

# GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Découvrez pas à pas toutes les étapes pour  
obtenir votre autorisation d'urbanisme !





# Sommaire

- 2** *Avant de commencer mon dossier...*
- 5** *Quelle demande dois-je faire?*
  - Le Permis d'Urbanisme*
  - La Déclaration Préalable*
  - Le Permis de Démolir*
  - Le Certificat d'Urbanisme*
- 10** *Comment compléter mon cerfa?*
- 13** *Quelles sont les pièces qui peuvent être exigées?*
- 21** *Je dépose mon dossier...*
- 23** *J'ai obtenu mon autorisation*
- 24** *Je veux modifier mon projet*
- 25** *Je ne veux plus faire mes travaux*
- 25** *Que dois-je payer ?*
- 26** *Quelques définitions pour vous aider*

# Avant de commencer mon dossier ...

## L'urbanisme... quelle utilité?

### Préserver les ressources et l'environnement

Une urbanisation maîtrisée, c'est définir un équilibre entre le développement de la ville et la sauvegarde de la biodiversité.

### Préserver le vivre ensemble

En établissant les mêmes droits et devoirs pour tous, l'urbanisme assure la sécurité, l'équilibre, et la qualité de vie des habitants.



### Préserver le patrimoine

Au-delà d'un aspect fonctionnel, l'urbanisme, c'est aussi une considération pour la mise en valeur et la préservation de notre héritage naturel et architectural !

## Quelles précautions avant de me lancer?

### Je prends le temps de formuler mon projet

- Assurez-vous que vous êtes en mesure de décrire votre projet précisément, de manière concise et claire. *Par exemple, le terme de “rénovation” ne suffit pas: il faut définir et lister la nature des travaux (remplacement des fenêtres, réfection de la toiture...).*
- Mon projet crée-t-il de l'emprise au sol\*? Qu'est-ce qu'un faîlage? Prenez connaissance des termes importants en urbanisme pour y répondre : **un lexique reprenant tous les termes suivis d'un astérisque (ex: Acrotères\*) se trouve à la fin du guide pour vous aider !**

### Je me renseigne sur la ou les références cadastrales concernées par le projet :

Vous pouvez les trouver :

- Sur différents sites internet:
  - <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>
  - <https://www.geoportail.gouv.fr/>
  - <https://www.cadastre.gouv.fr>
- En consultant votre mairie
- Sur un arrêté délivré après une demande d'urbanisme précédente, votre acte de propriété, etc.

**Attention: une référence cadastrale est composée d'une ou plusieurs lettres ET d'un numéro. Exemples : A 3134, AB 99, E 5144, ...**

## **Je me renseigne sur le(s) règlement(s) d'urbanisme applicable(s) dans ma commune**

Je trouve le règlement et mon zonage\* (A pour zone Agricole, N pour zone Naturelle, U pour Urbaine, etc) sur Géoportail de l'Urbanisme :  
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Je peux aussi me rendre en mairie pour obtenir ces informations et/ou me renseigner sur ce que ce zonage\* implique.

Attention: de nombreux zonages\* existent, et ils peuvent changer au cours du temps!

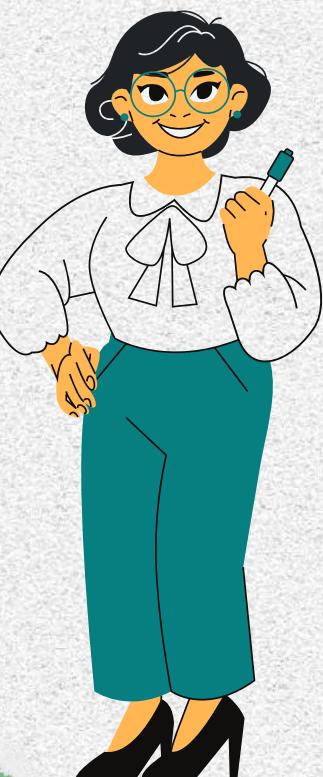
## **JE PRENDS NOTE**

### **L'instruction d'un dossier d'urbanisme prend du temps.**

Les dossiers peuvent être soumis de manière obligatoire à la consultation de services externes. Il est donc important, de votre côté:

- D'anticiper et de vous renseigner sur la nature de votre dossier.
- De patienter et de ne pas sursolliciter les services de votre commune au cours de l'instruction.

Votre mairie peut vous contacter à tout moment. **N'hésitez pas à consulter vos courriers et mails régulièrement.**



# Quelle demande dois-je faire ?

## De manière générale:



Je souhaite connaître les règles applicables à mon terrain, le zonage\*, les servitudes\*, etc.

Je dépose un **Certificat d'Urbanisme d'information**.



Je souhaite savoir si mon projet est faisable au regard des règles en vigueur

Je dépose un **Certificat d'Urbanisme opérationnel**, avant toute autre demande.



Mon projet crée de la surface de plancher \*

- **5 à 20 m<sup>2</sup>** : Je dépose une **Déclaration Préalable**
- **> 20 m<sup>2</sup>** : Je dépose une demande de **Permis de Construire**. Sauf si ma parcelle est en zone U au PLU\*, que mon projet est une extension\* < 40m<sup>2</sup>, et que ma surface plancher\* totale ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> : dans ce cas, je dépose une **Déclaration Préalable**.



Mon projet ne crée pas de surface mais modifie l'environnement

Le projet concerne des panneaux solaires, des fenêtres, un ravalement, une clôture, une isolation extérieure, etc : il s'agit d'une **Déclaration Préalable** dans la majorité des cas.



Je souhaite diviser mon terrain

- Je souhaite diviser mon terrain en un ou plusieurs lots, sans créer ou aménager de voies, d'espaces ou d'équipements communs. Il n'est pas en secteur protégé (A.B.F, Natura 2000, ect) : je dépose une **Déclaration Préalable pour division**.
- Je souhaite y créer un lotissement avec voie, espaces et équipements qui lui sont propres : je dépose un **Permis d'Aménager**.



Mon projet porte sur une démolition

Si ma commune l'exige, et/ou que mon projet est dans un site protégé, ABF, etc, je dépose un **Permis de Démolir**. Et ce, que la démolition soit totale ou partielle.



Mon projet porte sur un changement de destination \* (d'usage).

Je dépose une **Déclaration Préalable**.

Mon projet comprend également une modification des structures porteuses ou des façades\* : je dépose un **Permis de Construire**.



Attention! Les modalités sont différentes si vous êtes dans un “périmètre Architecte des Bâtiments de France\*”



Attention! Des cas particuliers (comme les serres) ont des caractéristiques différentes. Rendez vous sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>, pour avoir plus d'informations et vérifier si votre projet nécessite une demande, et trouver les formulaires pour chacune de ces demandes.

# Le Permis de Construire



## Ai-je besoin d'un architecte?

**De manière générale, le recours à l'architecte est obligatoire pour un Permis de Construire.**

**Cependant, plusieurs exceptions existent pour :**

- Les Permis de Construire déposés par les **particuliers** souhaitant construire, étendre, ou changer la destination\* :
  - D'un bâtiment dont la surface plancher\* est, et restera après travaux, inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
  - D'une serre dont les dimensions sont, et resteront après travaux, inférieures aux limites suivantes:
    - 4 mètres de hauteur
    - 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou d'emprise au sol\*.
- Les Permis de Construire déposés par les **personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole** qui déclarent vouloir construire ou modifier pour elles-mêmes :
  - Un bâtiment agricole dont la surface de plancher\* et l'emprise au sol\* sont, et resteront après travaux, inférieures à 800 m<sup>2</sup>.
  - Une serre dont les dimensions sont, et resteront après travaux, inférieures aux limites suivantes:
    - 4 mètres de hauteur
    - 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou d'emprise au sol.



**Le service instructeur se réserve le droit de vous demander toute pièce complémentaire dans le cadre de son étude.**

## Quelles pièces dois-je joindre à mon cerfa ?

- Un **plan de situation** du terrain
- Un **plan de masse** des construction à édifier ou modifier
- Un **plan en coupe** du terrain et de la construction
- Une **notice** décrivant le terrain et présentant le projet
- Un **plan des façades\* et des toitures**
- Un document graphique permettant d'apprécier l'**insertion du projet** dans son environnement
- Une **photographie** permettant de situer le terrain dans l'**environnement proche**
- Une **photographie** permettant de situer le terrain dans l'**environnement lointain**

## Quel cerfa remplir?



Le Cerfa "Maison individuelle et/ou ses annexes\*"

OU



Le Cerfa "Construction autre que maison individuelle"

## Où trouver ces cerfa ?

Sur le site internet: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

# La Déclaration Préalable



## Ai-je besoin d'un architecte?

Il n'y a pas d'obligation de recours à un architecte pour les déclarations préalables.

## Quelles pièces dois-je joindre à mon cerfa ?

- Un **plan de situation** du terrain
- Un **plan de masse** des construction à édifier ou modifier
- Un **plan en coupe** du terrain et de la construction
- Une **notice** décrivant le terrain et présentant le projet
- Un **plan des façades\*** et **des toitures**
- Une **représentation de l'aspect extérieur** de la construction faisant apparaître les modifications projetées
- Un **document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction
- Une **photographie** permettant de situer le terrain dans **l'environnement proche**
- Une **photographie** permettant de situer le terrain dans **l'environnement lointain**
- Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain

Selon la nature de votre projet

## Quel cerfa remplir?



Le Cerfa "Constructions, travaux, non soumis à permis de construire"

ou



Le Cerfa "Déclaration Préalable pour lotissements et autre divisions foncières non soumis à permis d'aménager"

ou



Le Cerfa "Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes\* - DPMI"

## Où trouver ces cerfa ?

Sur le site internet: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

- L'attestation de l'**accord du lotisseur**
- Un **croquis et un plan côté** dans les trois dimensions faisant apparaître la ou les divisions projetées

..... Le service instructeur se réserve le droit de vous demander toute pièce complémentaire dans le cadre de son étude.

# Le Certificat d'Urbanisme



## Qui peut demander un Certificat d'urbanisme ?

- Un propriétaire
- Toute autre personne intéressée par un bien

## Je veux connaître les règles applicables sur mon terrain

Je coche Certificat d'urbanisme d'information (Rubrique 1).

Il vous renseigne notamment sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes\*.

## Quel cerfa remplir?



Le Cerfa "Demande de Certificat d'Urbanisme"

## Où trouver ce cerfa ?

Sur le site internet: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

## Je veux savoir si mon projet est possible

Je coche Certificat d'urbanisme opérationnel (Rubrique 1).

Il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle, en l'état actuel de la réglementation. En cas de réponse positive, celle-ci a une durée de validité de 18 mois!

## Quelles pièces dois-je joindre à mon Cerfa ?

- Un **plan de situation** du terrain
- Toute autre pièce que vous jugerez utile : plus la description du projet est détaillée, plus la réponse sera précise!
- Un **plan de situation** du terrain
- Une **note descriptive** du projet (opération projetée, destination\*, m<sup>2</sup>...). Elle peut comprendre des plans, des photos,...
- Toute autre pièce que vous jugerez utile



Si vos interrogations portent sur deux parcelles qui ne sont pas contiguës, vous devez déposer autant de dossier que de terrain.

# Le Permis de Démolir



## Ai-je besoin d'un architecte?

Le permis de démolir ne nécessite pas de mobilisation d'un architecte

Toutes les communes n'ont pas nécessairement instauré le Permis de Démolir sur leur territoire. Contactez la pour en savoir davantage!

## Quel cerfa remplir?



Le Cerfa "Demande de Permis de Démolir"

## Où trouver le cerfa ?

Sur le site internet: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17669>

**RAPPEL :** Un Permis de démolir est obligatoire si vous êtes dans un secteur protégé (site remarquable, etc)

## Quelles pièces dois-je joindre à mon Cerfa ?

- Un **plan de situation** du terrain
- Un **plan de masse des constructions** à édifier ou modifier
- Un **plan en coupe** du terrain et de la construction
- Toute autre pièce que vous jugerez utile (photographies, schémas...)

Quand un projet de construction ou d'aménagement dépend de la démolition d'un bâtiment, le formulaire de demande de Permis de Construire ou d'aménager permet également de demander l'autorisation de démolir.

Dans ce cas, vous n'avez pas besoin de recourir à un Permis de Démolir.



Le service instructeur se réserve le droit de vous demander toute pièce complémentaire dans le cadre de son étude.

# Comment compléter mon Cerfa ?

## Identité du demandeur

### Je renseigne un seul demandeur dans cette rubrique.

Il est essentiel de ne renseigner qu'un seul demandeur ici.

Si vous souhaitez tout de même qu'il y ait un deuxième déclarant, veuillez utiliser la fiche annexe "Autre demandeur".

### Je choisis entre "personne morale" et "particulier"

Une personne morale est un groupement doté de la personnalité juridique. Généralement une personne morale se compose d'un groupe de personnes physiques réunies pour accomplir quelque chose en commun. Il peut s'agir d'une SCI, d'une association, d'une société privée...

## Coordonnées du déclarant

### J'indique mes coordonnées

Renseigner vos coordonnées permet au service instructeur de vous contacter si besoin. Restez joignable pendant l'instruction de votre dossier!

### Je n'oublie pas la rubrique "Autre personne que les demandeurs"

Si vous souhaitez que les échanges avec l'administration soient assurés par une autre personne (hors décision).

## Le terrain

### Je me renseigne sur mes références cadastrales

Ne renseignez ici qu'une seule parcelle (celle concernée par le projet, ou la principale).

Une "fiche complémentaire" pour les références cadastrales est située dans la suite du formulaire.

Rappel: Attention, une référence cadastrale est composée d'une ou plusieurs lettres ET d'un numéro.

### La situation juridique du terrain

Cette rubrique est facultative:

Vous ne savez pas? Ne mettez pas au hasard, et cochez "je ne sais pas".

Vous avez déjà eu un certificat d'urbanisme pour ce terrain, qu'il soit informatif ou opérationnel : n'oubliez pas de le mentionner!

## ..... Votre projet

### **Le cerfa distingue les projets d'aménagement des projets de construction**

Vérifiez que vous décrivez et renseignez les informations de votre projet dans la bonne rubrique !

### **N'oubliez pas le tableau "surface de plancher \* "**

Uniquement si votre projet en crée, en supprime, ou en change la destination\*.

### **La description de votre projet doit être courte et claire**

Cette partie sert à constituer l'intitulé de votre projet. Utilisez des mots simples et adaptés. Consultez le lexique pour plus de précisions. Vous avez la possibilité de le décrire davantage dans une notice explicative.

### **N'oubliez surtout pas de signer!**

La signature doit correspondre au demandeur mentionné dans la première rubrique.  
Si cette signature est manquante, votre dossier n'est pas complet.

## Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

**i** Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
<b>La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres</b>				
<b>Dont on déduit :</b>				
Les <b>vides et trémies</b> correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 80	-	-	-	-
Les surfaces de plancher aménagées en vue du <b>stationnement</b> des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>combles non aménageables</b> pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>locaux techniques</b> nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets <sup>[1]</sup>	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des <b>caves</b> ou des <b>celliers</b> , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune <sup>[1]</sup>	-	-	-	-
Une surface égale à <b>10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation</b> telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures <sup>[1]</sup>	-	-	-	-
→ <b>Surface de plancher</b>	=	=	=	=

[1] Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel.

# Quelles sont les pièces qui peuvent être exigées?



## Le plan de situation

### Qu'est-ce que c'est ?

Un plan de situation du terrain est un plan à l'échelle de la commune ou du quartier sur lequel votre terrain est plus ou moins précisément localisé. Il peut s'agir d'une vue aérienne, d'un plan cadastral ... Plusieurs plans et vues peuvent être apportés.

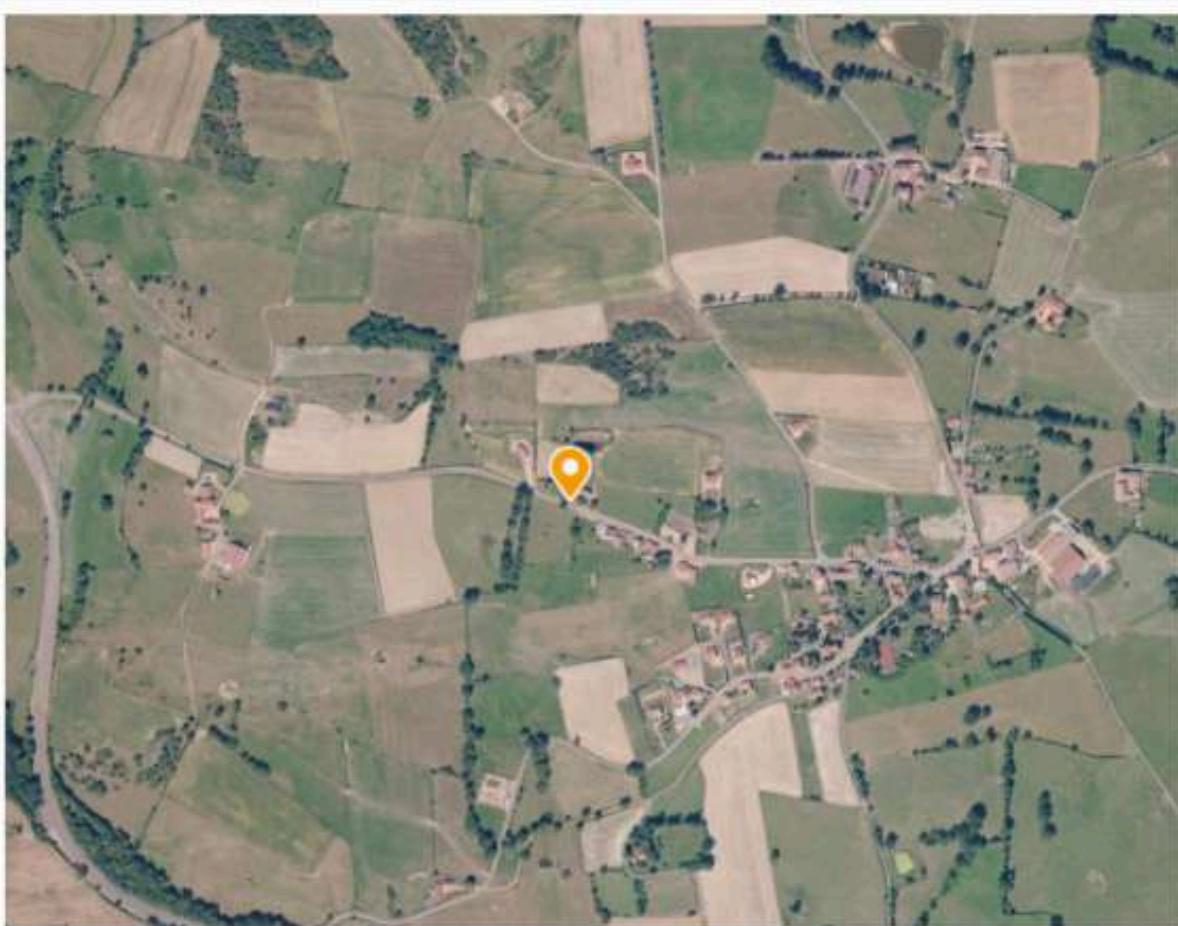
### Comment faire ?

Vous pouvez vous servir:

- Du site [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)
- Du site Géoportail
- De Google Maps

Puis localisez votre terrain par du fluo, un cercle, une flèche ...

### Exemples



*Plan de situation à partir d'une vue aérienne*



**Plan de situation en deux parties: un plan IGN et un plan cadastral**



## Le plan de masse

### Qu'est-ce que c'est?

Un plan qui fait figurer le projet vu de haut sur votre terrain. Les éléments existants, s'il y en a, sont aussi à faire apparaître. Il peut indiquer, selon le projet:

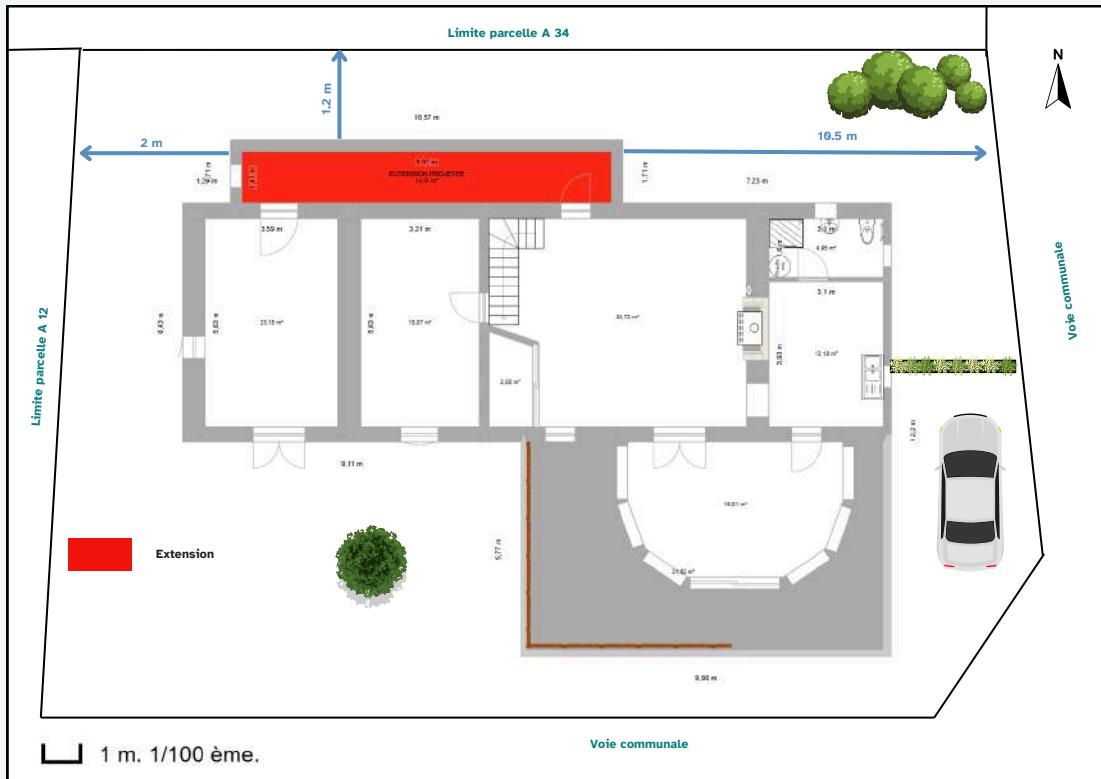
- Les longueurs et largeurs
- les surfaces de chaque élément construit et à construire
- les distances d'implantation\* par rapport aux limites séparatives\* et les autres constructions
- l'accès au terrain
- les zones de stationnement intérieures et extérieures
- Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place
- l'orientation, l'échelle, et les lieux de prise de vues des photographies réalisées
- La topographie du terrain naturel\* et les aménagements extérieurs (terrassement, mur de soutènement\*, végétation, clôture....)

Il faut bien distinguer le projet de l'existant. Utilisez une autre couleur ou des hachures.

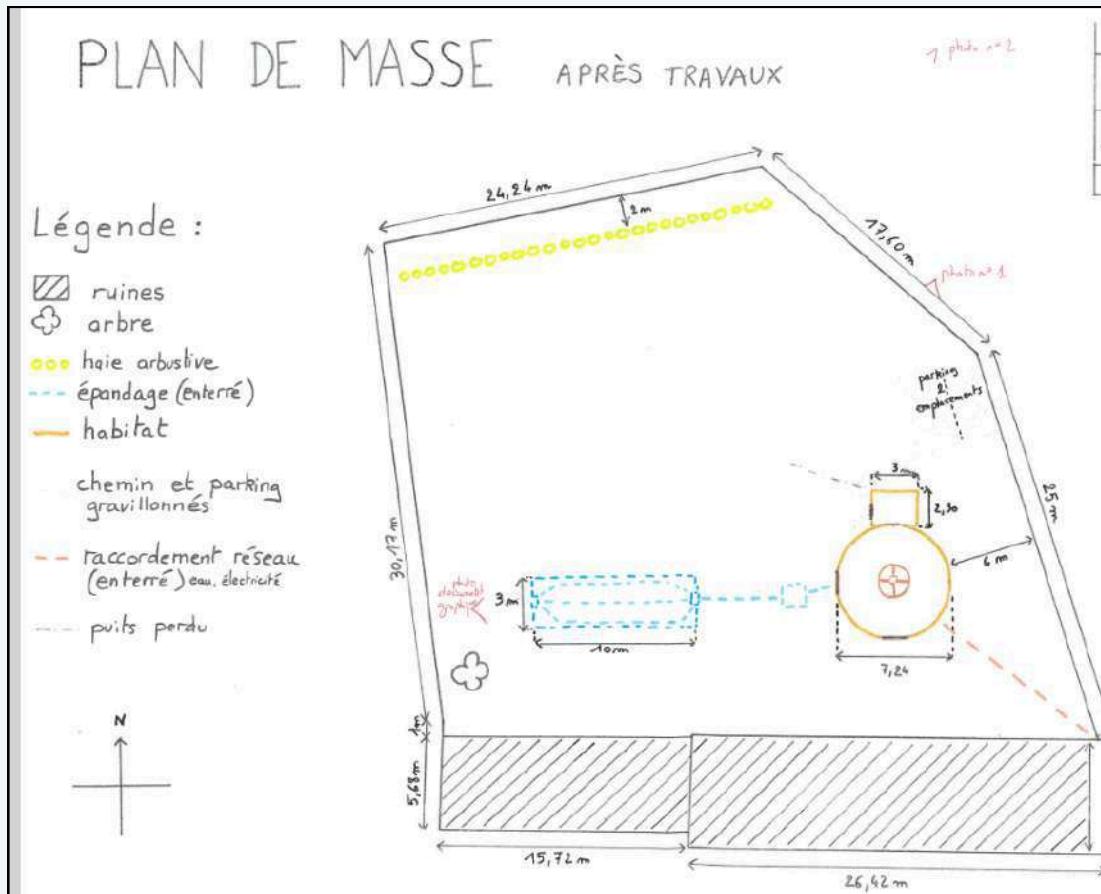
### Comment faire ?

Vous pouvez les réaliser à partir d'un plan cadastral, d'anciens plans de votre maison... Vous devez y localiser tous les éléments du projet, même ceux qui ne créent pas d'emprise au sol\* (clôture, ravalement...).

## Exemples



**Plan de masse pour la construction d'une extension\* d'habitation**



**Plan de masse après travaux pour la construction d'une yourte**



## Le plan en coupe

### Qu'est-ce que c'est ?

Un plan qui fait figurer le projet, vu de face. Il peut être en deux parties: le plan en coupe avant le projet, et après le projet. Il peut indiquer si besoin :

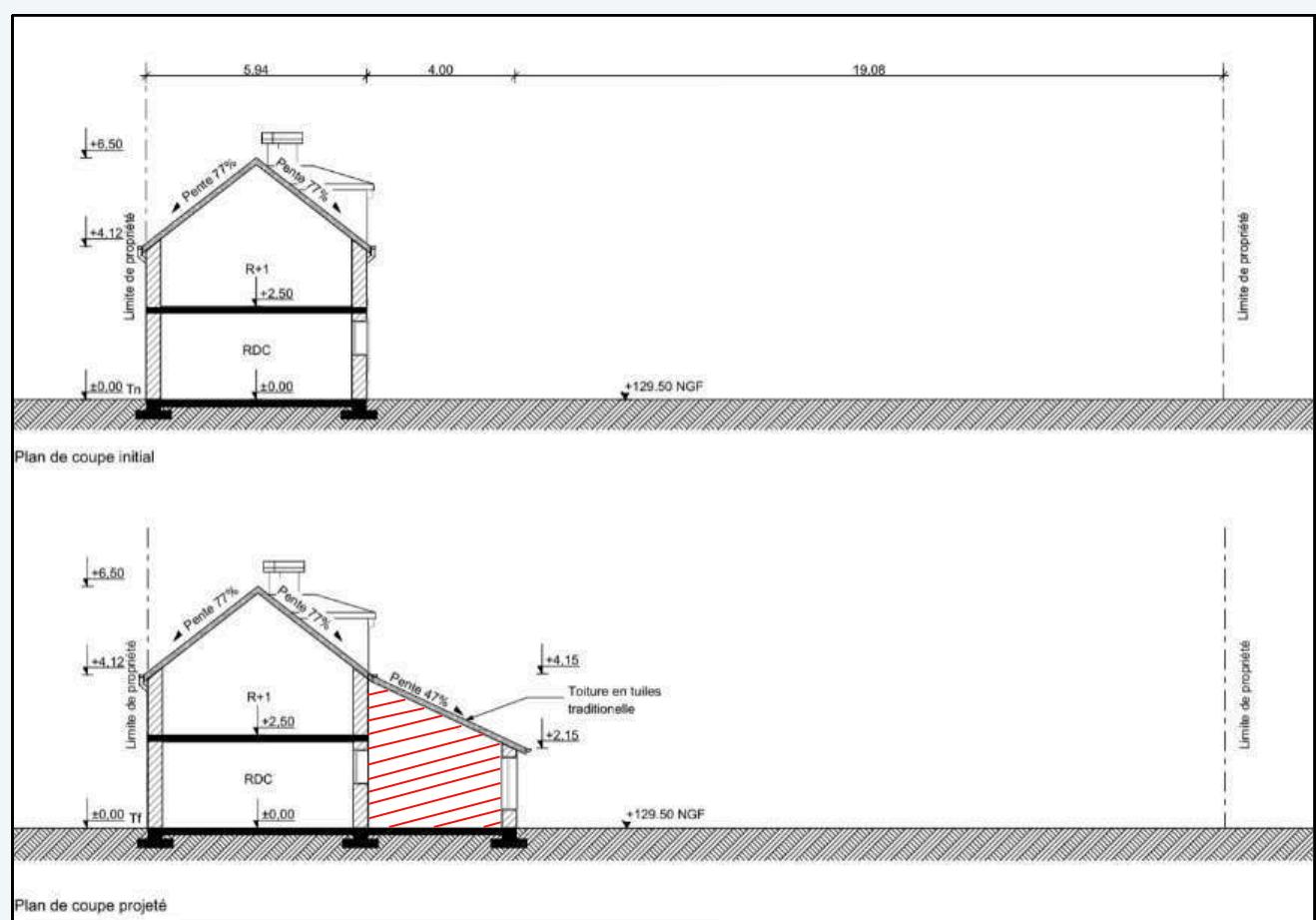
- Les longueurs et largeurs
- Le profil du terrain naturel\* et du terrain fini après les travaux
- la hauteur au faîtage et à l'égout
- L'échelle

Il faut bien distinguer le projet de l'existant. Utilisez une autre couleur ou des hachures.

### Comment faire ?

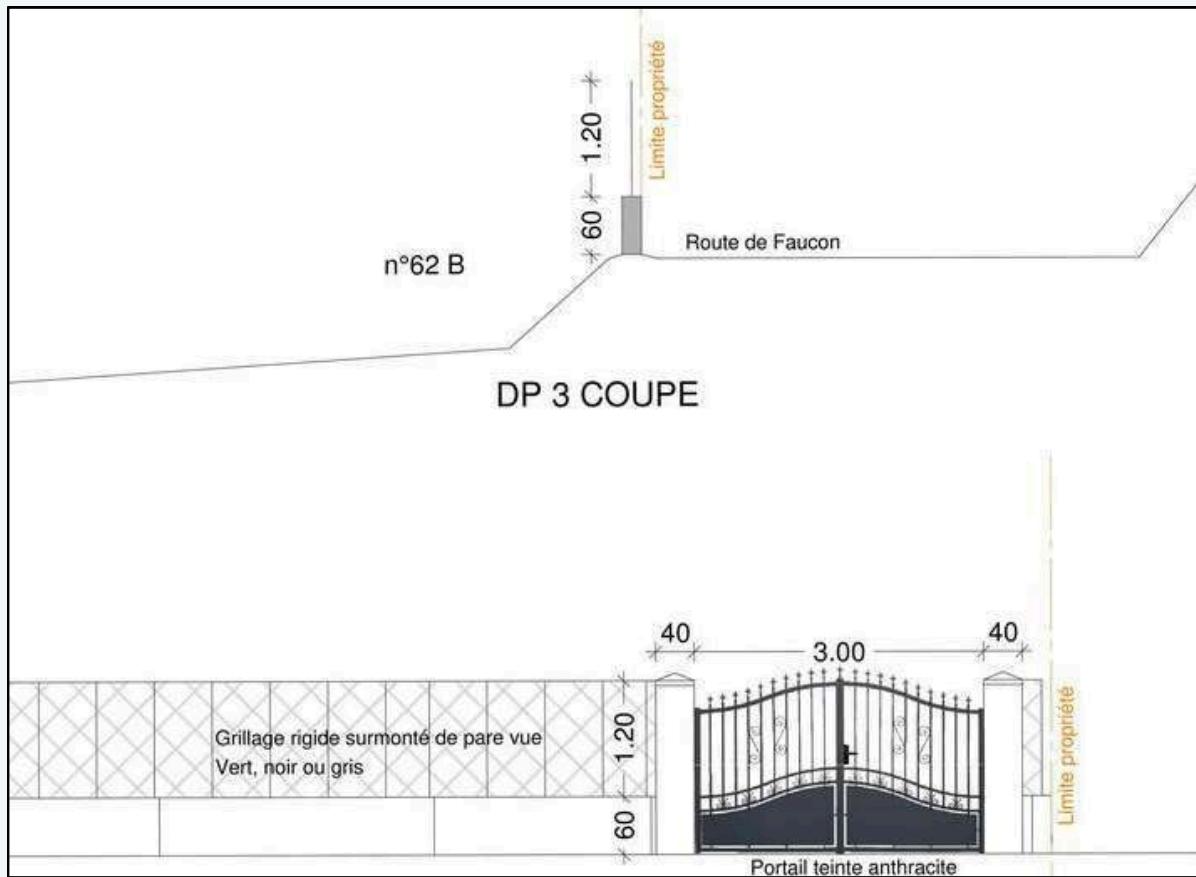
Vous pouvez réaliser un plan vous-même (à partir d'un dessin, d'une photographie, d'un plan sur ordinateur ...)

### Exemples

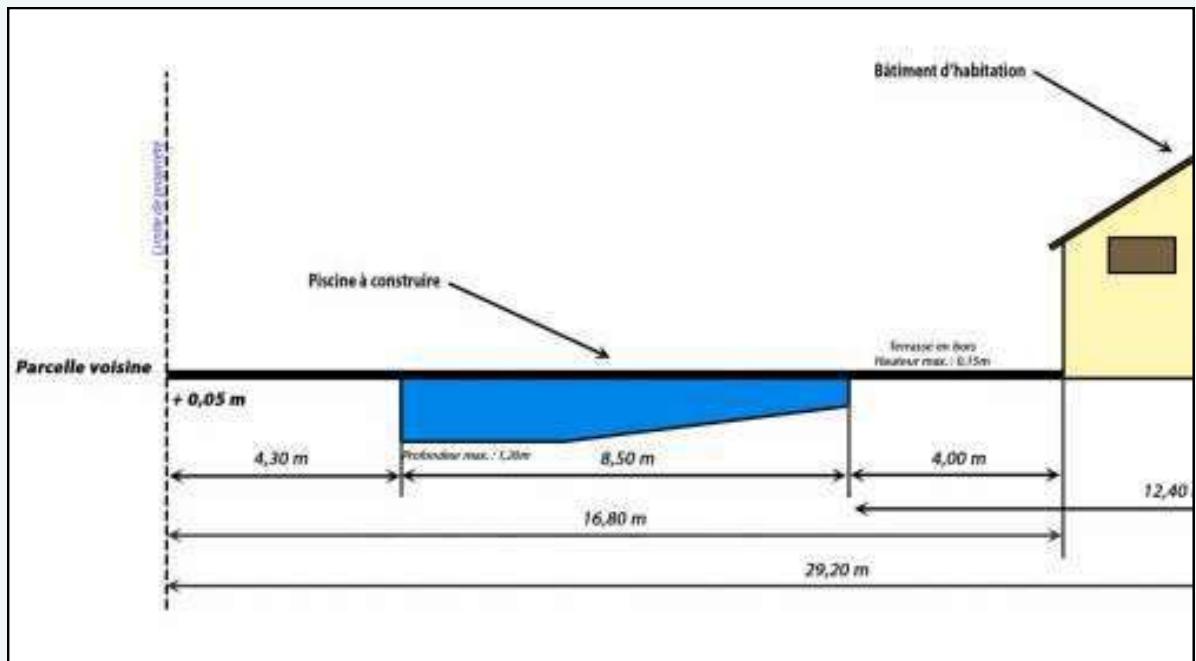


Plan en coupe pour la construction d'une extension\* d'habitation

AVANT/APRES



**Plan en coupe pour l'édition d'une clôture**



**Plan en coupe pour la construction d'une piscine**



## La notice décrivant le projet

### Qu'est-ce que c'est ?

C'est un document écrit dans lequel vous décrivez précisément votre projet. La notice comprend en principe :

- L'état initial du terrain et des constructions
- Une description et des explications sur votre projet (surfaces, façade(s) concernée(s), couleurs, matériaux, composition, ...)

### Comment faire ?

La notice peut être manuscrite ou typographiée. Elle peut comprendre des photographies et des schémas. Vous êtes libre d'y ajouter toute information utile pour l'instructeur. Veillez à ce que la présentation soit lisible et logique.



## Les plans des façades\* et des toitures

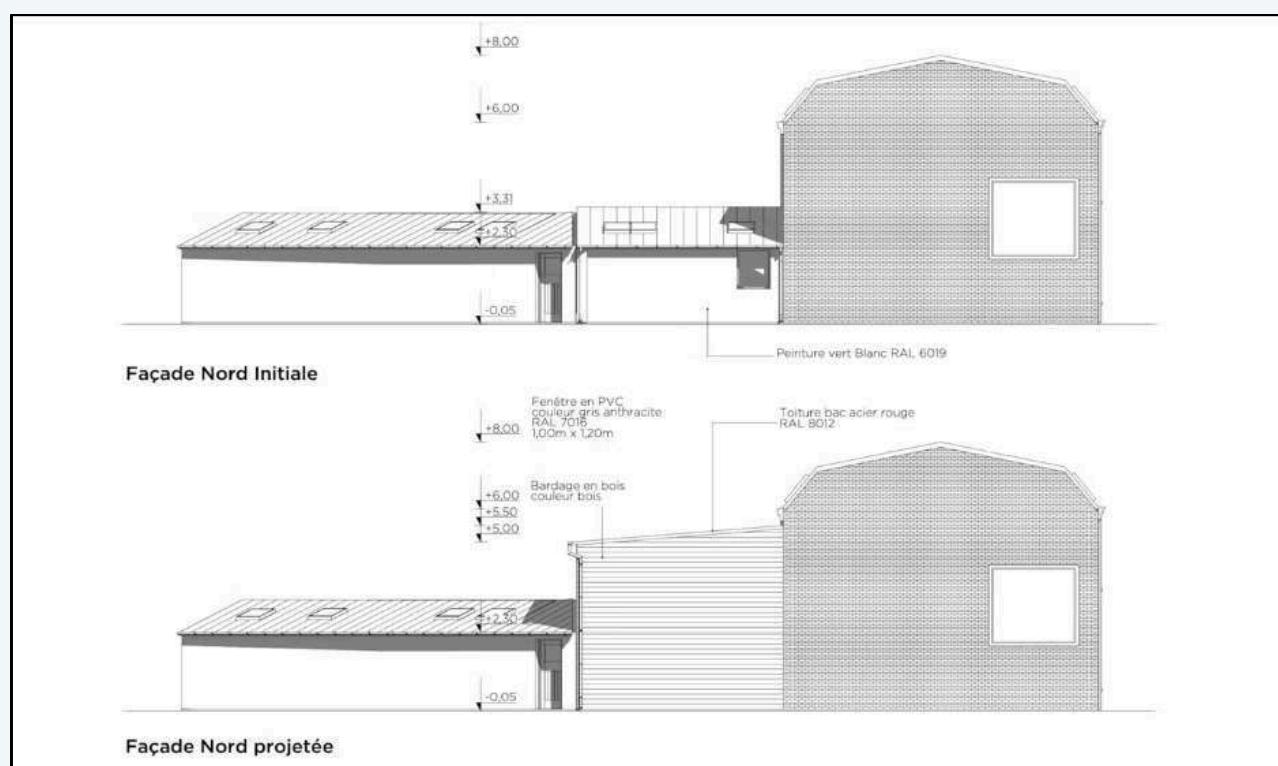
### Qu'est-ce que c'est ?

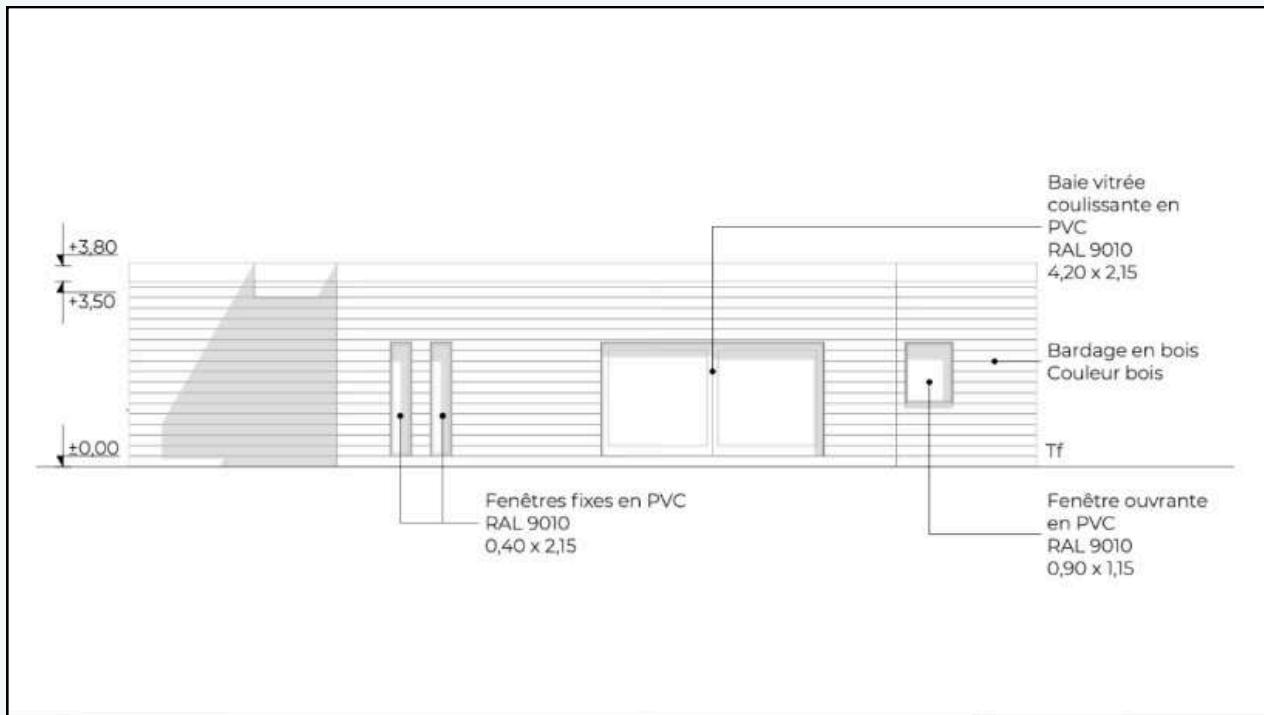
C'est un plan permettant d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée. Toutes les façades\* de la construction ainsi que le plan des toitures doivent être fournis.

### Comment faire ?

Ce document doit mentionner l'organisation des ouvertures (dimensions, volets), le type de revêtement, l'échelle, l'orientation de la façade\*, la pente des toitures, ...

### Exemples





## Le document graphique

### Qu'est-ce que c'est ?

C'est une vue qui permet de visualiser votre terrain une fois la construction réalisée. Elle permet également de visualiser le projet par rapport à l'environnement, au voisinage...

### Comment faire ?

Ce document peut être réalisé à partir d'une photographie du terrain, d'un croquis, d'un dessin réaliste, ou d'un collage. Les proportions doivent être respectées.

### Exemple





## Photographie(s) permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

**Qu'est-ce que c'est ?**

C'est une photographie qui montre le terrain avant le projet.

**Comment faire ?**

Je prends une photographie depuis mon terrain, à l'endroit où le projet va se situer. Je reporte l'angle de ma prise de vue sur le plan de masse.

**Exemple**



## Photographie(s) permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

**Qu'est-ce que c'est ?** C'est une vue qui permet de visualiser l'environnement bâti et/ou paysager, autour de votre terrain.

**Comment faire?** Je prends une photographie depuis la voie publique ou, s'il est grand, depuis mon terrain en montrant au loin le lieu de mon projet. Je reporte l'angle de ma prise de vue sur le plan de masse. Une photographie aérienne n'est pas utilisable.

**Exemple**



# Je dépose mon dossier ... et après?



**Il existe deux manières de déposer votre dossier:**

- **Dans la mairie de votre commune (par voie postale ou en mains propres) :**  
La mairie enregistre votre demande et peut vous délivrer un récépissé de dépôt.  
Votre dossier est transmis au service instructeur qui commence son étude.
  - **Par voie dématérialisée sur le site : <https://pohercommunaute.geosphere.fr/guichet-unique>**  
Votre dossier est directement transmis au service instructeur.

**ATTENTION:** Dans les communes de plus de 3500 habitants, les personnes morales doivent obligatoirement déposer leur dossier par voie dématérialisée.

## Combien de temps prend l'instruction de mon dossier ?

**En principe, les délais d'instruction (à partir de la date du dépôt de dossier) sont les suivants:**

**Attention: le délai de l'instruction peut-être majoré !**

Certains projets, selon leur nature, leur ampleur, leur localisation, etc, nécessitent de consulter pour avis ou accord des services et institutions extérieures au service instructeur. C'est le cas par exemple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), des instances gouvernementales, du SDIS, du Préfet...



Si c'est le cas, vous êtes informé après votre dépôt du changement de délai d'instruction qui s'applique à votre dossier. C'est la **“lettre du 1er mois”**, qui peut également vous informer de l'incomplétude de votre dossier.

## En bref, la vie de votre dossier :

### Dépôt du dossier en mairie

Vous pouvez demander un récépissé de dépôt



### Première analyse de votre dossier au service instructeur



Votre dossier est complet ...



Votre dossier est incomplet ...



... Et des services externes doivent être consultés

Durant le 1er mois d'instruction, vous recevez une lettre vous indiquant le nom des services qui seront consultés, et de combien de mois votre dossier sera majoré en conséquence.

Durant le 1er mois d'instruction, vous recevez une lettre vous indiquant les pièces à rapporter.  
(Il peut s'agir de la même lettre)



Dans les 3 mois suivants, vous apportez ces pièces complémentaires. Votre dossier est complet.



Le service instructeur finalise l'instruction du dossier. Votre mairie vous fait parvenir votre arrêté et vous l'affichez sur votre terrain pendant toute la durée des travaux: en effet, votre dossier peut encore être contesté par les tiers.



### Votre dossier est transmis au Contrôle de la Légalité :

c'est-à-dire que sa légalité est vérifiée par l'Etat dans les 2 mois suivants l'arrêté. C'est pourquoi vous devez attendre avant de commencer vos travaux.



Si après la réception de la première lettre, vous avez rapporté des pièces complémentaires et que votre dossier n'est toujours pas complet, vous pouvez recevoir une deuxième lettre. Le délai d'instruction d'un dossier ne commence que lorsqu'il est complet !

# J'ai obtenu mon autorisation



## Attention

Votre arrêté peut comprendre des prescriptions ou des réserves issues de l'étude du service instructeur ou des services consultés. Cela implique que des changements mineurs peuvent vous être demandés sur votre projet.

## Réalisez votre affichage

Vous devez afficher votre arrêté favorable ou décision tacite sur votre terrain par le biais d'un panneau résumant votre projet. Cet affichage doit perdurer pendant toute la durée du chantier.

Durant **2 mois** à compter de votre premier jour d'affichage, le délai de recours des tiers court. Cela signifie que, dans cette période, les tiers peuvent se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement s'y opposer.

N'hésitez pas à faire appel à un huissier pour faire constater votre affichage!

Indiquez le(s) nom(s) et prénom(s) du(des) demandeur(s)

Renseignez ces éléments si le projet les modifie

Vous pouvez avoir cette information auprès de la mairie ou sur votre arrêté

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Construction ou travaux

N°PERMIS :

En date du :

Bénéficiaire(s) :

Nature des travaux :

Surface de plancher autorisée :  m<sup>2</sup>

Hauteur de la/les construction(s) :  m

Surface des bâtiments à démolir :  m<sup>2</sup>

Superficie du terrain :  m<sup>2</sup>

Nom de l'architecte, auteur projet architectural :

Date affichage permis en mairie le :

Le dossier peut être consulté à la Mairie de :

**Droit de recours :**  
Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).  
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'inexécutabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R.600-1 du code de l'urbanisme).

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**

Le numéro de l'autorisation est indiqué sur votre arrêté

Reprenez l'intitulé de votre demande telle que formulé dans l'arrêté

Indiquez le nom de l'architecte, si vous y avez eu recours

## Où le trouver ?

Dans un magasin de bricolage, de matériaux ...

## Quelles sont les modalités d'affichage?

L'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique et des espaces ouverts au public durant toute la durée du chantier.

## Commencez vos travaux



De fait, il est préférable d'attendre 2 mois après l'obtention de votre autorisation avant d'entamer tout travaux. Votre autorisation est valable pendant **3 ans**.

Pour les Permis de Construire notamment, vous devez déposer en mairie une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Vous trouverez le formulaire sur le site :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>



## Terminez vos travaux

C'est la fin du chantier? Déposez en mairie une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT). Vous déclarez alors sur l'honneur que vos travaux ont été réalisés conformément aux plans du Permis de Construire et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision. Vous trouverez le formulaire sur le site:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978>

Retrouvez toutes les informations relatives au panneau d'affichage sur le site internet:  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>

## Je veux modifier mon projet

Déposez un dossier modificatif pour une Déclaration Préalable, pour un Permis de Construire ou d'Aménager. Vous trouverez le formulaire adéquat sur l'adresse internet : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R70975>. Joignez y les pièces graphiques modifiées par le projet.

La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet de l'autorisation initiale. Un dossier modificatif ne peut être déposé que si votre précédente autorisation est encore valable.

# Je ne veux plus faire mes travaux

Le titulaire de l'autorisation peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée.

Cette demande doit faire l'objet d'un courrier ou d'un mail adressé à la mairie. Veillez à bien indiquer votre n° de dossier, vos noms et prénoms, et assurer que les travaux n'ont pas commencé.

..... Pour toute autre demande (prorogation, transfert de Permis, etc) veuillez contacter votre mairie.

## Que dois-je payer?

### La taxe d'aménagement

Elle est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les **opérations de constructions, reconstruction, d'aménagement, d'agrandissement ou de changement de destination\*, etc, et de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme**. Elle est composée :



#### D'une part communale

- ➔ Pour financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation

#### D'une part départementale

- ➔ Pour financer la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles
- ➔ Pour les dépenses des CAUE

### La redevance d'archéologie préventive

Elle est exigible pour tous les travaux qui donnent lieu à une autorisation d'urbanisme dès lors que lesdits travaux affectent le sous-sol. Elle contribue au financement des opérateurs en archéologie pour la réalisation de fouilles.

..... Vous avez des questions sur les taxes ou souhaitez utiliser un simulateur? Contactez directement les services des impôts ou rendez-vous sur <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/urbanisme-amenagement-du-territoire>

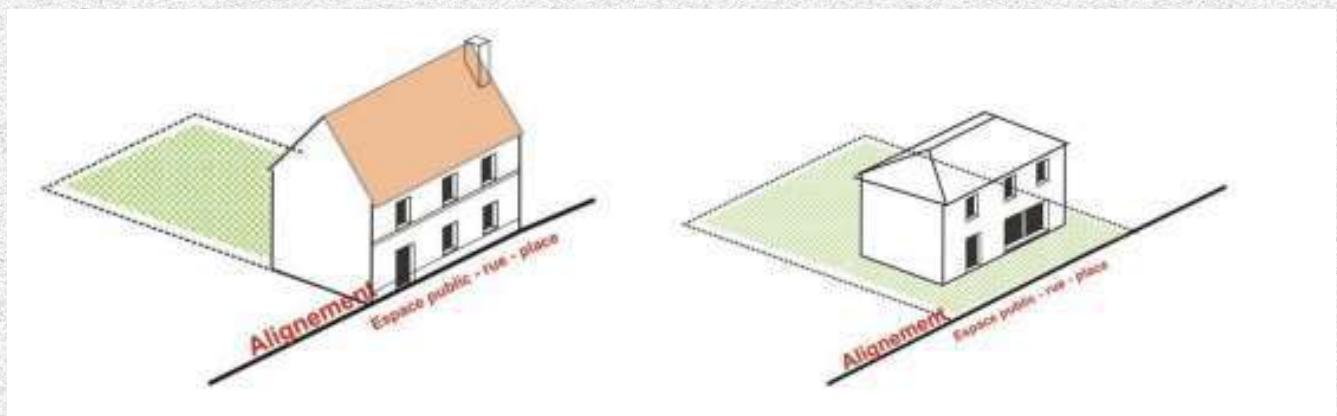
# Quelques définitions pour vous aider

## Acrotère

Saillie verticale d'une façade\*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

## Alignment

Pour la voirie, c'est la limite entre le domaine privé et le domaine public.



## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Sa définition peut malgré tout être différente selon le document d'urbanisme en vigueur.

## Changement de destination

Modification de l'usage de tout ou partie d'un bâtiment : il passe d'une destination\* à une autre destination\* (elles sont définies dans le code de l'urbanisme).

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## Destination

La destination correspond à la vocation d'une construction. En urbanisme, on distingue donc : "Exploitation agricole et forestière"; "Habitation"; "Commerce et activités de service"; "Equipements d'intérêt collectif et services publics"; et "Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire".  
Elles comprennent elles-mêmes des "sous destinations".

## **Domaine public**

---

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

## **Droit de préemption**

---

Les droits de préemption permettent à des personnes publiques d'acquérir en priorité les biens mis en vente par leurs propriétaires sur certaines zones de leurs territoires. Les objectifs dont la réalisation peut justifier la mise en œuvre du droit de préemption sont définis par la loi.

## **Egout de toit**

---

Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade\*, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction.

## **Emprise au sol**

---

Elle correspond à la surface d'une construction, à partir d'un point de vue en hauteur. Elle comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, les débords et les surplombs. Attention de ne pas la confondre avec "la surface plancher \*".

## **Etablissement Recevant du Public (E.R.P.)**

---

Les établissements recevant du public sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

## **Extension**

---

Une extension est un agrandissement de la construction existante\* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante\*.

## **Façade**

---

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

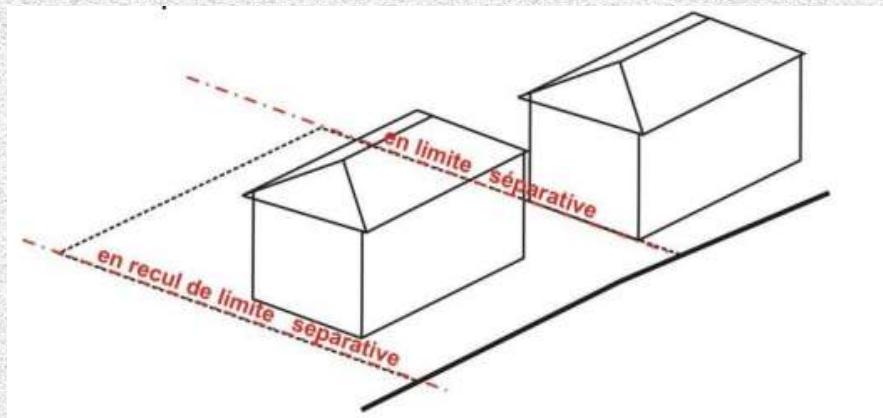
## **Implantation**

---

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière\*. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives\* avec les unités foncières voisines et aux autres constructions sur la parcelle.

## **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière\* par rapport aux voies et emprises publiques.



## **Mur de soutènement**

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir les terres du terrain naturel\*.

## **Périmètre ABF**

voir "ABF", page 30.

## **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. Elle peut s'accompagner d'un changement de destination\*.

## **Servitude**

Les servitudes d'urbanisme sont des charges pesant sur le propriétaire d'un fond qui concernent l'utilisation du sol et résultent des règles d'urbanisme. Il peut par exemple s'agir d'une servitude de passage.

## **Surface de plancher**

Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir de l'intérieur. Pour la calculer, consultez la page 12.

## **Terrain naturel**

C'est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

## **Unité foncière**

Une unité foncière est une propriété d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires.

---

## **Zonage**

Division d'un territoire en différentes zones, dont les règlements diffèrent selon leur vocation. Il correspond au règlement graphique d'un PLU\*. C'est un outil stratégique pour le développement de la commune, mais aussi pour la préservation de certains espaces.

# **DOCUMENTS D'URBANISME**

## **SCOT**

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Leur objectif est de mettre en cohérence, sur ces territoires, les politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

---

## **PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Il comprend divers documents stratégiques, dont un règlement écrit et un zonage\* du territoire communal.

---

## **Carte communale**

La carte communale est un document d'urbanisme simple pour les communes n'ayant pas élaboré de Plan local d'urbanisme (PLU\*). Elle leur permet de délimiter des secteurs où les constructions sont autorisées et où elles pourront délivrer des autorisations de construire.

---

## **RNU**

Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols sur une commune ne disposant pas de document d'urbanisme. Ces règles nationales concernent la localisation, la desserte, l'implantation\* et l'architecture des constructions, le mode de clôture, etc...

## QUELQUES ACTEURS A CONNAITRE

### ABF

Au sein des Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP), services rattachés à la DRAC\* depuis 2010, les Architectes des Bâtiments de France exercent des missions régaliennes en matière de patrimoine, d'architecture, d'urbanisme et de paysage.

Afin de protéger l'environnement des monuments historiques, la loi a prévu l'institution des abords de monuments historiques. L'ABF peut être consulté par le service instructeur dans le cadre des autorisations d'urbanisme, notamment si le projet est situé dans ce "périmètre ABF". Il peut aussi être consulté pour d'autres projets afin d'obtenir une expertise architecturale. **Des permanences gratuites ont lieu à Carhaix régulièrement: contactez le service urbanisme de Poher Communauté pour obtenir un rendez-vous.**

---

### ALECOB

L'ALECOB, Agence Locale de l'Energie du Centre Ouest Bretagne est une association créée par le Pays du Centre Ouest Bretagne et l'Ademe pour promouvoir la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables. L'ALECOB est un outil de proximité au service des acteurs du territoire. Depuis 1999, date de sa création, elle a développé principalement des missions d'information du grand public et d'accompagnement des collectivités locales. Elle est présidée par un élu du territoire.

---

### CAUE

Le CAUE du Finistère est une association guidée par une mission de service public. Sa fonction principale est l'amélioration qualitative du cadre de vie, avec et pour les habitants, dans l'ensemble et la diversité des territoires composant le département. Les CAUE ont quatre principales missions: Informer, sensibiliser, conseiller et former. Il est consultable avant un dépôt de dossier d'urbanisme : **des permanences gratuites ont lieu à la Maison des Services, Place de la Tour d'Auvergne, à Carhaix. Prenez rendez-vous!**

---

### CDPENAF

Instaurée à l'échelle du département (sauf exceptions), la Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet des avis concernant la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole (NAF) et les moyens de contribuer à limiter la consommation de ces espaces.

Présidée par le préfet, elle se compose de représentants des collectivités territoriales, de l'Etat, des professions agricole et forestière, etc. Sa consultation est obligatoire pour certains dossiers d'urbanisme.

---

### DRAC

Placée sous l'autorité du Préfet de région et des Préfets de département, la Direction Régionale des Affaires Culturelles met en œuvre la politique culturelle de l'État dans tous les secteurs d'activité du ministère de la Culture :Elle participe à l'aménagement du territoire, aux politiques du développement durable et de la cohésion sociale ainsi qu'à la recherche scientifique.



Le Poher,  
Pays de Carhaix

Ar Poc'hêr,  
Bro Karaez