

LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Guide pratique



Vous avez un projet de construction neuve ou d'extension de plus de 20 m² ?

Vous souhaitez modifier l'utilisation de locaux existants ?

La demande de permis de construire vous concerne.

Gagnons du temps !

Votre dossier de demande de permis de construire doit être composé du formulaire cerfa de demande complété 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 150m² 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 pièces 1, 2 et 3 sont obligatoires dans tous les cas, même pour une déclaration de travaux.

1

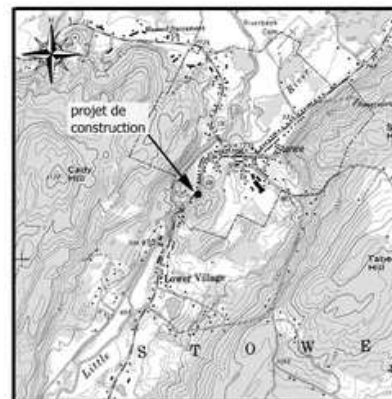
Le plan de situation. Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000^{ème} (1cm=50m) et le 1/25000^{ème} (1cm=250m) de format 21 x 29.7cm 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 _____

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)

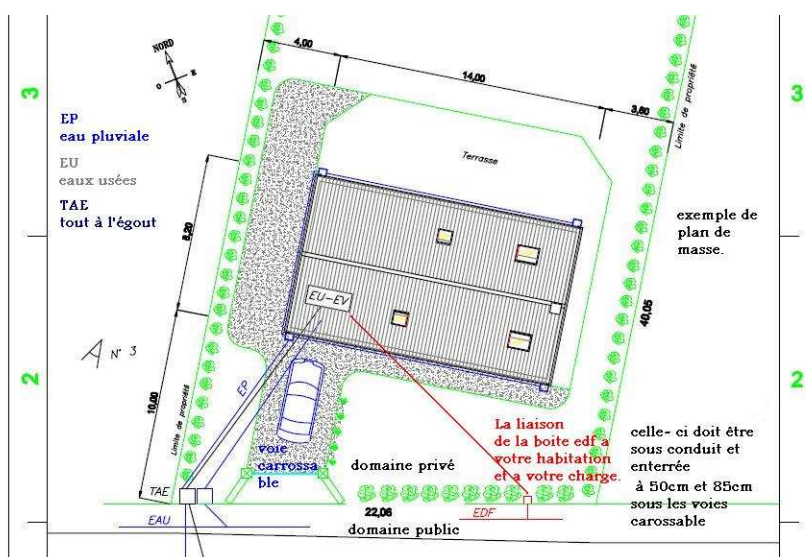
Utilisez un plan (cadastral, de géomètre...) à une échelle comprise entre le 1/200^{ème} (1cm=2m) et le 1/500^{ème} (1cm/5m).

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.

Ils montrent l'aspect extérieur et permettent de vérifier toutes les dimensions de la construction.

Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100^e (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 150m²), 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.

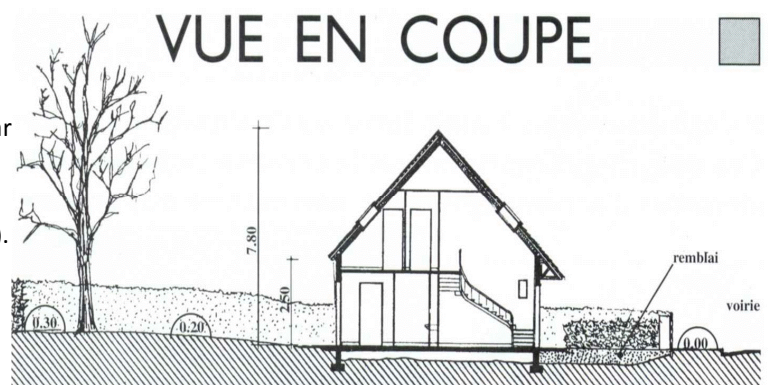
Dessinez au moins une coupe de la construction à une échelle comprise entre le 1/200^{ème} (1cm=2m) et le 1/500^{ème} (1cm/5m). Elles doivent être à la même échelle que le plan de masse.

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.

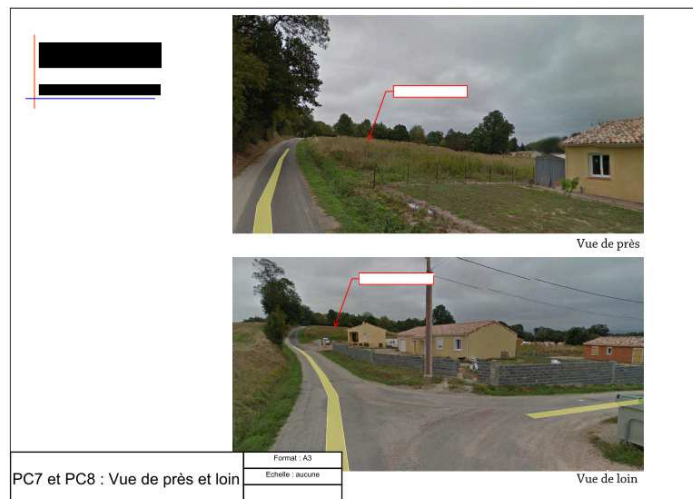


5

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 (**Bbio***), 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 »*)

*Le Bbio ou Besoin Bioclimatique est l'une des trois exigences de la RT 2012. Ce coefficient représente l'efficacité du bâti de votre projet.

Afin de respecter la réglementation, il faut que le Bbio de votre projet soit inférieur au Bbiomax défini par la Réglementation Thermique. Le permis de construire est validé si $Bbio_{PROJET} < Bbio_{MAX}$ RT 2012



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).

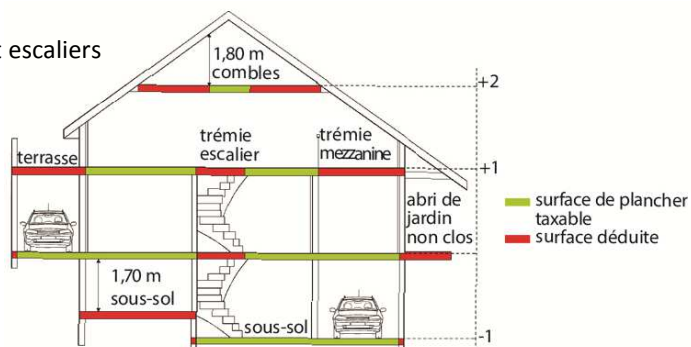
La Surface Taxable

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 égales à 1,80m

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 : 3.00%)

La valeur forfaitaire (valeur 2015)

- 726€/m² au 1^{er} janvier 2018
- un abattement de 50% de la valeur forfaitaire est applicable sur les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes : soit 363€/m²



Méthode de calcul de la taxe

Formule générale = surface taxable (en m²) x valeur forfaitaire (en euros par m²) x taux

Construction nouvelle :

- Pour les 100 premiers m² :
Part communale = $100\text{m}^2 \times 363\text{€/m}^2 \times 3\%$
Part départementale = $100\text{m}^2 \times 363\text{€/m}^2 \times 2\%$
- Pour la surface taxable restante :
Part communale = $(\text{surface excédant } 100\text{m}^2) \times 726\text{€/m}^2 \times 3\%$
Part départementale = $(\text{surface excédant } 100\text{m}^2) \times 726\text{€/m}^2 \times 2\%$

Extension : (2 cas)

- Si la surface existante est déjà supérieure à 100m², aucun abattement ne sera appliqué.
- Si la surface existante est inférieure à 100m², seuls les m² conduisant à atteindre ce seuil bénéficieront d'un abattement (ex : 80m² existants, seuls 20 m² 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 : $\text{nb d'emplacements} \times 2\,000\text{€/emplacement} \times 3.00\%$
Part départementale : $\text{nb d'emplacements} \times 2\,000\text{€/emplacement} \times 2.00\%$

Piscine

- Piscines non closes et couvertes
Taxation de la superficie seule du bassin pour une valeur forfaitaire de 200€/m²
Part communale : $\text{superficie du bassin en m}^2 \times 2\,00\text{€/m}^2 \times 3.00\%$
Part départementale : $\text{superficie du bassin en m}^2 \times 2\,00\text{€/m}^2 \times 2.00\%$
- 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^{er} 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 : 150m² x 726€ x 0,40%)

Recours obligatoire à un architecte

A compter du 1^{er} mars 2017 si le projet de travaux conduit la surface de plancher à dépasser les 150 m², 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).

*Pour toutes demandes de renseignements complémentaires,
vous pouvez joindre le Service Urbanisme de la Mairie:*

Madame Marine Malargé
Responsable Urbanisme et Affaires foncières

tél : 02.96.32.21.04

mail : urbanisme@mairie-hillion.fr

