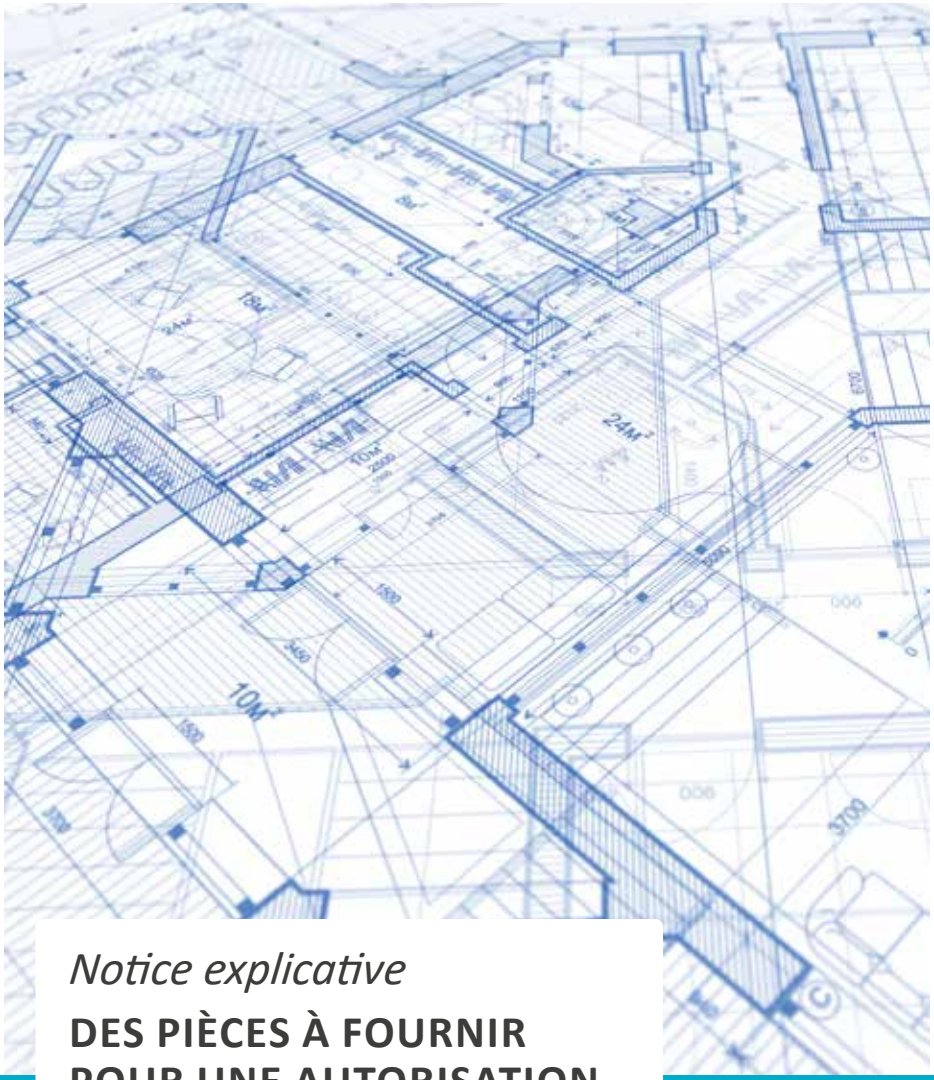


Notice explicative

DES PIÈCES À FOURNIR POUR UNE AUTORISATION D'URBANISME

(PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION PRÉALABLE)

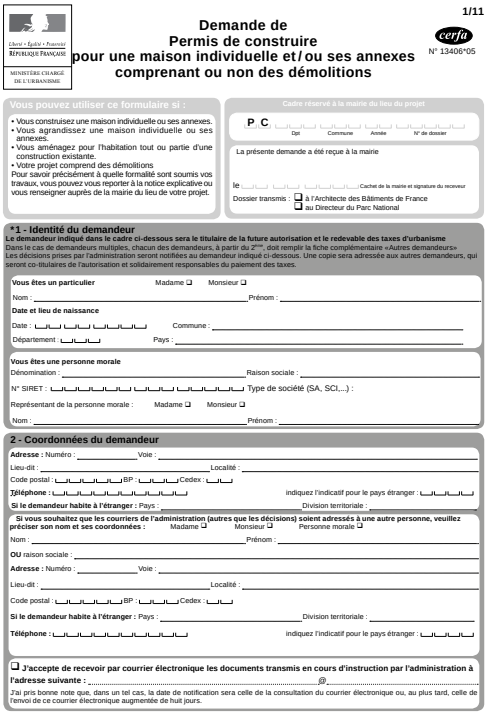
1

LE FORMULAIRE **DE DEMANDE**

Toute demande d'autorisation d'urbanisme est effectuée sur un formulaire officiel (formulaire Cerfa). **Vous pouvez télécharger les formulaires sur le site www.service-public.fr ou vous les procurer en mairie.**

Les pièces à fournir pour chaque demande d'urbanisme sont listées dans le bordereau de dépôt des pièces jointes, annexé au formulaire.

Le dossier complet doit être déposé en main propre en mairie, ou envoyé par courrier recommandé en 3, 4 ou 5 exemplaires selon le cas (se renseigner auprès de la mairie).



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

1/11

Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

cerfa N° 13406*05

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous construisez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P C ___ Dpt ___ Commune ___ Année ___ N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le ___ Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France ☐ au Directeur du Parc National

***1 - Identité du demandeur**

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme

Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2ème, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs»

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : ___ Prénom : ___

Date et lieu de naissance

Date : ___ Commune : ___

Département ___ Pays : ___

Vous êtes une personne morale

Dénomination : ___ Raison sociale : ___

N° SIRET : ___ Type de société (SA, SCI,...) : ___

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : ___ Prénom : ___

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : ___ Voie : ___

Lieu-dit : ___ Localité : ___

Code postal : ___ BP : ___ Cedex : ___

Téléphone : ___ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ___

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : ___ Division territoriale : ___

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : ___ Prénom : ___

OU raison sociale : ___

Adresse : Numéro : ___ Voie : ___

Lieu-dit : ___ Localité : ___

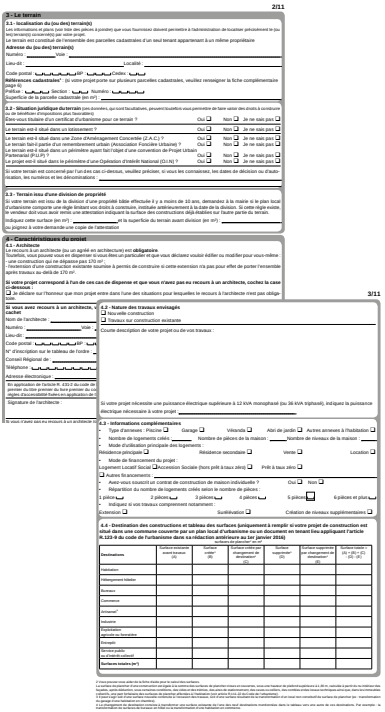
Code postal : ___ BP : ___ Cedex : ___

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : ___ Division territoriale : ___

Téléphone : ___ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : ___

☐ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** ___ @ ___

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.



2/11

3 - Le terrain

3.1 - localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par le projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrées d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (des des) terrain(s)

Numéro : ___ Voie : ___

Lieu-dit : ___ Localité : ___

Code postal : ___ BP : ___ Cedex : ___

Références cadastrales* (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 6)

Préfixe : ___ Section : ___ Numéro : ___

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : ___

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'dispositions plus favorables)

Avez-vous bénéficié d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain bâti n'partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (OIN) ? Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

3.3 - Terrain issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division. Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface (en m²) : ___ et la superficie du terrain avant division (en m²) : ___

ou joignez à votre demande une copie de l'attestation

3.4 - Caractéristiques du projet

Le recours à un architecte

Le recours à un architecte (ou un agréé en architecture) est **obligatoire**

Toutefois, vous pouvez vous en dispenser si vous êtes un particulier et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction qui ne dépasse pas 170 m² ;
- l'extension d'une construction existante soumise à permis de construire si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 170 m²

Si votre projet correspond à l'un de ces cas de dispense et que vous n'avez pas eu recours à un architecte, cochez la case ci-dessous :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire

3/11

Si vous avez recours à un architecte, indiquez :

Nom de l'architecte : ___

Numéro : ___ Voie : ___

Lieu-dit : ___ Localité : ___

Code postal : ___ BP : ___ Cedex : ___

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : ___

Conseil Régional de : ___

Téléphone : ___

Adresse électronique : ___

En application de l'article R. 424-2 du code de l'urbanisme, vous pouvez demander à ne pas recevoir de plis dégâts d'accessibilité frales en application de l'article R. 424-2 du code de l'urbanisme.

Signature de l'architecte

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte :

4.1 - Nature des travaux envisagés

☐ Maison individuelle neuve

☐ Travaux sur construction existante

Courte description de votre projet ou des ou des travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : ___

4.3 - Informations complémentaires

- Type d'annexes : Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin ☐ Autres annexes à l'habitation ☐
- Nombre de logements créés : ___ Nombre de pièces de la maison : ___ Nombre de niveaux de la maison : ___
- Mode d'utilisation principale des logements :

Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐ Vente ☐ Location ☐

- Mode de financement du projet :

Logement Locatif Social ☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) ☐ Prêt à taux zéro ☐

☐ Autres financements : ___

- Avez-vous souscrit un contrat de construction de maison individuelle ? Oui ☐ Non ☐
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce ☐ 2 pièces ☐ 3 pièces ☐ 4 pièces ☐ 5 pièces ☐ 6 pièces et plus ☐

- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

4.4 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction applicable au 1er janvier 2016)

Destinations	Surface existante avant travaux (m²) (A)	Surface créée (m²) (B)	Surface créée par changement de destination* (m²) (C)	Surface créée par changement d'usage* (m²) (D)	Surface supprimée par changement de destination* (m²) (E)	Surface totale à la fin des travaux (m²) (A + B + C + D - E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat*						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

* Il faut prendre en ccoie ackn de la liste ducts pour le cas des surfaces.

La surface ds ds ptrtie d'une construction ctrl (gaz) ou contrôlée aux surfaces de plancher créées ou concernées, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du niveau des sols finis. Elle comprend les surfaces de plancher des annexes et des extensions, ainsi que celles des sous-sols, des combles, des vérandas, des mezzanines, des balcons, des terrasses, des loggias, des coursives de plancher attenantes à l'habitation (voir points B.1 et C.2 du Cerfa de l'attestation).

Les surfaces de plancher des constructions ou parties de constructions ne comportant pas de plancher (par exemple, un mur non cimentéfait surface du plancher) (par exemplemation du garage d'une habitation en chambre).

Les surfaces de plancher des constructions ou parties de constructions ne comprennent une surface annexe de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau ceci ons autre de ces destinations. Par exemple : la superficie de la surface du garage d'une maison individuelle ne comprend pas la surface de la cuisine.

LE PLAN **DE SITUATION (DP1/PC1)**

Le plan de situation doit permettre de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune.

Ce plan peut être téléchargé sur les sites internet www.geoportail.gouv.fr ou www.cadastre.gouv.fr, il peut également s'agir d'une copie du plan récent de la commune.

Plan de situation en zone rurale

IL DOIT COMPORTER :

› L'orientation (Nord),
› Les voies de desserte,
› L'indication de l'échelle,
› En zone urbaine, préférer une échelle comprise entre 1/2 000e et 1/5 000e,
› En zone rurale, préférer une échelle comprise entre 1/20 000e et 1/25 000e,
› Les angles de prises de vues des photos à joindre à votre demande (voir page 9).

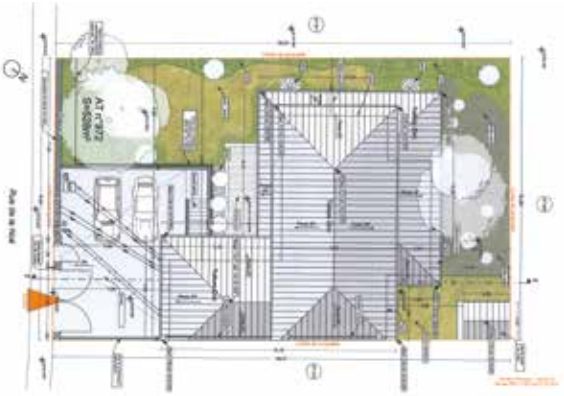
Plan de situation en zone urbaine

3

LE PLAN MASSE DES CONSTRUCTIONS **À ÉDIFIER OU À MODIFIER (DP2/PC2)**

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité, sur l'ensemble de l'unité foncière.

Celui-ci permet de vérifier si les futures constructions respectent les règles établies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole, notamment pour l'implantation du projet et sa hauteur.



ATELIER LOYER ARCHITECTES

IL DOIT INDIQUER :

› L'échelle (entre 1/50e et 1/500e),
› L'orientation (Nord),
› Les limites cotées du terrain,
› Les constructions existantes, à démolir et à bâtir avec leurs dimensions et leur emplacement exacts,
› Le niveau altimétrique de la voie,
› Le niveau altimétrique du terrain naturel (avant travaux),
› La localisation et le traitement des accès, ainsi que les servitudes éventuelles,
› Les raccordements aux réseaux depuis le domaine public et la localisation des équipements (boîtes de branchements, système d'assainissement individuel, ouvrages d'infiltration et de régulation/rétention des eaux pluviales,…),
› Le revêtement des sols (espace bitumé, terrasse, pelouse…) et leur délimitation exacte,
› Les arbres à maintenir, à supprimer ou à planter,
› L'emplacement et le traitement des clôtures,
› L'emplacement choisi pour le plan en coupe (voir page 5),
› Les angles de prises de vues des photos à joindre à votre demande (voir page 9).

>> ***Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan, vous pouvez en produire plusieurs.***

LE PLAN EN COUPE DU TERRAIN **ET DE LA CONSTRUCTION (DP3/PC3)**

ATELIER LOYER ARCHITECTES

Le plan en coupe complète le plan masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain naturel (avant projet).

IL DOIT FAIRE APPARAÎTRE :

- › L'échelle (entre 1/50ᵉ et 1/500ᵉ),
- › Le profil de la voie et l'indication de ses cotes altimétriques,
- › Le profil du terrain avant et après travaux et l'indication de ses cotes altimétriques,
- › L'implantation de la (ou des) construction(s) par rapport au profil du terrain,
- › Les hauteurs de la (ou des) construction(s),
- › Les planchers des différents niveaux de construction,
- › Les deux limites opposées du terrain.

5

LA NOTICE DÉCRIVANT LE TERRAIN **ET PRÉSENTANT LE PROJET (PC4)**

La notice permet de présenter le terrain du projet et de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

ELLE COMPREND DEUX PARTIES :

• La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords qui indique les constructions, la végétation et les éléments paysagers et patrimoniaux existants.

• La présentation du projet qui répond aux questions suivantes :

› Quel aménagement est prévu sur 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 du terrain ?

› Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

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

› Comment sont traités les espaces de stationnement (nombre de places intérieures et/ou extérieures, revêtement…) ?

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

>> ***Afin de vérifier la conformité du projet aux règles du PLUi, il est également demandé de joindre à cette notice la fiche de renseignement Gestion eaux pluviales et Coefficient de végétalisation.***

L'outil Végét'eaux permet de calculer le coefficient de végétalisation ainsi que les règles de gestion des eaux pluviales. Le résultat de ce calcul permet de remplir la fiche à joindre à votre demande.

Cet outil numérique est disponible sur le site internet de Rennes Métropole, et accessible depuis le site de la ville de Bruz (onglet La Mairie > Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

LES PLANS DES **FAÇADES ET DES TOITURES (DP4/PC5)**

ATELIER LOYER ARCHITECTES

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur du projet.

› S'il s'agit d'une nouvelle construction, vous devez fournir le plan de toutes les façades et toitures.

› S'il s'agit d'une modification sur une construction existante, vous devez fournir un plan pour chaque façade et/ou toiture concernée par le projet, avant et après travaux.

LES PLANS DOIVENT COMPORTER :

› L'échelle (entre 1/50e et 1/200e),
› L'orientation des façades,
› La répartition des matériaux, leur nature et leur teinte,
› Les ouvertures (portes, baies, châssis de toit…) avec leurs dimensions et implantation exactes,
› Les éléments de décors (moulures, corniches, parement en pierre…), les cheminées, et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

7

UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR (DP5)

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.
Ce plan est à fournir uniquement si le plan des façades et des toitures (DP4) ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet.
Il peut prendre la forme d'un croquis fait à la main sur une photographie du terrain, d'un photomontage ou encore d'une simulation informatique.

8

LE DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER **L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT (DP6/PC6)**

ATELIER LOYER ARCHITECTES

Le document graphique permet d'apprécier comment le projet se situe et s'insère par rapport aux constructions et paysages avoisinants.

Il peut prendre la forme d'un croquis fait à la main sur une photographie du terrain, d'un photomontage ou encore d'une simulation informatique.

Le document graphique doit présenter le projet depuis le domaine public. Dans le cas d'une déclaration préalable, si votre projet n'est pas visible depuis le domaine public, il n'est pas nécessaire de joindre cette pièce dans le dossier. Toutefois, il faudra indiquer dans le dossier que le projet n'est pas visible depuis le domaine public.

LES PHOTOGRAPHIES SITUANT LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT (DP7-8/PC7-8)

Les photographies permettent de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet ainsi que ses abords.

VOUS DEVEZ FOURNIR :

- Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche,
- Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain. Elle devra être prise depuis la rue et montrer l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

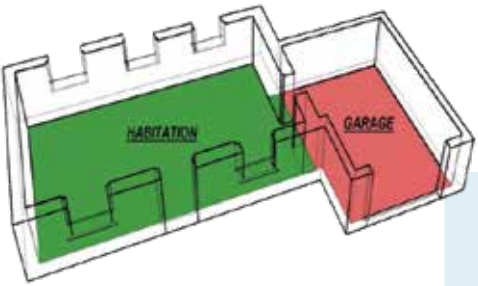
Dans le cas d'une déclaration préalable, les deux photographies doivent être prises depuis le domaine public. Si votre projet n'est pas visible depuis le domaine public, il n'est pas nécessaire de joindre ces pièces dans le dossier. Toutefois, il faudra indiquer dans le dossier que le projet n'est pas visible depuis le domaine public.

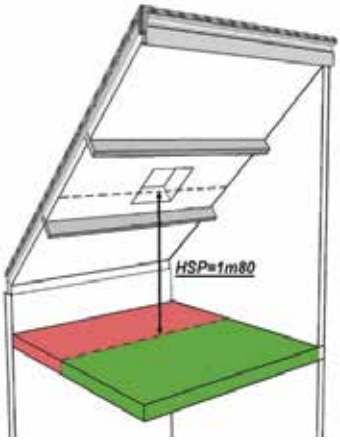
Photographie environnement proche

Photographie environnement lointain

>> ***Nous vous rappelons toutefois que selon la nature de votre projet et sa localisation, des pièces particulières peuvent être exigées.***

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



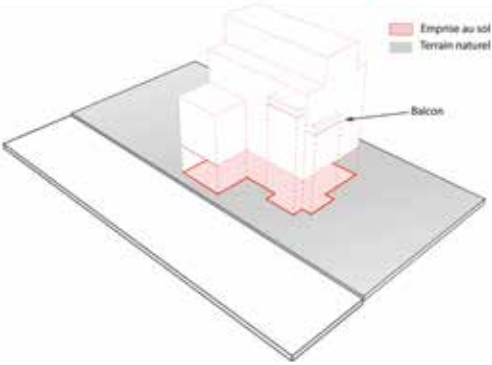


surface de plancher

CALCULER LA SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts de la construction. Cette somme est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous-plafond inférieure ou égale à 1.80 m,
- Des surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non,
- Des surfaces des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.



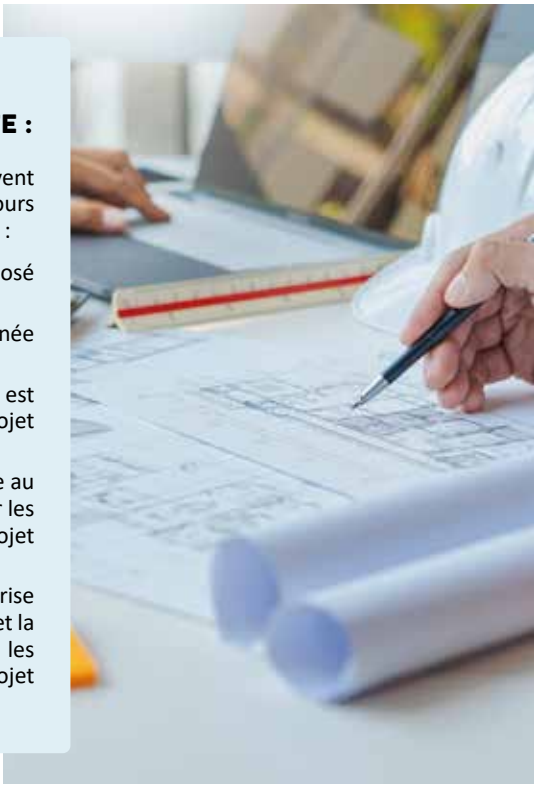
CALCULER L'EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite des ornements en saillie de façades ou sommet ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'OBLIGATION D'AVOIR RECOURS À UN ARCHITECTE :

Seuls les permis de construire peuvent être soumis à l'obligation d'avoir recours à un architecte, dans les cas suivants :

- Le permis de construire est déposé par une personne morale,
- La construction nouvelle est destinée à la vente,
- La surface de plancher existante est supérieure à 150 m², ou le projet conduit à dépasser ces 150 m²,
- La surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 800 m² pour les constructions agricoles, ou le projet conduit à dépasser ces 800 m²,
- La surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 2000 m² et la hauteur supérieure à 4 m pour les serres de production, ou le projet conduit à dépasser ces 2000 m².



Pour toute information complémentaire,
contactez le service urbanisme de votre mairie.

02 99 05 44 37 - urbanisme@ville-bruz.fr
Ouvert du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30.
Fermé le mercredi.

Ou consultez le site internet de la mairie de Bruz : **www.ville-bruz.fr**
(rubrique la Mairie, Urbanisme)