

LA DEMANDE de PERMIS DE CONSTRUIRE et de DECLARATION PREALABLE de TRAVAUX

Guide pratique



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

Vous souhaitez modifier l'utilisation de locaux existants ?

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

Votre dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux 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 ou la déclaration préalable sont des actes administratifs. Leurs légalités sont subordonnées à des conditions de fond (respect des lois et règlements) et de forme. Ils sont délivrés 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 préalable de travaux.

1

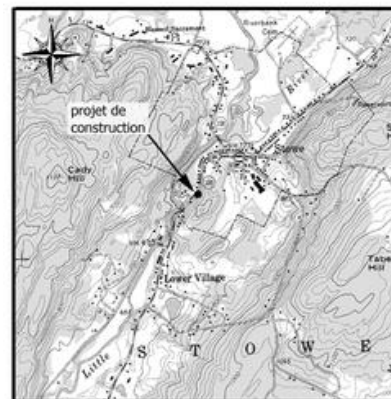
Le plan de situation il sert à situer votre terrain dans la commune

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).

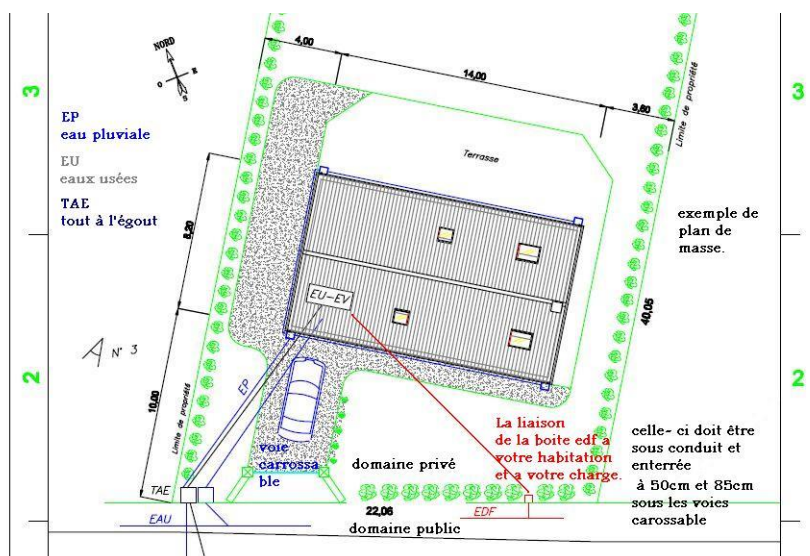
Pour votre terrain, indiquez :

- 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.



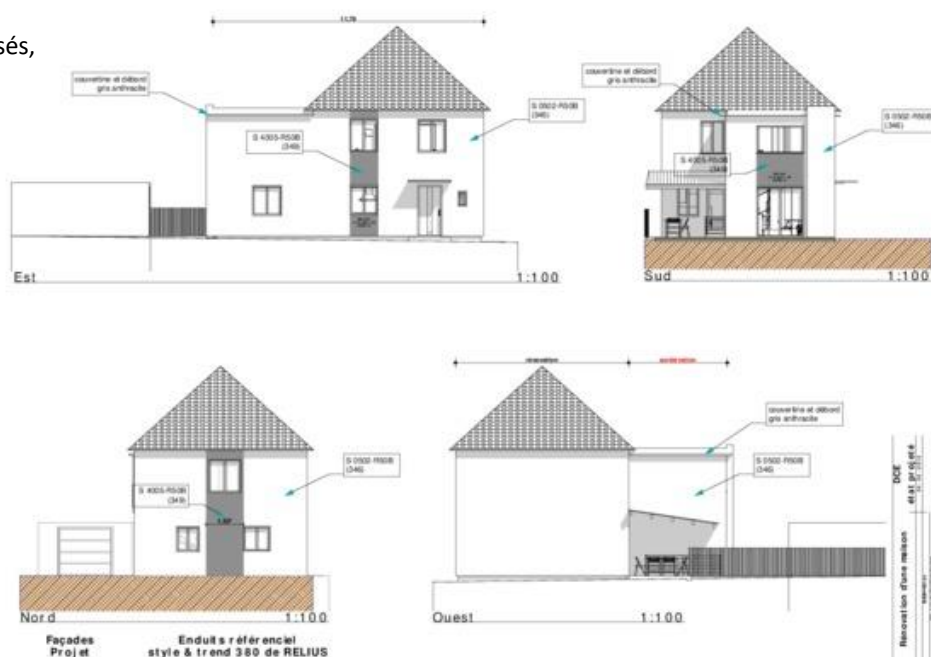
3

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

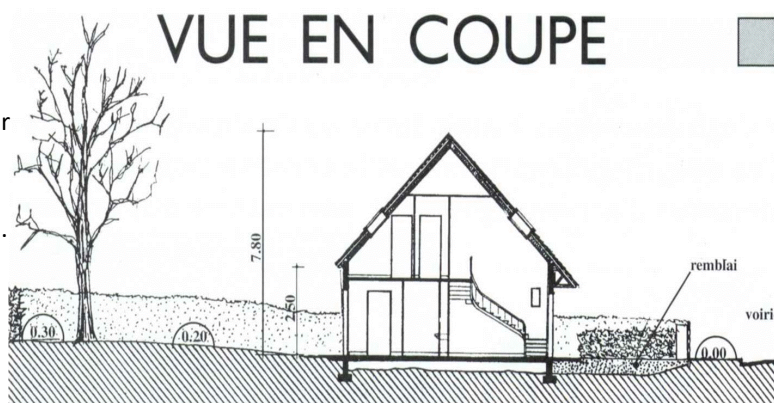
Dessinez au moins une coupe de la construction à une échelle comprise entre le 1/200^{ème} (1cm=2m) et le 1/500^{ème} (1cm/5m). Elles doivent être à la même échelle que le plan de masse.

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.



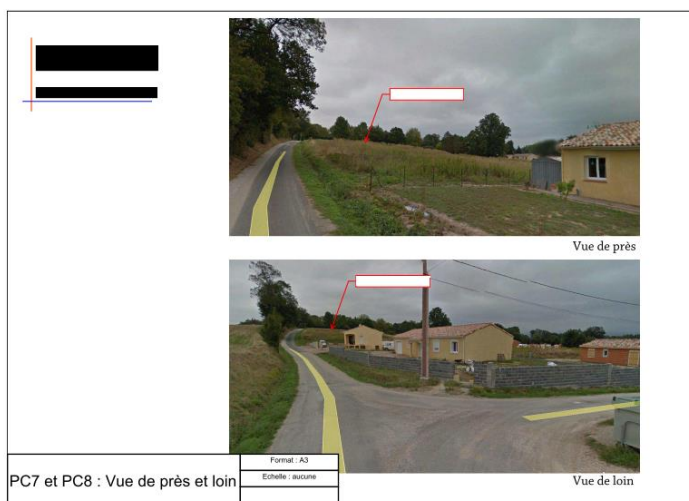
5

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 2020**

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

La Réglementation Thermique 2020 (ou appelée plus logiquement Règlementation Environnementale), est une nouvelle norme visant à construire des logements ou bâtiments à énergie positive (= qui produit plus d'énergie qu'il en consomme) et des maisons passives (= qui dépense très peu d'énergie et recycle celle qu'elle produit).

Ce que les bâtiments à énergie positive doivent avoir :

- Une consommation de chauffage doit être inférieure à 12 kWh/m².
- Une consommation totale d'énergie inférieure à 100 kWh/m² (avec l'eau chaude, les lumières...).
- La capacité de produire de l'énergie pour que le bilan énergétique soit positif sur les 5 utilitaires : chauffage, luminaires, eau chaude, clim, auxiliaires) grâce à des panneaux photovoltaïques par exemple.

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 2020.

Taxe d'Aménagement et Redevance Archéologique Préventive 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).

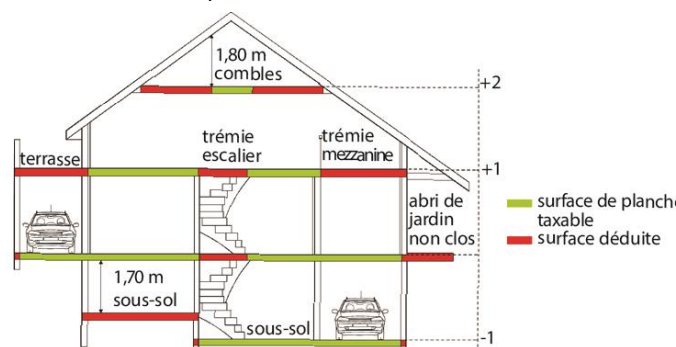
La Surface Taxable

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 1.50% pour le Finistère)
- part communale (taux fixé par délibération du Conseil Municipal : 3.50%)
- La valeur forfaitaire (valeur au 1^{er} janvier 2022) : 820m²
- 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

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 = $100\text{m}^2 \times 383,50 \text{ €/m}^2 \times 3,50\%$
Part départementale = $100\text{m}^2 \times 383,50 \text{ m}^2 \times 1.5\%$
- Pour la surface taxable restante :
Part communale = $(\text{surface excédant } 100\text{m}^2) \times 767 \text{ €/m}^2 \times 3,5 \%$
Part départementale = $(\text{surface excédant } 100\text{m}^2) \times 767 \text{ €/m}^2 \times 1.5 \%$

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 : $\text{nb d'emplacements} \times 2\,000\text{€/emplacement} \times 3.50\%$
Part départementale : $\text{nb d'emplacements} \times 2\,000\text{€/emplacement} \times 1.50\%$

Piscines non closes et couvertes

Taxation de la superficie seule du bassin pour une valeur forfaitaire de 200€/m²

Part communale : $\text{superficie du bassin en m}^2 \times 2\,00\text{€/m}^2 \times 3.50\%$

Part départementale : $\text{superficie du bassin en m}^2 \times 2\,00\text{€/m}^2 \times 1.50\%$

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 forfaitaire x 0,40% (exemple : 150m² x 767 € x 0,40%)

Recours obligatoire à un architecte

Depuis le 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:*



Sandrine BASSET

**Responsable du service
Aménagement du territoire - Urbanisme**

Mairie • Ti Kêr

16 bis rue de Quimper • Straed Kemper
29700 Pluguffan • Pluguén

www.pluguffan.bzh