

Vous êtes un particulier

PERMIS DE CONSTRUIRE

Comment constituer le dossier de votre PC.

DÉFINITION

Ce permis de construire (PC) concerne les projets de construction d'une maison individuelle et de ses annexes ou tous travaux sur un bâti existant destiné à l'habitation, y compris des travaux soumis à permis de démolir.

En amont de tout projet, vérifiez les conditions de constructibilité en mairie. Des documents d'urbanisme ou des règles établissent les principes de construction s'appliquant sur votre parcelle (POS, PLU, carte communale, RNU).

Le service instructeur a l'obligation d'instruire le dossier dans des délais fixes, soit 2 mois pour ce type de demande. Ce délai peut être majoré dans certains cas, vous en serez avisé par votre mairie.

[PROJETS SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE]

» **Toute construction neuve ou travaux sur bâti existant (y compris extension, annexe, terrasse et véranda) ayant pour effet :**

- la création d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieure à 20 m² (voir la fiche Notice explicative [☞](#), p.2, pour le calcul des surfaces). Dans le cas d'une extension, d'un bâtiment ou accolée à un bâtiment existant, les surfaces créées se cumulent aux surfaces existantes. Dans le cas d'une annexe non contiguë de moins de 20 m² (ou de moins de 40 m² pour une commune pourvue d'un PLU et située en zone urbaine U), si elle n'a pas usage d'habitation (par ex. garage, atelier...), une déclaration préalable (voir fiche [☞](#)) est suffisante,
- Depuis le 1/03/2017, l'exception de non recours à l'architecte pour réaliser le permis de construire est possible en deçà de 150 m² de surface de plancher,
- la modification des structures porteuses ou de la façade dans le cas d'un changement de destination.

» **Autres cas :**

- les piscines dont la surface est supérieure à 100 m² ou dont la couverture a une hauteur supérieure à 1,80 m, quelle que soit sa superficie,
- les éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m (mât + nacelle),
- les serres et châssis dont la hauteur est supérieure à 4 m, et dès 1,80 m pour une superficie supérieure à 2 000 m².

» **Dans le cadre de la protection du patrimoine :**

- travaux extérieurs et intérieurs portant sur des immeubles identifiés comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, dans les secteurs sauvegardés,
- travaux dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière,
- travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques.

Dans tous les cas, se renseigner auprès du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de votre département.

DOCUMENTS ASSOCIÉS

Fiches téléchargeables :

- Notice explicative [☞](#)
- Déclaration préalable [☞](#)
- Permis d'aménager [☞](#)

À NOTER

Sauf exceptions, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction (voir fiche Notice explicative [☞](#)).

À NOTER

Les constructions neuves, à l'exception de certains bâtiments de petite surface et d'un certain type d'extensions de maisons, doivent se conformer à la Réglementation Thermique (RT) 2012 [☞](#). Si la maison est destinée à la location, certaines obligations s'appliquent (accessibilité [☞](#) ...).

[PIÈCES À JOINDRE POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE]

» Un formulaire à remplir

Il existe un formulaire spécifique (CERFA n°13406*03) à la maison individuelle et/ou ses annexes. Il est disponible en mairie ou téléchargeable sur le site www.service-public.fr.

Vous devez fournir quatre exemplaires du dossier complet. Des exemplaires et des pièces supplémentaires sont parfois demandés. Renseignez-vous auprès de votre mairie lors du dépôt du dossier.

» Des pièces graphiques et écrites numérotées

Pour plus de lisibilité, les éléments devant figurer obligatoirement dans les pièces graphiques de votre permis ont été indiqués en couleurs sur les illustrations suivantes.

Le numéro de chaque pièce doit être reporté sur la pièce correspondante.

PIÈCES À JOINDRE QUELLE QUE SOIT LA NATURE DES TRAVAUX

PCMI 1 - un plan de situation du terrain

Il doit permettre de localiser votre projet sur le territoire de la commune afin de déterminer quelles sont les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Sur ce plan, seront indiqués son échelle, la direction du Nord, l'endroit à partir duquel les photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.



À NOTER

Nous vous conseillons d'établir ce plan d'après une carte routière, une carte IGN ou, si le projet est situé dans le village, d'après un plan cadastral.

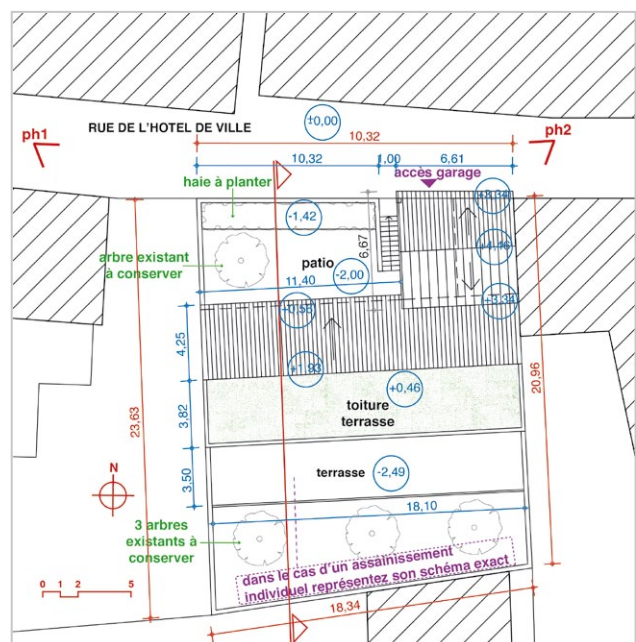
Lien utile : <http://www.cadastre.gouv.fr>.

PCMI 2 - un plan de masse des constructions à édifier ou modifier

Il doit permettre 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.

Ce plan peut être établi d'après un extrait de cadastre ou un plan de géomètre. Y seront indiqués :

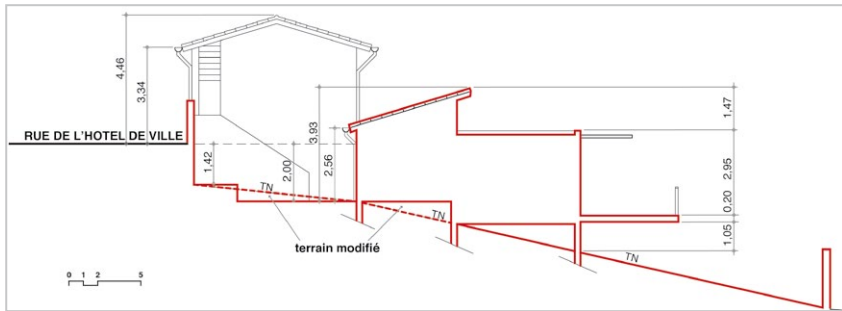
- son échelle, la direction du Nord, les cotes du terrain et l'implantation de la construction et des bâtiments existants par rapport aux limites de propriété, l'endroit à partir duquel les photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue,
- les longueurs, largeurs et hauteurs (mesurées à partir du terrain naturel) des bâtiments existants et créés,
- l'organisation des accès à la voie publique, l'emplacement pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel,
- les arbres existants, ceux qui seront plantés ou supprimés,
- les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet,
- le branchement aux réseaux.



À NOTER

Pour un projet situé en zone inondable délimitée par un Plan de Prévention des Risques, les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

PCMI 3 - un plan en coupe du terrain et de la construction



À NOTER

L'objectif est de vérifier ici si votre projet tient compte du terrain : c'est la maison et ses annexes qui s'adaptent à leur environnement et non l'inverse.

Entre autre, les déblais et remblais doivent être minimisés. Le trait de coupe peut figurer sur le plan de masse pour une meilleure compréhension.

Il permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet. Sur cette coupe, seront indiqués le profil du terrain avant et après travaux, l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain et le volume extérieur des constructions. Il n'est pas nécessaire de faire apparaître les planchers intérieurs.

PCMI 4 - une notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés graphiquement. Elle présente d'une part, l'état initial du terrain et de ses abords (constructions existantes, végétation, éléments paysagers) et d'autre part, le projet en répondant à 6 questions :

- 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 à leur environnement bâti et paysagé ?
- comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?
- quelles sont la nature des matériaux envisagés et la couleur 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 ?

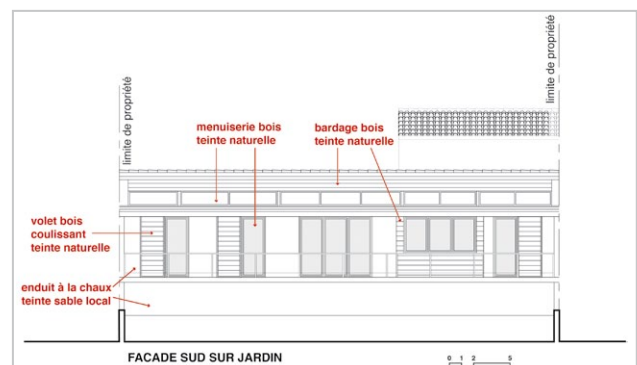
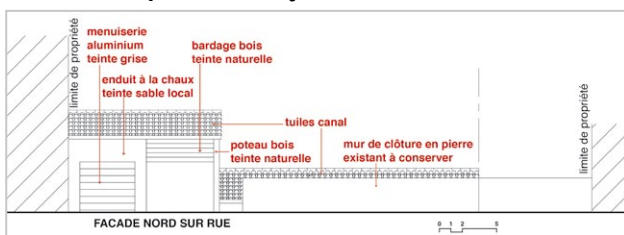
À NOTER

La création d'une maison doit s'accompagner d'une réflexion plus globale sur son implantation par rapport au relief du terrain, à son orientation, aux vues ou aux protections à privilégier et à tout élément qui en fait un terrain unique.

Le projet architectural doit également tenir compte de l'environnement bâti, traditionnel ou plus contemporain, afin de s'y intégrer au mieux. Il ne s'agit pas pour autant de faire du « faux vieux » ou de créer un objet architectural sans lien avec son contexte.

Dans les secteurs protégés (secteur sauvegardé, zone de visibilité d'un Monument Historique, AVAP anciennement ZPPAUP...), outre la nature des matériaux et les couleurs, il vous sera demandé la mise en œuvre exacte des travaux projetés (matériaux collés ou agrafés, enduits...). Renseignez-vous à la mairie ou au STAP.

PCMI 5 - les plans des façades et des toitures



Ces plans, établis généralement à l'échelle 1/100, permettent d'apprécier l'aspect extérieur de votre projet.

Toutes les façades devront être représentées, qu'elles aient ou non des ouvertures, et nommées selon leur orientation, afin que l'instructeur de votre dossier puisse se repérer facilement.

Tout ce qui se voit de l'extérieur devra être représenté (matériaux, ouvertures, cheminées, éléments de décors...).

Si votre projet modifie les façades d'un bâtiment existant, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur.

À NOTER

La composition des façades doit tenir compte d'une logique de proportions d'ouvertures, d'alignement, de matériaux, de couleurs et de système d'occlusion. Cette logique doit être suivie jusqu'au bout et ne doit pas changer d'une façade à l'autre, que votre projet ait un caractère traditionnel ou contemporain.

PCMI 6 - un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement



Ce document, soit un photomontage, soit une perspective, permet de rendre compte du projet dans son environnement bâti et paysagé.

À NOTER

Soyez vigilant à la représentation que vous allez réaliser et à l'image dégagée du projet qui peut être source de mauvaise interprétation, notamment si les rapports d'échelle ne sont pas corrects. Cherchez à prendre une photographie avec un point de repère servant d'échelle. Exprimez simplement vos intentions.

PCMI 7 - une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche



Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement (façades des constructions avoisinantes, arbres existants...).

PCMI 8 - une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain



Cette photo permet de connaître, **plus largement**, l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants (aspect général de la rue, façades, paysage environnant...).

PIÈCES À JOINDRE SELON LA NATURE DU PROJET

Vous pouvez être amené à fournir des pièces complémentaires :

- si votre maison est destinée à la location : les plans d'aménagement intérieurs sont alors à joindre afin de prouver que la réglementation accessibilité et le règlement sanitaire départemental sont respectés,
- si votre projet se situe, notamment, en lotissement, dans une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dans une zone parasismique ou soumise à un Plan de Prévention des Risques (PPR)...
- si vous ne pouvez pas vous raccorder à un réseau d'assainissement collectif : une attestation de conformité à la réglementation doit être fournie (cf. Service Public d'Assainissement Non Collectif, SPANC ☞, de votre secteur).

Renseignez-vous auprès de votre mairie, de la Préfecture ou de la Direction Départementale des Territoires (DDT, anciennement DDE) instruisant votre permis.

À NOTER

Depuis le 1^{er} janvier 2013, une attestation de prise en compte de la réglementation thermique doit être jointe au PC.

À NOTER

Votre permis de construire est valable 3 ans à partir de sa date de délivrance.

EN SAVOIR +

CONTACT

- » Le CAUE de votre département : aide gratuite tout au long du parcours de conception de votre projet ☞
- » La mairie de la commune où le dossier doit être déposé
- » La Direction Départementale des Territoires, DDT ☞

