BLAVET BELLEVUE OCEAN Communauté

Kervignac, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Sainte-Hélène

Guide pratique

DES AUTORISATIONS D'URBANISME

SOMMAIRE

P.01 Introduction

P.02 Quelle demande d'autorisation pour mon projet ?

P.05 Quelles pièces joindre à mon dossier ?

P.06 Quel est le contenu des pièces à joindre ?

P.10 Où déposer mon dossier ?

P.11 A qui m'adresser pour un conseil ?

P.12-13 Mémo

INTRODUCTION

Vous projetez de construire votre maison, rénover ou agrandir votre logement, construire un abris de jardin ou un garage ? Poser une clôture ?
Il est nécessaire avant toute approche du projet de connaître les réglementations en vigueur et les démarches administratives à effectuer.

Toute autorisation d'urbanisme doit respecter Le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU définit un ensemble de règles d'urbanisme et des prescriptions. Il détermine l'occupation des sols, en les répartissant par zone, et leur attribue des règles spécifiques : zones urbaines constructibles (zones U ou AU) ou zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) ...

Ce guide vous permettra de faciliter votre démarche en matière d'urbanisme pour votre projet. Celui-ci s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du service rendu aux administrés.
Il vous permettra de vous aider à déterminer à quel régime d'autorisation il est soumis : déclaration préalable ou permis de construire notamment et quelles sont les pièces nécessaires.
Toute demande doit être effectuée auprès de la mairie de la commune de votre projet ou en ligne à partir de "Mon Autorisation d'Urbanisme".

QUELLE DEMANDE D'AUTORISATION POUR MON PROJET ?

En règle générale un permis de construire est nécessaire si :

- Je construis un bâtiment de plus de 20m²
- Je réalise des travaux sur une construction existante dont la surface est supérieur à 20m² (ou 40m² en zone U ou AU)
- Je change la destination d'un bâtiment ou réalise des travaux affectant les façades et les structures porteuses.

Pour les autres projets de travaux et de construction, une déclaration préalable de travaux convient dans la plupart des cas.

Attention : le recours à un architecte est obligatoire pour les particuliers pour les projets de construction dépassant le seuil de 150 m².

Déclaration préalable	DP	*Permis de construire*	PC
Permis de démolir	PD	*Permis d'aménager*	PA

Quelques exemples fréquents :

Je construis une maison d'habitation (ou tout bâtiment de + de 20m²)	PC
Je réalise des travaux sur une construction existante	
• Zone A et N : Surface inférieure à 20m²	DP
• Zone U et AU : surface inférieure à 40m²	DP
• Zone A et N : Surface supérieure à 20m²	PC
• Zone U et AU : surface supérieure à 40m²	PC
Je modifie l'aspect extérieur d'une construction	
• modification de façade	DP
• Création ou modification d'ouverture de fenêtre	DP
• Pose de panneaux solaires ou photovoltaïques	DP
J'édifie ou je modifie une clôture	
• Mur de soutènement (si ne dépasse pas le niveau du terrain actuel)	Pas de formalité
• Clôture et portail (hors clôture agricole)	DP
Je divise une parcelle en vue de construire	
• Ne nécessite pas la création de voies et (ou) d'espaces communs	DP
• Prévoit des voies et (ou) des espaces communs ou en périmètre ABF	PA
Je démolis une construction	
• Dans le cadre d'un projet de construction	PC
• En dehors de tout projet de construction	PD
J'installe une piscine (à partir de 10m² et 3 mois dans l'année)	
• Non couverte ou avec une couverture de protection solaire / sécurité	DP
• Couverture modulable de plus de 1.80m de haut	PC
• Bassin supérieur à 100m²	PC
Coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé	DP

Certificat d'urbanisme (cerfa n°13410*07)

Certificat d'urbanisme informatif : (CUa)
Permet de connaitre le droit de l'urbanisme applicable à un terrain donné et fige les règles en vigueur pendant 18 mois. (2 exemplaires à fournir)

Certificat d'urbanisme opérationnel: (CUb)
Permet en plus de savoir si l'opération projetée sur le terrain est réalisable. (4 exemplaires à fournir)

Déclaration préalable (2 exemplaires à fournir, +1 si ABF) *

Lotissement et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager (cerfa n°13702*08)
Permet de réaliser des divisions parcellaires sans création de voies et (ou) d'espaces communs.

Construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes (cerfa n°13703*09)
Permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade dans des secteurs protégés, etc), de construire une annexe à son habitation (piscine, abri de jardin, etc) ou d'édifier une clôture.

Permis de construire (4 exemplaires à fournir, +1 si ABF) *

Demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions (cerfa n°13409*10)

Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions (cerfa n°13406*10)

Permis de démolir (cerfa n°13405*08) (4 exemplaires à fournir, +1 si ABF) *

Permis d'aménager (cerfa n°13409*10) (4 exemplaires à fournir, +1 si ABF) *

Demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou démolitions

MONUMENT HISTORIQUE

Renseignez-vous en mairie pour savoir si votre projet est situé dans les abords d'un monument historique. Dans ce cas, votre demande sera soumise à l'architecte de bâtiment de France (ABF)

QUELLES PIÈCES JOINDRE À MON DOSSIER ?

Pièce à fournir	Plan de situation	Plan de masse	Plan en coupe	Notice*	Plan des façades
Maison d'habitation	X	X	X	X	X
Abris de jardin et garage	X	X	X	X	X
Véranda ou extension	X	X	X	X	X
Création d'ouvertures	X		X		X
Panneaux solaires	X		X		X
Ravalement de façade	X		X		X
Piscine	X	X	X		X
Clôture	X	X	X		X

*La notice est obligatoire dans les abords d'un monument historique

+ SI MON PROJET EST VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC :

- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.
- Une photo du projet dans l'environnement proche.
- Une photo permettant de situer le projet dans un environnement lointain

JE N'OUBLIE PAS

- Le CERFA complété, daté et signé
- Si votre projet dépasse 150m² de surface de plancher, le recours à un architecte est obligatoire
- L'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale pour une maison d'habitation
- L'attestation de conformité de mon système d'assainissement autonome le cas échéant (renseignement auprès du SPANC intercommunal)

QUEL EST LE CONTENU DES PIÈCES À JOINDRE ?

1.Plan de situation

Le plan de situation permet de situer le terrain à l'intérieur de la commune.

Il doit indiquer :

- **L'échelle**
- **La direction du nord**
- **Le terrain concerné**

2.Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. il doit faire apparaitre :

- Les bâtiments existants sur le terrain : emplacement et dimensions
- Les bâtiments à construire : emplacement et dimensions
- Les parties de terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet
- Les arbres existants: ceux qui seront maintenus et ceux supprimés
- Les arbres qui doivent être plantés
- Les points de raccordement aux réseaux ou installations du système d'assainissement autonome
- Les places de stationnement prévues
- L'endroit à partir duquel les photos ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue

Le plan doit porter son échelle et l'orientation ainsi que les côtes en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur).

3.Plan en coupe du terrain et de la construction

Le plan en coupe doit faire apparaitre :

- Le profil du terrain avant et après travaux
- L'implantation de la ou des construction(s) par rapport au profil du terrain

Le plan en coupe indique les hauteurs de la construction (égouts de toiture et faîtages)

4.Notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice présente la situation du terrain et précise les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par les seules éléments précédents.

Elle comprend :

- La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords
- La présentation du projet :
  - Aménagement du terrain
  - Organisation et traitement des accès
  - Implantation, organisation, composition et volume des constructions projetées par rapport aux constructions et (ou) paysages environnants
  - Matériaux et couleurs de constructions
  - Traitement des clôtures, végétation et aménagement en limite de terrain
  - Traitement des espaces libres (plantations)

5.Plan des façades et des toitures

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction.

Il convient de fournir le plan de toutes les façades des constructions faisant apparaitre:

- La composition d'ensemble de chaque façade
- La répartition des matériaux et leurs aspects
- Les éléments de décors
- Les percements
- Les cheminées
- Les éléments techniques

Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants :

- Représentez l'état initial des façades et toitures et l'état futur
- Vous pouvez faire deux plans distincts

Echelle 1/50 à 1/200

FACADE SUD
EXTENSION
Limite de propriété
Limite de propriété
Pente 30 à 40°
9.41
7.61
5.63
2.32
7.42
3.47
502
318
214
TN = TF = 54.17
TN = TF = 54.45
TN = TF = 53.39
1045
Extension : 600
706
2342

FACADE OUEST
EXTENSION
Limite de propriété
Limite de propriété
Pente 30 à 40°
9.41
7.61
5.40
5.82
5.63
3.48
2.32
2.48
114
298
538
231
562
232
TN = TF = 55.70
TN = TF = 54.17
TN = TF = 54.10
Limite de propriété
300
529
383
1087
100
500
500
3396

FACADE NORD
EXTENSION
Limite de propriété
Limite de propriété
Pente 30 à 40°
9.41
7.61
5.40
5.63
4.12
3.48
2.32
318
3.90
Limite de propriété
TN = TF = 53.90
TN = TF = 54.45
TN = TF = 54.50
TN = TF = 54.17
706
600
90
570
100
375
2441

FACADE EST
5
Limite de propriété
Limite de propriété
Pente 30 à 40°
9.41
7.61
5.84
4.77
3.48
3.47
941
519
761
214
318
EXTENSION
TN = TF = 53.40
TN = TF = 54.50
TN = TF = 54.45
944
100
1470
315
164
3013

6. Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques, dont celle du photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non-professionnel. A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pouvez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
Les professionnels peuvent réaliser une perspective ou une axonométrie.

7. Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

OÙ DÉPOSER MON DOSSIER ?

OÙ DÉPOSER MON DOSSIER ?

→ Mon Autorisation d'Urbanisme :

https://monautorisationdurbanisme-ccbbo.sirap.fr/#/communesList

→ A la mairie de la commune ou je souhaite réaliser mon projet

QUEL EST LE DÉLAIS D'INSTRUCTION ?

→ Certificat d'urbanisme d'information (CUa)	*1 mois*
Certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)	*2 mois*
Déclaration préalable	*1 mois*
Permis de construire pour une maison individuelle	*2 mois*
Permis de construire	*3 mois*
Permis de démolir	*2 mois*
Permis d'aménager	*3 mois*

Dans un certain nombre de cas (abords d'un monument historique par exemple), ce délais peut être majoré)

A QUI M'ADRESSER POUR UN CONSEIL ?

Besoin d'un conseil architectural ? 02.97.62.40.90

- Rencontrez l'architecte-conseil du CAUE du Morbihan, sur rendez-vous à Vannes (64 rue Anita Conti) deux mardis par mois
  conseil@caue56.fr - www.caue56.fr

- Permanence de l'architecte des bâtiments de France (ABF)à la maison France Services de Merlevenez, une fois par mois sur rendez-vous, (prendre rdv en mairie)

Besoin d'un conseil en urbanisme ?

Kervignac 02.97.65.77.06

- Ouverture du Service Urbanisme le lundi, mercredi et jeudi de 9h à 12h; le vendredi de 14h à 17h

Merlevenez 02.97.65.75.08

- Ouverture du service urbanisme du lundi au vendredi de 9h à 12h et 14h à 17h15 (sauf mercredi et jeudi après-midi)

Nostang 02.97.65.75.43

- Ouverture de la Mairie du lundi au vendredi (sauf jeudi), de 9h à 12h et de 14hà 17h

Plouhinec 02.97.85.88.77

- Ouverture du Service Urbanisme du lundi au vendredi, de 9h à 12h.

Sainte-Hélène 02.97.36.64.36

- Ouverture de la Mairie le lundi, jeudi et vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h ; le mardi de 13h30 à 17h; le mercredi de 9h à 12h

MÉMO

BLAVET BELLEVUE OCEAN Communauté
5 communes, 1 territoire

BLAVET BELLEVUE OCEAN Communauté
5 communes, 1 territoire

BLAVET BELLEVUE OCEAN Communauté

Kervignac, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Sainte-Hélène

Parc d'Activité de Bellevue - Allée de Ti-Neùé - 56700 Merlevenez

02.97.65.62.90

bbo-communaute.bzh

Ville de Kervignac · Merlevenez · Nostang Ria d'Etel · Plouhinec Sud Morbihan · Sainte-Hélène Santez-Elen