



PAYS
D'IROISE
COMMUNAUTÉ
BRO AN HIRWAZH

Mémento d'urbanisme

les pièces obligatoires du
dossiers d'autorisation



PAYS
DES
ABERS
BRO AN ABERIOU

Voici un mémento illustré des pièces à joindre à votre dossier de permis de construire ou de déclaration préalable.

Dans le cas d'une déclaration préalable, les pièces à fournir dépendent de votre projet. Il convient de fournir tous les éléments utiles pour une bonne compréhension de votre dossier.

Vous trouverez le détail des plans à joindre dans la notice explicative :

<https://demarchesadministratives.fr/documents/cerfa-51434-notice-explicative-pour-les-demandes-de-permis-de-construire-permis-damenager-permis-de-demolir-et-declaration-prealable.pdf>

Ce mémento vous informera sur :



l'intérêt de chaque pièce de votre dossier



des outils pratiques



les points d'attention

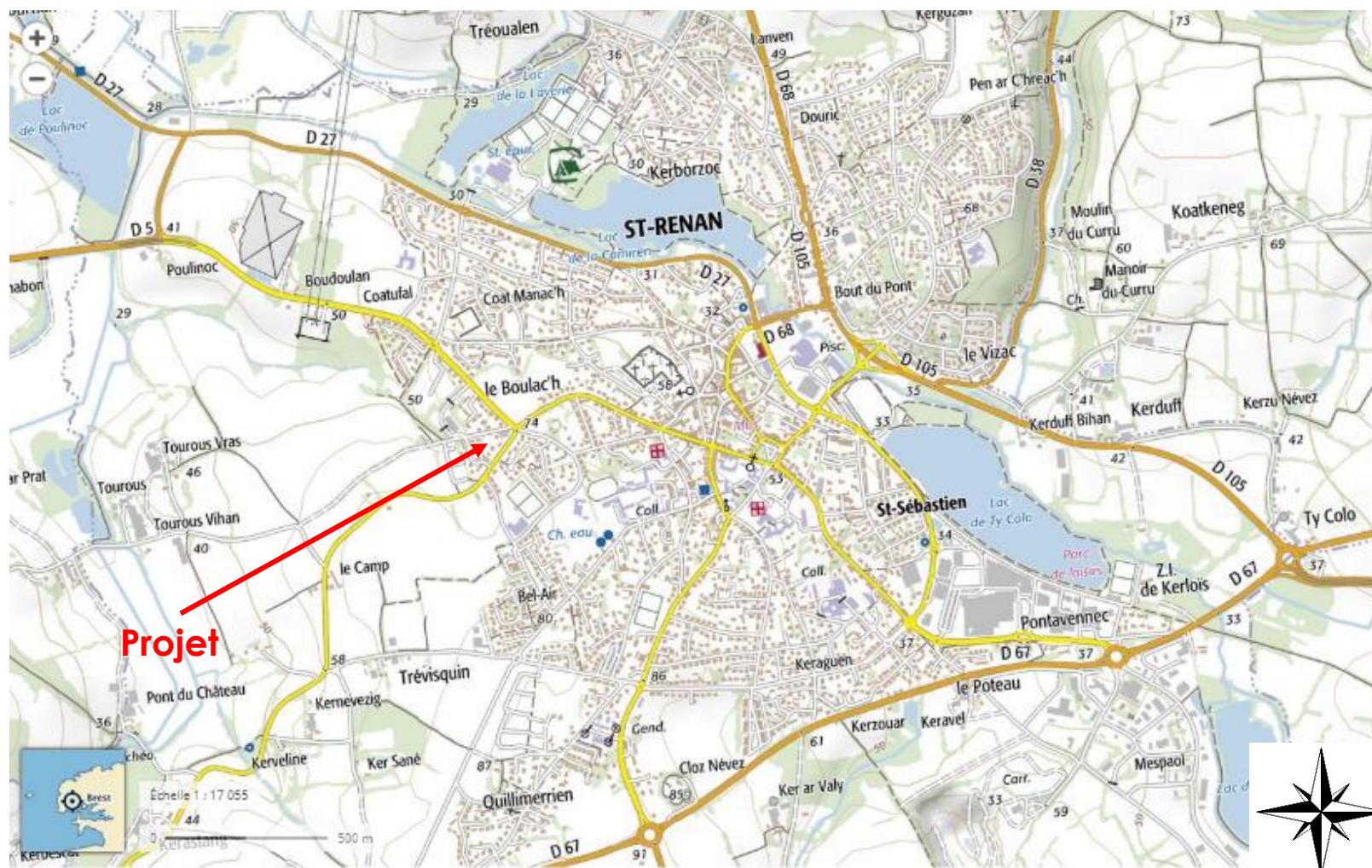


PLAN DE SITUATION (DP1 – PC1 – PCM1)

 **Localiser précisément votre terrain** à l'échelle de la commune

 **Indiquer l'endroit à partir duquel les photos jointes** (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue

@ Vous pouvez utiliser des outils tels que [Cadastre.gov](https://www.cadastre.gouv.fr/), [Geoportail.gov](https://www.geoportail.gouv.fr/) ou [Googlemaps](https://www.google.com/maps/)



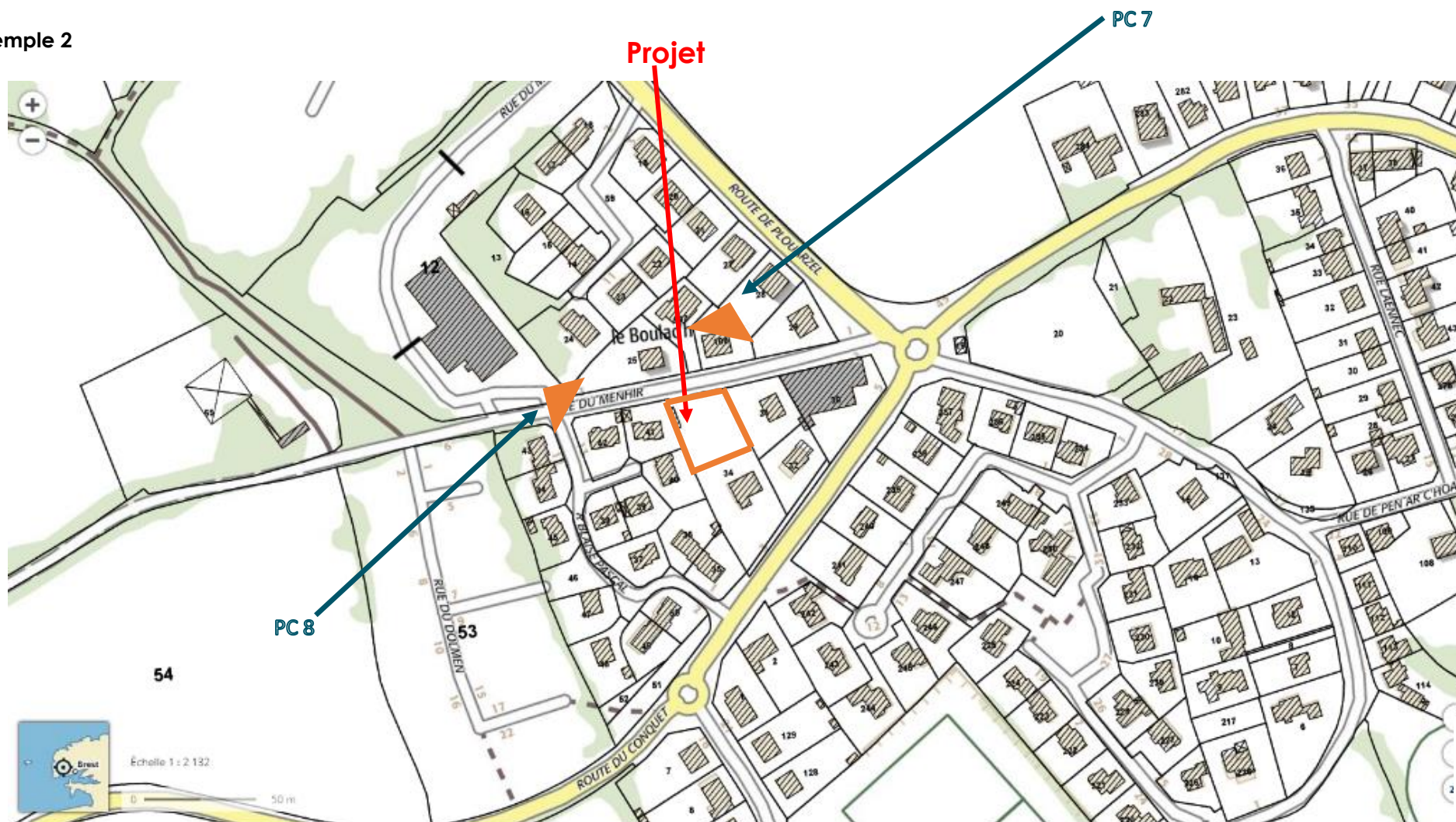
Exemple 1

PLAN DE SITUATION (DP1 – PC1 – PCMI1)



Indiquer l'angle de prise de vue des PC 7 (terrain dans son environnement proche) et PC 8 (terrain dans son environnement lointain)

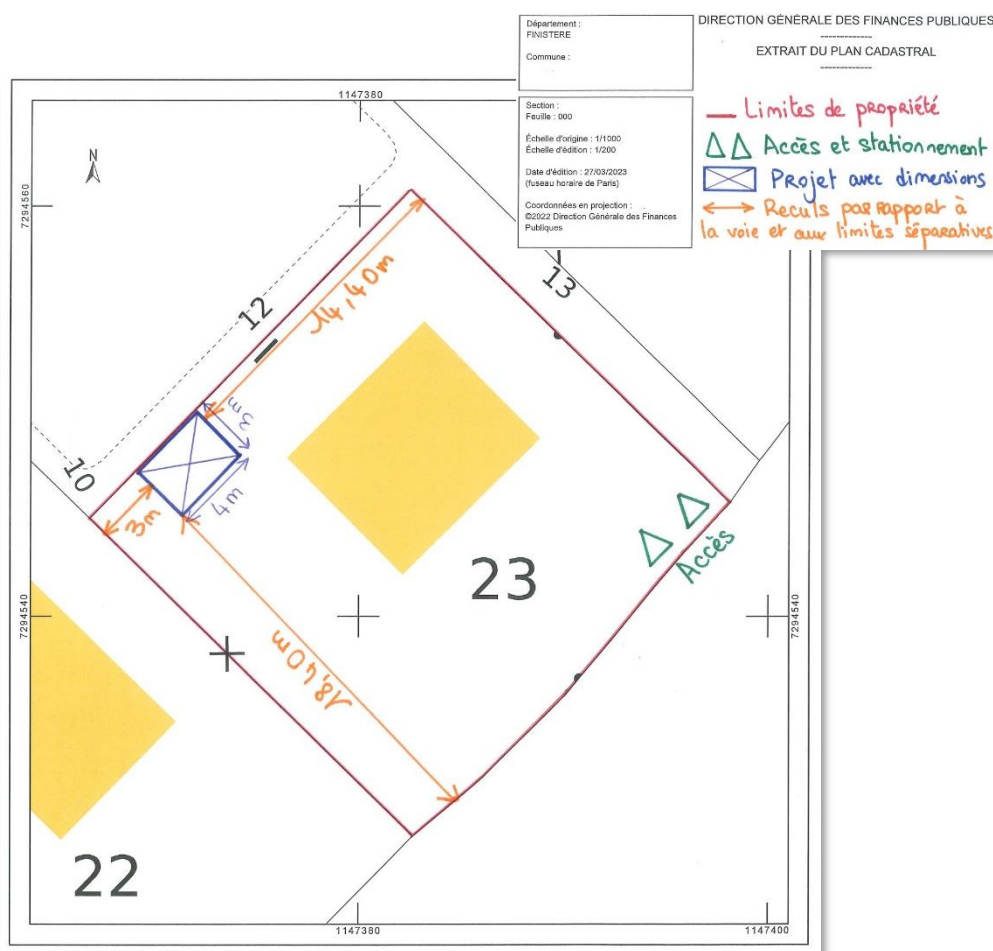
Exemple 2



PLAN DE MASSE (DP2 – PC2 – PCMI2)

OBJECTIFS :

- présenter le projet dans sa totalité
- vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur (cf. règlement du document d'urbanisme en vigueur)
- connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux



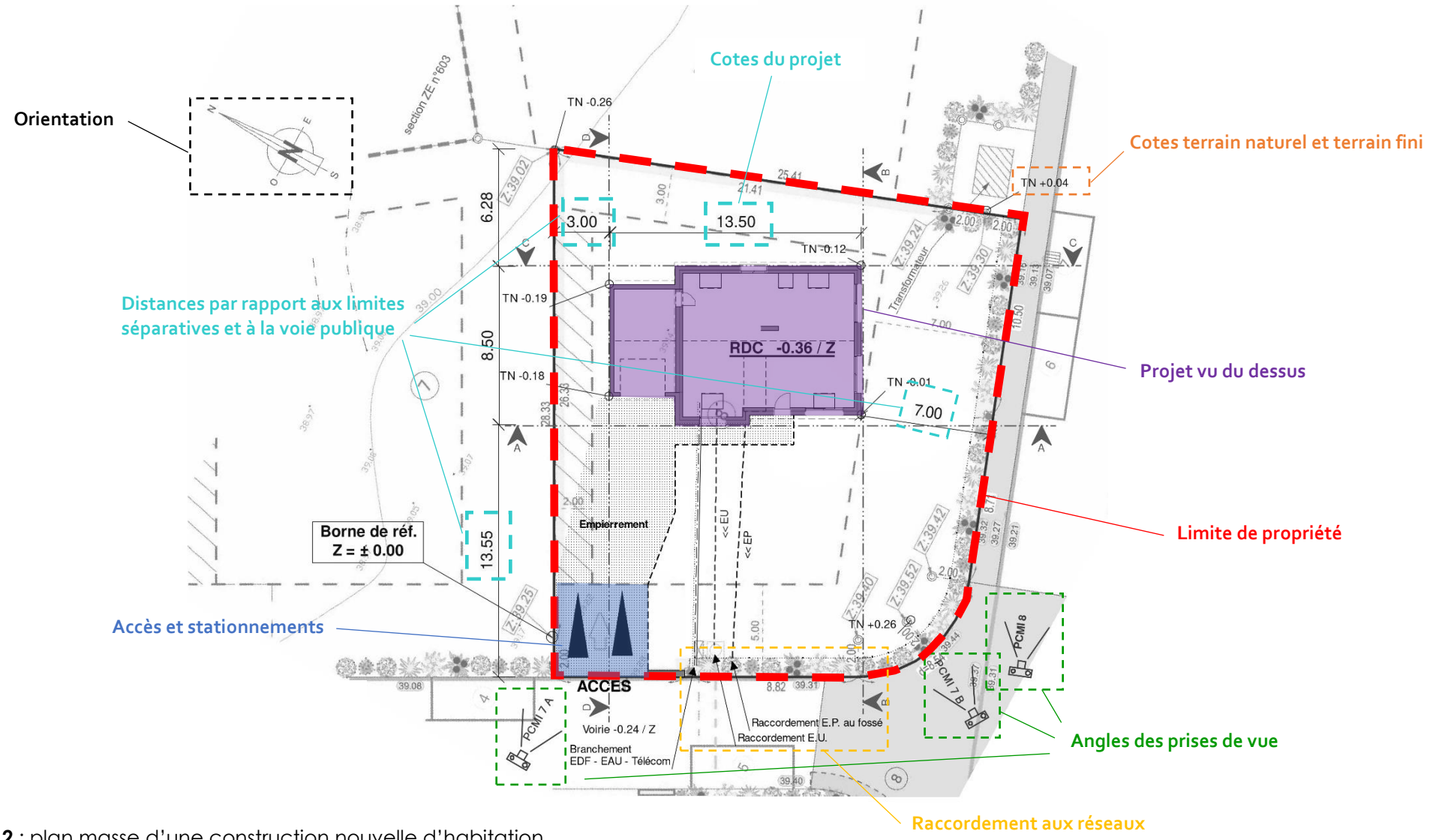
Représenter :

- 📄 l'échelle (entre 1/50^e et 1/500^e)
- 📄 l'orientation (direction du nord)
- 📄 les limites de propriété
- 📄 le projet vu de dessus avec les débords de toiture
- 📄 les cotes (longueur, largeur)
 - du terrain
 - du projet
 - des distances du projet par rapport à la voie publique et aux limites séparatives
- 📄 les cotes terrain naturel (TN) et terrain fini (TF) aux angles de la construction
- 📄 le raccordement aux réseaux (+ emplacement assainissement individuel le cas échéant)
- 📄 les accès
- 📄 le stationnement
- 📄 l'angle des prises de vues des 2 photos du terrain (PC7 et 8)

Exemple 1 : plan masse d'abri de jardin réalisé à la main sur la base d'un extrait cadastral
Cadastr.gouv

PLAN DE MASSE (DP2 – PC2 – PCMI2)

Superficie réelle = 615m²
Cadastré Section ZE n°583
Surface de plancher = 250m²



Exemple 2 : plan masse d'une construction nouvelle d'habitation

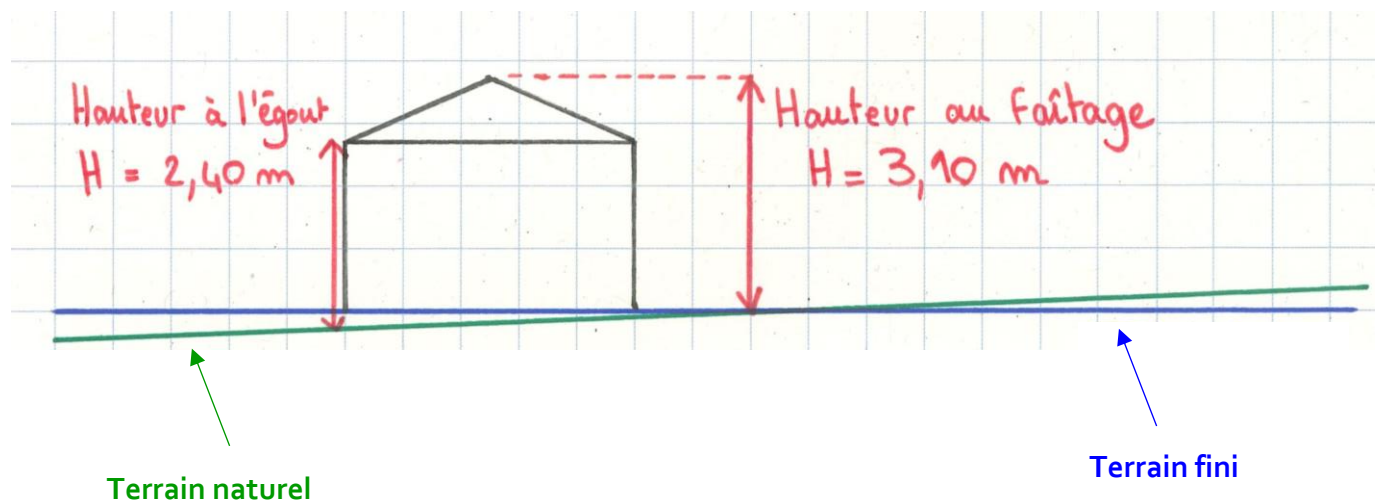
OBJECTIF : comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux et les cotes du terrain naturel et du terrain fini
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain
- les hauteurs du projet par rapport au terrain naturel (faitage, égout, acrotère)

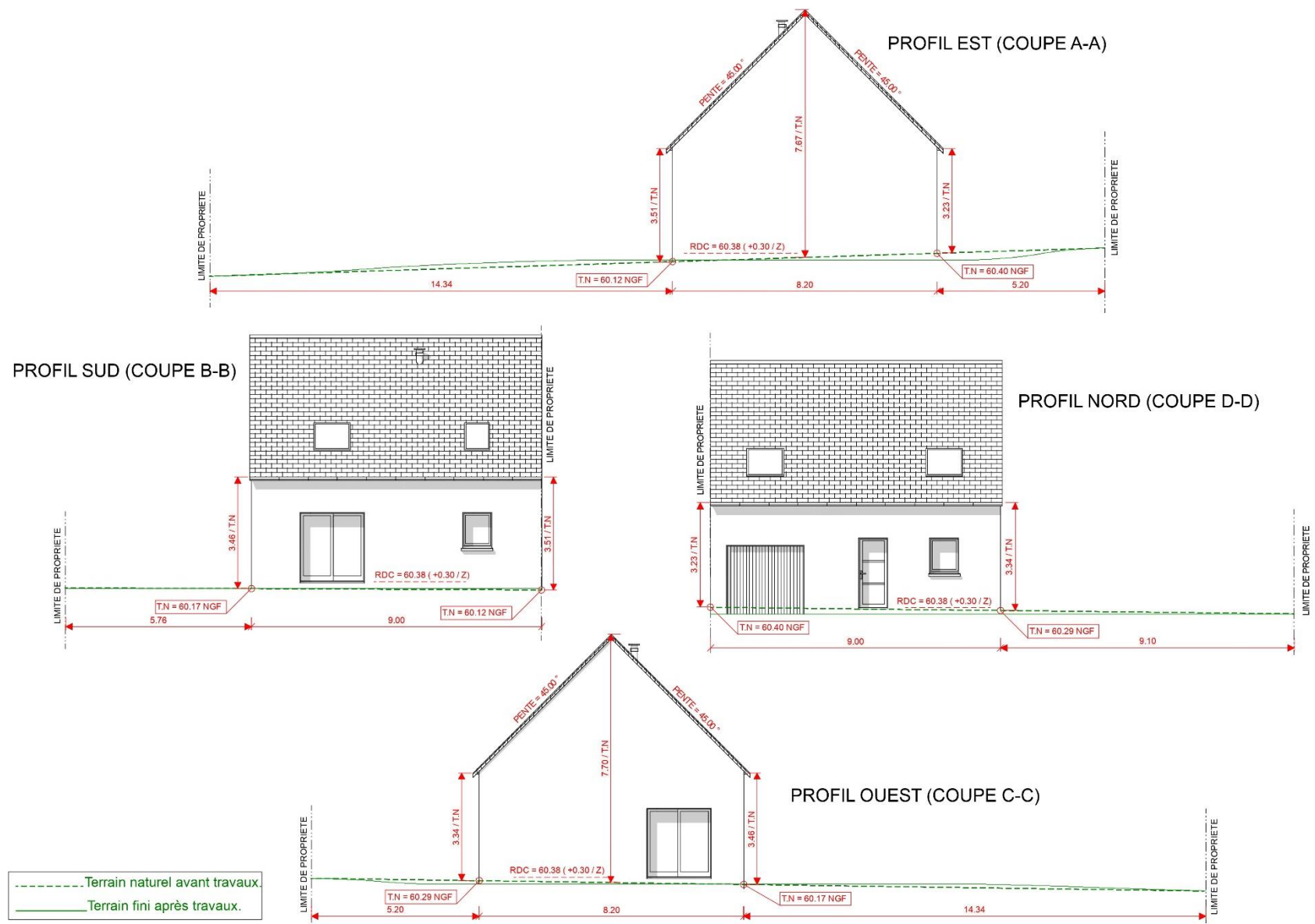
! Les hauteurs sont appréciées depuis le terrain naturel

Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse



Exemple 1 : plan de coupe d'un abri de jardin réalisé à la main (à fournir si le profil du terrain est modifié par les travaux projetés = remblai ou déblai pour installer l'abri de jardin)

PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION (DP3 – PC3 – PCMI3)



Exemple 2 : plan de coupe d'une nouvelle construction d'habitation

OBJECTIFS :

- présenter la situation du terrain et le projet
- décrire les matériaux et teintes choisis (toiture, murs et menuiseries extérieures)
- comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement

Cliquez sur l'image pour télécharger la trame de notice :

 <p>PAYS D'IROISE COMMUNAUTÉ BRO AN HIRWAZH</p>	 <p>PAYS DES ABERS BRO AN ABERIOU</p>	Service instructeur ADS CCPI/ CCPA Mars 2023
PC4- Notice décrivant le terrain et présentant le projet		
(Art. R. 431-8 du Code de l'urbanisme)		

A. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Indiquez, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

B. PRESENTATION DU PROJET

1. Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, etc...)

2. Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées

3. Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur

4. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (toiture, murs, menuiseries) ?

Indiquez la nature globale des matériaux extérieurs que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre

5. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?





Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain


6. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

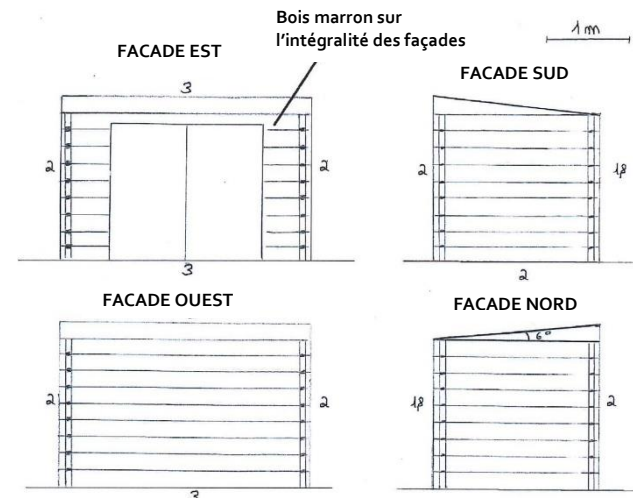
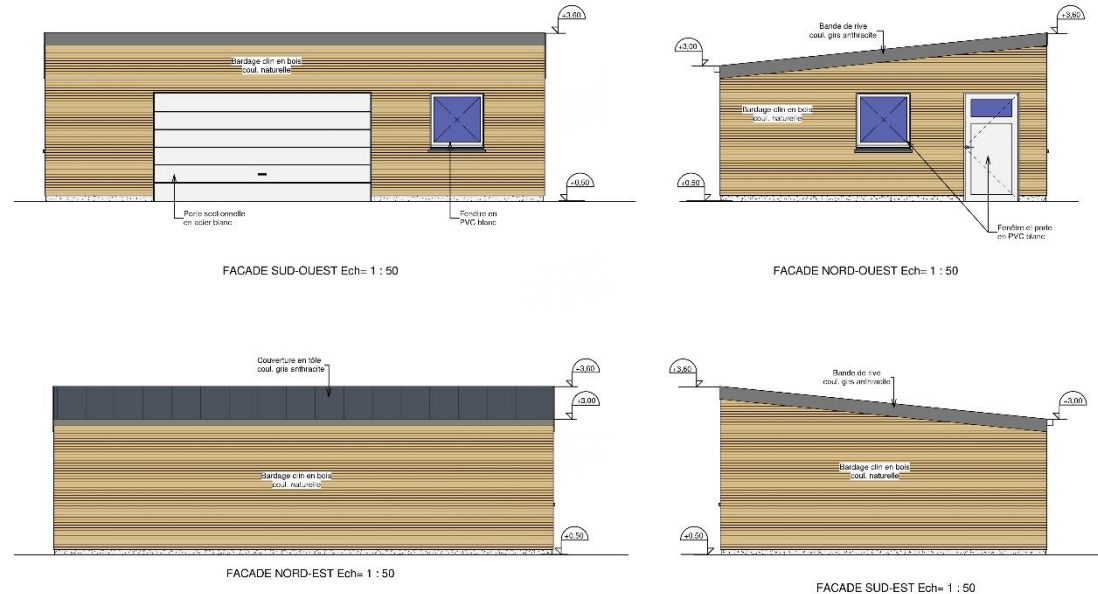
Décrivez sommairement ces accès. Précisez si le projet induit des modifications d'accès ou de stationnement.

OBJECTIF : apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction

Le plan des façades et des toitures doit faire apparaître :

-  le plan de chacune des façades, qu'elles aient ou non des ouvertures
-  la répartition des matériaux et des teintes choisis
-  l'orientation de chaque façade
-  l'échelle

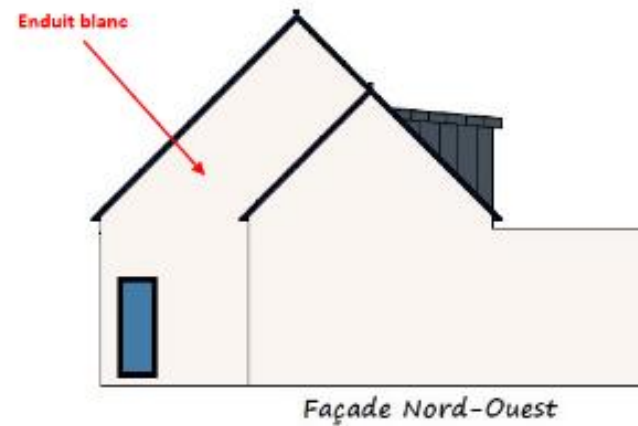
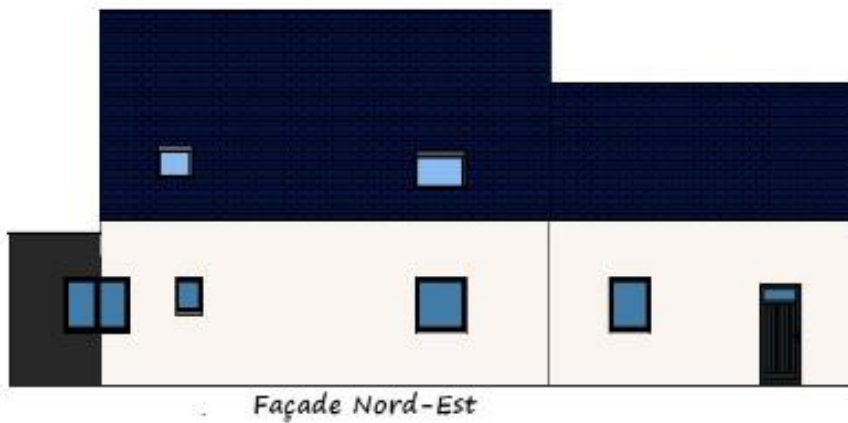
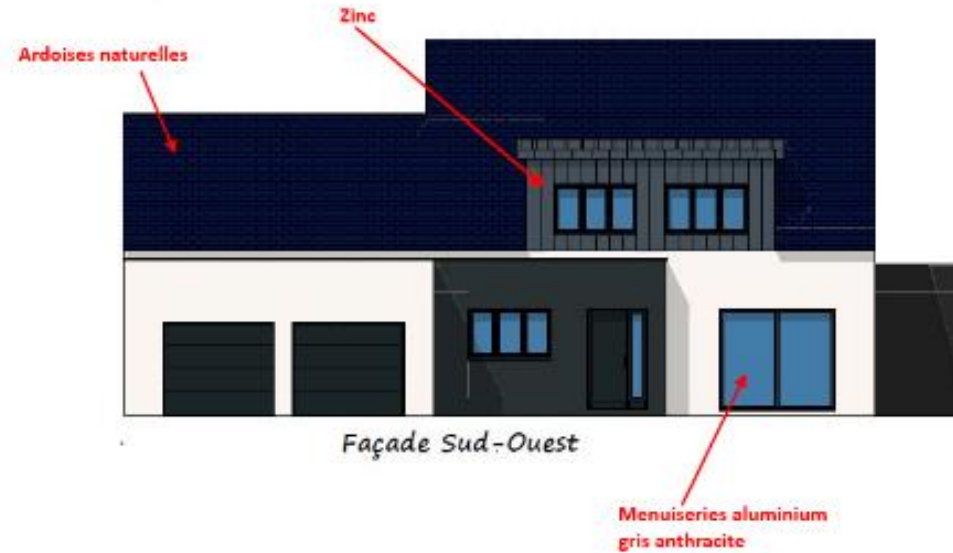
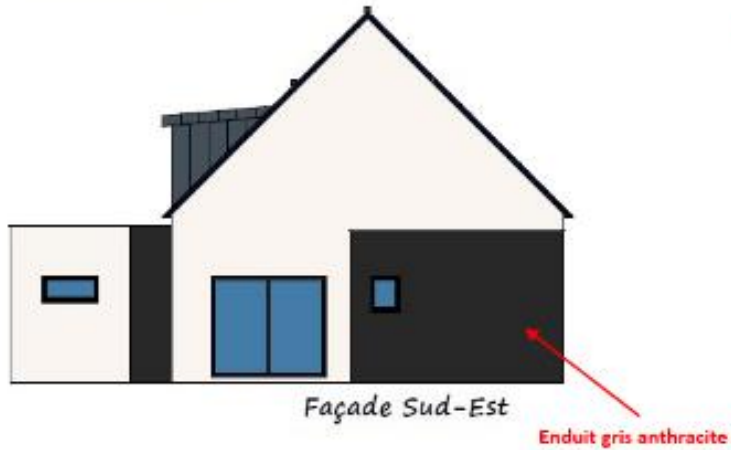
 Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts)



Exemple 1 : plan de façades et de toitures d'un abri de jardin réalisé à la main

PLANS DES FAÇADES ET DES TOITURES (DP4 – PC5 - PCMI5)

Echelle : 1/100ème



Exemple 2 : plan des façades et des toitures d'une nouvelle construction d'habitation

INSERTION GRAPHIQUE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

(DP6 – PC6 – PCMI6)

OBJECTIF : apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages



Vous pouvez réaliser :

- un **photomontage** à partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet
- les professionnels peuvent proposer **une perspective**



Exemple 1 : insertion graphique pour une nouvelle construction d'habitation



Exemple 2 : insertion graphique pour un abri de jardin

PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE (DP7 – PC7 – PCMI7)

OBJECTIF : situer le terrain dans l'environnement proche et connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement



L'angle de prise de vue est le même que celui indiqué sur le plan de masse

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Si votre projet est situé en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.



PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN (DP8 – PC8 – PCMI8)

OBJECTIF : situer le terrain dans l'environnement lointain et connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants

! L'angle de prise de vue est le même que celui indiqué sur le plan de masse

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale, elle montre le paysage environnant.

