

2026

GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME

MAIRIE D'ERDEVEN





Ce guide permet à tous les usagers d'appréhender au mieux les différentes démarches relatives à leurs futurs travaux !

sommaire

Introduction.....	p5
Quelle demande pour mon projet ?.....	p6
Les pièces à joindre à mon dossier.....	p10
Je dépose mon dossier.....	p14
Je commence mes travaux.....	p16
Je souhaite faire évoluer mon projet.....	p20
Contacts utiles.....	p22



Introduction

Vous avez pour projet de construire une maison ? Un garage ? De poser une clôture ou un vélux ?

Il est important de se renseigner sur les réglementations en vigueur et les démarches à effectuer avant de commencer son projet.



Le Plan Local d'Urbanisme d'Erdeven détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il définit le zonage s'appliquant à un terrain ainsi que les règles qui s'y réfèrent.

Il vous aide à comprendre à quel régime d'autorisation est soumis votre projet (permis de construire ou déclaration préalable par exemple) et quelles sont les pièces nécessaires à ajouter à votre dossier.

De ce fait, les règles seront différentes si votre terrain se trouve en zone Ub (zone urbaine) ou en Na (zone naturelle) par exemple.

Nous ne pouvons garantir l'analyse de tous les cas de figure. Il appartient à chaque porteur de projet de vérifier la réglementation applicable et la procédure adaptée à son projet.

Ce guide recense les informations d'ordre général pour constituer votre demande d'autorisation d'urbanisme.

Le service urbanisme vous accueille sur rendez-vous ou par téléphone pour vous accompagner lors de toutes les phases de votre projet.

1

Quelle demande pour mon projet ?

Le Certificat d'Urbanisme – CU

Le certificat d'urbanisme informatif – Cua

Le Cua permet de connaître l'ensemble des règles et contraintes pesant sur un terrain.

Le certificat d'urbanisme opérationnel – CUb

Le CUb précise en plus si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet particulier.



Un certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme. Il s'agit uniquement d'un document d'information. Pour réaliser un projet, il faut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

La Déclaration Préalable – DP

Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire - DPC

La DPC permet de réaliser des travaux (petite extension – modification de façades...), de construire une annexe (abri de jardin – piscine...), de réaliser un changement de destination ou d'édifier une clôture.

Déclaration préalable installations et aménagements non soumis à permis d'aménager - DPA

La DPA permet de réaliser des divisions parcellaires sans création de voies et/ou d'équipements communs ou pour la coupe d'arbres.

Le Permis de construire – PC

Permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes – PCMI

Le PCMI permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle.

Permis de construire pour les constructions autres que maison individuelle - PC

Permis de démolir – PD

Si la démolition est liée à un projet de construction, elle peut être demandée dans le cadre du PC et dans le cadre d'une démolition en secteur ABF.

Le Permis d'Aménager – PA

Le PA permet la création de lotissement, la création d'un camping, une division foncière...

Les formulaires CERFA sont disponibles en téléchargement sur le site internet suivant : <https://www.service-public.fr>



Recours à un architecte :

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

Il est obligatoire pour toute personne morale.

Je suis un particulier et je souhaite...

- Poser des panneaux solaires
- Modifier la façade de ma maison (fenêtre – changement d'enduit etc.)
- Clôturer mon terrain

→ DPC

Réaliser des travaux sur une construction existante (extension) :

- Zone A et N : surface inférieure à 20m²
- Zone U et AU : surface inférieure à 40m²
- Zone A et N : surface supérieure à 20m²
- Zone U et Au : surface supérieure à 40m²

→ DPC

→ DPC

→ PCMI

→ PCMI

Diviser une parcelle :

- Qui ne nécessite pas la création de voies et/ou d'équipements communs
- Qui nécessite la création de voies et/ou d'équipement communs

→ DPA

→ PA

Changer la destination d'un bâtiment :

- Sans modifier la structure porteuse ni la façade du bâtiment
- En modifiant la structure porteuse et/ou la façade du bâtiment
- Coupe et abattage d'arbres en espace boisé classé

→ DPC

→ PCMI

→ DPA

2

Pièces à joindre à mon dossier

Le Plan de situation

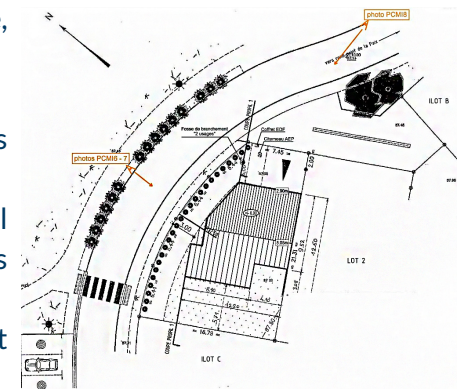
Il permet de situer le terrain au sein de la commune. Il indique l'échelle (entre 1/5000 et 1/25000), le nord, le terrain concerné.

Le Plan de masse

Il présente le projet dans sa totalité, vu depuis le ciel, sur le terrain.

Il doit indiquer :

- Les bâtiments existants et projetés (emplacement et dimensions)
- La topographie du terrain naturel et les aménagements extérieurs projetés
- Les arbres : existants, supprimés et plantés
- Les points de raccordement aux réseaux ou installations du système d'assainissement
- Les places de stationnement
- L'accès au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage
- L'endroit à partir duquel les photos des pièces 7 et 8 ont été prises et l'angle de vue.
- L'orientation, l'échelle et les côtes en trois dimensions (longueur, largeur, hauteur)



Le Plan de coupe

Il permet de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction

Il doit indiquer :

- Le profil du terrain avant et après travaux
- L'implantation de la construction
- La hauteur au faîtage et à l'égout de toiture

La Notice

Elle présente **la situation du terrain** et précise l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux.

Elle indique :

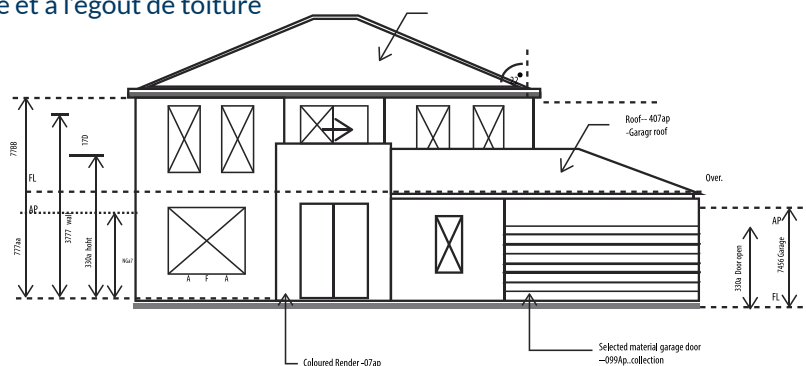
- L'état initial du terrain
- L'aménagement futur du terrain
- L'organisation et l'aménagement des accès, des aires de stationnement
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions et paysage environnants
- Les matériaux et couleurs de constructions
- Le traitement des clôtures, végétation et aménagement en limite de terrain
- Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer

Le Plan des façades et des toitures

Il permet d'apprécier **l'aspect extérieur de la construction**. Toutes les façades de la construction ainsi que le plan des toitures doivent être fournis. Si le projet modifie les façades de bâtiments, il est utile de fournir également les plans de l'état existant.

Il indique :

- La composition d'ensemble de chaque façade
- L'organisation des ouvertures (dimensions, alignement, vantaux, petits carreaux, volets...)
- Le type de revêtement (crépi, pierre apparente, bardage bois...)
- Les éléments de décors
- Les cheminées
- L'indication de hauteur au faîtage et à l'égout de toiture
- L'orientation de la façade
- La pente de toiture



Le Document graphique

Il est une **insertion présentant le projet dans son environnement existant**.

Pour le réaliser, 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.



Des photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche et dans son environnement lointain

Ces photographies permettent de connaître **l'aspect du terrain**, des terrains qui le jouxte immédiatement ainsi que des terrains avoisinant afin d'imaginer la future intégration du projet.



Je n'oublie pas :

- Le CERFA complété, daté et signé
- Le CERFA autres demandeurs s'il y a plusieurs signatures
- L'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale pour une maison d'habitation ou une extension dans le cadre d'un permis
- L'attestation de conformité du système d'assainissement le cas échéant
- L'étude d'eaux pluviales pour une maison d'habitation

3

Je dépose mon dossier

De façon dématérialisée sur le portail de l'urbanisme

<https://gnau9.operis.fr/aurayquiberonterreatlantique/gnau/#/>

Si le demandeur est une personne morale (professionnel, SCI...) il a pour obligation de déposer le dossier de façon dématérialisée.

En version papier à la mairie

Le service urbanisme peut vous recevoir sur rendez-vous avant le dépôt de votre dossier pour vous conseiller.

Quels sont les délais d'instruction ?

1 MOIS
CUA

2 MOIS
CUB

1 MOIS
DPC

1 MOIS
DPA

2 MOIS
PCMI

3 MOIS
PC

2 MOIS
PD

3 MOIS
PA



Attention ! Le délai de votre dossier peut être majoré s'il y a une consultation des services de l'État à faire (Architecte de Bâtiments de France par exemple). Un courrier vous sera envoyé le premier mois pour vous le faire savoir.

4

Je commence mes travaux

La mairie vous a transmis votre arrêté signé.

Les autorisations d'urbanisme restent valables 3 ans, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps.

Une fois les travaux commencés, le permis reste valide tant que les travaux ne sont pas suspendus plus d'une année. Si les travaux n'ont pas démarré dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque.

La poursuite des travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.

Il y a la possibilité de demander à ce que la durée de l'autorisation soit prorogée.

C'est-à-dire que l'on peut demander à maintenir le droit à construire au-delà de la période de 3 ans. La demande de prorogation doit être faite au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. La demande sera acceptée uniquement si les règles d'urbanisme n'évoluent pas défavorablement à l'égard du projet.

Un certificat d'urbanisme peut aussi être prorogé au-delà des 18 mois de validité dans les mêmes conditions.

Avant de commencer votre chantier, il reste quelques formalités à remplir.

À noter

Votre autorisation peut être contestée et retirée pour illégalité. Il est conseillé d'attendre le délai réglementaire de deux mois avant de commencer les travaux.

En cas de refus, vous ne pouvez pas réaliser vos travaux.



L’Affichage sur le terrain

Lorsque vous recevez une autorisation d’urbanisme, vous devez obligatoirement **afficher sur le terrain un panneau résumant votre projet**. Cet affichage doit être réalisé dès l’obtention de votre autorisation et doit perdurer pendant toute la durée du chantier et au **minimum deux mois**.

A partir du jour où le panneau est installé sur le terrain, le délai de recours des tiers commence à courir et ce pour une durée de deux mois. Cela signifie que vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s’ils s’y opposent.

Aussi, il est préférable d’attendre que le délai de recours des tiers soit passé pour entamer les travaux.

Le panneau d’affichage doit impérativement mentionner l’identité du ou des bénéficiaires de l’autorisation, la date et le numéro de permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur des constructions, le recours à un architecte mais aussi l’adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L’affichage doit mentionner le délai de recours administratif ou tout recours contentieux à l’auteur de la décision et au bénéficiaire de l’autorisation.

Il doit se faire sur un **panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80cm**.

Le modèle de panneau est disponible sur le site internet du gouvernement :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

La Déclaration d’Ouverture de Chantier - DOC

Pour un permis de construire ou un permis d’aménager, au démarrage des travaux, il est nécessaire de déposer le CERFA de DOC en Mairie.

La Déclaration Attestant l’Achèvement et la Conformité des Travaux - DAACT

A la fin du chantier, il est nécessaire de déposer la DAACT en Mairie. Il s’agit d’une déclaration sur l’honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément à l’autorisation d’urbanisme et aux éventuelles prescriptions figurant sur l’arrêté d’autorisation.

En fonction du projet, cette déclaration doit être accompagnée par des attestations certifiant le respect de certaines règles de construction.

- L’attestation d’accessibilité (construction d’une maison pour être louée, bâtiment d’habitation collectif, ERP...)
- L’attestation de prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 et thermique RT20121 (construction ou extension)
- L’attestation acoustique (bâtiment accolé ou superposé à un autre local)

Lorsque la DAACT est déposée, la Mairie dispose d’un délai de 3 à 5 mois pour réaliser une visite de récolement suivant le lieu de construction. Si la construction n’est pas conforme, la Mairie peut mettre en demeure d’effectuer les travaux nécessaires ou de demander un permis modificatif pour se mettre en conformité. Si la régularisation est impossible, la Mairie peut imposer la démolition de la construction.

Sans réponse de la Mairie dans les délais, les travaux sont considérés achevés et conformes. Vous pouvez alors demander une attestation de non contestation.



5 Je souhaite faire évoluer mon projet

Pour toute évolution de projet, il est nécessaire que l'autorisation soit toujours en cours de validité.



Le modificatif

Un projet accordé suite à une autorisation d'urbanisme peut être modifié. La modification doit être de faible ampleur pour ne pas remettre en cause l'objet du permis initial.

Le transfert

L'identité du demandeur peut être modifiée via une demande de transfert.

L'annulation

Le titulaire d'une autorisation peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée si les travaux n'ont jamais commencé.





6 Contacts utiles

Service urbanisme de la mairie d'Erdeven

Le service est ouvert au public, sans rendez-vous, le lundi et le mercredi matin de 9h à 12h. Les autres jours de la semaine, sauf le vendredi, sur rendez-vous.

urbanisme@erdeven.fr
02.97.55.61.60

Marie-Françoise LE JOSSEC - Maire Adjoint chargée de l'urbanisme

Permanence le lundi matin . Accueil sur rendez-vous
adjointurbanisme@erdeven.fr

CAUE du Morbihan - Conseil architectural aux particuliers

Accueil sur rendez-vous le lundi matin à la maison du logement d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

17 rue du Danemark - espace tertiaire de Porte Océane - 56400 AURAY

02.97.68.70.70

<http://www.caue56.fr/conseil-architecture-gratuitparticuliers-morbihan/>

Architecte des Bâtiments de France

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine
Petit Hôtel de Limur - 31 rue Thiers - 56000 VANNES

02.97.47.18.15

sdap.morbihan@culture.gouv.fr

Direction du cycle de l'eau - AQTA

25 bis rue du Danemark - 56400 AURAY

02.22.76.03.66

<https://auray-quiberon.fr/a-votreservice/eau/>

Maison du Logement - AQTA

Porte Océane - 17 rue du Danemark - 56400 AURAY

accueil@maison-du-logement.fr

02.97.29.06.54

<https://www.maison-du-logement.fr/accueil-634.html>

Direction Départementale des Finances Publiques

Service Départemental des Impôts Fonciers - SDIF

23 rue du 8 mai 1945 - 56802 PLOERMEL CEDEX

sdif.morbihan@dgifp.finances.gouv.fr

02.97.01.50.66



SERVICE URBANISME

Mairie d'Erdeven

Place de la mairie - 56410 Erdeven

02.97.55.64.62