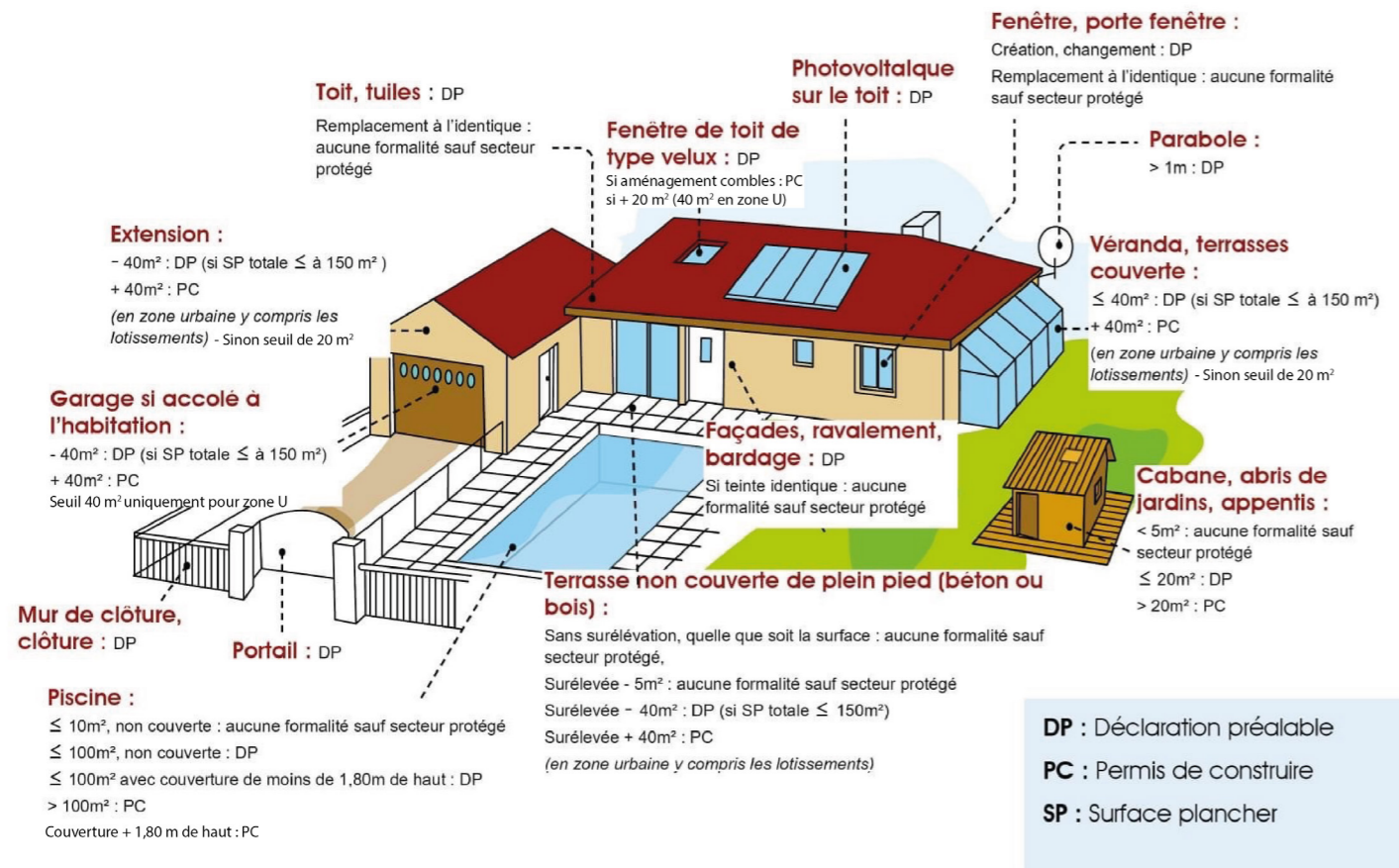
**La déclaration préalable de division :** Elle peut être déposée à partir du moment où tous les futurs lots auront un accès direct à la voirie publique existante. Il ne doit pas y avoir de lot /équipement commun.

**Le permis d'aménager :** A contrario dès qu'il y a création d'un accès commun, il est nécessaire de déposer un permis d'aménager.

### Le permis de démolir :

Un permis de démolir doit être déposé dans les communes où il a été instauré et dans toutes les zones soumises à l'avis des architectes des bâtiments de France. Un permis de démolir peut être déposé pour tout projet, qu'importe ses dimensions. Si un projet de construction est lié à la démolition d'un bâtiment, la demande de permis de démolir sera intégrée à la demande de permis de construire (cadre 6 du permis de construire).

### BON À SAVOIR :



## Recours obligatoire à un architecte

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2017, si le projet de travaux conduit **la surface de plancher à dépasser les 150 m<sup>2</sup>**, pour une construction autre qu'agricole, le demandeur d'un permis de construire doit recourir à un architecte.

En dessous de ce seuil, le recours est facultatif uniquement si le particulier construit pour lui-même (obligatoire dans le cadre d'une SCI par exemple).

Attention le seuil de recours obligatoire à l'architecte est calculé en cumulant **la surface de plancher existante et la surface de plancher créée** et ce même en l'absence de travaux sur la partie existante de la construction.

## 1

### Le plan de situation

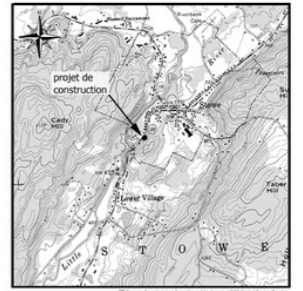
Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000<sup>ème</sup> (1cm=50m) et le 1/25000<sup>ème</sup> (1cm=250m) de format 21 x 29.7 cm minimum.

Indiquez pour votre terrain :

- Son orientation (indiquez le nord)
- Un ou des repères pour le situer (flèches, point...)
- Le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent

Si la commune possède un plan d'urbanisme (PLU) indiquez si possible la zone dans laquelle se situe votre terrain.



PLAN DE SITUATION  
Département du \_\_\_\_\_  
Commune de \_\_\_\_\_  
Projet de construction d'une habitation  
échelle : 1/10 000

## 2

### Le plan de masse

Il permet de :

- Représenter le terrain (dimension, bâtiments existants, courbes de niveau, plantations)
- Situer la future construction sur le terrain
- Repérer les réseaux (eau, électricité, assainissement)

Utilisez un plan (cadastral, de géomètre...) à une échelle comprise entre le 1/200<sup>ème</sup> (1cm=2m) et le 1/500<sup>ème</sup> (1cm=5m).

Pour votre terrain, indiquez :

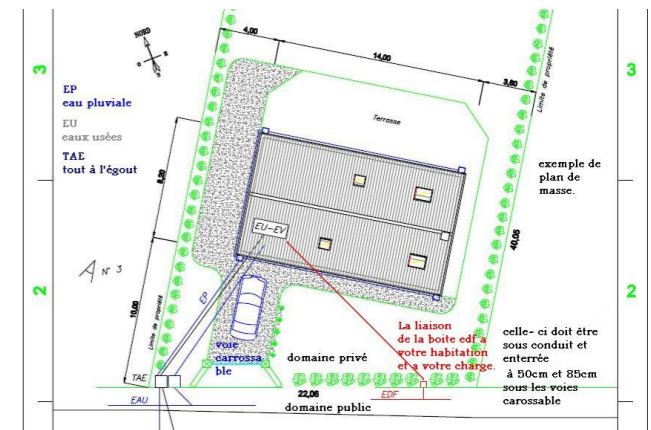
- Son orientation (indiquez le nord)
- Ses dimensions
- Les courbes de niveau
- Les plantations, les clôtures.

Pour votre projet de construction, indiquez :

- Ses distances par rapport aux limites du terrain
- Les places de stationnement, accès, voirie interne
- Les bâtiments existant sur le terrain, à conserver ou à démolir
- L'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement.

En cas d'assainissement individuel, représentez-le sur le plan.

Indiquez l'échelle du document et le titre.



3

### Le plan des façades

Il montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction.

Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100<sup>ème</sup> (1cm = 1m).

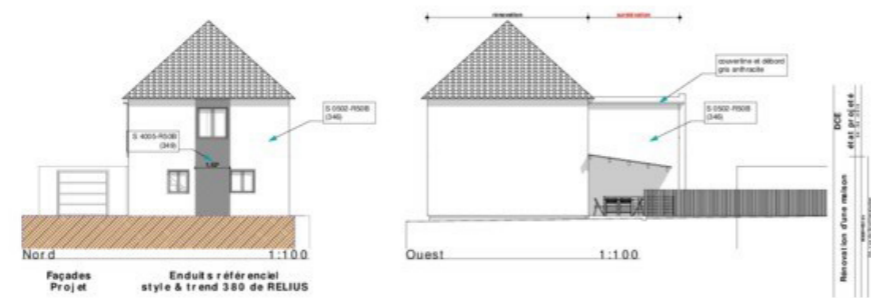
Indiquez :

- les dimensions de la construction (longueur, hauteur),
- l'orientation (façade sud...),
- les matériaux apparents utilisés,
- l'échelle du document.



Les pièces 4, 5, 6 et 7 ne sont pas toujours obligatoires.

- Si votre projet ne porte ni sur des modifications du volume extérieur, ni sur un changement de destination d'une construction existante, les pièces 4, 5, 6 et 7 ne sont pas obligatoires.
- Si votre projet est à la fois situé en zone urbaine non concernée par une mesure de protection (espaces protégés...) et exempté de recours à l'architecte (surface inférieure à 150 m<sup>2</sup>), les pièces 6 et 7 ne sont pas obligatoires.



4

### Les coupes

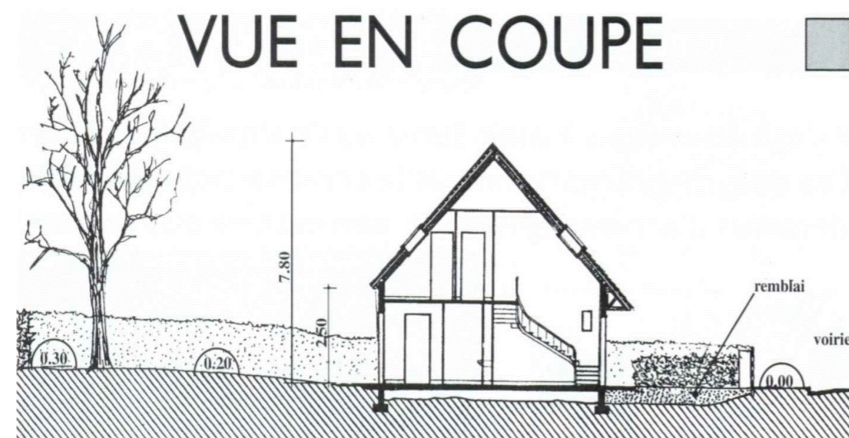
Elles montrent l'accès à la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente.

Dessinez au moins une coupe de la construction à une échelle comprise entre le 1/200<sup>ème</sup> (1cm=2m) et le 1/500<sup>ème</sup> (1cm/5m). Elles doivent être à la même échelle que le plan de masse.

Indiquez :

- le profil et les niveaux du terrain naturel
- le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel
- le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasse, plantations).

Indiquez l'échelle sur le document. Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.



5

### Les photographies

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

Prenez au moins 2 photographies du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de loin (A), l'autre de près (B). Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation >A et sur le plan de masse >B



6

### Le document graphique

Il montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant.

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement. Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords.

Vous pouvez réaliser au choix :

- 1 croquis à la main
- 1 montage photographique
- 1 simulation informatique



7

## La notice paysagère

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Rédigez un texte décrivant votre projet. Avec des termes précis, expliquez :

- Si le paysage est urbain, rural, vallonné, arboré...
- Comment est le terrain : pente, accès, plantation...
- Quel est l'aspect de la construction : volumes, matériaux, couleurs architecture traditionnelle ou contemporaine...
- Comment le projet s'adapte à son environnement

8

## RT 2012

Obligatoire pour toutes les constructions neuves elle permet de justifier la prise en compte de la réglementation thermique.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- Trois exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été
- Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (test d'étanchéité à l'air...)

### Attestation à établir au dépôt de la demande de permis de construire

Le maître d'ouvrage atteste de la prise en compte de la réglementation thermique 2012.

### Attestation à établir à l'achèvement des travaux

Le document doit être établi par l'un des quatre professionnels suivants : architecte, diagnostiqueur pour la maison, bureau de contrôle, organisme de certification si le bâtiment fait l'objet d'une certification. Il permettra de s'assurer de la prise en compte de la RT 2012 en vérifiant :

- Les trois exigences de résultats de la RT 2012.
- La cohérence entre l'étude thermique qui a été conduite et le bâtiment construit.

La RT 2012 fixe ainsi des objectifs obligatoires de perméabilité à l'air pour les logements neufs (*infiltrométrie ou « test à l'étanchéité de l'air »*)

9

## RE 2020

Obligatoire pour toutes les constructions neuves, elle permet de justifier la prise en compte de la réglementation environnementale.

La **loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** prévoit l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020, la RE2020.

**Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :**

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 s'applique par ailleurs en plusieurs temps :

- Dans un premier temps, elle concerne : les maisons individuelles et les logements collectifs,
- Dans un second temps, elle concerne : les bureaux et les bâtiments d'enseignement primaire et secondaire,
- Dans un troisième temps, elle concerne les bâtiments tertiaires spécifiques : hôtels, commerces, gymnases, etc.

**Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la RE2020.**

# Taxe d'Aménagement

## Aide pour le calcul de la surface taxable et de la surface de plancher

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe d'aménagement est calculée en fonction de la « surface taxable » créée (articles L.133-10 et R.331-7 du code de l'urbanisme).

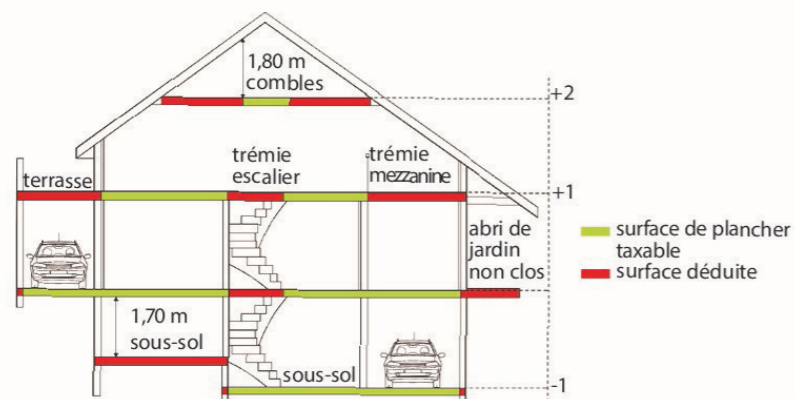
### La Surface Taxable

**Surface Taxable** = somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculées au nu intérieur des façades.

**moins** les surfaces de plancher sous hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m

**moins** les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

**moins** les vides et les trémies afférentes aux ascenseurs et escaliers



### Part départementale et part communale

La Taxe d'aménagement est composée de deux parts :

- part départementale (taux de 2.00% pour les Côtes d'Armor)
- part communale (taux fixé par délibération du Conseil Municipal)

### La valeur forfaitaire (valeur 2015)

- 820€/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2022**
- un abattement de 50% de la valeur forfaitaire est applicable sur les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes : soit **410 €/m<sup>2</sup>**

### Méthode de calcul de la taxe

**Formule générale = surface taxable (en m<sup>2</sup>) x valeur forfaitaire (en euros par m<sup>2</sup>) x taux**

**Construction nouvelle :**

- Pour les 100 premiers m<sup>2</sup> :**
  - Part communale = 100 m<sup>2</sup> x 410€/m<sup>2</sup> x X% (taux commune)
  - Part départementale = 100 m<sup>2</sup> x 410€/m<sup>2</sup> x 2%
- Pour la surface taxable restante :**
  - Part communale = (surface excédant 100 m<sup>2</sup>) x 820€/m<sup>2</sup> x X% (taux commune)
  - Part départementale = (surface excédant 100 m<sup>2</sup>) x 820€/m<sup>2</sup> x 2%

**Extension : (2 cas)**

- Si la surface existante est déjà supérieure à 100 m<sup>2</sup>, aucun abattement ne sera appliqué.
- Si la surface existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, **seuls les m<sup>2</sup> conduisant à atteindre ce seuil** bénéficieront d'un abattement (ex : 80 m<sup>2</sup> existants, seuls 20 m<sup>2</sup> bénéficieront de l'abattement)

### Cas particuliers

**Stationnements**

Attention, le nombre de places exigibles par le règlement du P.L.U doit apparaître sur la demande de permis de construire.

- Stationnement dans une construction couverte et totalement close (garage en annexe ou extension) :** la surface est intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière
- Stationnement extérieur (aire de stationnement matérialisée ou non) OU dans une construction couverte et partiellement close (préau, carport) :** taxation au nombre d'emplacements créés pour une valeur forfaitaire de 2 000€ chacun.
  - Part communale : nb d'emplacements x 2 000€/emplacement x X.00%
  - Part départementale : nb d'emplacements x 2 000€/emplacement x 2.00%

**Piscines**

- Piscines non closes et couvertes**  
Taxation de la superficie seule du bassin pour une valeur forfaitaire de 200€/m<sup>2</sup>
  - Part communale : superficie du bassin en m<sup>2</sup> x 2 00€/m<sup>2</sup> x X.00%
  - Part départementale : superficie du bassin en m<sup>2</sup> x 2 00€/m<sup>2</sup> x 2.00%
- Piscines closes et couvertes (sous abri ou dans une pièce de la maison)**  
Taxation du bassin (cf. ci-dessus) + taxation du reste de la superficie de la construction hors superficie bassin et donc intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

## Modalités de paiement

La taxe sera recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois (à compter de l'autorisation de construire) ou en une seule échéance à 12 mois si le montant est inférieur à 1 500€.

Information sur la **Redevance Archéologique Préventive** (RAP)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 la RAP s'adosse à la taxe d'aménagement pour les constructions individuelles et leurs annexes.

Son montant est calculé selon la même méthode que la taxe d'aménagement, son taux est fixé au niveau national 0,40%

Surface x valeur x 0,40% (exemple : 150m<sup>2</sup> x 820€ x 0,40%)

## Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement C.A.U.E 22

Tout particulier, adhérent ou non, a la possibilité de consulter gratuitement un architecte du CAUE dans le cadre d'un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation. Quatre architectes-conseillers assurent sur rendez-vous des permanences sur l'ensemble du territoire départemental. Ils fournissent, idéalement le plus en amont possible, les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale du projet et sa bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. Ils peuvent aider :

- au choix du terrain
- à l'insertion du projet dans le site
- au montage de projet de construction ou de réhabilitation
- à étudier toute intention de projet pour apporter leur expertise en matière de qualité d'usage, espace et confort thermique, économie d'énergie, insertion dans le site...
- à informer sur les formalités administratives et les données réglementaires

## Rencontrer un architecte-conseiller

Mme Claude Giraud-Cherel, architecte-conseil au Conseil d'architecture et de l'environnement des Côtes d'Armor (CAUE 22), vous reçoit à Leff Armor communauté (Site Moulin de Blanchardeau à Lanvollon) tous les 2<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> jeudis du mois. Vous pouvez prendre rendez-vous par téléphone au 02 96 70 17 04 ou par mail : [ads@leffarmor.fr](mailto:ads@leffarmor.fr)

Il vous faut pour cela vous munir de tout plan, croquis, et photo aidant à la bonne compréhension de votre projet. Il convient également d'amener les éléments permettant de localiser le projet ou la parcelle (plans et références cadastrales, photo aérienne...).

Pour toute demande de renseignements complémentaires,  
vous pouvez joindre votre Mairie



[www.leffarmor.fr](http://www.leffarmor.fr)