

CONSTRUCTION

CONSTITUER
VOTRE DOSSIER



Réguiny - 2016

Bréhan
Cléguérec
Crédin
Croixanvec
Gueltas

Guern
Kerfourn
Kergrist
Le Sourn
Malguénac

Neulliac
Noyal-Pontivy
Pleugriffet
Pontivy
Radenac

Réguiny
Rohan
Saint-Aignan
Saint-Connec
Saint-Gérand

Saint-Gonnery
Saint-Thuriau
Sainte-Brigitte
Séglien
Silfiac

ÉDITO / SOMMAIRE



Ce guide est édité par Pontivy Communauté, à l'attention de ses habitants, avec la participation des agents communaux et du CAUE Morbihan pour les textes et schémas. Merci pour leur collaboration précieuse.

Impression E2P Imprim, Locminé. 600 exemplaires.
Ne pas jeter sur la voie publique.
Croquis projets : Riguidel Architectes, CAUE 56.
Photos d'agrément : CAUE 56, Pontivy Communauté,
Pixabay, Google images libres de droit et d'utilisation.

Octobre 2017

TOUTE CONSTRUCTION, TRAVAUX RÉALISÉS EN LIEN AVEC UNE CONSTRUCTION EXISTANTE NÉCESSITENT UNE AUTORISATION.

Ce guide donne des repères sur les demandes et pièces à déposer selon le projet. Il se veut pratique et pédagogique mais ne peut être exhaustif : pour toute question, il est conseillé de s'adresser à la mairie concernée par la future construction.

1. Déposer votre demande d'autorisation auprès de la mairie concernée.

2. La demande est transférée à Pontivy Communauté pour instruction (sauf pour les communes de Bréhan, Saint-Connec et Silfiac).

3. Le maire de la commune délivre l'autorisation.

Formulaires cerfa, plus d'informations :
www.service-public.fr

Quelle autorisation pour votre projet ?
Pages 4-5

Quelles pièces fournir à votre mairie ?
Pages 6 à 8

Calculer vos surfaces
Pages 9

Un projet d'abri de jardin ?
Pages 10

Un projet de clôture ?
Pages 11

GLOSSAIRE

PC : permis de construire
PCMI : permis de construire maison individuelle
DP : déclaration préalable
PLU : plan local d'urbanisme

QUELLE AUTORISATION POUR VOTRE PROJET ?

1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES	Droit commun		Secteur protégé *	
	Hauteur inférieure ou égale à 12m	Hauteur supérieure à 12m	Hauteur inférieure ou égale à 12m	Hauteur supérieure à 12m
Emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 5m ²	Pas de formalité respect des règles en vigueur	Déclaration préalable	Déclaration préalable	Permis de construire
Emprise au sol et surface de plancher comprises entre 5 et 20m ² inclus	Déclaration préalable	Permis de construire	Déclaration préalable	Permis de construire
Emprise au sol ou surface de plancher supérieures à 20 m ²	Permis de construire			

2- TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES / EXTENSIONS	Droit commun	Zone U des PLU	
		Extension d'une construction portant la surface de plancher ou l'emprise au sol à plus de 150m ²	Extension d'une construction n'ayant pas pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol à plus de 150 m ²
Emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égales à 20m ²	Déclaration préalable		
Emprise au sol et surface de plancher comprise entre 20 et 40m ² inclus	Permis de construire	Déclaration préalable	
Emprise au sol ou surface de plancher supérieures à 40m ²	Permis de construire		



COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Si vous envisagez une coupe ou un abattage d'arbre, renseignez-vous auprès de votre mairie. Une autorisation peut être nécessaire.

**CALCULER
VOS SURFACES**

rendez-vous en
page 9

ATTENTION

Pour tout projet
dont la surface plancher
excède 150m²
=
recours obligatoire
à un architecte

3- ÉDIFICATION D'UNE CLÔTURE

- en périmètre de site patrimonial remarquable et abords de monuments historiques
- en site inscrit au code de l'environnement
- en secteur délimité « à protéger » par un PLU
- si le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Déclaration préalable
cerfa 13 404

**4- CONSTRUCTION
D'UNE PISCINE**

Droit commun

En secteur protégé*

Superficie de bassin inférieure ou égale à 10m² non couverte ou dont la couverture est égale ou supérieure à 1.80m au-dessus du sol

Pas de formalité
respect des règles en vigueur

Déclaration
préalable

Superficie comprise entre 10 et 100 m² non couverte ou dont la couverture est égale ou supérieure à 1.80m au-dessus du sol

Déclaration
préalable



Déclaration
préalable

Piscine dont la couverture dépasse les 1.80m de haut, quelle que soit sa superficie

Permis de construire

QUELLES PIÈCES FOURNIR À VOTRE MAIRIE ?

Légende valable pour les pages 6 à 8 :

-  Pièces à fournir à l'appui d'une demande de Permis de Construire Maison Individuelle (PCMI)
-  Pièces à fournir à l'appui d'une Déclaration Préalable (DP)



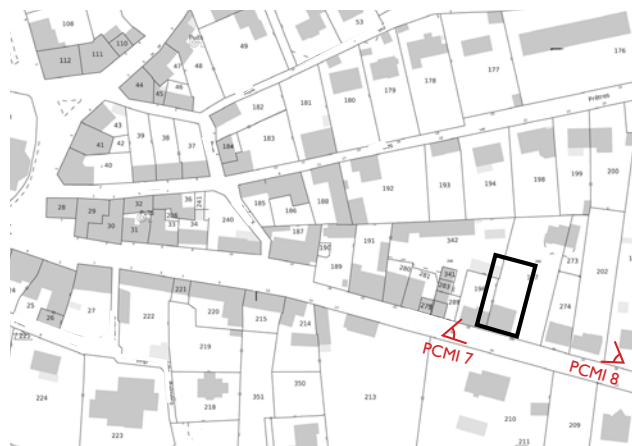
PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Localise le terrain sur la commune

INDIQUER

Plan à l'échelle 1/2 000^{ème} ou 1/5 000^{ème}. Indiquer l'échelle, le nord et le repère de prise de vue. En secteur de faible densité, type hameaux, joindre un second plan au 1/10 000^{ème} pour situer le secteur.

Ce document peut être produit sur www.cadastre.gouv.fr.



 nord échelle : 1/2 000^{ème} parcelle AB n°197



PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS

Vérifie que le projet respecte le règlement et s'intègre dans l'environnement

INDIQUER

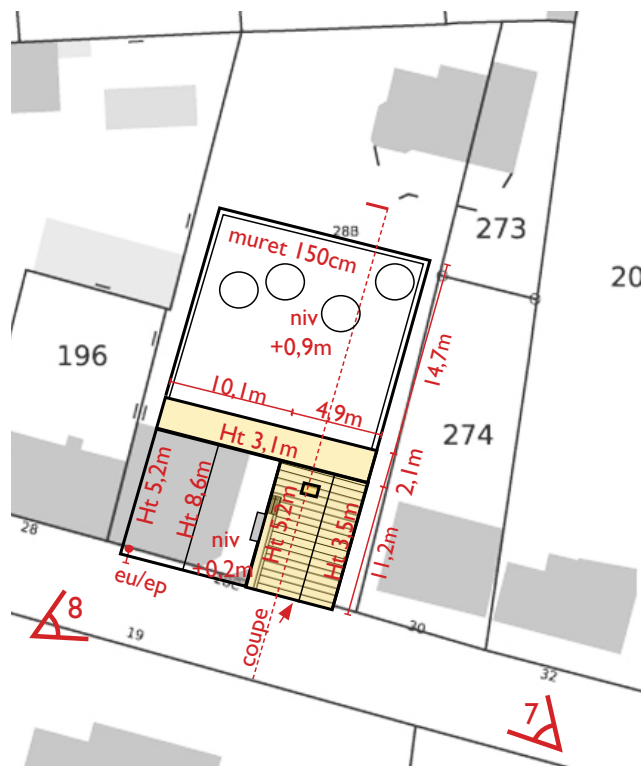
Les dimensions en plan et en hauteur des bâtiments existants et à construire ainsi que les distances d'implantation par rapport aux limites de propriété.

INDIQUER

Les aménagements du terrain (creux, talus...) et végétation (arbres conservés, supprimés ou plantés), les accès, le stationnement, les branchements réseaux, l'assainissement...

INDIQUER

L'échelle, le nord, le repère du plan de coupe (PCMI 3 ou DP 3) et le repère de prise de vue des photos PCMI 7 et 8 (ou DP 7 et 8).



 nord échelle : 1/500^{ème}

 extension
 existant



PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

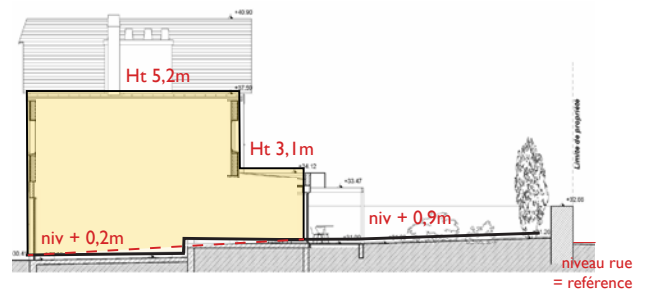
Décrit l'implantation du projet sur le terrain

INDIQUER

Le profil du terrain avant et après travaux avec les niveaux du sol.



INDIQUER

L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain (sous-sol, décaissement, déblais et remblais, talus, mur de soutènement...).



Exemple projet

échelle : 1/200^{ème}

-  projet vue en coupe
-  terrain existant



NOTICE DESCRIPTIVE

Présente le projet en six points

INDIQUER

1- Quels aménagements prévus sur le terrain modification, suppression, végétation, murs...

2- Quelle implantation, organisation, composition ? Volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysages voisins.

3- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations, aménagements en limite de terrain, dans les parties les plus visibles de l'extérieur ?

4- Quels matériaux et couleurs utilisés ?

5- Quelle organisation des espaces libres et plantations ?

6- Quel aménagement des accès au terrain, aux constructions et aires de stationnement ?

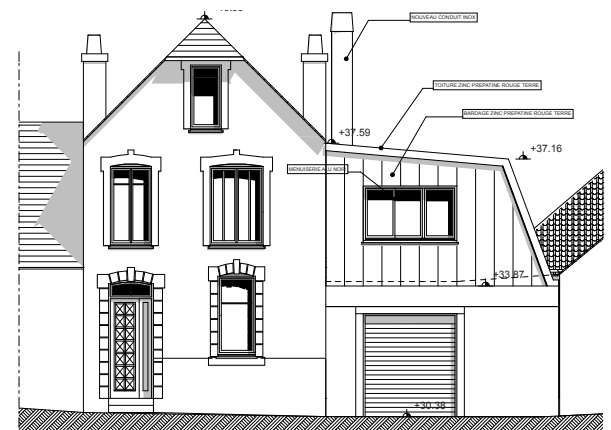
NON OBLIGATOIRE POUR
UNE DÉCLARATION PRÉALABLE



PLAN DES FAÇADES ET TOITURES

Montre la composition d'ensemble, les couleurs, matériaux, décors, portes et fenêtres, cheminées, côtés...

Si le projet modifie un bâtiment existant, l'état initial des façades et toitures, et l'état futur, doivent être représentés.



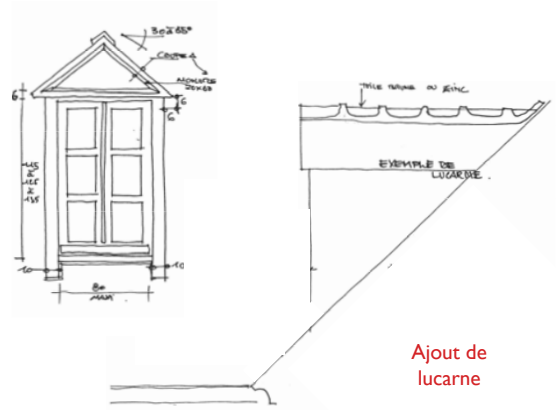
Façade sud, échelle 1/100^{ème}

QUELS ÉLÉMENTS FOURNIR À VOTRE MAIRIE ?



DÉTAIL DE L'ASPECT EXTÉRIEUR (DEMANDÉ DANS CERTAINS CAS)

En cas d'extension ou de rénovation, le projet doit respecter l'architecture existante, les proportions, rythmes des pleins et vides en façade, matériaux, types d'ouverture...



DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION DU PROJET

Situation du projet par rapport aux constructions voisines et paysages

Intégration du projet 3D sur une photo prise depuis l'espace public, par photomontage, par exemple.



PHOTOGRAPHIE DU TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Montre le terrain d'implantation et ceux qui le jouxtent

En zone urbaine, elle montre la façade des constructions voisines, les arbres. En zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation.



PHOTOGRAPHIE DU TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Montre le terrain d'implantation et les terrains voisins

En zone urbaine, elle montre l'aspect de la rue, des espaces publics et façades. En zone rurale, elle montre le terrain dans le paysage environnant.



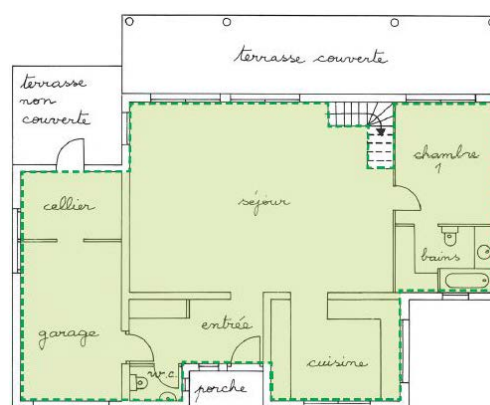
CALCULER VOS SURFACES

La surface taxable est à déclarer dans le formulaire CERFA de votre demande d'autorisation. Elle sert de base de calcul à la taxe d'aménagement. La Surface de Plancher (SP) et l'Emprise au Sol (ES) sont deux notions qui doivent être prises en considération dans tout projet de construction, afin de déterminer le type de demande à établir (déclaration préalable ou permis de construire).

LA SURFACE TAXABLE

Mesurer les surfaces de chaque niveau

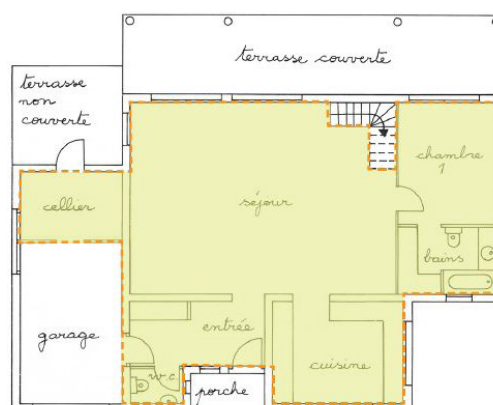
Sont prises en compte les surfaces closes et couvertes d'une hauteur supérieure à 1.80m, sans les vides et trémies, calculées à partir du nu intérieur des façades. Les places de stationnement hors garage, piscines découvertes, panneaux solaires au sol et éoliennes peuvent être soumis à la taxe.



LA SURFACE DE PLANCHER

Pour l'obtenir, déduire de la surface taxable :

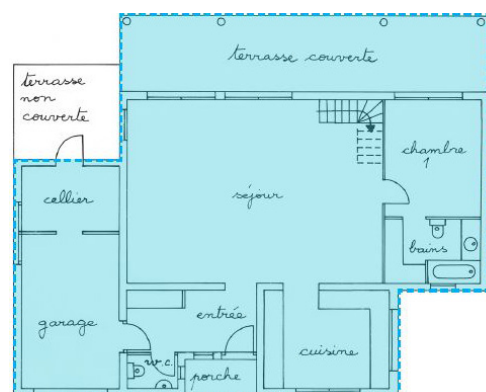
- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies d'escalier,
- les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non avec rampes d'accès et aires de manoeuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation.



L'EMPRISE AU SOL

Projection au sol de la construction, débords et surplombs inclus

Les avancées de toiture sans encorbellement, ni poteaux de soutien, les ornements de façade, moulures et corniches ne doivent pas être pris en compte.



UN PROJET DE CLÔTURE ?

DÉCLARATION
PRÉALABLE

cerfa 13 404

LA CLÔTURE MATÉRIALISE LA LIMITE :

- ENTRE DEUX PROPRIÉTÉS,
- AVEC LE DOMAINE PUBLIC.

Une réalisation soignée et esthétique contribue au cadre de vie du quartier et met en valeur les biens. Le choix des matériaux et une végétation adaptée sont tout aussi importants. Pour bien planifier votre projet :

1- SE RENSEIGNER SUR LA RÉGLEMENTATION

En vérifiant le règlement du PLU en vigueur et le règlement/cahier des charges du lotissement, ainsi que la hauteur autorisée et les autres critères qui peuvent être imposés (nature des matériaux, des haies, couleurs...).

2- RESPECTER LES RÈGLES DE PLANTATION

Un arbre dont la taille adulte atteint 2m et plus, doit être planté à une distance séparative d'au moins 2m des limites de la propriété. Une haie inférieure à 2m de hauteur peut être plantée à partir de 0.50m de la limite séparative.

DÉCLARATION PRÉALABLE

Les éléments à fournir à votre mairie



3- HARMONISER LA CLÔTURE

Avec l'environnement bâti (centre-bourg, lotissement, zone agricole), les constructions existantes sur le terrain (matériaux, couleur) les clôtures déjà présentes (hauteur, couleur).

4- PENSEZ-Y

Rechercher la simplicité dans les formes, les matériaux. Intégrer les boîtiers EDF, GDF et boîtes aux lettres. Privilégier les haies champêtres à feuilles persistantes. Supprimer tout élément interdit au PLU.

Descriptif de ces pièces en pages 6 à 8

UN PROJET D'ABRI DE JARDIN ?

L'ABRI DE JARDIN STRUCTURE LA PARCELLE ET PARTICIPE À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DU TERRAIN.

Ses formes, volumes, matériaux, façades, menuiseries, gouttières et rives doivent être cohérents avec les bâtiments existants. Son implantation, si possible en limite séparative de propriété, ne doit pas bouleverser le paysage architectural déjà existant. Selon le projet, les formalités diffèrent :



POUR UNE SURFACE PLANCHER
OU UNE EMPRISE AU SOL
INFÉRIEURE À 5M²

Pas de formalité, respect du PLU.

ATTENTION

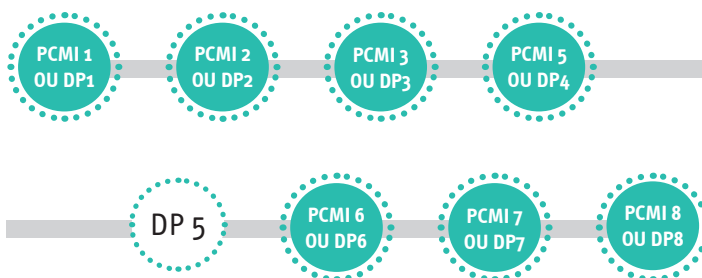
Projet situé en espace protégé
(sites patrimoniaux
remarquables, abords des
monuments historiques,
sites inscrits)

=

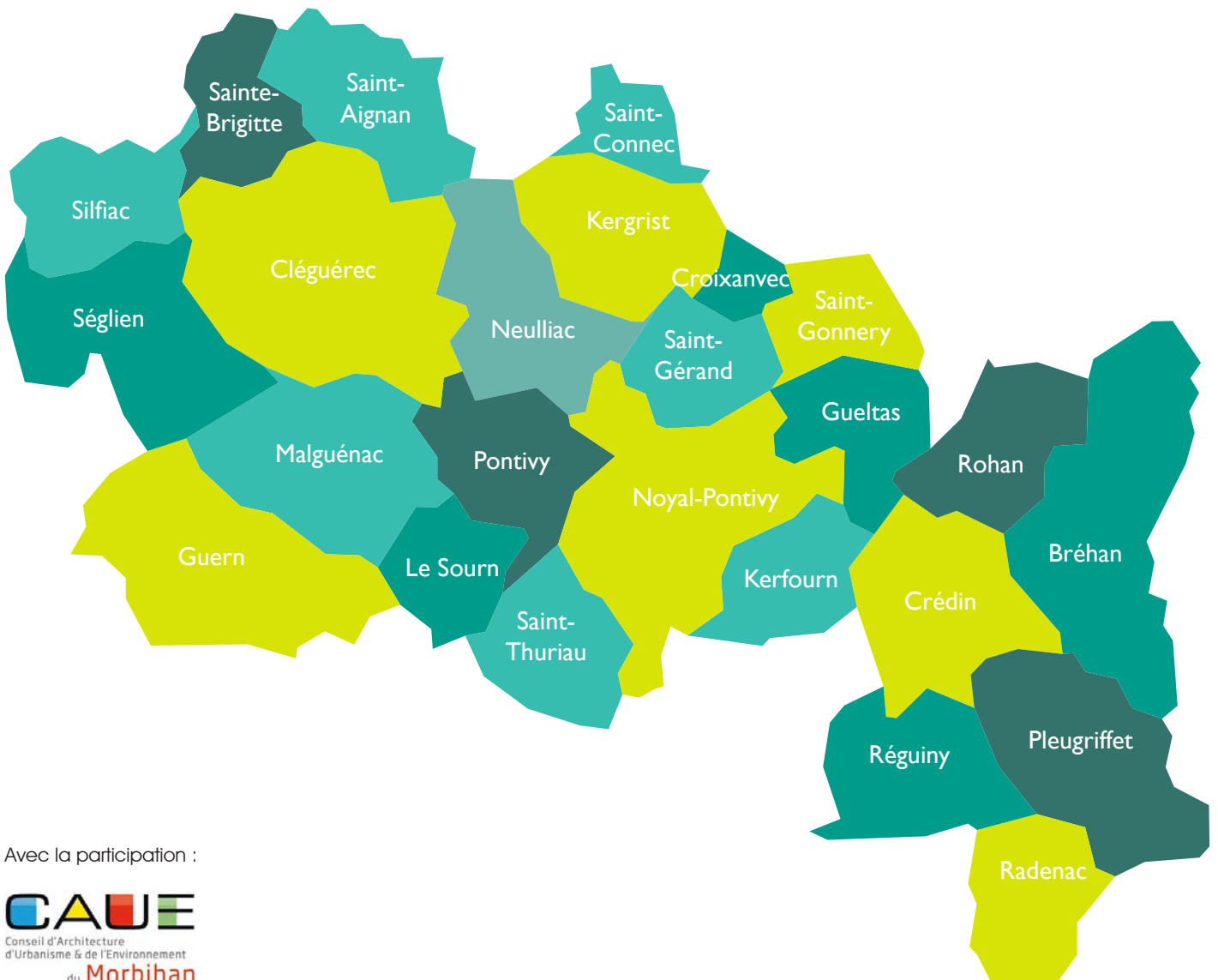
fournir une notice décrivant
les matériaux utilisés, les
modalités de leur mise en
œuvre et d'exécution.

POUR UNE SURFACE PLANCHER
OU UNE EMPRISE AU SOL
ENTRE 5 ET 20M²

Déclaration préalable, cerfa 13 404. Les pièces à
fournir à votre mairie (descriptif en pages 6 à 8) :



CONSTRUCTION CONSTITUER VOTRE DOSSIER



Avec la participation :



Bréhan
Cléguérec
Crédin
Croixanvec
Gueltas

Guern
Kerfourn
Kergrist
Le Sourn
Malguénac

Neulliac
Noyal-Pontivy
Pleugriffet
Pontivy
Radenac

Réguieny
Rohan
Saint-Aignan
Saint-Connec
Saint-Gérard

Saint-Gonnery
Saint-Thuriau
Sainte-Brigitte
Séglien
Silfiac