

Fiche éditée en octobre 2021.

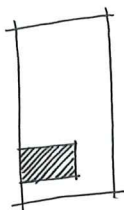
Permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, changement de destination...
Vous prévoyez de transformer votre logement, de réaliser une extension ou même de construire une maison, faisons le point sur les formalités administratives préalables à la réalisation de votre projet.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) : Voir fiche dédiée

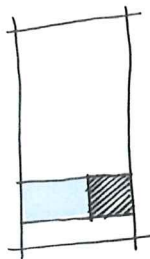
Cette autorisation d'urbanisme est exigée pour toute construction nouvelle qui n'est pas soumise à déclaration préalable de travaux, même sans fondation :

Pour le changement de destination d'un bâtiment.

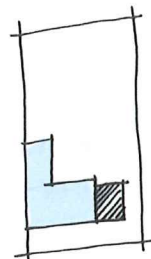
Pour une construction nouvelle supérieure à 20 m² *



Pour une extension supérieure à 20 m² * hors zone urbaine couverte par un PLU ou 40 m² * dans une zone urbaine



Pour une extension supérieure à 20 m² * si elle mène l'ensemble des surfaces existantes au-delà de 150 m² *



LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX (DP) : Voir fiche dédiée

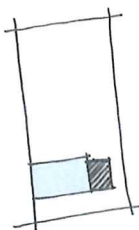
Cette autorisation d'urbanisme est exigée pour des travaux non soumis au permis de construire :

Pour la réalisation d'une clôture

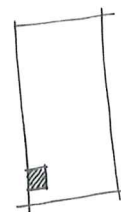


Pour le changement de destination d'un bâtiment

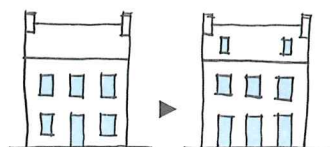
Pour une construction nouvelle comprise entre 5 et 20 m² *



Pour une extension inférieure à 20 m² * hors zone urbaine couverte par un PLU ou 40 m² * dans une zone urbaine



Pour la modification de l'aspect extérieur d'une construction existante



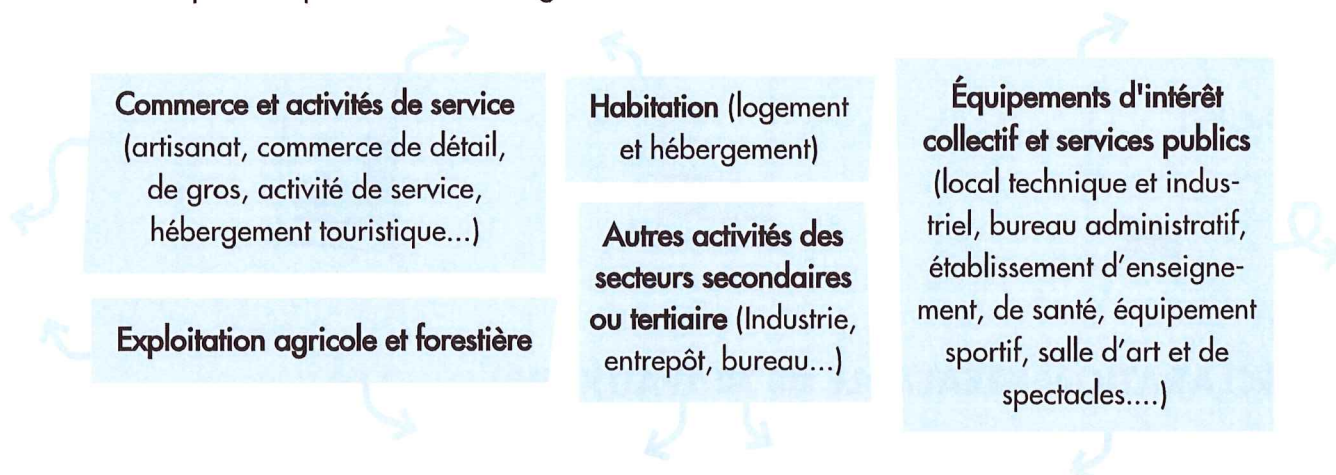
LE PERMIS DE DÉMOLIR :

Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager. Ce permis est demandé pour une démolition totale ou partielle située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé,
- aux abords des monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- dans un site inscrit ou site classé ou en cours de classement.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à modifier l'affectation de tout ou d'une partie d'un bâtiment. Cela constitue une extension de la surface de plancher ou d'emprise au sol, vous devez donc déposer une Déclaration Préalable de travaux (DP) ou une demande de Permis de Construire (PC). Il existe 5 types de destinations que vous pouvez inter-changer :

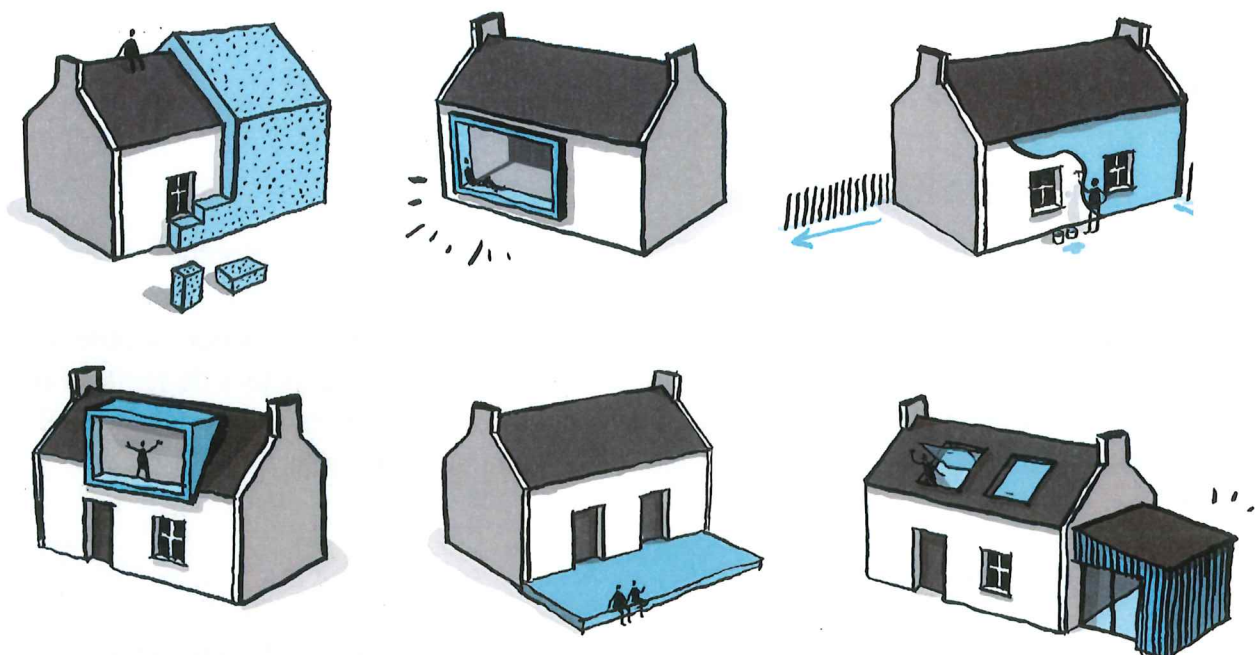


LE PERMIS D'AMÉNAGER :

Ce permis permet à l'administration de contrôler les aménagements réalisés sur un terrain. Il concerne :

- Lotissement, remembrement,
- Terrain de camping, de golf,
- Parc résidentiel de loisirs,
- Affouillement du sol (creusement),
- exhaussement du sol (+2m et 2 ha),
- Village de vacances (hébergement léger),
- Terrain de sports ou de loisirs motorisés,
- Parc d'attractions et aire de jeux et de sports,
- Aire de stationnement ouverte au public, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage,
- Terrain destiné à l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

Attention ! Les opérations soumises à cette autorisation peuvent varier si votre projet est situé dans le périmètre d'un secteur sauvegardé, dans un espace remarquable ou dans un milieu littoral à préserver.



La déclaration préalable

Fiche éditée en septembre 2021.

La déclaration préalable de travaux (DP) est un document administratif délivré par la mairie de la commune où se situe votre projet, autorisant la modification ou l'extension d'un bâtiment. Il permet de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur, il doit être conforme au **PLU** (plan local d'urbanisme), **PLUi** (plan local d'urbanisme intercommunal), au **POS** (plan d'occupation des sols) ou au **RNU** (règlement national d'urbanisme) en vigueur dans votre commune. Les travaux qui ne relèvent pas de la déclaration préalable sont, en principe, soumis au Permis de Construire (PC). (voir fiche dédiée)

La déclaration préalable s'applique pour ...

Une construction nouvelle comprise entre 5 et 20 m².

Une extension limitée jusqu'à 20 m²* hors zone urbaine couverte par un PLU ou 40 m² dans une zone urbaine.

La modification de l'aspect extérieur d'une construction existante et la réalisation d'une clôture.

* **de surface de plancher ...** : surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

... **ou d'emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs non ornementaux inclus.

QUELQUES PRÉCISIONS

DÉLAIS D'INSTRUCTION

La demande doit être **déposée en mairie** en 4 exemplaires. Le délai d'obtention de la déclaration préalable de travaux est de 2 mois maximum. Passé ce délai, l'autorisation est obtenue tacitement. Elle doit ensuite être affichée sur le lieu de la construction, visible depuis la voie publique, pendant deux mois avant le début des travaux puis lors de toute la durée des travaux. A compter de la délivrance de l'autorisation, vous avez un délais de 3 ans pour commencer les travaux, renouvelable 2 fois 1 an, sur demande.

PIÈCES SUPPLÉMENTAIRES

Pour chaque pièce vous pouvez fournir plusieurs documents si vous l'estimez utile. Par exemple pour le DP5 (façades) il vous est recommandé de présenter séparément les façades existantes et les façades après modifications pour **simplifier la lecture**.

PÉRIMÈTRES SPÉCIAUX

Selon le secteur où se situe votre projet, il est possible que certaines **pièces supplémentaires** vous soient demandées, ou que **les délais soient plus importants** en raison de servitudes particulières. Vous pouvez vous renseigner auprès du service instruction droit des sols de votre communauté de communes.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Pensez à remplir votre CERFA. Vous le trouverez sur le site internet www.service-public.fr sous l'intitulé **CERFA n°13406*06** - " Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions". Il est accompagné d'une **notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable**, résumée dans ce document.

DP 1

Fonds de plan

www.geoportail.gouv.fr

www.cadastre.gouv.fr

Doit montrer

- 1 - Une échelle : 1/2000 (rurale) ou 1/1000 (urbaine),
- 2 - Une orientation,
- 3 - Le nom de la rue,
- 4 - Les angles de prise de vue des pièces DP7 et DP8,
- 5 - Les contours du terrain.

L'objectif est de comprendre la morphologie urbaine et paysagère environnante.

EXISTANT

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Permet de situer l'emplacement du terrain dans la commune.



DP 2

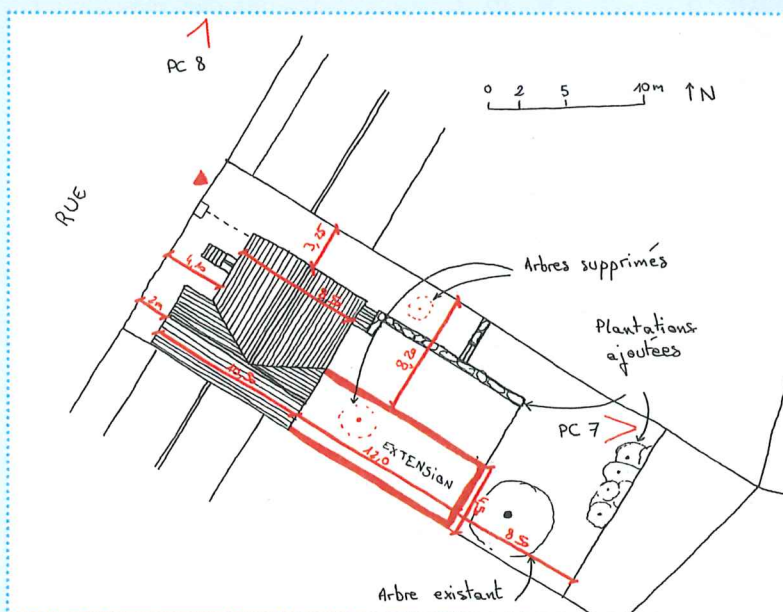
Doit montrer

- 1 - Une échelle : du 1/100 au 1/500,
- 2 - Une orientation,
- 3 - Les accès,
- 4 - Raccords aux réseaux,
- 5 - Végétation et bâti existants, supprimés et ajoutés,
- 6 - Les hauteurs en cotes,
- 7 - Les distances aux limites (débords de toit inclus),
- 8 - Les angles de prise de vue des pièces DP7 et DP8.

PROJETÉ

PLAN DE MASSE

Permet de montrer le projet dans sa globalité.



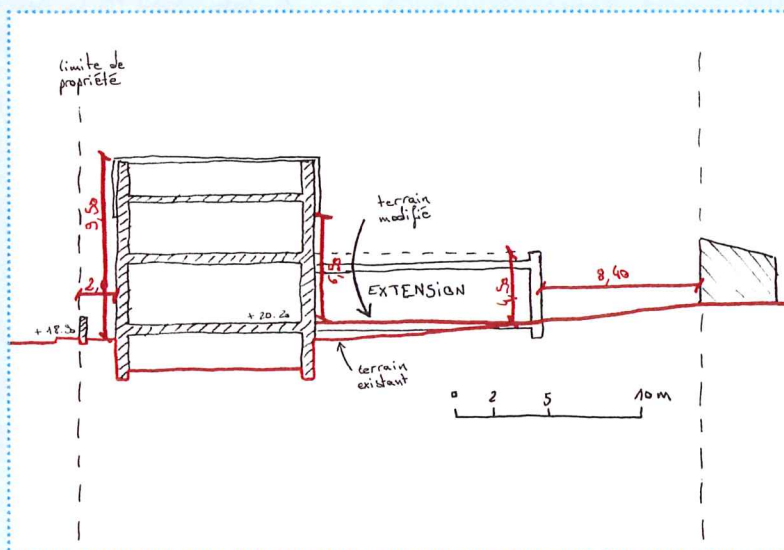
DP 3

EXISTANT ET PROJETÉ PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Permet de montrer l'implantation sur le terrain.

Doit montrer

- 1 - Une échelle : entre 1/100 et 1/500,
- 2 - Le profil du terrain avant (naturel) et après (fini) modifications,
- 3 - Le profil du projet,
- 4 - Les hauteurs (faîtage, égout, acrotère),
- 5 - Les distances aux limites avant/après,
- 6 - La cote NGF (hauteur par rapport à la mer) de la dalle ou du RDC.



DP 4

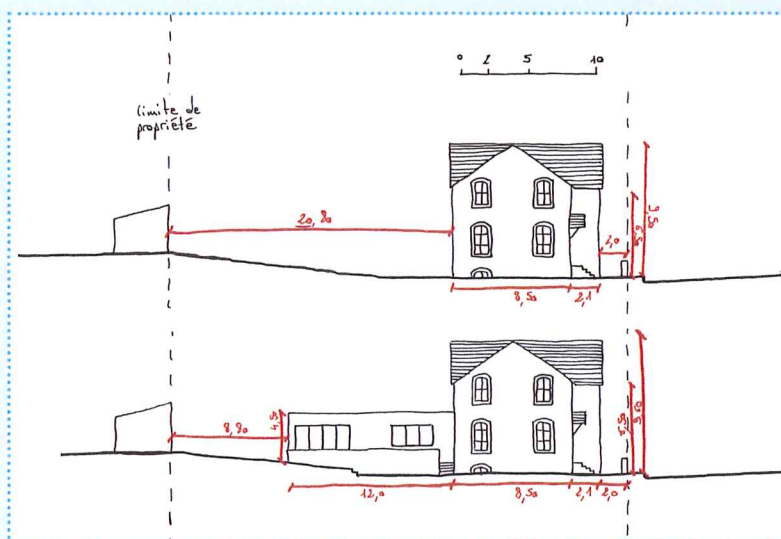
EXISTANT ET PROJETÉ DES FAÇADES MODIFIÉES / CRÉÉES

Permet de voir les aspects extérieurs du bâtiment.

Doit montrer

- 1 - Une échelle,
- 2 - Les cotes principales,
- 3 - Les matériaux,
- 4 - Les couleurs,
- 5 - Les volumes,
- 6 - Les ouvertures.

L'objectif est de montrer tous les plans permettant de comprendre l'état du projet (construction) ou l'état initial et futur du projet (réhabilitation).



DP 5,6

Photomontage, perspective ou axonométrie

Doit montrer

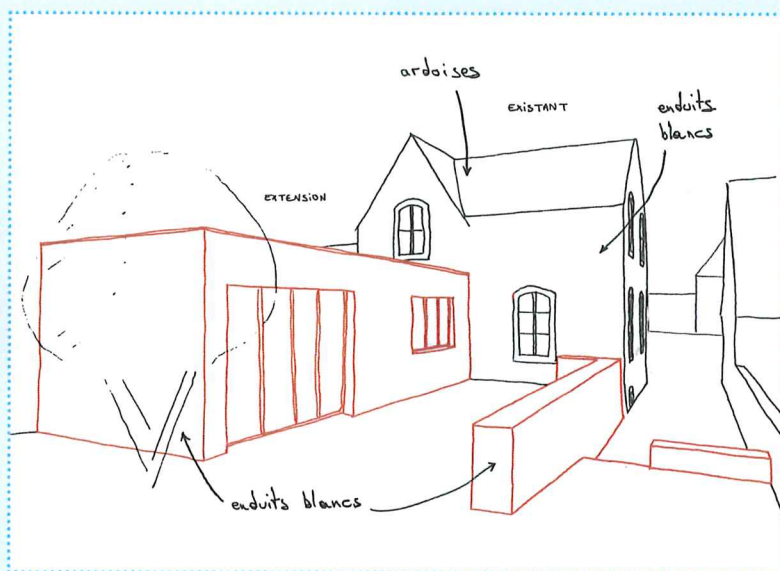
- 1 - Les environs du projet,
- 2 - Les formes du bâti existant et projeté,
- 3 - Les matériaux,
- 4- Si possible, les accès.

L'objectif est de faire comprendre l'impact visuel du projet dans son environnement.

PROJETÉ

DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Permet de montrer le rapport de la construction à ses environs.



DP 7

Doit montrer

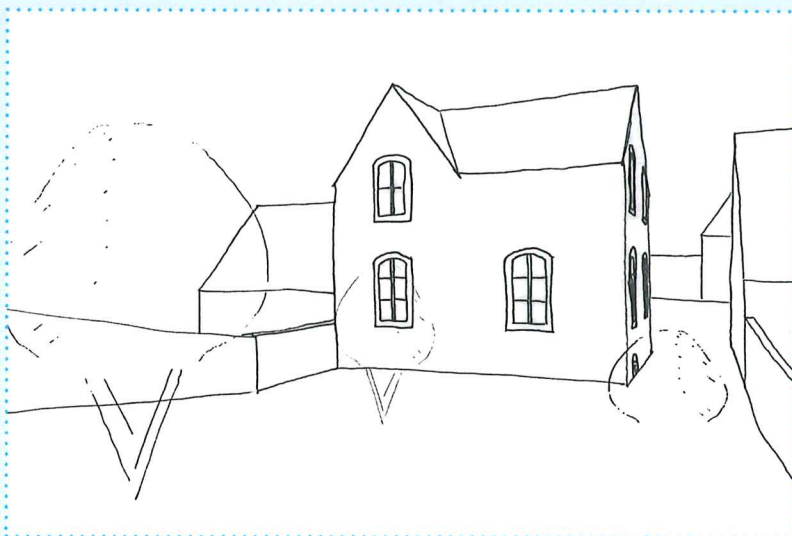
- 1 - La végétation existante sur la parcelle et autour,
- 2 - Les bâtiments existants sur la parcelle et autour.

Attention, indiquer le cône de vue sur le plan de situation et le plan masse.

EXISTANT

PHOTO(S) PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

Permet de voir l'implantation par rapport aux voisins immédiats.



DP 8

Doit montrer

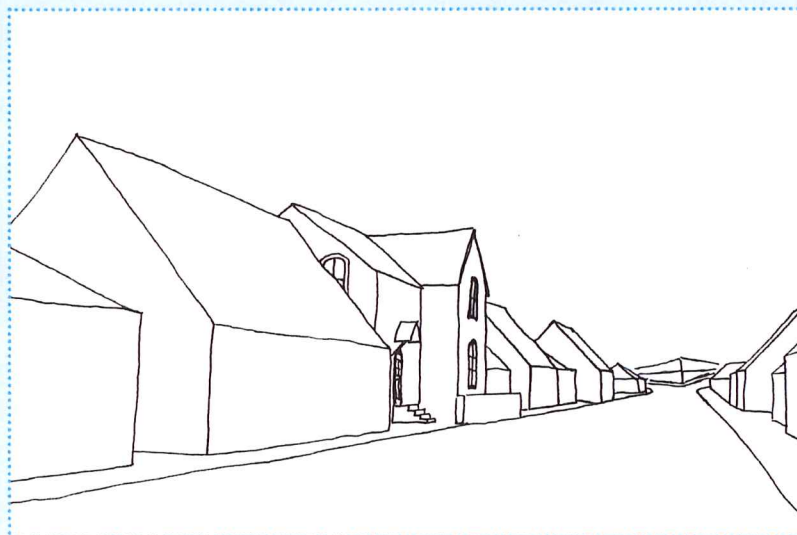
- 1 - Les environs du projet.

Attention, indiquer le cône de vue sur le plan de situation et le plan masse.

EXISTANT

PHOTO (S) PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Permet de voir dans quel paysage s'inscrit le projet.



DP 11

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

Permet d'expliquer le projet.

Cette notice est obligatoire pour les opérations de restauration immobilière, les travaux sur monuments historiques inscrits et pour les travaux situés dans un périmètre de protection d'un monument historique (SPR, abords MH...).

AVERTISSEMENT

Ce document s'adresse aux porteurs de projet d'extension ou d'intervention extérieure sur une maison individuelle. Des nuances peuvent être apportées en fonction des périmètres dans lesquels se situe la construction.

Pour toute information supplémentaire, vous pouvez consulter :

> **Le CERFA 51434#8** : Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable.

> **Le CAUE du Finistère**

02 98 98 69 15

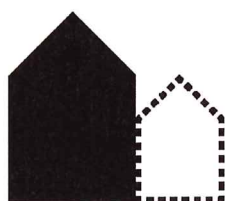
contact@caue-finistere.fr

www.caue-finistere.fr

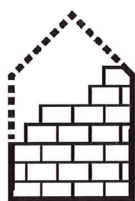
Si vous souhaitez un rendez-vous avec un architecte-conseil du CAUE, toutes les informations sur les différentes permanences se trouvent sur l'affiche au dos de ce document.

> **www.service-public.fr**

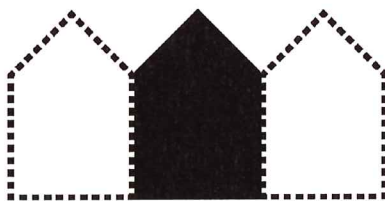
> **Le service urbanisme de votre commune ou intercommunalité.**



extension



construction



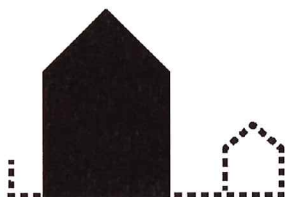
habitat participatif



isolation extérieure ou intérieure



combles



clôture - abri de jardin



ouverture



patrimoine



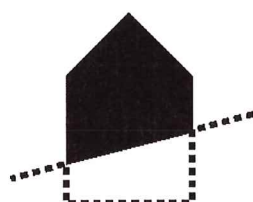
surélévation



humidité



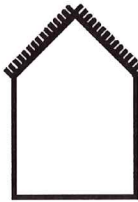
intérieur



pente



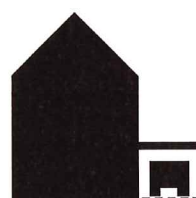
commerce



toit végétal



jardin



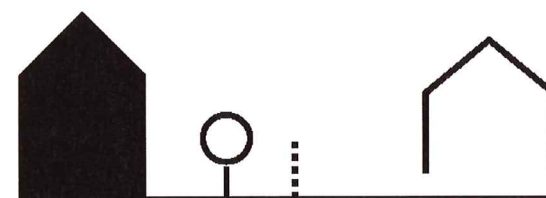
garage



lucarne



enduit



construire dans son jardin (BIMBY)

CONSEIL ARCHITECTURAL

AUX PARTICULIERS - GRATUIT - SUR RENDEZ-VOUS

AUDI ERNE
CARHAIX
LANDERNEAU
LANRIVOARE
LE FAOU
MORLAIX
QUIMPER
QUIMPERLE

Le premier mercredi du mois à La Communauté de Communes du Cap Sizun

02 98 70 16 00

Le premier vendredi du mois à La maison de services au public

02 98 98 69 15

Le troisième jeudi du mois aux services techniques de Landerneau

02 98 85 43 26

Le premier jeudi du mois à La Communauté de Communes du Pays d'Iroise

02 98 84 28 65

Le troisième mercredi du mois au Parc Naturel Régional d'Armorique

02 98 81 90 08

Le premier mardi du mois à Morlaix Communauté

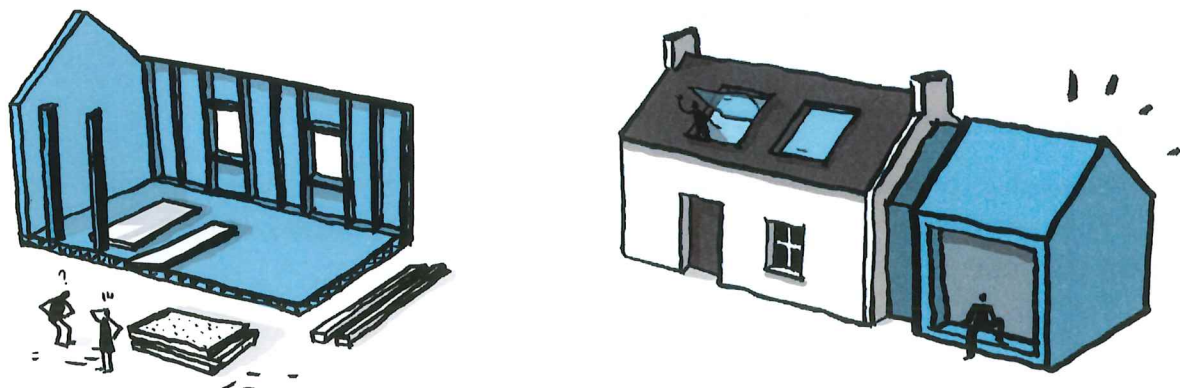
02 98 15 31 31

tous les mercredis du mois au CAUE du Finistère

02 98 98 69 15

Le deuxième jeudi du mois à Quimperlé Communauté

02 98 35 09 40



Le permis de construire

Fiche éditée en septembre 2021

Le permis de construire est un document administratif délivré par la mairie de la commune où se situe votre projet, autorisant la construction ou l'extension d'un bâtiment.

Il permet de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en rigueur, il doit être conforme au **PLU** (*plan local d'urbanisme*), **PLUi** (*plan local d'urbanisme intercommunal*), au **POS** (*plan d'occupation des sols*) ou au **RNU** (*règlement national d'urbanisme*) en vigueur dans votre commune.

Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont, en principe, soumis à la déclaration préalable de travaux (DP).

Le permis de construire s'applique pour ...

Une construction nouvelle supérieure à 20 m².
(même sans fondation)

Une extension supérieure à 20 m² si elle porte l'ensemble des surfaces existantes, avec extension, au-delà de 150 m².

Une extension supérieure à 20 m² hors zone urbaine couverte par un PLU ou 40 m² dans une zone urbaine.

* **de surface de plancher ...** : surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

... **ou d'emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs non ornementaux inclus.

QUELQUES PRÉCISIONS

RECOURS À UN ARCHITECTE

L'architecte est un professionnel qui peut vous aider dans la définition et l'exécution de votre projet. Pour une construction supérieure à 150 m² (surface plancher), le recours à un architecte est obligatoire.

DÉLAIS D'INSTRUCTION

La demande de permis de construire doit être déposée en mairie en 4 exemplaires. Le délai d'obtention du permis de construire est de 2 mois maximum. Passé ce délai, le permis est obtenu tacitement. Le permis doit ensuite être affichée sur le lieu de la construction, visible depuis la voie publique, pendant deux mois avant le début des travaux. A compter de la délivrance du permis de construire, vous avez un délai de trois ans pour commencer les travaux, renouvelable 2 fois 1 an sur demande.

PIÈCES SUPPLÉMENTAIRES

Pour chaque pièce vous pouvez fournir plusieurs documents si vous l'estimez utile. Par exemple pour le PC5 (façades) il vous est recommandé de présenter séparément les façades existantes et les façades après modifications pour simplifier la lecture.

PÉRIMÈTRES SPÉCIAUX

Selon le secteur où se situe votre projet, il est possible que certaines pièces supplémentaires vous soient demandées, ou que les délais soient plus importants en raison de servitudes particulières. Vous pouvez vous renseigner auprès du service instruction droit des sols de votre communauté de communes.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

Pensez à remplir votre CERFA. Vous le trouverez sur le site internet www.service-public.fr sous l'intitulé CERFA n°13406*06 - "Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions". Il est accompagné d'une notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable, résumée dans ce document.

PC 1

Fonds de plan

www.geoportail.gouv.fr

www.cadastre.gouv.fr

Doit montrer

- 1 - Une échelle : 1/2000 (rurale) ou 1/1000 (urbaine),
- 2 - Une orientation,
- 3 - Le nom de la rue,
- 4 - Les angles de prise de vue des pièces PC7 et PC8,
- 5 - Les contours du terrain.

L'objectif est de comprendre la morphologie urbaine et paysagère environnante.

EXISTANT

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Permet de situer l'emplacement du terrain dans la commune.



PC 2

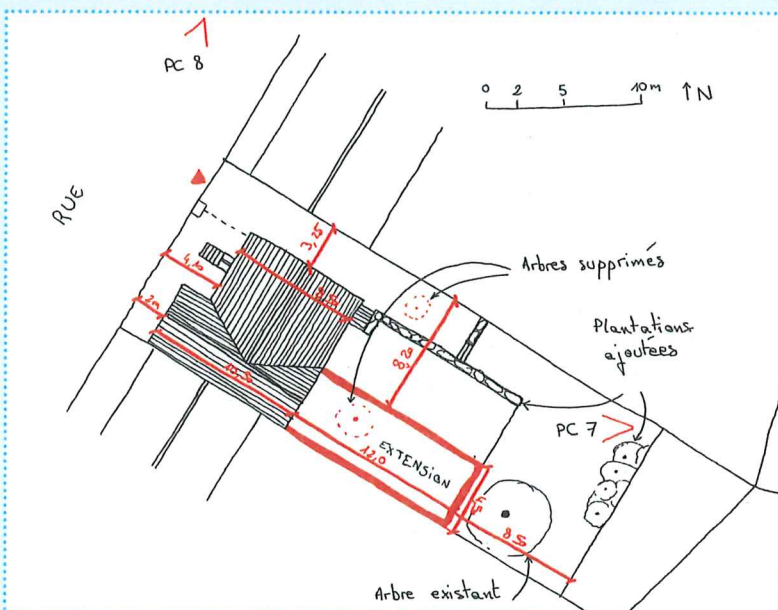
Doit montrer

- 1 - Une échelle : du 1/100 au 1/500,
- 2 - Une orientation,
- 3 - Les accès,
- 4 - Raccords aux réseaux,
- 5 - Végétation et bâti existants, supprimés et ajoutés,
- 6 - Les hauteurs en cotes,
- 7 - Les distances aux limites (débords de toit inclus),
- 8 - Les angles de prise de vue des pièces PC7 et PC8.

PROJETÉ

PLAN DE MASSE

Permet de montrer le projet dans sa globalité.



PC 3

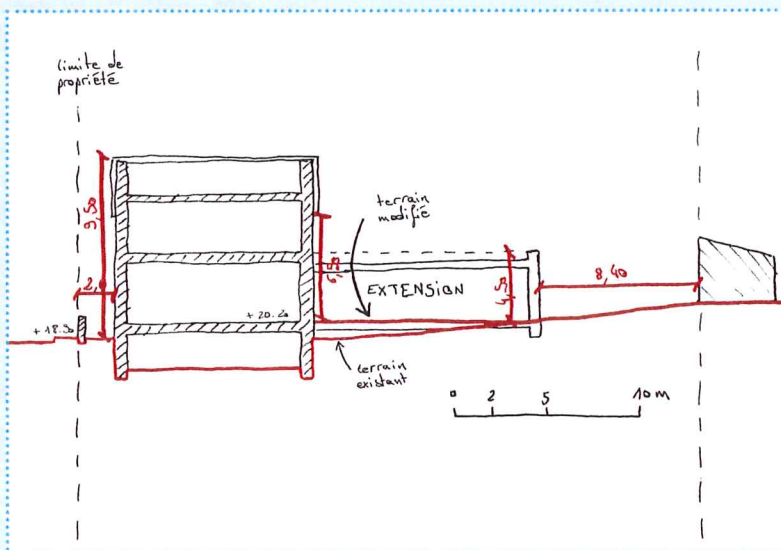
EXISTANT ET PROJETÉ

PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Permet de montrer l'implantation sur le terrain.

Doit montrer

- 1 - Une échelle : entre 1/100 et 1/500,
- 2 - Le profil du terrain avant (naturel) et après (fini) modifications,
- 3 - Le profil du projet,
- 4 - Les hauteurs (faîtage, égout, acrotère),
- 5 - Les distances aux limites avant/après,
- 6 - La cote NGF (hauteur par rapport à la mer) de la dalle ou du RDC.



PC 4

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET

Permet d'expliquer le projet.

Doit décrire

- 1 - L'état initial (construction, végétation, paysage),
- 2 - Les modifications du terrain,
- 3 - La justification du choix d'implantation,
- 4 - La composition des volumes existants et projetés,
- 5 - Les limites du terrain et leurs traitements (clôtures, végétation),
- 6 - Les matériaux et couleurs employés (murs, toitures, menuiseries),
- 7 - Le traitement des espaces laissés libres (conservés ou créés),
- 8 - Les stationnements et les accès.

Ce texte permet d'apporter des précisions supplémentaires aux plans, dessins et photographies fournies. Il faut être le plus exhaustif possible afin que les services instructeurs du permis de construire comprennent l'inscription du projet dans son environnement.

PC 5

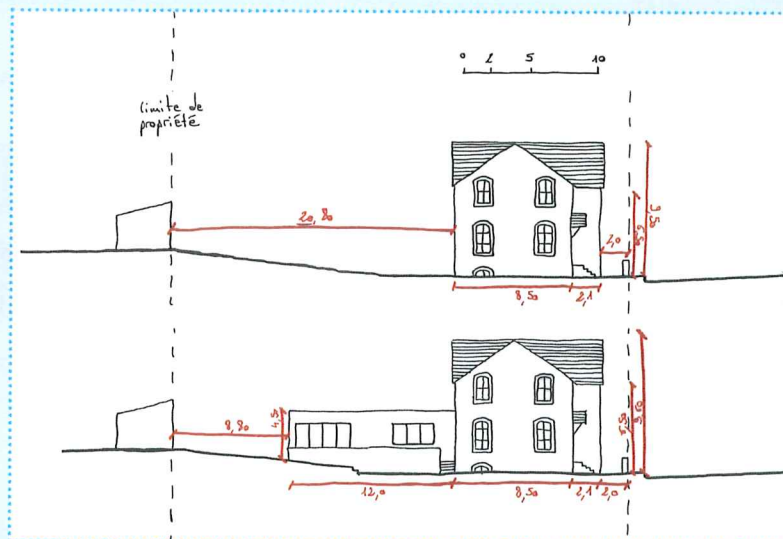
EXISTANT ET PROJETÉ DES FAÇADES MODIFIÉES / CRÉÉES

Permet de voir les aspects extérieurs du bâtiment.

Doit montrer

- 1 - Une échelle,
- 2 - Les cotes principales,
- 3 - Les matériaux,
- 4 - Les couleurs,
- 5 - Les volumes,
- 6 - Les ouvertures.

L'objectif est de montrer tous les plans permettant de comprendre l'état du projet (construction) ou l'état initial et futur du projet (réhabilitation).



PC 6

PROJETÉ DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

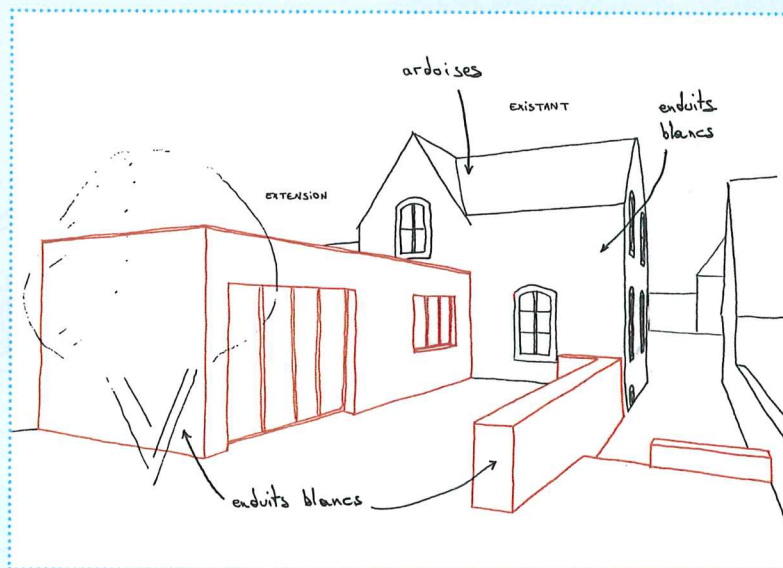
Permet de montrer le rapport de la construction à ses environs.

Photomontage, perspective ou axonométrie

Doit montrer

- 1 - Les environs du projet,
- 2 - Les formes du bâti existant et projeté,
- 3 - Les matériaux,
- 4 - Si possible, les accès.

L'objectif est de faire comprendre l'impact visuel du projet dans son environnement.



PC 7

Doit montrer

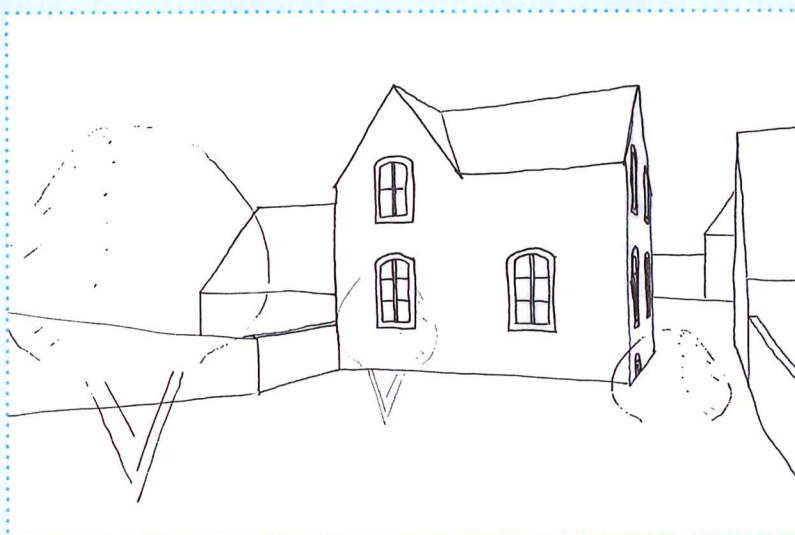
- 1 - La végétation existante sur la parcelle et autour,
- 2 - Les bâtiments existants sur la parcelle et autour.

Attention, indiquer le cône de vue sur le plan de situation et le plan masse.

EXISTANT

PHOTO(S) PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

Permet de voir l'implantation par rapport aux voisins immédiats.



PC 8

Doit montrer

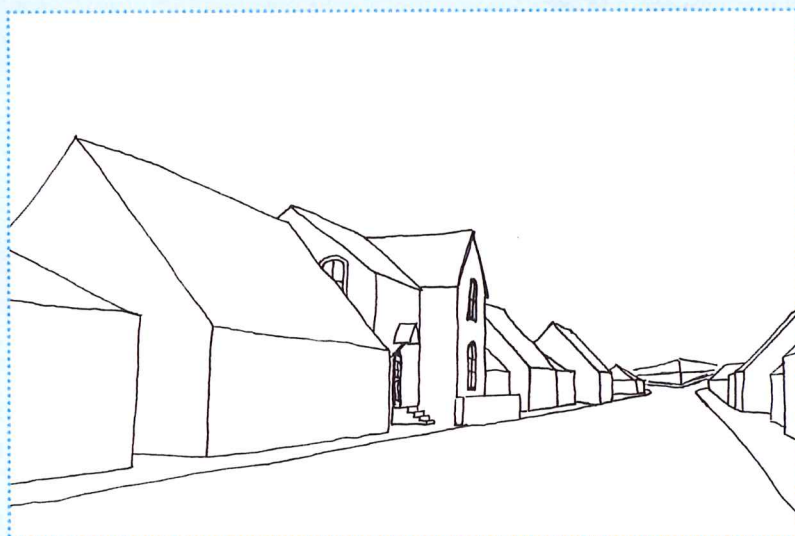
- 1 - Les environs du projet.

Attention, indiquer le cône de vue sur le plan de situation et le plan masse.

EXISTANT

PHOTO (S) PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Permet de voir dans quel paysage s'inscrit le projet.



AVERTISSEMENT

Ce document s'adresse aux porteurs d'un projet de construction ou d'extension.

Des nuances peuvent être apportées en fonction des périmètres dans lesquels se situe la construction.

Pour toute information supplémentaire, vous pouvez consulter :

> **Le CERFA 51434#8** : Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable.

> **Le CAUE du Finistère**

02 98 98 69 15

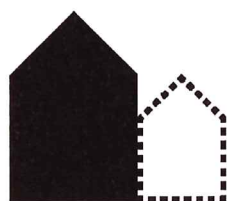
contact@caue-finistere.fr

www.caue-finistere.fr

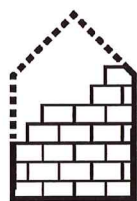
Si vous souhaitez un rendez-vous avec un architecte-conseil du CAUE, toutes les informations sur les différentes permanences se trouvent sur l'affiche au dos de ce document.

> **www.service-public.fr**

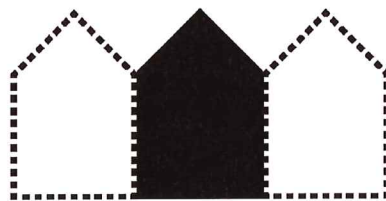
> **Le service urbanisme de votre commune ou intercommunalité.**



extension



construction



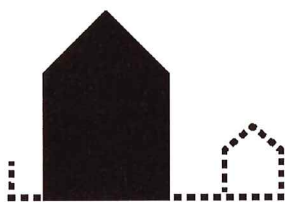
habitat participatif



isolation extérieure ou intérieure



combles



clôture - abri de jardin



ouverture



patrimoine



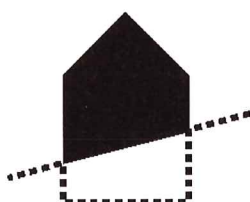
surélévation



humidité



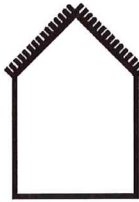
intérieur



pente



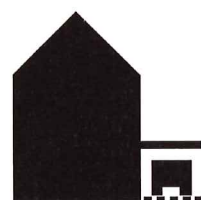
commerce



toit végétal



jardin



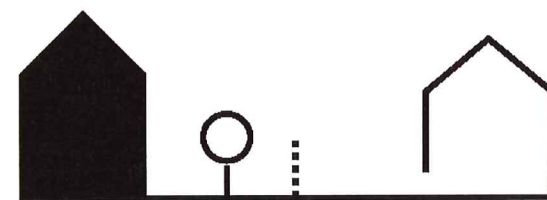
garage



lucarne



enduit



construire dans son jardin (BIMBY)

CONSEIL ARCHITECTURAL

AUX PARTICULIERS - GRATUIT - SUR RENDEZ-VOUS

AUDIERNE
CARHAIX
LANDERNEAU
LANRIVOARE
LE FAOU
MORLAIX
QUIMPER
QUIMPERLE

Le premier mercredi du mois à La Communauté de Communes du Cap Sizun

Le premier vendredi du mois à La maison de services au public

Le troisième jeudi du mois aux services techniques de Landerneau

Le premier jeudi du mois à La Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Le troisième mercredi du mois au Parc Naturel Régional d'Armorique

Le premier mardi du mois à Morlaix Communauté

tous les mercredis du mois au CAUE du Finistère

Le deuxième jeudi du mois à Quimperlé Communauté

02 98 70 16 00

02 98 98 69 15

02 98 85 43 26

02 98 84 28 65

02 98 81 90 08

02 98 15 31 31

02 98 98 69 15

02 98 35 09 40