

# GUIDE DU DEMANDEUR

Demandes de certificats et  
d'autorisations d'urbanisme



# Sommaire

- ✘ Les surfaces ..... page 2
  - ✘ Les notions de base
  - ✘ La surface de plancher fiscale (ou surface taxable)
  - ✘ La surface de plancher construction
  - ✘ L'emprise au sol
  - ✘ Récapitulatif
  - ✘ Déclaration Préalable ou Permis de Construire ?
  
- ✘ Les différents types de plans ..... page 6
  - ✘ Le plan de situation
  - ✘ Le plan de cadastre
  - ✘ Le plan de masse
  - ✘ Le plan de coupe du terrain avec construction
  - ✘ Le plan de façade et de toiture
  - ✘ Le plan de toiture
  - ✘ Le document graphique
  
- ✘ Les délais d'instruction des actes ..... page 10

## Les surfaces

### ✘ Les notions de base

**Surface plancher** : La surface plancher est constituée des surfaces closes et couvertes calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

**Plancher** : prend en compte tous les plancher quelle que soit la nature des matériaux utilisés (bois, béton, terre battue, gravier, ...) et à tous les niveaux (RDC, étage, mezzanine, combles et sous-sols de plus d'1,80 mètres aménageables ou non)

« **Nu intérieur** » : prend en compte la surface à l'intérieur des murs sans en soustraire les cloisons, ... . L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc pas prise en compte.

**Façade** : Ensemble des murs et parois de pourtour même si les murs extérieurs sont isolés, accolés, mitoyen ou enterrés.

### ✘ La surface de plancher fiscale (ou surface taxable)

La surface prise en compte pour la fiscalité est la suivante :

Surface plancher
–
Vide et trémies
–
Surface planché dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m
_____
<b>Surface taxable</b>

En cas d'**extension**, l'épaisseur du mur extérieur inclus (auquel vient s'accolé la nouvelle construction) est compté dans la surface de plancher.

*Pour ce calcul, vous pouvez vous aidez de la **fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable** téléchargeable sur [service-public.fr](http://service-public.fr).*

### ✘ La surface de plancher construction

Elle est soit égale, soit inférieur à la surface taxable.

En cas d'**extension**, l'épaisseur du mur extérieur inclus (auquel vient s'accolé la nouvelle construction) est compté dans la surface de plancher.

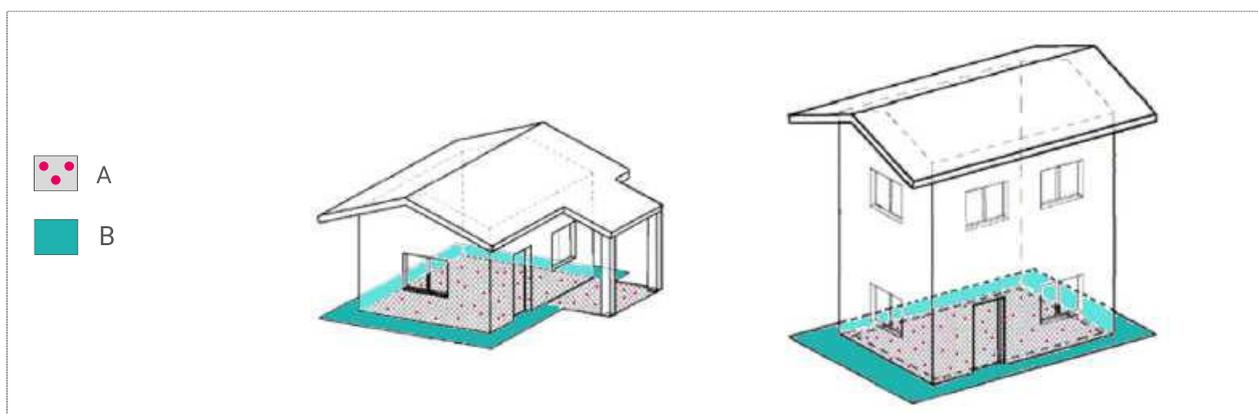
Lorsque l'on connaît la surface taxable, il suffit de déduire les surfaces comme ci-après afin d'obtenir la surface plancher construction :

	Construction individuelle	Construction collective
Surface de stationnement y compris les rampes, l'accès et les aires de manœuvre	A déduire	A déduire
Surface de plancher des combles aménageables (> 1.80 m) des habitations, locaux professionnel, artisanal, industriel et/ ou commerciale	A déduire	A déduire
Surface plancher des locaux technique nécessaire au collectif y compris les locaux déchets	A conserver	A déduire
Surface plancher des caves, cellier, annexes au bâtiment si elles sont desservies par des parties communes	A conserver	A déduire
10 % des surfaces plancher affectées à l'habitation si le(s) logement(s) sont desservies par des parties communes intérieures	A conserver	A déduire

### ✦ L'emprise au sol

Elle est complémentaire à la surface de plancher et permet de déterminer à quelle autorisation et quelles formalités est soumis le projet.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les éléments de modénature, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et les marquises sont exclus (B).



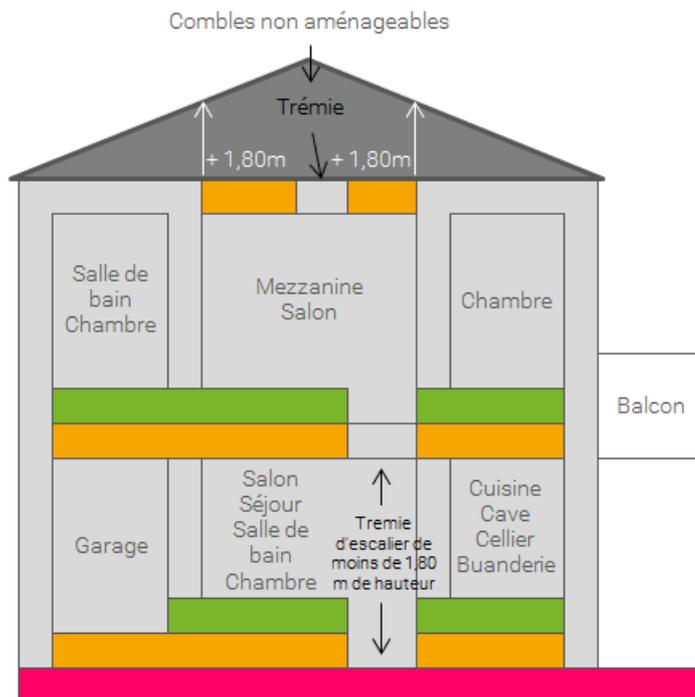
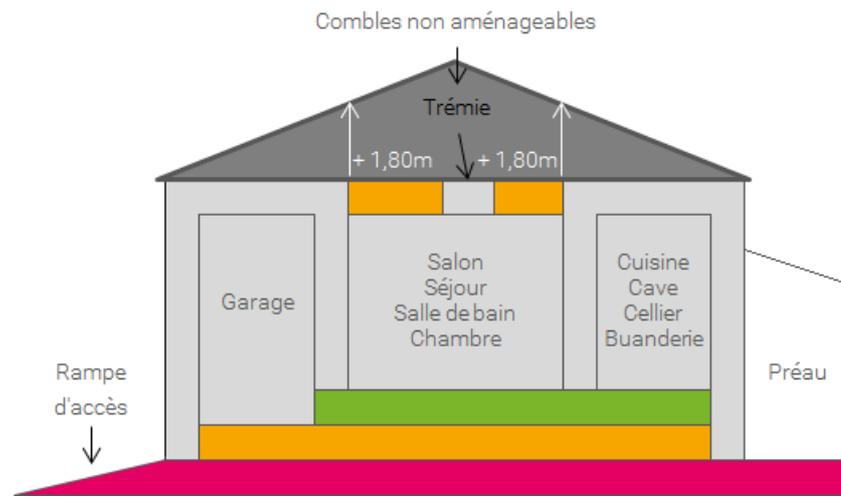
### ✦ Récapitulatif

TYPE DE SURFACE	ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE
Surface de plancher fiscale	Planchers – vide et trémies – surface plancher dont la hauteur sous plafond est inférieur à 1,80 m.
Surface de plancher construction	Surface plancher fiscale – Surfaces de stationnement - ...* (voir tableau précédent)
Emprise au sol déterminant les formalités (A)	Projection verticale du volume de la construction - les éléments de modénature - les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements - les marquises

## Exemple de prise en compte des surfaces :

Source : CNFPT Bretagne – N.REBOU-BELLOUARD

-  Surface de plancher fiscale (surface taxable) : TA R331-7 CU
-  Surface de plancher construction : R111-22 CU
-  Emprise au sol (formalité) : R420-1 CU



## ✘ Permis de Construire ou déclaration préalable ?

### Règles concernant les constructions nouvelles

(Création d'un bâtiment sur un terrain vierge ou construction d'un bâtiment non accolé à l'existant)

CONSTRUCTIONS NOUVELLES AYANT :	En droit commun		En secteur protégé (1)	
	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur ≤ 12 m	Constructions nouvelles d'une hauteur > 12 m
une emprise au sol et une surface de plancher <b>inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup></b>	Dispense (R.421-2 a)	Déclaration Préalable (R.421-9 c)	Déclaration Préalable (R.421-11 a)	Permis de construire (R.421-1)*
<b>5 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher <b>supérieure à 5 m<sup>2</sup></b>	Déclaration Préalable (R.421-9 a)	Permis de construire (R.421-1)	Déclaration Préalable (R.421-11 a)	Permis de construire (R.421-1)*
<b>ET</b>				
une emprise au sol <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>				
<b>ET</b>				
une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>				
<b>20 m<sup>2</sup></b>				
une emprise au sol ou une surface de plancher <b>supérieure à 20 m<sup>2</sup></b>	Permis de construire (R.421-1)*			

(1) Secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national.

### Règles concernant les constructions existantes

TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE ayant pour effet de créer :	En droit commun	En zone U du P.L.U.	
		Travaux ayant pour effet de porter la surface totale au-delà de 150m <sup>2</sup> **	Travaux n'ayant pas pour effet de porter la surface totale au-delà de 150m <sup>2</sup>
Une emprise au sol <b>ET</b> une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup></b>	Dispense (R.421-13)		
<b>5 m<sup>2</sup></b>			
une emprise au sol ou une surface de plancher <b>supérieure à 5 m<sup>2</sup></b>	Déclaration Préalable (R.421-17 f)		
<b>ET</b>			
une emprise au sol <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>			
<b>ET</b>			
une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup></b>			
<b>20 m<sup>2</sup></b>			
une emprise au sol ou une surface de plancher <b>supérieure à 20 m<sup>2</sup></b>	Permis de construire (R.421-14 a)*	Permis de construire avec recours obligatoire à un architecte	Déclaration Préalable (R.421-17 f)
<b>ET</b>			
une emprise au sol <b>inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup></b>			
<b>ET</b>			
une surface de plancher <b>inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup></b>			
<b>40 m<sup>2</sup></b>			
une emprise au sol <b>ou</b> une surface de plancher <b>supérieure à 40 m<sup>2</sup></b>	Permis de construire (R.421-14 a)*		

\* avec recours obligatoire à un architecte si la surface de plancher initiale est supérieure à 150m<sup>2</sup> ou si la construction porte le seuil total au-delà de 150m<sup>2</sup>

**NB** : si la surface planché totale (surface existante + surface créée) **devient supérieur à 150 m<sup>2</sup>**. Le demandeur devra obligatoirement déposer un permis de construire signé d'un architecte.

\*\* ou travaux sur une construction dont la **surface de plancher existante est de 150 m<sup>2</sup> ou plus**

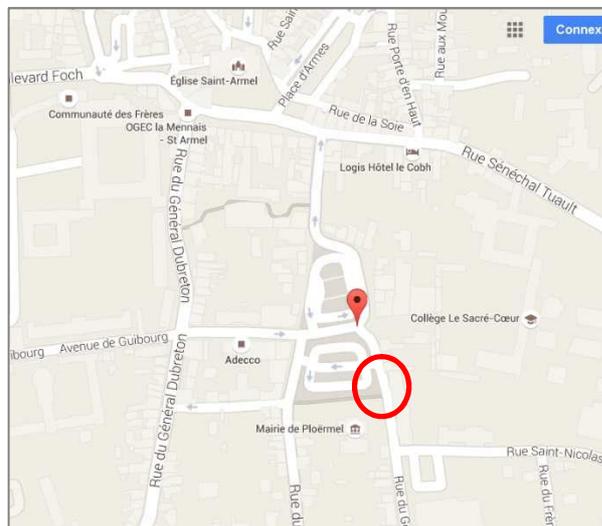
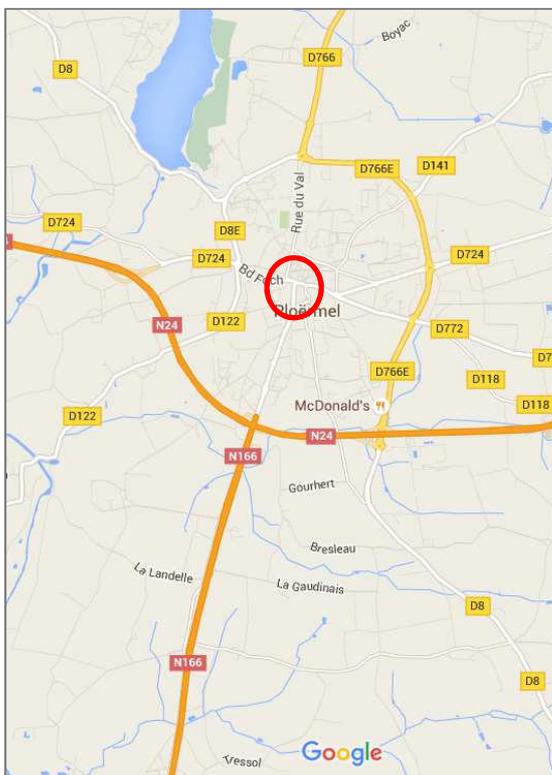
## Les différents types de plans

Un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme se compose en 2 parties : le formulaire de demande et les pièces à joindre à ce dernier. Parmi les pièces obligatoires, vous devrez fournir différents types de plans. Vous trouverez ci-dessous les différents types de plans possible, leur explication, un modèle et les cas dans lesquels ils devront obligatoirement être joints au dossier.

### ✂ Le plan de situation

Le plan de situation donne la situation géographique d'un terrain au sein de la commune (et/ou du village, hameau) dont il dépend.

Il s'agit d'une **pièce obligatoire** pour toute demande d'autorisation d'urbanisme (Permis et Déclaration Préalable) ainsi que pour les demandes de Certificat d'Urbanisme.

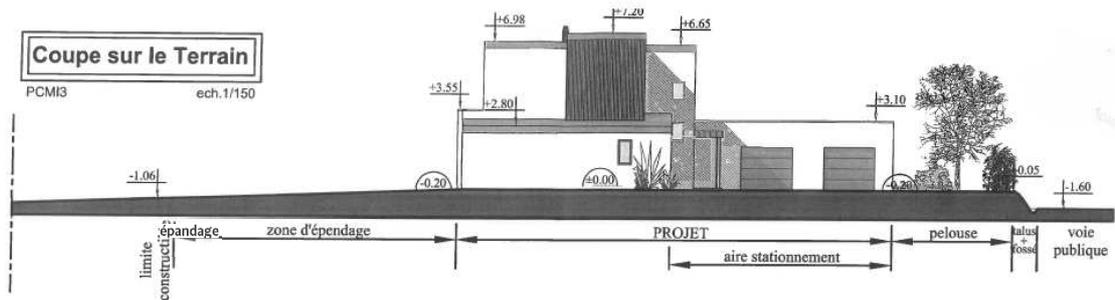




### ✦ Le plan de coupe du terrain avec constructions

Le plan de coupe paysager précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. Lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain naturel, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur.

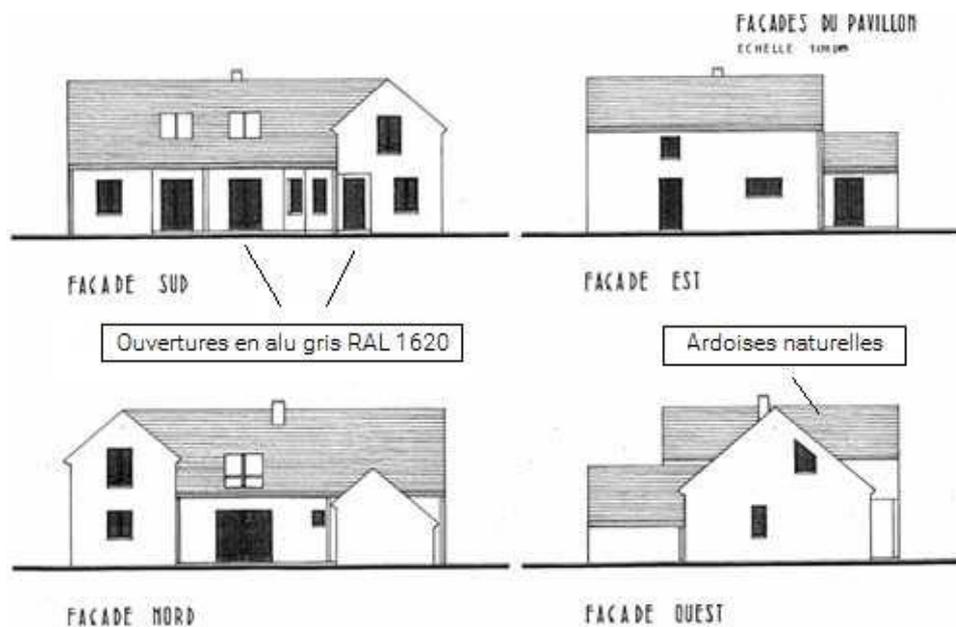
Cette pièce **doit être fournie** dans le cadre d'une demande concernant la création d'un bâtiment.



### ✦ Le plan de façade et de toiture

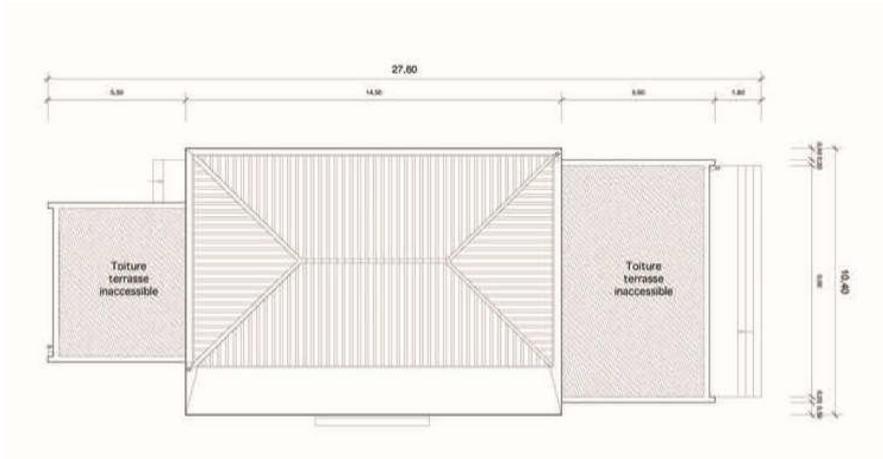
Le plan des façades représente toutes les façades de la construction avec chaque détail à l'échelle. Lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur. Il permet également d'indiquer les matériaux utilisés.

Ces plans sont **obligatoires** dans le cadre de la construction d'un bâtiment ou de la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment.



## ✦ Le plan de toiture

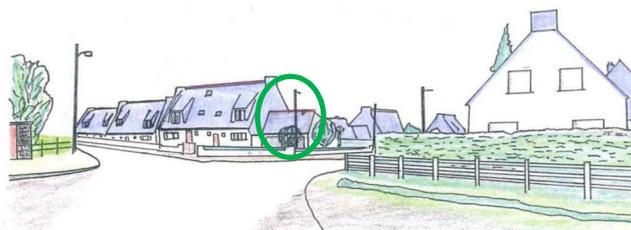
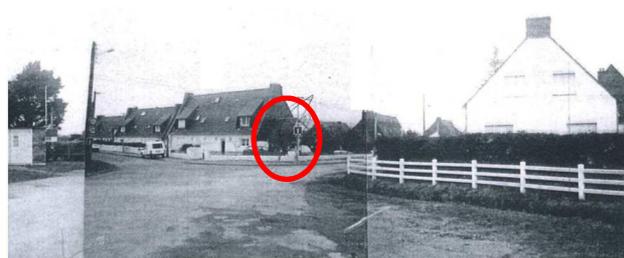
Le plan de toiture est une vue du dessus de la construction qui comporte notamment une échelle, les lignes de faîtage, les châssis de toit, lucarne, cheminée ainsi que les débordements de toiture. Il permet de comprendre l'articulation des bâtiments.



## ✦ Le document graphique :

Il permet d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain. Il suffit d'insérer votre projet sur le terrain ou de redessiner l'environnement en y intégrant votre projet.

Ce document est **obligatoire** pour toute création de bâtiment, de clôture, ...



## Les délais d'instruction des actes

Le délai d'instruction :

- ✦ Il court dès lors que le dossier est déclaré complet
- ✦ Il varie en fonction de différents critères :
  - Zone dans laquelle se trouve le bien  
(Ex : obligation de consulter un Architecte des Bâtiments de France (ABF))
  - Nature du demandeur  
(Ex : Établissement Recevant du Public (ERP))

ACTE	PARTICULARITÉS	DÉLAIS (en mois)
Certificat d'urbanisme d'information (CUa)		1
Certificat d'urbanisme opérationnel (CUB)		2
Déclaration préalable (DP)		1
	Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)	2
Permis d'aménager (PA)		3
	Projet situé dans le périmètre d'un Monument Historique : consultation de l'ABF	4
	Projet situé en secteur sauvegardés : ZPPAUP, AVAP, PSMV, ... : consultation de l'ABF	4
	Projet concernant un bâtiment classé Monument Historique : consultation de l'ABF	5
	Établissement Recevant du Public (ERP)	5
	Projet situé en secteur sauvegardé, réserve naturelle, réserve classée : consultation du Préfet	5
Permis de construire maison individuelle et ses annexes (PCMi)		2
	Projet situé dans le périmètre d'un Monument Historique : consultation de l'ABF	3
	Projet situé en secteur sauvegardés : ZPPAUP, AVAP, PSMV, ... : consultation de l'ABF	3
Permis de construire (PC)		3
	Projet situé dans le périmètre d'un Monument Historique : consultation de l'ABF	4
	Projet situé en secteur sauvegardés : ZPPAUP, AVAP, PSMV, ... : consultation de l'ABF	4
	Projet concernant un bâtiment classé Monument Historique : consultation de l'ABF	5
	ERP	5
	Projet situé en secteur sauvegardé, réserve naturelle, réserve classée : consultation du Préfet	5
Permis de démolir (PD)		2
	Consultation de l'ABF	3



Mise à jour : février 2024



place de la Mairie ✨ 56800 PLOËRMEL

✨ 02 97 73 20 97 ✨ ads@ploermelcommunaute.bzh ✨