



NOTICE EXPLICATIVE SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Toute nouvelle construction et travaux réalisés en lien avec une construction existante nécessitent une autorisation d'urbanisme délivrée par le maire. Le propriétaire doit déposer une demande d'autorisation à la mairie de la commune concernée :

⇒ En remplissant le formulaire approprié, un permis de construire, un PC (cerfa N°13406) ou une déclaration préalable, une DP (cerfa N°13404), selon la nature et les surfaces de la construction projetée. Les formulaires (téléchargeables sur www.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404_ou_cerfa_13406) doivent être remplis avec :

- des renseignements généraux liés à la demande d'autorisation d'urbanisme (modalités de dépôt et d'instruction),
- vos coordonnées et l'adresse de l'emplacement du terrain,
- le recours ou non à un architecte,
- une courte description du projet et des précisions comme le nombre de pièces, une résidence principale ou secondaire, un prêt pour le financement etc...,
- la déclaration des surfaces de plancher existantes et créées,
- la surface taxable et autres éléments soumis à la taxe d'aménagement.

La signature du formulaire signifie que vous avez pris connaissance des règles de construction concernant notamment l'accessibilité. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

⇒ En fournissant un certain nombre de pièces qui permettent à l'instructeur de comprendre le projet et de délivrer ou non l'autorisation d'urbanisme. Sont présentés :

- le plan de situation du terrain - pièce PCMI 1 pour un PC ou DP 1 pour une DP,
- le plan de masse des constructions à édifier ou modifier - PCMI 2 ou DP 2,
- le plan en coupe du terrain et de la construction - PCMI 3 ou DP 3,
- la notice décrivant le terrain et présentant le projet - PCMI 4 ou DP 4,
- le plan des façades et des toitures - PCMI 5 ou DP 5,
- le document graphique ou photographie permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement - PCMI 6 ou DP 6,
- la photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche - PCMI 7 ou DP 7,
- la photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain - PCMI 8 ou DP 8.

Un dossier complet facilitera l'instruction de votre projet.

Cette notice va vous aider à constituer le bon dossier selon la nature de votre projet, (formulaire et ensemble des pièces nécessaires), accomplir le plus sereinement possible cette démarche obligatoire préalable à tous travaux afin d'obtenir une autorisation dans les meilleurs délais possibles.

Présentation des principales pièces du dossier PC ou DP

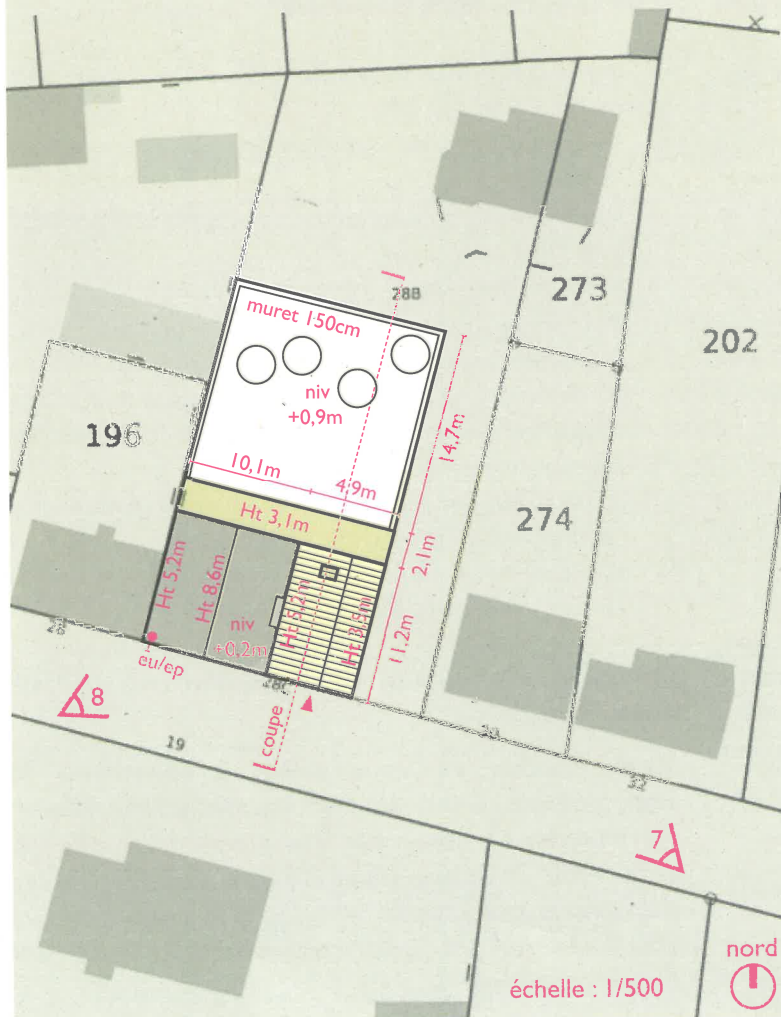
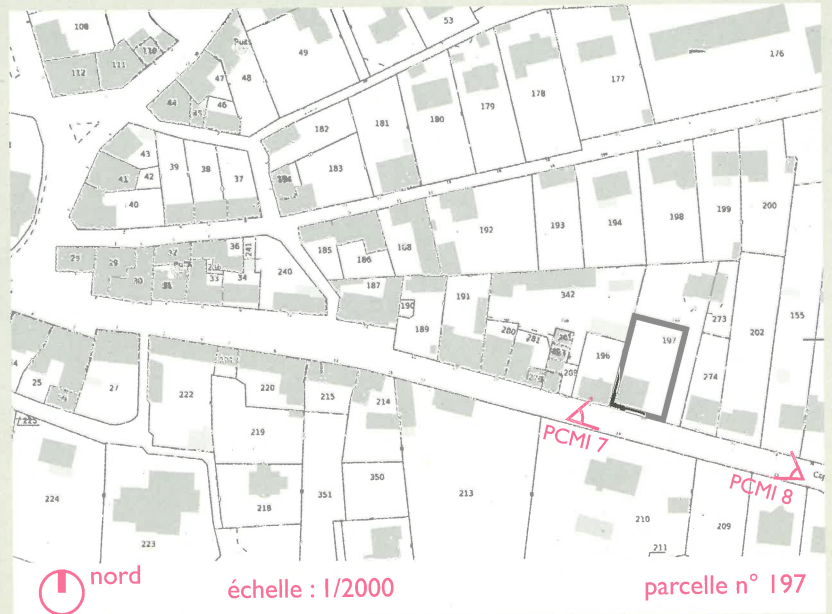
Les plans et façades à l'échelle, l'indication des dimensions et hauteurs, la description des matériaux, sont très importants pour le travail de vérification de la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme du PLU (règles d'implantation, de volume, d'aspect des futures constructions ou extensions, places de stationnement, clôtures, intégration dans l'environnement etc.). Une présentation soignée et détaillée du dossier assure une bonne compréhension et une meilleure analyse de votre demande d'autorisation par le service instructeur et les élus responsables de la décision.

PCMI 1 (ou DP 1)

Plan de situation du terrain

- 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.
- Cadastre téléchargeable sur cadastre.gouv.fr

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



PCMI 2 (ou DP 2)

Plan de masse des constructions à édifier ou modifier

Le plan de masse permet de vérifier que les futures constructions, extensions et aménagements respectent le règlement d'urbanisme et s'intègrent bien dans l'environnement.

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. Préciser l'altimétrie de référence (terrain naturel, niveau RDC du bâtiment existant, 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.

Indiquez l'échelle, le nord, le repère du plan de coupe (PCMI 3 ou DP 3) et le repère de prise de vue des photos PCMI 7 et 8 (ou DP 7 et 8).

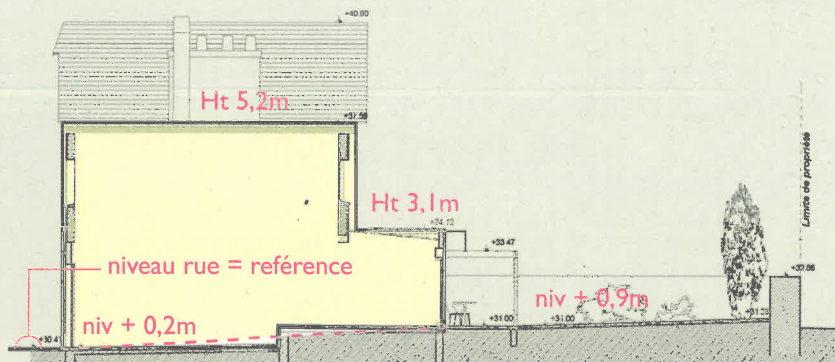
extension existant

PCMI 3 (ou DP 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,
- l'implantation de la ou des construction(s) par rapport au profil du terrain (sous-sol, décaissement, déblais et remblais, talus, mur de soutènement etc.).



échelle : 1/200

- projet vue en coupe
- terrain existant

Exemple projet, Riguidel Architectes

Les extensions transforment la perception et l'usage que l'on a du jardin : accès de plein-pied, prolongement du logement en terrasse ombragée, cadrage de vues.

PCMI 4 / Notice descriptive

Elle présente la situation existante et le projet en répondant aux six questions ci-contre. Pour la question 4, vous pouvez illustrer les couleurs et matériaux utilisés :

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 ?

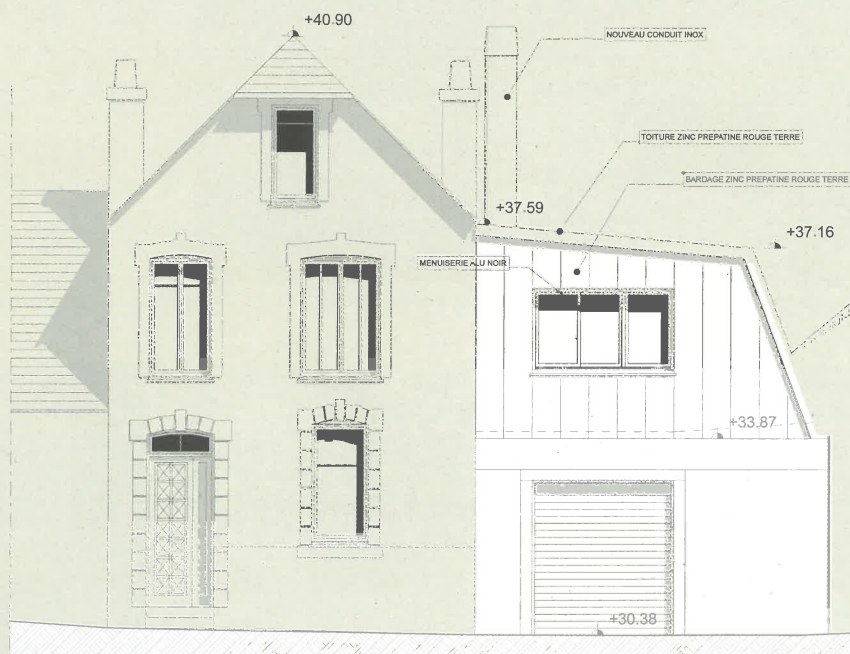
	façade existante conservée : maçonnerie de moellons apparente, joint ciment
	façade enduit sable et chaux aérienne finition talochée à l'éponge (chaux hydraulique en sous-bassement)
	couverture ardoise naturelle au crochet refaite à neuf
	couverture et bardage zinc à joint de bout finition patinée quartz

PCMI 5 (ou DP 4) / Plan des façades et des toitures

Les plans de façades et toitures doivent faire apparaître :

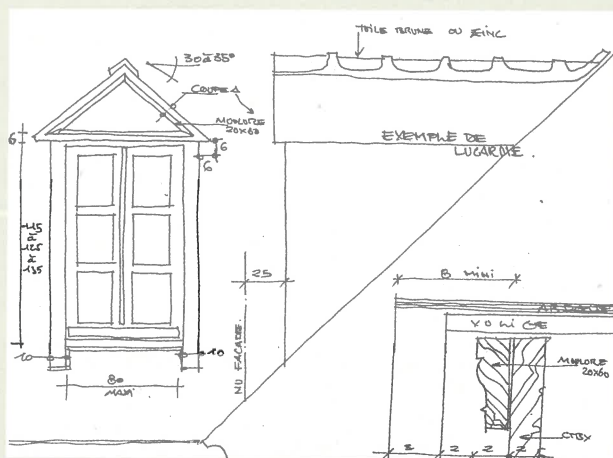
- la composition d'ensemble, les matériaux, les éléments de décors, les portes, les fenêtres, les cheminées etc. ,
- si le projet modifie un bâtiment existant, doit être représenté l'état initial des façades et des toitures et l'état futur.

Les extensions ne sont pas simplement accolées au bâti existant, elles le mettent en valeur en créant une continuité et parfois une rupture « contemporaine ». La recherche d'intégration est à appréhender à l'échelle de la rue ou du quartier (typologie du bâti environnant, intérêt architectural).



Façade Sud projet échelle : 1/100

Exemple projet, Riguidel Architectes



Ajout d'une lucarne, croquis CAUE 56

DP 5 / Représentation de l'aspect extérieur

Ce document complète les façades et permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.

Dans le cas de bâtiments existants, les modifications doivent respecter l'architecture, les proportions, les rythmes des pleins et vides en façade. Chaque bâtiment a ses propres caractéristiques qu'il faut prendre en compte dans le projet (matériaux, type d'ouvertures, volets roulants ou battants, velux ou lucarnes, etc.).

PCMI 6 (ou DP 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.



Croquis explicatif CAUE réalisé à partir d'un projet de Riguidel Architectes



Deux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (PCMI 7 ou DP 7) et le paysage lointain (PCMI 8 ou DP 8)

La photographie n° 7, 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.

La photographie n° 8 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.



Les surfaces constructibles à prendre en compte et leurs calculs

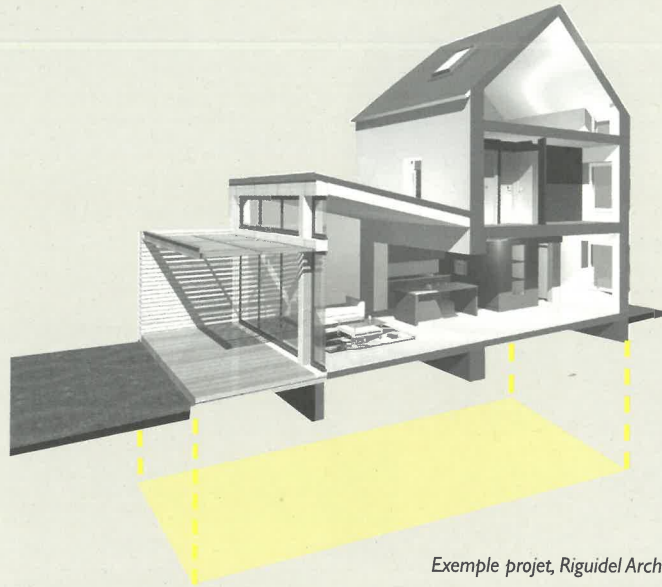
- Pour déterminer la nature de l'autorisation d'urbanisme de votre projet.

L'emprise au sol relative au code de l'urbanisme 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 poteaux de soutien,
- des bandeaux, des corniches et des éléments de modénatures.

Elle détermine la nature de la formalité à effectuer, déclaration préalable ou permis de construire .



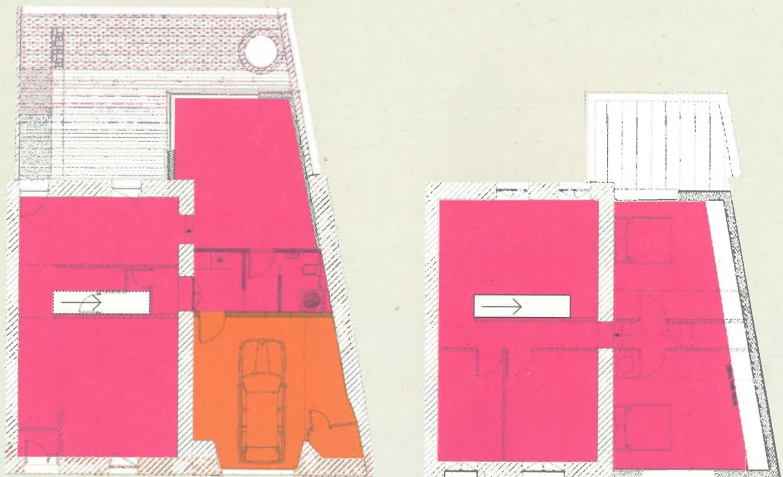
Exemple projet, Riguidel Architectes

- Pour déterminer le seuil de recours obligatoire à un architecte.

La surface de plancher est 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.

à l'exception :

- 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.



Le recours à un architecte, même s'il n'est pas toujours imposé par la réglementation, est une réelle plus-value pour votre projet.

Si votre projet n'excède pas 150 m² de surface de plancher = aucune obligation.

Si votre projet dépasse les 150 m² de surface de plancher = recours obligatoire à un architecte de votre choix.

- Pour déterminer le montant de la taxe d'aménagement.

+ + La surface taxable est la surface de plancher

- + les surfaces de stationnement,
- + les caves et celliers,
- + les annexes,
- + les abris de jardins notamment (si leur hauteur est supérieure à 1,80 m).

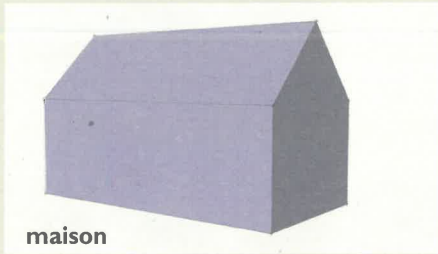
Certains emplacements sont soumis à la taxe de façon forfaitaire :

- aire de stationnement non couverte,
- piscine découverte,
- panneau solaire au sol,
- éolienne.

Quelle autorisation d'urbanisme pour votre projet ?

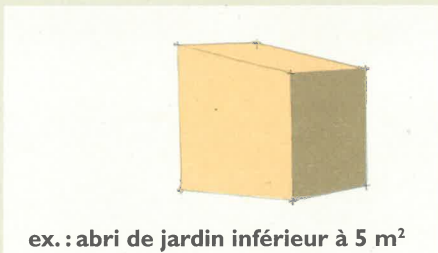
CONSTRUCTION NOUVELLE

Vous construisez une maison



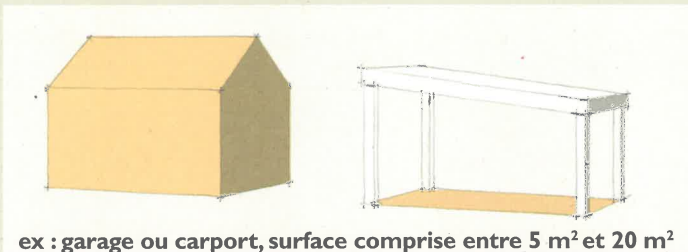
PERMIS DE CONSTRUIRE
Cerfa n° 13406

Vous construisez une surface de plancher ou une emprise au sol inférieure à 5 m²



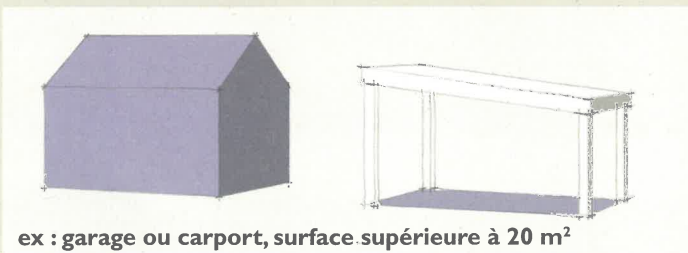
Pas de formalité, respect du document d'urbanisme en vigueur (PLU, carte communale)

Vous construisez une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 5 et 20 m²



DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404

Vous construisez une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m²



PERMIS DE CONSTRUIRE
Cerfa n° 13406

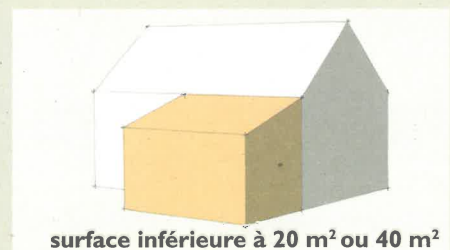
TRAVAUX ATTENANT À UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Vous réalisez une extension :

- création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol :
 - < 20 m² pour toutes les zones non urbaines (RNU, carte communale, PLU et PLUi),

OU

- < 40 m² si le bâtiment est situé en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou PLUi, et si l'extension n'a pas pour effet de porter la surface de plancher au-delà du seuil nécessitant le recours à un architecte (150 m²).



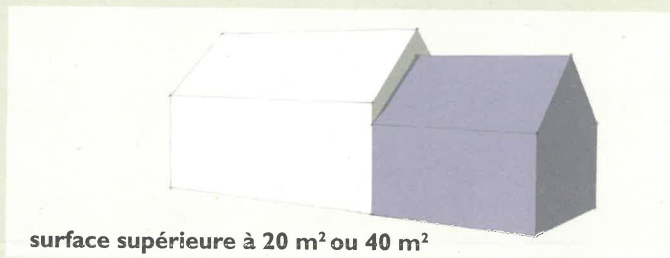
DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404

- création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol :

- > 20 m² pour toutes les zones non urbaines (RNU, carte communale, PLU et PLUi),

OU

- > 40 m² si le bâtiment est situé en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou PLUi.



surface supérieure à 20 m² ou 40 m²



PERMIS DE CONSTRUIRE
Cerfa n° 13406

Vous réalisez des travaux de ravalement :

- dans un secteur protégé,
- dans un secteur de monuments historiques ...



DÉCLARATION PRÉALABLE

Vous réalisez des travaux qui modifient l'aspect extérieur :

- création ou modification d'une ouverture, fenêtre de toit, lucarne, modification de la couleur de façade,
- modification de la toiture,
- pose de panneaux photovoltaïques,
- transformation d'un garage (ex : chambre, bureau < 20 m²).



DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404

Vous transformez des locaux qui créent de la surface habitable (changement de destination) :

- transformation d'une surface commerciale ou agricole en surface habitable sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment
- transformation d'une surface commerciale ou agricole en surface habitable avec modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment



DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404



PERMIS DE CONSTRUIRE
Cerfa n° 13406

RÉALISATION DE CLÔTURES

- dans un secteur sauvegardé,
- dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans un site ou monument naturel classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- dans un secteur délimité comme secteur à protéger par un plan local d'urbanisme (PLU),
- dans une commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.



DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404

VOUS CONSTRUISEZ UNE PISCINE

- bassin < 10 m²
- bassin non couvert (ou avec couverture de protection solaire ou de sécurité) < 100 m²
- bassin couvert > 1 m 80 de haut et/ou bassin > 100 m²



Pas de formalité



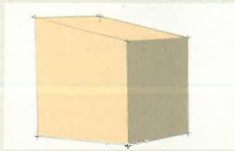
DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404



PERMIS DE CONSTRUIRE
Cerfa n° 13406

Dossier de Déclaration Préalable pour un abri de jardin

Vous construisez une surface de plancher ou une emprise au sol inférieure à 5 m²

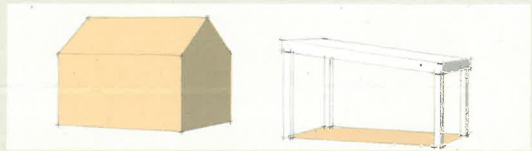


Pas de formalité, respect du document d'urbanisme en vigueur (PLU, carte communale)

ex : abri de jardin inférieur à 5 m²

Vous construisez une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 5 et 20 m²

DÉCLARATION PRÉALABLE
Cerfa n° 13404

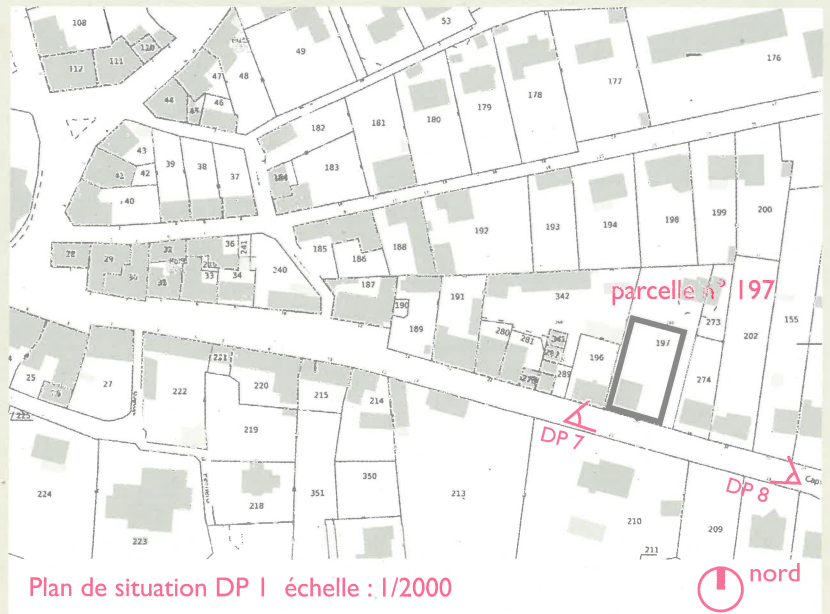


ex : garage ou carport, surface comprise entre 5 m² et 20 m²

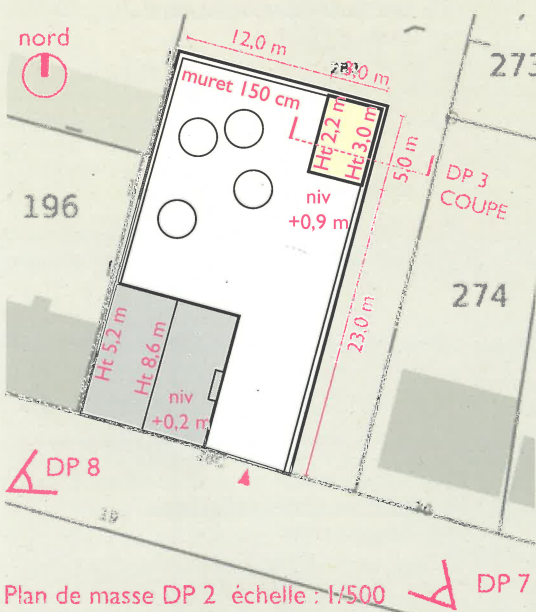
DP 1 Plan de situation

- 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.
- Cadastre téléchargeable sur casdastre.gouv.fr

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



Plan de situation DP 1 échelle : 1/2000



Plan de masse DP 2 échelle : 1/500

DP 2 Plan de masse du projet

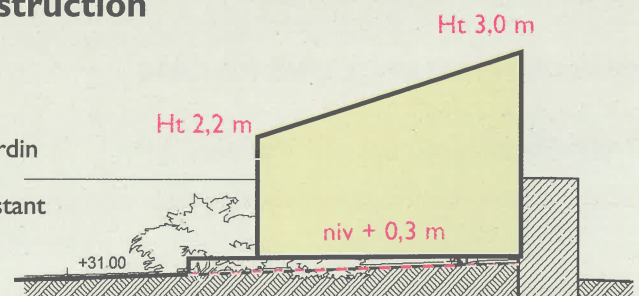
- Indiquer les dimensions en plan et en hauteur des bâtiments existants sur le terrain et de l'abri de jardin à construire.
- Représenter les aménagements extérieurs : talus, mur de soutènement, clôture, végétation (existante et créée), les accès et le stationnement.

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 du jardin. La forme et la volumétrie de l'abri doivent être pensées par rapport au contexte : toit monopente ou à deux pentes, volume simple souvent rectangulaire.

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).

abri de jardin
terrain existant (TN)

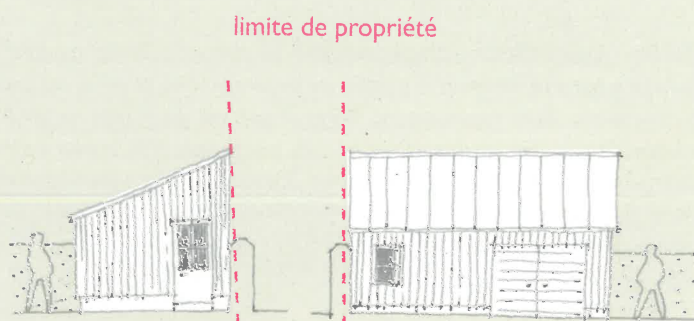


Coupe DP 3 échelle : 1/100

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.



Façades projet échelle : 1/100

L'abri de jardin est une « petite architecture » qui nécessite autant d'attention que le bâtiment principal : choix des matériaux (simple et en rapport avec le contexte urbain ou rural), la composition générale des façades (harmonieuse), les détails soignés (menuiseries, gouttières, rives).

La recherche de discrétion et de qualité est liée à la fonction « utilitaire » de l'abri de jardin et à sa présence qui peut paraître incongrue dans un environnement très végétal et organique.



Bardage bois Douglas naturel



Couverture en zinc à joint de bout, finition prépatinée

DP 5 Représentation de l'aspect extérieur

- Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, en complément des façades (DP 4).

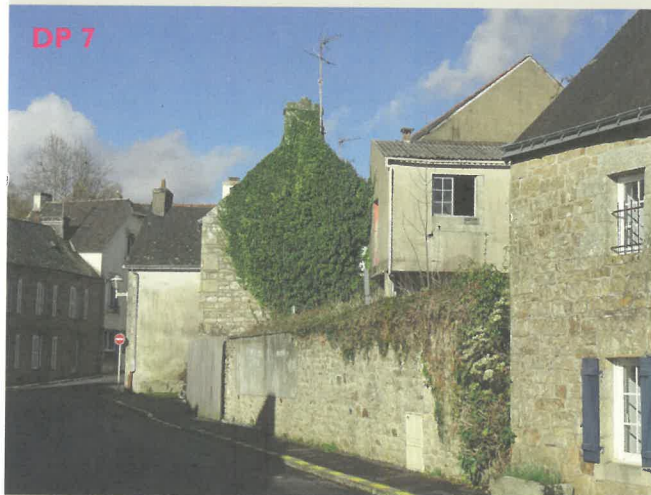
DP 6 Document graphique d'insertion

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.



DP 7



Deux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et lointain (DP 8)

La photographie n° 7, rapprochée, montre le terrain d'implantation du projet et les terrains qui le jouxtent immédiatement.

DP 8



La photographie n° 8 offre un plan large et montre le terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

Dossier de Déclaration Préalable pour édifier une clôture

Edifier une clôture, c'est assurer la transition et matérialiser la limite entre le domaine public et la propriété privée ou entre deux propriétés. Son traitement soigné est un gage de qualité pour le cadre de vie de ses habitants : elle participe à la mise en valeur de la maison et du paysage de la rue. Une attention particulière devra être portée à la nature des matériaux et végétaux employés, afin de réaliser un ensemble cohérent et qualitatif.



La réglementation

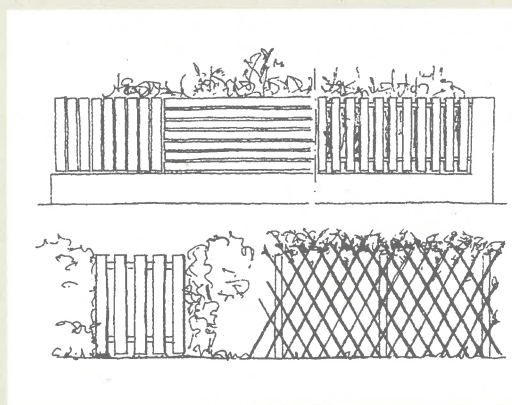
- Vérifier le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la zone où sera édifiée la clôture (art.11)

ou.....

- le règlement, le cahier des charges du lotissement. Le règlement du PLU s'applique si celui du lotissement est caduque.

Cette réglementation régit les dispositions relatives à l'édification de clôtures sur le domaine public et entre deux propriétés :

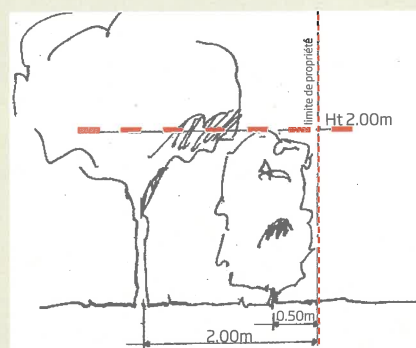
- hauteur autorisée, aspect extérieur, nature des haies, matériaux, couleur, etc.



Exemple de règlement de lotissement

Distance de plantation et hauteur des végétaux près des limites de propriétés (extrait code civil - art.670)

- Un arbre de plus de 2 m doit être planté à plus de 2 m de la limite séparative.
- Une haie de moins de 2 m de hauteur peut être plantée à partir de 0,50 m de la limite séparative.



Distance de plantation

Conjuguer la clôture avec son contexte

- L'environnement bâti : centre bourg, lotissement, zone agricole.
- Harmoniser la clôture avec la maison : matériaux, couleur.
- Tenir compte des clôtures adjacentes : hauteur, couleur.
- Rechercher la simplicité des formes et des matériaux.
- Intégrer les coffrets techniques (EDF, gaz), boîtes aux lettres.
- Privilégier les essences locales, la haie champêtre à feuilles caduques, persistantes.



A éviter

- La multiplicité des matériaux, les brandes, les bâches, la pierre reconstituée, etc.
- Les grillages non doublés d'une haie.
- Les haies monospécifiques à feuillage persistant.
- Tout élément interdit au document d'urbanisme en vigueur.



Les pièces à joindre à la déclaration préalable

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.
- Cadastre téléchargeable sur cadastre.gouv.fr

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



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.

Indiquez l'échelle, le nord, le repère du plan de coupe (DP 3) et le repère de prise de vue des photos (DP 7 et DP 8).

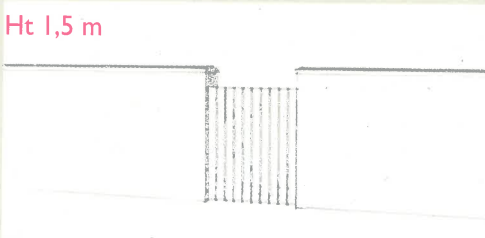
DP 4 Elévation de la clôture

L'élévation ou le croquis doit faire apparaître :

- la composition d'ensemble, les matériaux, les portails, les piliers, hauteur, etc.,
- la composition de la haie, l'essence des végétaux.



Clôture bois



Mur enduit blanc, couronnement brique, portillon bois

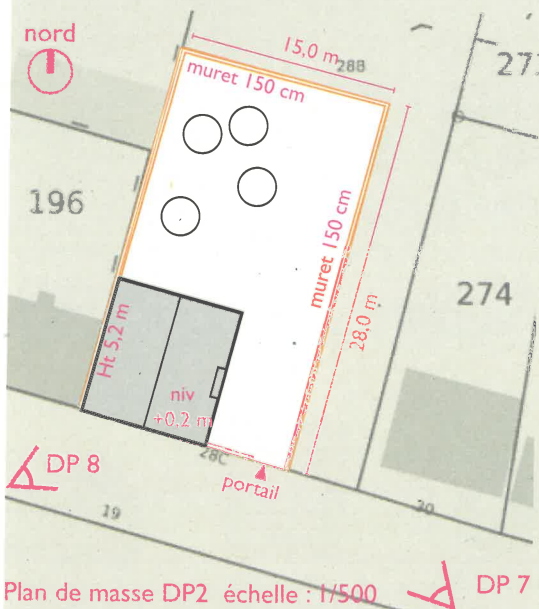
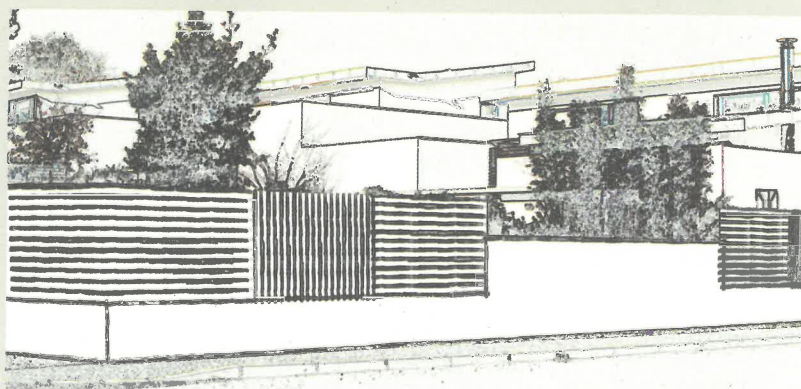


Ganivelle

DP 6 Document graphique d'insertion

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages : hauteur, matériaux, etc.

- Un photomontage ou une perspective permettant d'apprécier l'insertion du projet.



Plan de masse DP2 échelle : 1/500



DP 7

Deux photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et lointain (DP 8)



DP 8

Votre projet n'est pas encore clairement défini, vous pouvez prendre rendez-vous



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme & de l'Environnement
du **Morbihan**

Le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan (CAUE) propose à tout particulier qui le souhaite, de bénéficier d'un conseil architectural gratuit pour l'aider à se poser les bonnes questions, définir son projet en trouvant les solutions constructives et techniques, les plus appropriées notamment en fonction de ses ressources financières.

www.caue56.fr / conseil@caue56.fr / tél. 02 97 54 17 35

Avec la participation de :



Béganne

Bignan

Brandérion

Brignac



Etel

Gourhel



Guéméné-sur-Scorff

Guénin

Guidel

Hennebont

Ville de Kervignac

La Grée Saint-Laurent



Le Faouët

Les Fougerêts

Mauron



Ménéac

Peillac

Pleucadeuc (Morbihan)

Ploemel



Questembert

Saint-Abraham

Saint-Dolay

Saint-Martin sur Oust

Saint-Nolff

Saint-Jean-la-Poterie

Sainte-Anne d'Auray



Conception et réalisation de cette notice : CAUE du Morbihan

- Frédérique FALLET, architecte conseiller,
- Mau. GILLOURY-NANCEL, directeur, géographe-urbaniste,
- Véronique LE BARS, architecte conseiller,
- Maude LE BLAY, assistante de direction,
- Patrick MOREL, architecte conseiller.

