

GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

LES PIÈCES OBLIGATOIRES



Présentation



Les formulaires cerfa peuvent être téléchargés sur le site du Service-Public.fr dans la rubrique "Autorisation d'urbanisme".



Contexte

La forme, le contenu et la composition du dossier de demande de permis sont fixés par le Code de l'urbanisme.



Objectif

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme.



Cerfa

Vous pouvez constituer votre dossier de demande de permis de construire directement en ligne depuis le 1er Janvier 2022, sous forme **dématérialisée**, en allant sur le site de la Mairie, dans la rubrique "Urbanisme" -> "Démarches d'urbanisme" -> "Dépôt de vos dossiers en ligne"

ou en cliquant sur le lien suivant :

<https://ads-sig.douarnenez.bzh/guichet-unique/Login/Particulier>



Ce Guide Pratique illustré et détaillé est un outil d'aide mis à votre disposition pour vous informer de l'intérêt de chaque pièce à joindre à votre dossier de Déclaration Préalable et vous permettre de réaliser un dossier complet.

Le plan de situation

PC1/PCMI1



Localiser

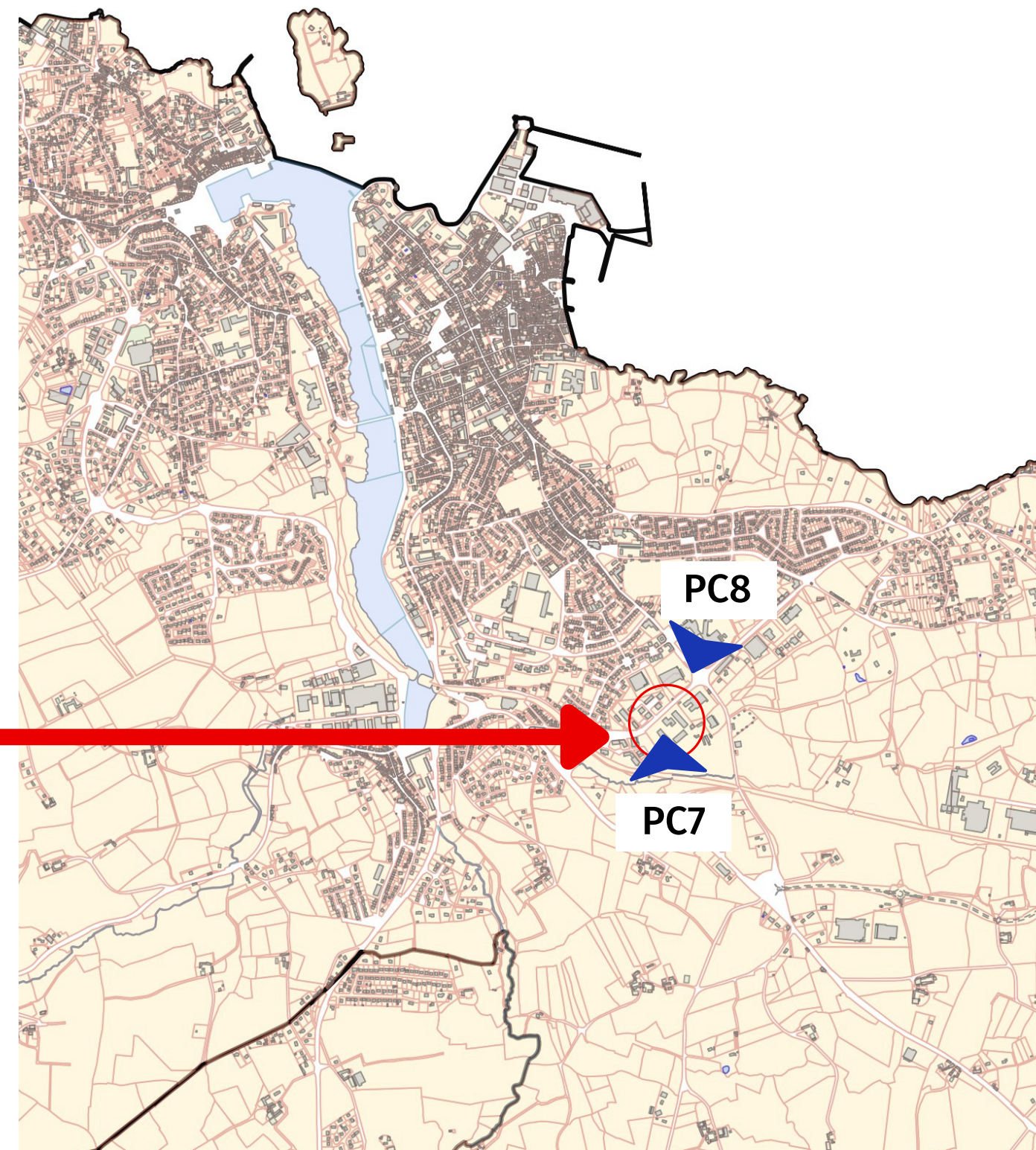
Le plan de situation doit permettre de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune. Vous pouvez réaliser le plan de situation gratuitement à partir du site cadastre.gouv.fr ou geoportail.gouv.fr. Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune (exemple : une échelle de l'ordre du 1/5000).



Localisation des photographies

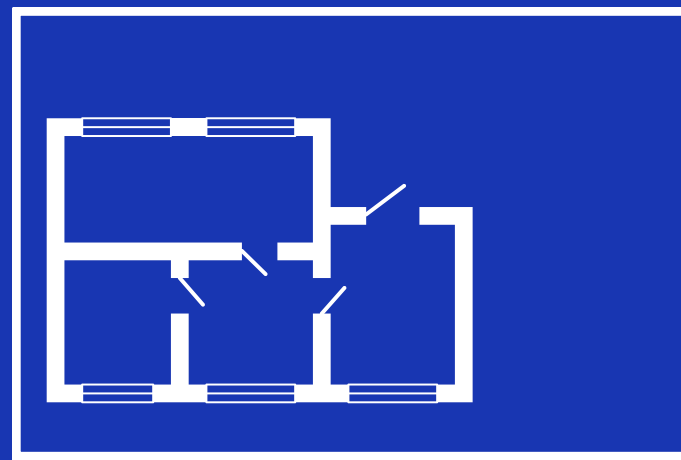
Indiquer l'endroit à partir duquel les photographies jointes (les pièces PC7 et PC8) ont été prises.

PROJET



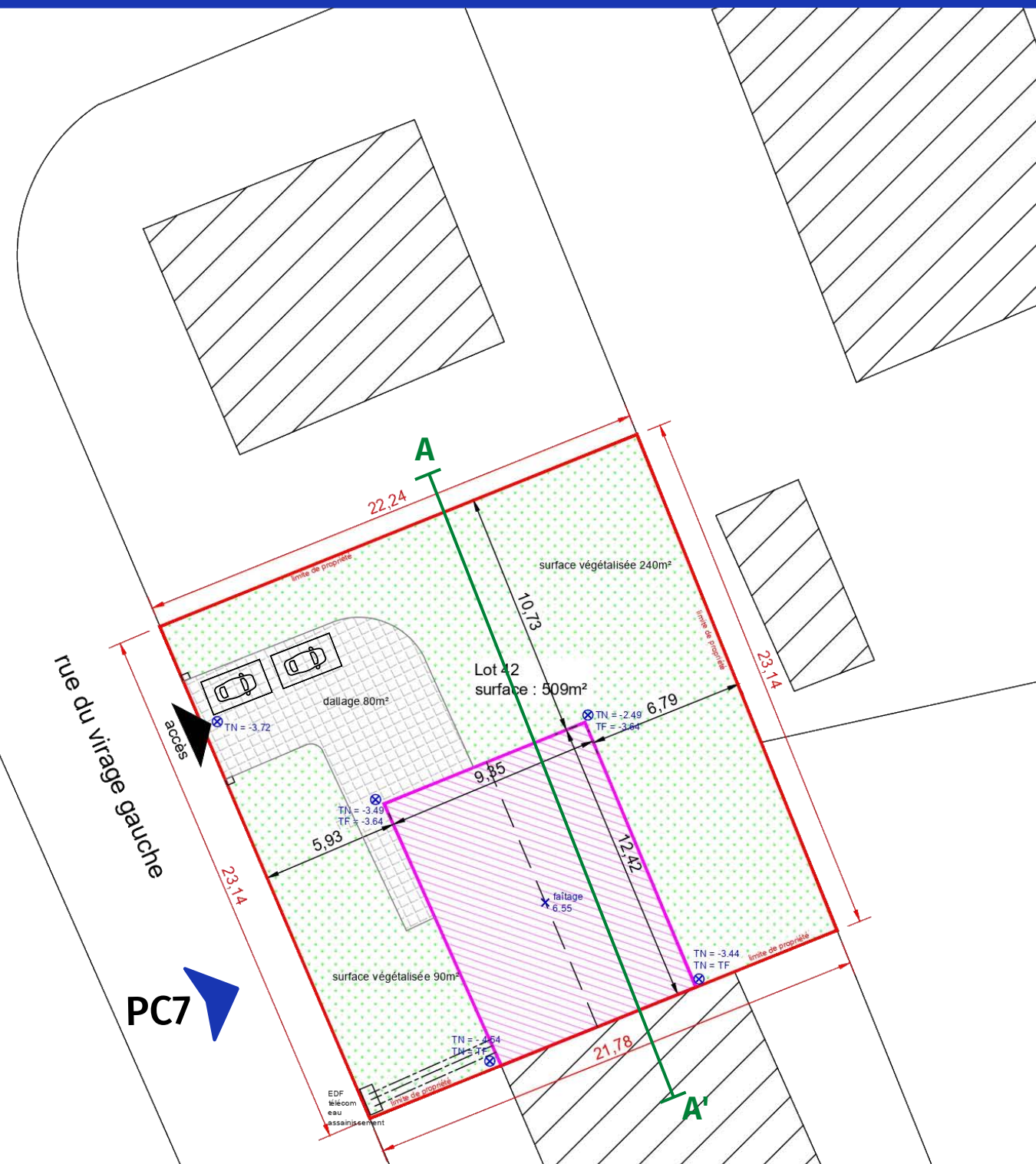
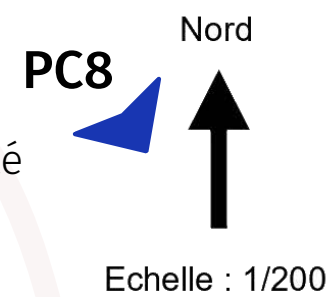
Plan de masse

PC2/PCMI2



LE PLAN DE MASSE :

- Présente le projet dans sa totalité à l'échelle de la parcelle.
- Il permet :
 - de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes s'il y en a.
 - de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

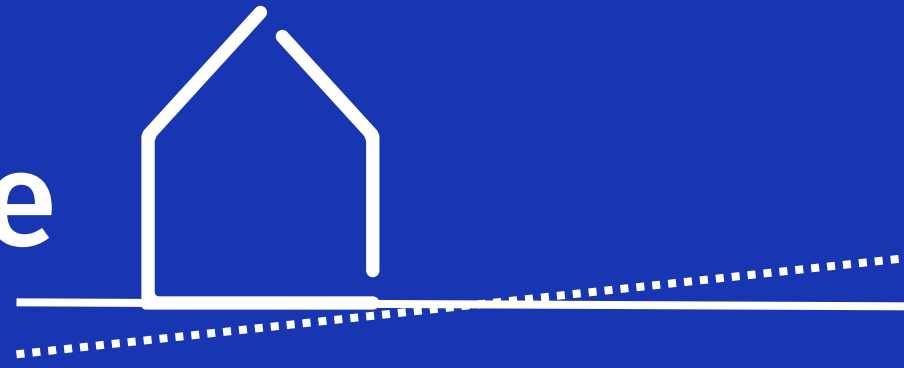


Doivent être indiquées sur le plan masse :

- L'échelle à laquelle le plan est réalisé.
- L'orientation : indiquer la direction du Nord.
- Les cotes (la longueur, la largeur, la hauteur et la profondeur) : du terrain, du projet et des distances du projet par rapport à la voie publique et aux limites séparatives.
- Les points de niveaux Terrain Naturel (TN) et Terrain Projet (TP) sur l'accès depuis la route, aux angles de la construction et sur le jardin si le Terrain Projet (TP) est modifié.
- Le projet et les bâtiments existants vus du dessus à l'échelle de la parcelle, avec leurs dimensions et leur emplacement exact (avec les débords de toiture).
- L'emplacement prévu pour les raccordements aux différents réseaux (EDF/Téléphone/Eau potable/Eaux pluviales) et si nécessaire l'installation du système d'assainissement individuel.
- L'accès.
- Le/Les stationnement(s).
- Les angles de prises de vues des photographies (PC7 et PC8).
- La ligne de représentation du plan de coupe (PC3).

Plan en coupe

PC3/PCMI3

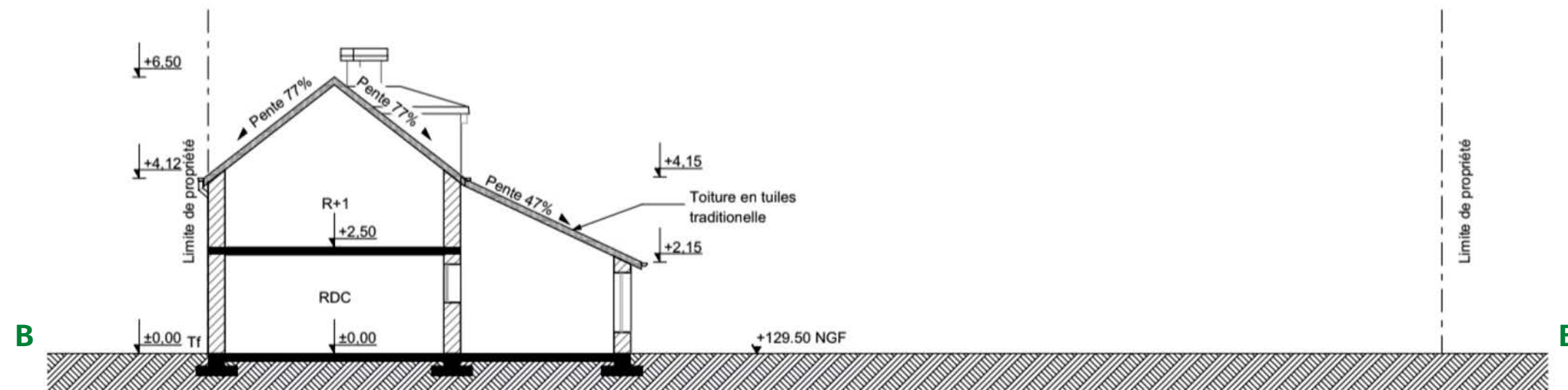
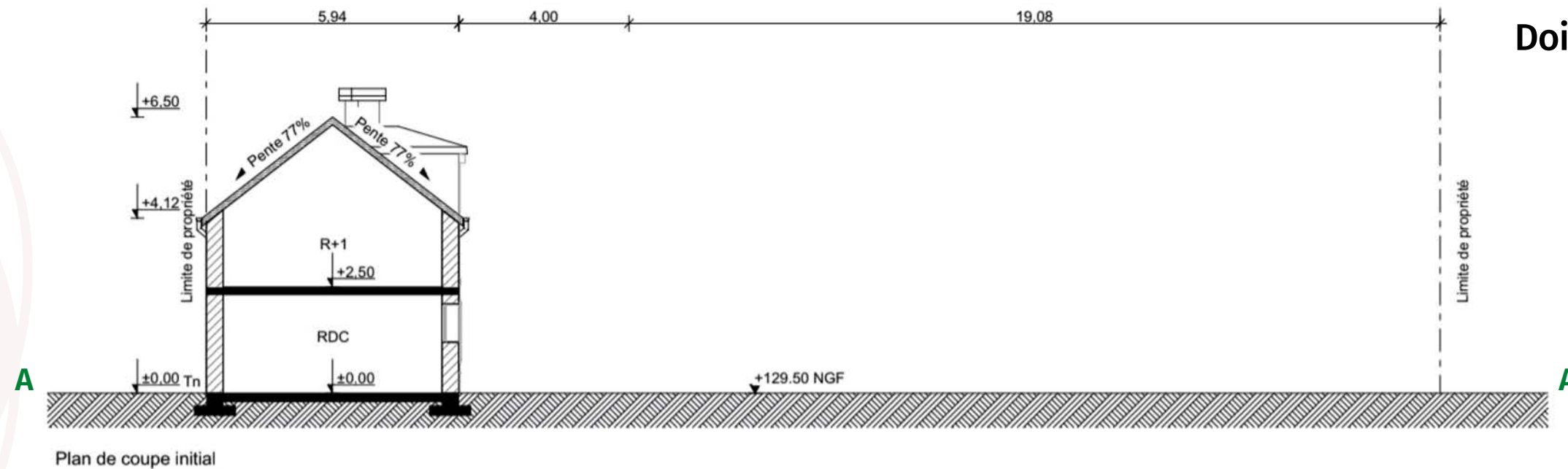


LE PLAN EN COUPE :

- Complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant et sur le terrain de la construction future.

Doivent être indiqués sur le plan en coupe :

- Le profil du terrain avant et après les travaux.
- 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).



Notice PC4/PCMI4



LA NOTICE :

- Présente le terrain et le projet.
- Présente le projet en répondant à 6 questions précises (que vous pouvez retrouver sur la droite).
- Permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les pièces déjà fournies.
- Elle décrit les matériaux et les teintes choisis des :
 - toitures
 - murs
 - menuiseries extérieures
 - gardes corps
 - volets
 - clôtures
 - ...

NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

1 – Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants :

.....
.....
.....

2 – Présentation du projet : répondre aux 6 questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

.....
.....

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

.....
.....

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

.....
.....

- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

.....
.....

- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

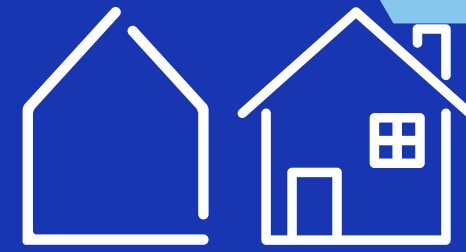
.....
.....

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

.....
.....

Plan des façades et des toitures

PC5/PCMI5



LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES :

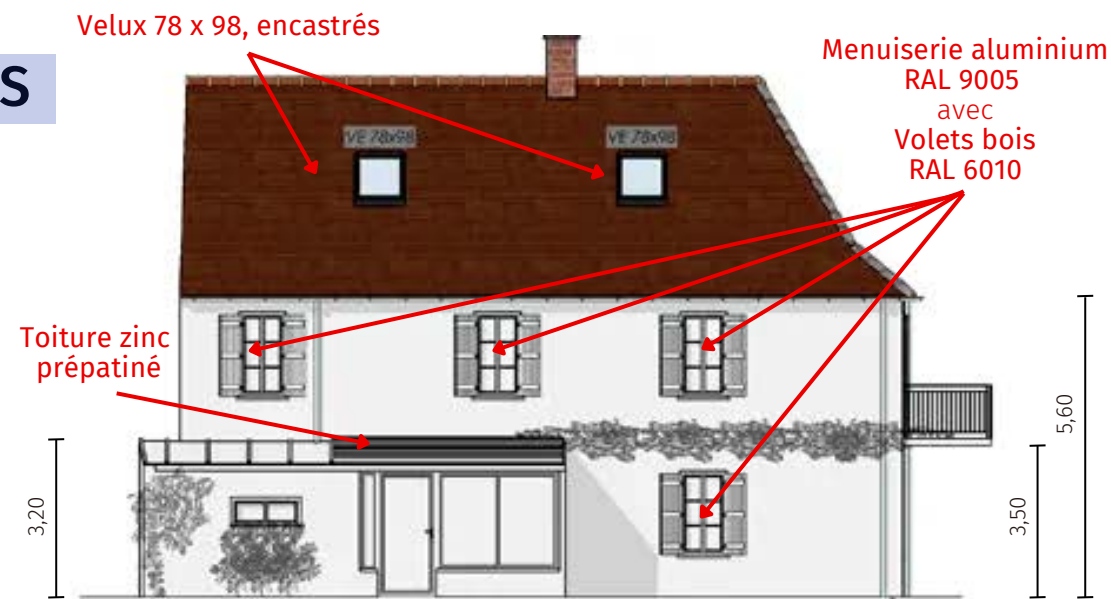
Plan état future :

- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la future construction.

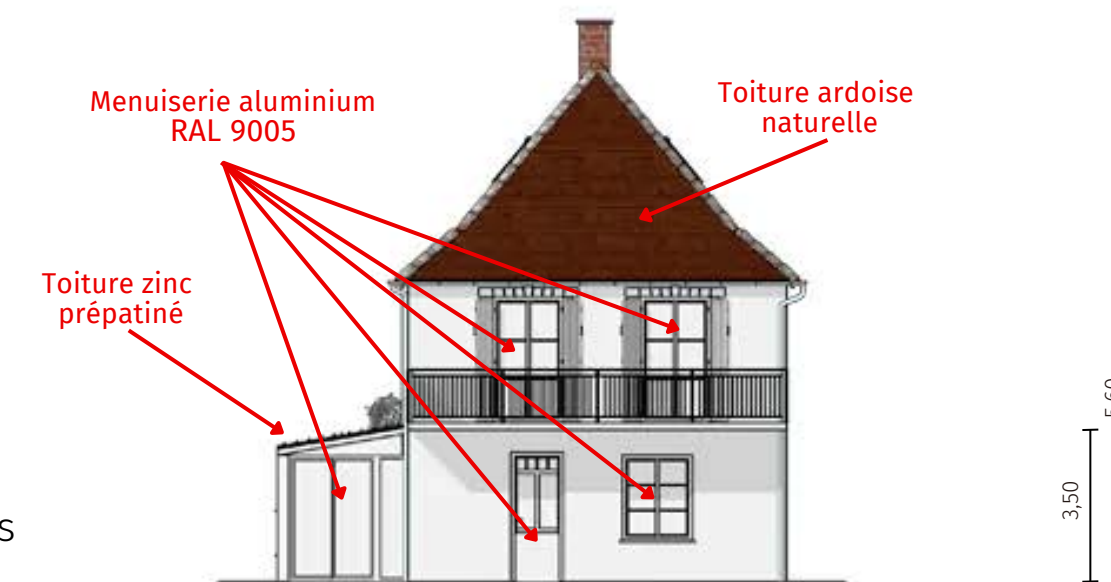
Plan état existant :

- Permet d'apprécier l'état initial de la construction existante et l'état futur du projet.

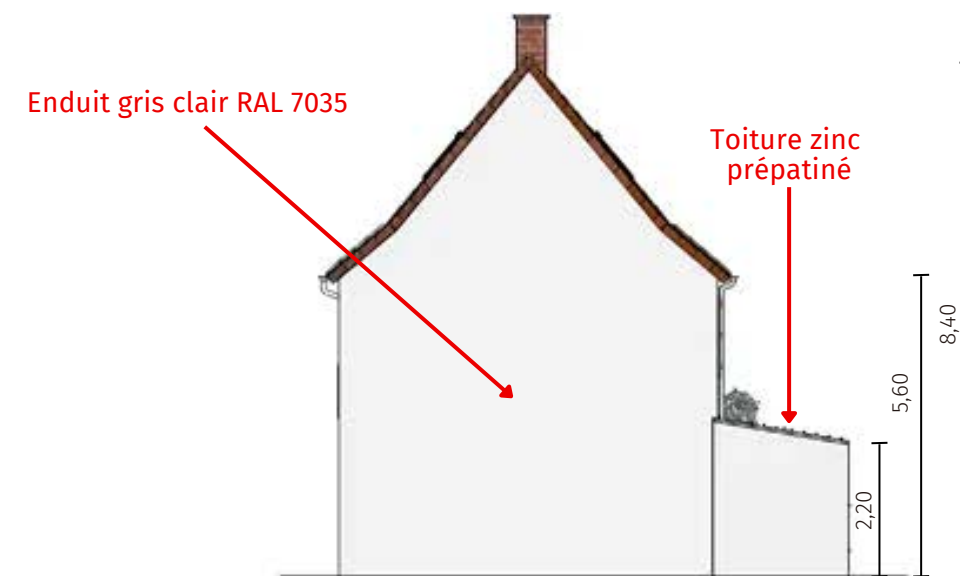
- ☀️ Vous devez joindre 1 plan état initial des façades et un plan état futur pour une meilleure lisibilité.
- Vous pouvez joindre des photos des façades à l'état existant, sous réserve de les voir dans leur intégralité.



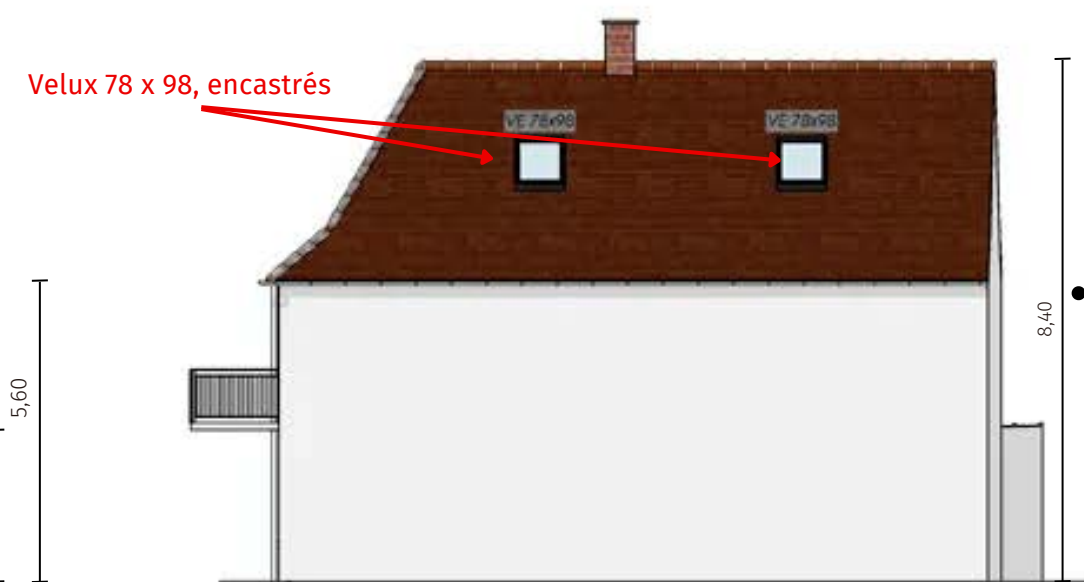
- Façade Ouest -



- Pignon Sud -



- Pignon Nord -



- Façade Est -

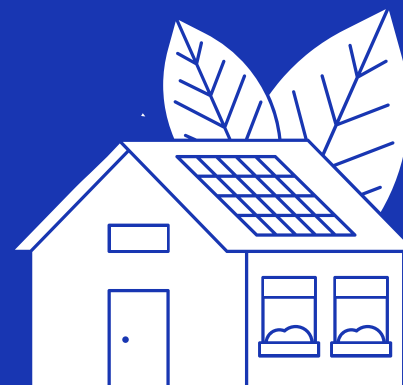
Doivent être indiquées :

- L'échelle à laquelle les plans sont réalisés.
- L'orientation de chaque façade.
- Toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.
- La répartition des matériaux, des dimensions et les teintes choisies des éléments extérieurs (maçonneries, portes, fenêtres velux, toitures, clôtures...)
- Les lignes Terrain Naturel (TN) et Terrain Projet (TP).

Échelle : 1/100ème

Insertion graphique

PC6/PCMI6



L'INSERTION GRAPHIQUE :

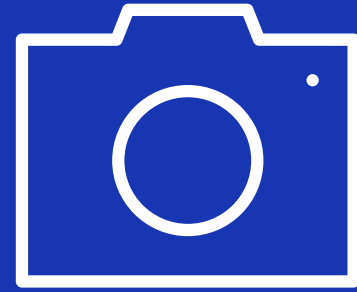
Permet d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, ainsi que son impact visuel et le traitement des accès et du terrain.

Pour réaliser ce document :

- Vous pouvez réaliser un photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet.
- S'il est réalisé par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrie.

Photographie de l'environnement proche

PC7/PCMI7



PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE :

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

Si votre projet est situé en zone urbaine :

- Cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes.

Si votre projet est situé en zone rurale :

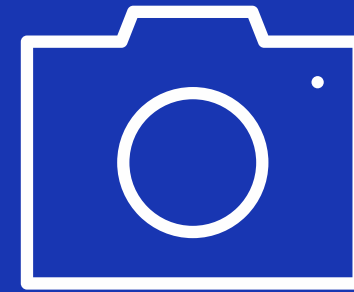
- Cette photographie montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.



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

Photographie de l'environnement lointain

PC8/PCMI8



PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT LOINTAIN :

Permet de situer le terrain dans l'environnement lointain et connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

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 :

- Cette photographie montre le paysage environnant.



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

Autres pièces à joindre pour certains cas particuliers



Projet se situant dans un lotissement :



- PC9 / PCMI9 : Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot.
- PC10 / PCMI10 : Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot.

Pour les zones mentionnées au Plan de Prévention des Risques :



- PC14 / PCMI14 : Attestation que les études ont été réalisées et que le projet en tient compte.

Projet accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :



- PC11-3 / PCMI12-2 : Attestation de conformité du projet d'installation.

Projet tenu de respecter la réglementation thermique ou la réglementation environnementale :



- PC16-1 / PCMI14-1 : Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique.