

Le dossier du Permis de Construire

Ce guide est associé à une notice générale et à deux cahiers de recommandations (construction neuve et travaux sur construction existante) téléchargeables sur www.les-caue-occitanie.fr



Vous avez un projet soumis à permis de construire, il est obligatoire de compléter un dossier de demande de permis d'autorisation : Demande de permis de construire (pour une maison individuelle et/ou ses annexes) comprenant ou non des démolitions, et d'y joindre les pièces demandées (une liste exhaustive de ces pièces est fournie avec le formulaire). Vous trouverez ces formulaires spécifiques à votre mairie, en téléchargement ou à compléter en ligne sur Internet : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319

Avant de déposer votre dossier en mairie ou par voie dématérialisée sur Internet ou de l'envoyer par recommandé avec accusé de réception, assurez-vous que les documents soient bien remplis et qu'ils comportent toutes les indications demandées. Cela facilitera la compréhension de votre projet par les services instructeurs et évitera les retours pour motif de dossier incomplet (dans le mois suivant le dépôt).

Ce guide pratique explique les pièces obligatoires à joindre à toute demande de permis de construire. L'exemple qui l'illustre a été choisi pour son exhaustivité et sa clarté. Il vous aidera à fournir des documents précis et complets.

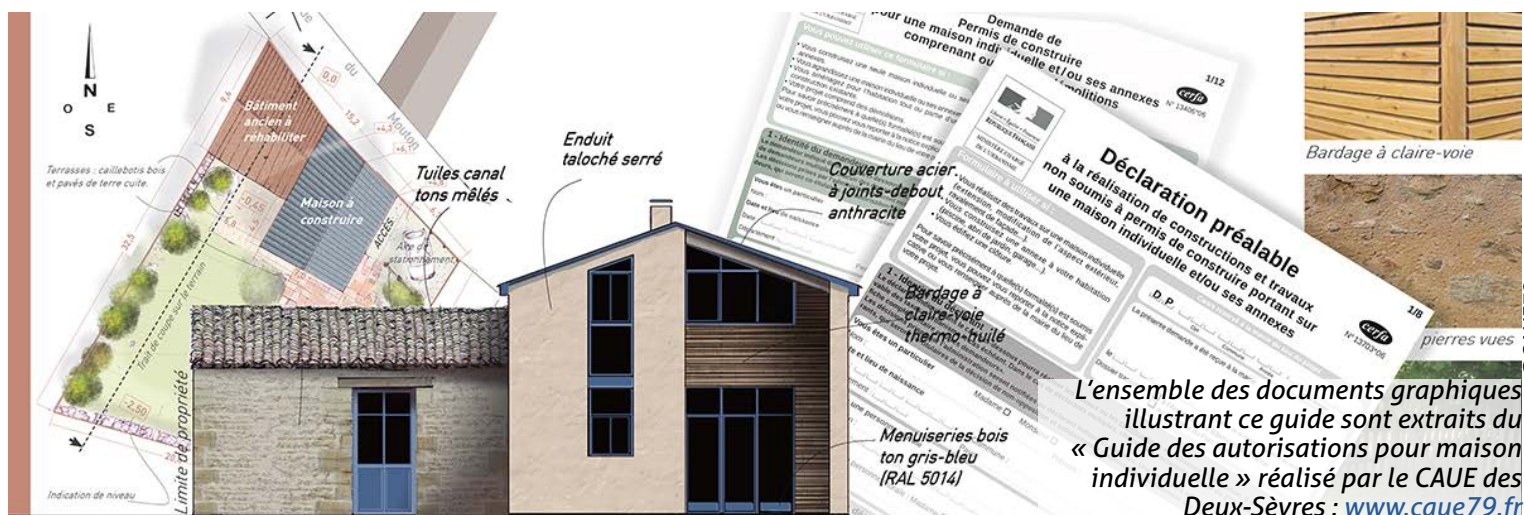
Liste des pièces obligatoires à joindre à toute demande de permis de construire :

- PC1 ou PCMI1 plan de situation du terrain
- PC2 ou PCMI2 plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- PC3 ou PCMI3 plan en coupe du terrain et de la construction
- PC4 ou PCMI4 notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PC5 ou PCMI5 plan des façades et des toitures
- PC6 ou PCMI6 document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PC7 ou PCMI7 photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PC8 ou PCMI8 photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- Attestation RE 2020 (sauf dans certains cas).

LE CONSEIL DES CAUE

Pour tout projet de construction ou de réhabilitation, vous pouvez bénéficier des **conseils gratuits et personnalisés du CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de votre département.
Lien utile : www.les-caue-occitanie.fr

Même si l'architecte n'est pas toujours imposé par la réglementation, son implication est une réelle plus-value pour votre projet.



L'ensemble des documents graphiques illustrant ce guide sont extraits du « Guide des autorisations pour maison individuelle » réalisé par le CAUE des Deux-Sèvres : www.caue79.fr

PC1 ou PCMI1 : Un plan de situation du terrain

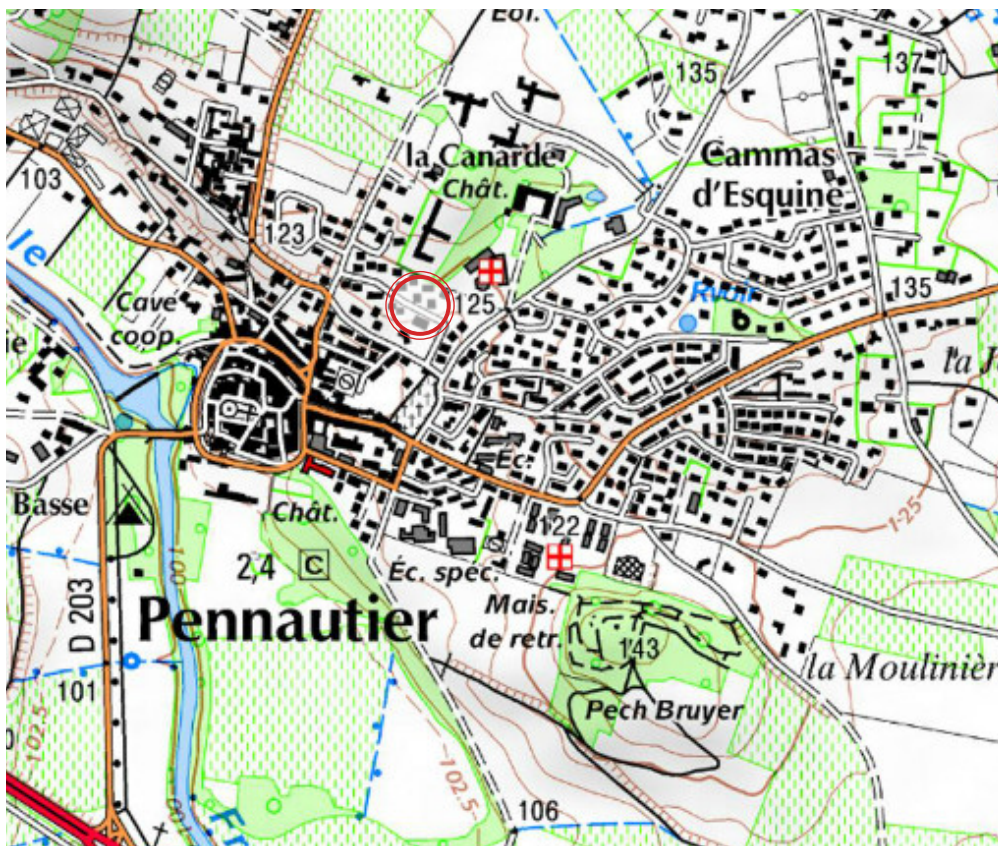
Il situe votre terrain sur le territoire communal.

Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière, une carte IGN ou un plan cadastral si le projet se situe dans le village.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'orientation - indication du Nord
- la localisation du terrain
- les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises (PC7/PCMI7 et PC8/PCMI8).
- une échelle :
 - plan IGN - 1/12 500^{ème} ou 1/25 000^{ème}
 - plan cadastral - 1/1 000^{ème}
- le nom des voies desservant le terrain (cf. plan cadastral)

Carte IGN au 1/12 500^{ème} (échelle indicative)



Échelle à préciser



localisation parcelle

A NOTER

Vous trouverez les cartes et vues aériennes disponibles sur les sites suivants :

www.cadastre.gouv.fr

www.geoportail.gouv.fr

www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Ces sites proposent également des outils très utiles pour mesurer les surfaces ou les distances.

LE CONSEIL DES CAUE

Nous vous conseillons de situer votre terrain sur les deux représentations : la carte IGN et le plan cadastral.

Pour faciliter la lecture du document, vous pouvez ajouter une échelle graphique.

Vous avez également la possibilité d'utiliser une vue aérienne en complément.

Plan cadastral au 1/1 000^{ème} (échelle indicative)



Échelle à préciser



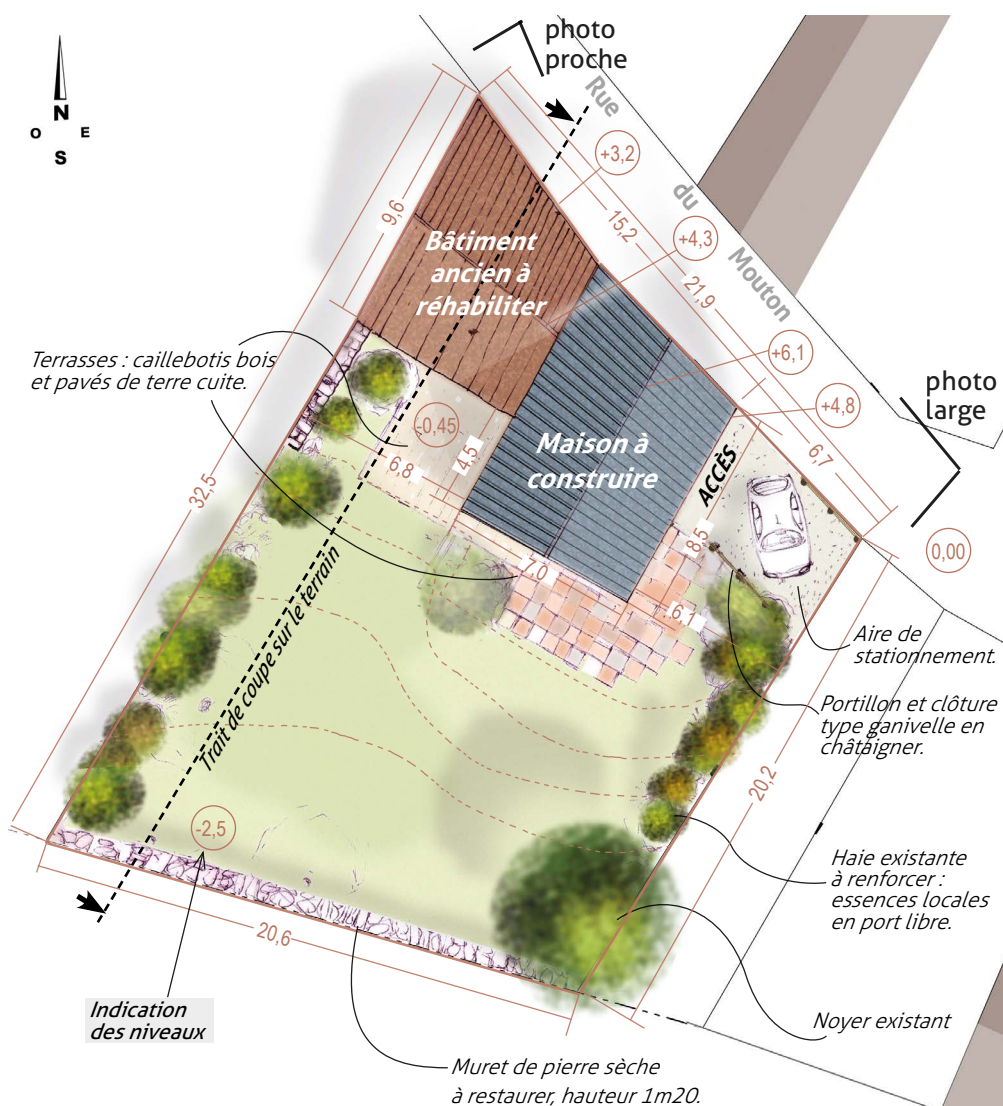
localisation parcelle



point de prises de vue des photographies

PC2 ou PCMI2 : un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

Plan masse état projeté au 1/200^{ème} (échelle indicative)



Le plan de masse décrit votre terrain et votre projet.

Il est essentiel pour expliquer comment votre projet se situe par rapport au terrain et éventuellement aux constructions déjà existantes et contient de nombreuses informations.

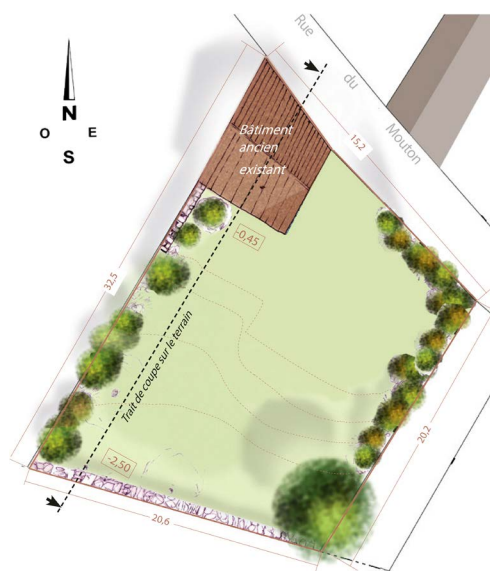
CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'orientation - indication du Nord
- les limites de propriété cotées du terrain
- les courbes de niveaux du terrain
- les dimensions des bâtiments existants, à démolir, à construire et leurs distances par rapport aux limites séparatives
- les hauteurs des bâtiments existants, à démolir, à construire
- les voies de desserte nommées, les accès et les places de stationnement
- les clôtures existantes et projetées
- les aménagements paysagers et les plantations existantes et projetées
- la localisation des équipements et raccordements aux réseaux
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille du terrain : 1/500^{ème} ou 1/200^{ème}.

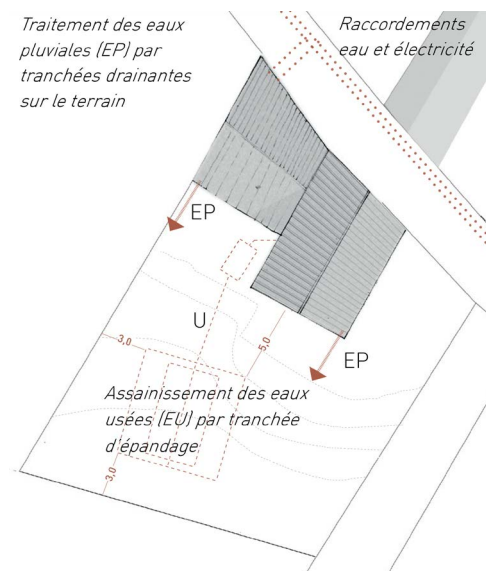
Indiquez également sur le plan masse le trait de coupe sur le terrain (pour la pièce PC3/PCMI3)

Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un PPR (Plan de Prévention des Risques), les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF).

Plan masse état existant



Plan masse avec les réseaux



LE CONSEIL DES CAUE

N'hésitez pas à faire plusieurs plans masse pour une meilleure compréhension de votre projet. Idéalement, réaliser au moins deux plans : un plan de masse « état existant » et un plan de masse « état projeté ».

Vous pouvez également faire un plan distinct pour les aspects techniques qui concernent les concessionnaires de réseaux ainsi que le service de l'assainissement, ou joindre le relevé du géomètre du terrain, notamment dans le cas d'un terrain en pente.

PC3 ou PCMI3 : Un plan en coupe du terrain et de la construction

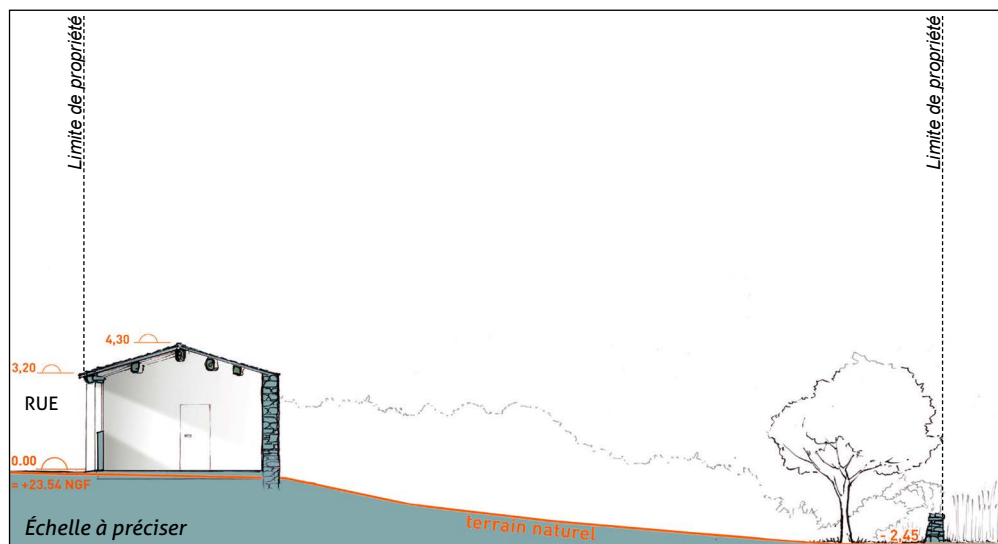
Il complète le plan de masse. Il permet de comprendre l'implantation du projet (construction et/ou démolition) et ses incidences sur le terrain avant projet.

Il doit être sur la totalité de la parcelle et non uniquement sur le bâti, y compris raccords aux domaines publics et/ou privés attenants.

Il présente l'adaptation du projet au terrain en particulier si celui-ci est en pente et indique la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, aires de stationnement...) prend en compte ou transforme le « terrain naturel ».

Il n'est pas nécessaire de dessiner l'organisation intérieure des espaces.

Coupe état initial au 1/200^{ème} (échelle indicative)



CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- les profils côtés du terrain avant et après travaux
- les niveaux du projet - sol intérieur, faîtage, terrasse, gouttière, ...
- les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux)
- les accès et les limites de propriété
- le traitement et la hauteur des clôtures
- une échelle - identique à celle du plan masse : 1/500^{ème} ou 1/200^{ème}.

Il faudra également préciser sur cette coupe si le terrain naturel est modifié ou pas.

Coupe état projeté au 1/200^{ème} (échelle indicative)



LE CONSEIL DES CAUE

Comme pour le plan masse, faites au moins deux coupes sur la totalité du terrain, l'une à l'état initial et l'autre à l'état projeté.

Pour aider à la compréhension du projet, notamment pour un grand terrain ou pour un projet complexe, vous pouvez également réaliser d'autres coupes.

Pour les hauteurs et côtés altimétriques, prenez pour votre projet un point « zéro » pertinent, le niveau de la rue ou du sol du rez-de-chaussée par exemple.

PC4 ou PCMI4 : Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

Exemple de rédaction d'une notice descriptive

SITUATION

Le terrain se situe en périphérie du bourg ancien à proximité de la forêt. L'environnement proche du projet est constitué principalement de bâti traditionnel ancien : maisons à un étage et dépendances agricoles, implantées à l'alignement des rues. Le projet occupe une parcelle de 500 m² qui possède une déclivité depuis la rue de l'ordre de 8 %. Une petite dépendance de 35 m² existe en bordure de rue. Sa construction est en moellon calcaire, charpente en peuplier et tuiles canal. La parcelle est entourée partiellement de haies d'essences locales, d'un muret de pierre sèche en limite sud.

PROJET

Il s'agit de construire une habitation individuelle neuve accolée à la dépendance ancienne qui est restaurée pour un usage de garage.

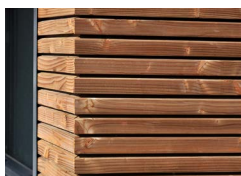
Implantation et volumétrie : le bâtiment futur est en limite de la rue. Son gabarit reprend les typologies locales anciennes : toiture à 2 pans en longueur avec un étage surbaissé. Côtés est et sud des travées d'ouvertures optimisent les apports solaires.

Matériaux et couleurs des constructions : maçonnerie en briques de terre cuite / enduit à la chaux et au sable, finition talochée serrée / menuiseries en bois peint ton RAL 5014 / bardage en bois, à claire-voie, pose horizontale / couverture de la construction neuve en bac acier à joints debout anthracite RAL 7031, rives, chéneaux et descentes de pluviales assortis / couverture de la dépendance en tuiles canal de tons mêlés.

Aménagements extérieurs : après une sélection des végétaux préexistants, les abords du terrain seront complétés d'arbustes d'essences variées et locales. La limite sur rue est bâtie en grande partie, une aire de stationnement sera aménagée sur le restant, un portillon et une clôture type ganivelles en châtaigner seront implantés en retrait pour clore le jardin.



Couverture à joints debout acier pré-laqué



Bardage à claire-voie



Jointement à pierres vives



Aménagements extérieurs rustiques.

Une notice descriptive est un texte synthétique qui précise les éléments de votre projet qui ne peuvent pas uniquement être représentés graphiquement.

La notice descriptive précise les dispositions prévues pour assurer l'insertion du projet et son respect des règles d'urbanisme.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER DEUX PARTIES:

- La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords.

- La présentation du projet, en répondant aux 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 à leur environnement bâti et paysager ?
- comment sont traitées les limites de terrain : construction, clôture, végétation, aménagement ?
- 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 ?

L'ajout de photos de références (matière, détails, etc.) peut aider à la compréhension de votre projet. Il est conseillé d'éviter les références à des appellations commerciales.

LE CONSEIL DES CAUE

Tout projet soumis à permis de construire doit conduire à mener une réflexion globale mêlant les problématiques d'insertion paysagère, d'usage, d'esthétique, environnementales et réglementaires.

La notice doit expliquer simplement les réponses apportées lors de cette réflexion.

PC5 ou PCMI5 : Un plan des façades et des toitures

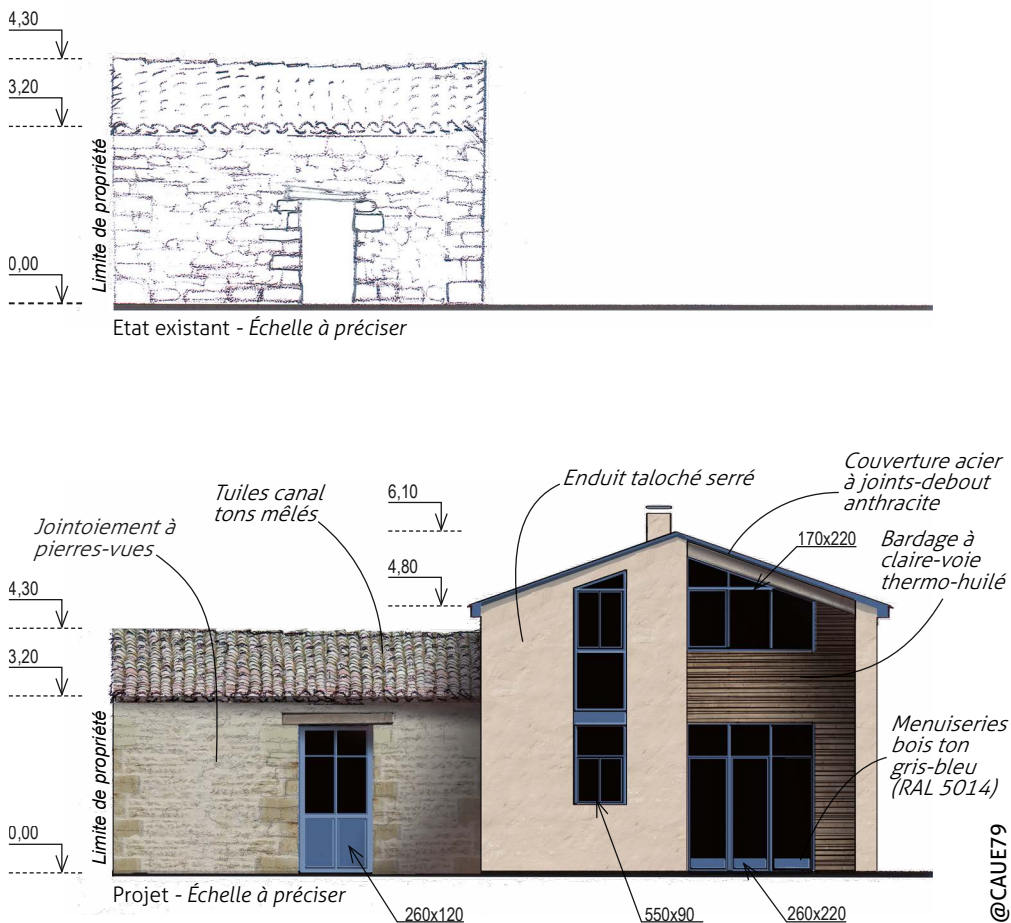
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction.

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

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- les niveaux des sols
- les hauteurs des constructions - gouttière, faîtage...
- la dimension des ouvertures
- la nature et les couleurs des matériaux apparents - revêtement des toitures et des murs, menuiseries...
- tous les détails extérieurs : cheminées, éléments de décor, capteurs solaires...
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille de la construction (1/200ème ou 1/100ème)

Façade sud-ouest au 1/100^{ème} (échelle indicative)



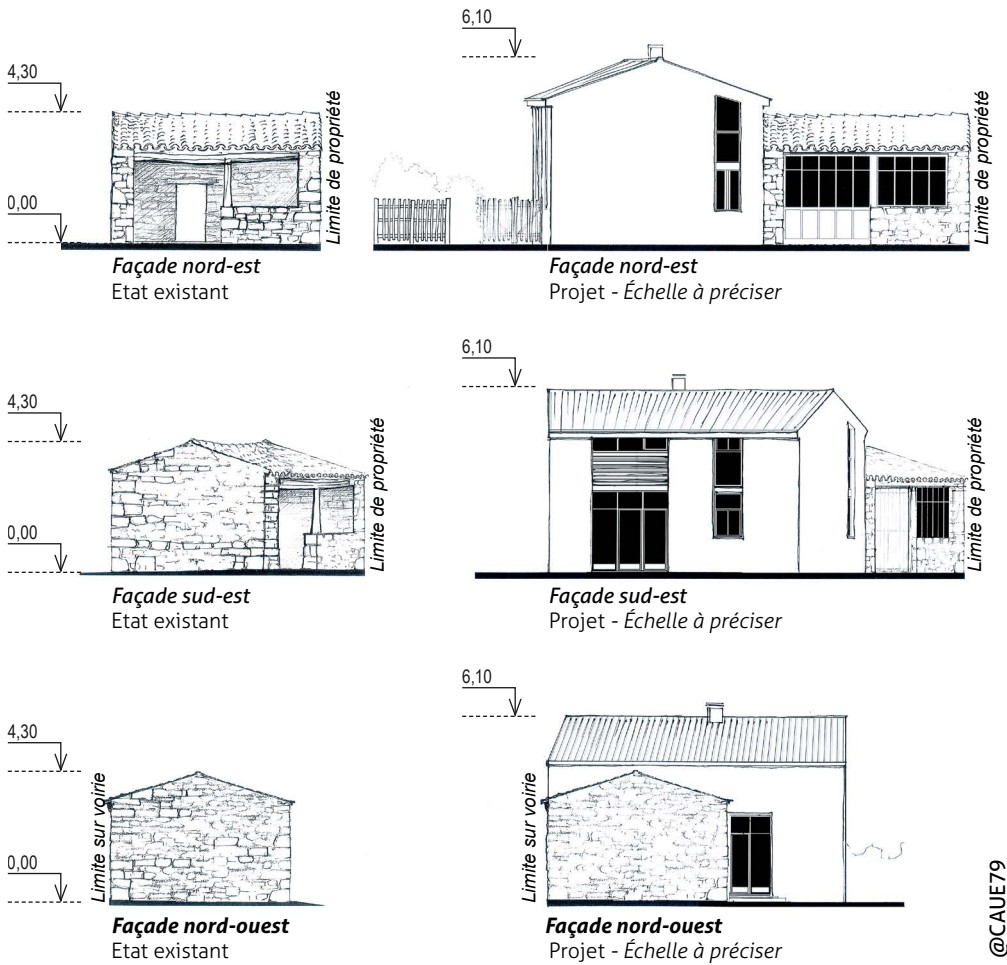
@CAUE79

LE CONSEIL DES CAUE

Si la mise en couleur des façades n'est pas obligatoire, elle permet néanmoins de mieux appréhender et comprendre votre projet : selon les cas, il ne faut pas hésiter à l'utiliser. Vous pouvez aussi faire des incrustations numériques de photos de matériaux.

PC5 ou PCMI5 : Un plan des façades et des toitures (suite)

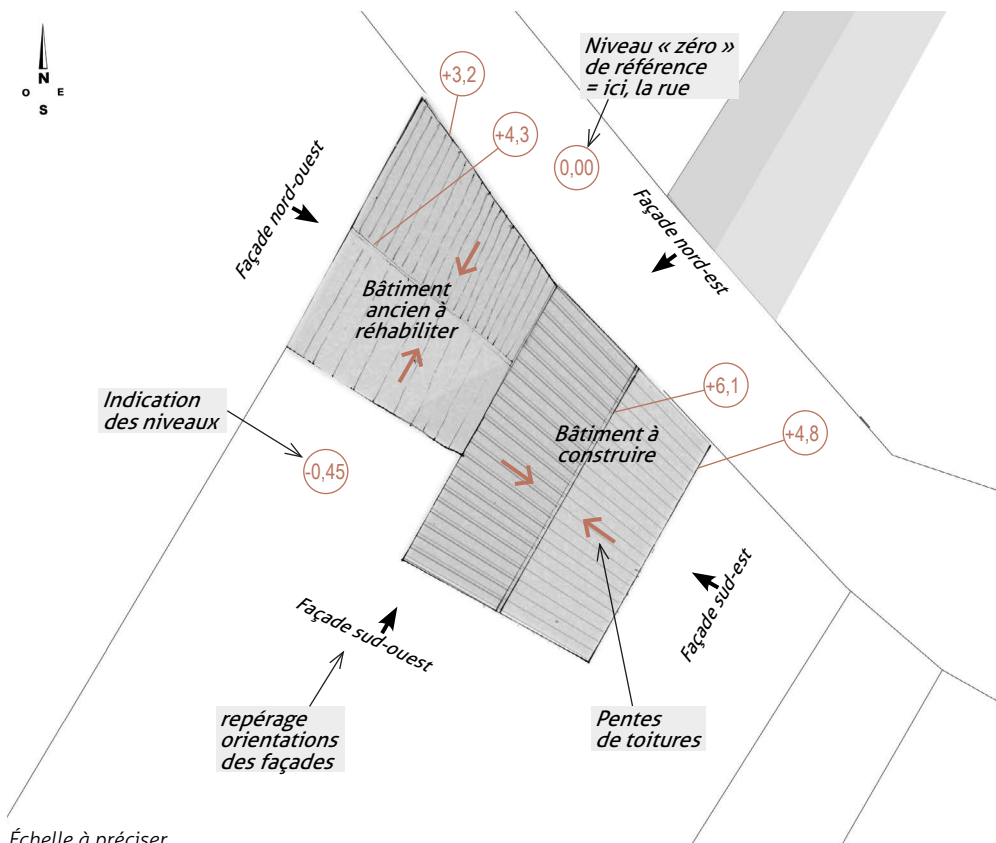
Autres façades au 1/100^{ème} (échelle indicative)



A NOTER

Toutes les façades doivent être représentées et nommées selon leur orientation.

Plan des toitures au 1/100^{ème} (échelle indicative)



Ce document doit comporter les mêmes indications que le plan des façades, ainsi que :

- les pentes des toitures
- le repérage des orientations des façades.

Échelle à préciser

PC6 ou PCMI6 : Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Ce document illustre l'état futur du lieu. C'est une simulation qui permet d'apprécier la qualité de l'insertion du projet depuis les espaces publics et par rapport aux constructions environnantes et au paysage.

Ne vous limitez pas à la seule représentation de la construction mais intégrez les éléments de l'environnement bâti et paysager (clôtures, arbres, constructions voisines...).

Document graphique d'insertion du projet



@CAUE79

Ce document peut être soit un photomontage, soit une perspective à main levée ou numérique du projet dans son environnement.

La fabrication d'une maquette peut également vous permettre de réaliser un photomontage réaliste, sans compter que cet outil est très utile pour concevoir et visualiser son projet.



@CAUE79

LE CONSEIL DES CAUE

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. Prenez une photographie avec un point de repère servant d'échelle. Vous pouvez, par exemple, vous prendre en photo sur l'emplacement de votre future construction.

PC7 ou PCMI7 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche



Bâtiment ancien présent sur la parcelle, vu depuis la rue.

@CAUE79

Cette photographie présente l'aspect du terrain dans son environnement.

Elle est généralement prise depuis l'espace public (route, place, chemin...) qui se situe en face du terrain.

LE CONSEIL DES CAUE

Vous devez fournir, dans chaque exemplaire, une reproduction couleur de bonne résolution de ces photographies.

Vous pouvez également fournir des photographies du terrain vu de l'intérieur, ce qui permettra une meilleure compréhension du contexte de votre projet.

PC8 ou PCMI8 : Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



La parcelle vue depuis la rue.

@CAUE79

Cette photographie présente, plus largement, l'aspect du terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

Elle est également prise depuis l'espace public, en plan large pour apprécier la place du projet dans le contexte urbain et/ou paysager.

Les limites du terrain pourront être dessinées sur les photographies.

Les points et les angles de prises de vue doivent être reportés sur le plan de situation (PC1/PCMI1) et/ou sur le plan masse (PC2/PCMI2).

Si la rue est trop étroite pour avoir le recul nécessaire à une prise de vue large et ne permet pas de fournir la pièce PC8/PCMI8, il sera nécessaire de le justifier en l'expliquant par écrit.

LE CONSEIL DES CAUE

Prenez ces photographies au début de votre réflexion. Elles vous aideront à insérer votre projet dans son environnement et à réaliser le PC6/PCMI6.

A NOTER

A l'achèvement des travaux, vous devez fournir une seconde attestation de prise en compte de la RE2020. Ce document est à faire établir par une personne habilitée (architecte, bureau de contrôle, diagnostiqueur agréé, bureau d'étude ou maître d'œuvre).

Cette attestation est complétée à l'aide des résultats du calcul réglementaire, des justificatifs fournis par le maître d'ouvrage et d'une visite sur site (différents contrôles visuels sont alors réalisés).

Deux vérifications de la performance après travaux sont obligatoires : le test d'étanchéité à l'air de l'enveloppe et le contrôle du système de ventilation de l'habitation.

Pour les maisons individuelles neuves (construction et extension), vous devez fournir un formulaire attestant la prise en compte de la Réglementation Environnementale RE2020. Il s'agit d'un document normalisé et complété par voie informatique s'appuyant sur des résultats de l'étude énergétique et environnementale de votre projet. Cette attestation se réalise en ligne sur l'outil de génération des attestations RE2020 : re-batiment2020.cstb.fr/attestations/login

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, les éléments à fournir par le maître d'ouvrage sont :

- le **calcul du Bbio** (besoin bioclimatique du bâtiment, correspondant aux besoins énergétiques de chaud, de froid et d'éclairage) ;
 - le **calcul du DH** (nombre de degrés-heures d'inconfort estival, correspondant au niveau d'inconfort perçu par les occupants sur l'ensemble de la saison chaude) ;
 - une attestation sur l'honneur d'engagement à réaliser les calculs justifiant l'atteinte de la RE2020 à réception ;
 - un engagement à avoir réalisé une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie ;
 - un engagement à l'accès à l'éclairage naturel ;
 - un engagement à prendre en compte les exigences sur les systèmes de ventilation.
- Ainsi, par l'attestation RE2020, le pétitionnaire s'engage à pouvoir justifier, dès l'ouverture des travaux, du respect des indicateurs environnementaux Ic-construction (impact sur le changement climatique des produits et équipements utilisés dans la construction et du chantier) et Ic-énergie (impact sur le changement climatique des consommations énergétiques du bâtiment sur une durée de 50 ans).

Il est fortement recommandé de faire appel à des professionnels (binôme architecte / bureau d'études thermiques) pour réaliser les études énergétique et environnementale qui permettent de générer les attestations RE2020.

La RE2020 s'articule autour de 3 objectifs majeurs et impose des exigences en matière de :

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- en appliquant une approche bioclimatique dans la conception du bâtiment (orientation, compacité, protections solaires, inertie, surfaces vitrées), ainsi qu'en insistant sur l'isolation, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique (Bbio) ;

- en décarbonant le plus possible les consommations d'énergie (installation de chauffage biomasse ou PAC), par le respect des exigences Ic-énergie ;

- en systématisant le recours à la chaleur renouvelables, en ne dépassant pas le seuil du Cep,nr (consommation d'énergie primaire non renouvelable).

L'objectif est de « consommer moins » (réduire les besoins pour plus de sobriété) et « consommer mieux » (via le recours aux énergies décarbonées et aux énergies renouvelables fortement plébiscitées).

EMPREINTE CARBONE

du bâtiment en prenant en compte l'ensemble des émissions sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements, recyclage), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.

L'analyse du cycle de vie (ACV) se base notamment sur les données environnementales associées à chaque élément de la construction (produits de construction, matériaux et équipements) et rend incontournable l'emploi de matériaux à faible impact environnemental (matériaux bio-sourcés, géo-sourcés ou réemploi) en introduisant davantage de mixité dans les matériaux envisagés.

CONFORT D'ÉTÉ

en permettant aux occupants de vivre dans un lieu adapté aux conditions climatiques futures en résistant au mieux aux épisodes de canicule, grâce à des solutions passives ou peu consommatrices (le but étant d'éviter ou retarder le recours à des systèmes de climatisations actifs après la livraison du bâtiment).

Les leviers pour ne pas dépasser un seuil limite d'inconfort sont :

- la conception bioclimatique ;
- l'inertie ;
- la ventilation naturelle traversante ;
- les orientations, les surfaces et les dimensions des fenêtres ;
- les protections solaires ;
- la couleur des parois opaques ;
- la végétalisation de la toiture ;
- le puits climatique ;
- les brasseurs d'air.

Pièces complémentaires

Des pièces complémentaires vous seront exigées dans plusieurs cas particuliers : construction destinée à la location, projet situé dans un secteur protégé ou projet accompagné de la réalisation d'un assainissement autonome... Pour vous aider à déterminer les pièces à joindre à votre demande, consulter la notice explicative : **cerfa n°51434**. Sans l'ensemble des pièces nécessaires spécifiques à votre projet, votre dossier de permis de construire ne pourra pas être considéré comme complet.

PC11-3 ou PCMI12-2 : Attestation pour assainissement non collectif

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, il vous faudra fournir une attestation de conformité de l'installation (demande à faire en amont du PC). Cette attestation est établie par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de votre commune ou de votre communauté de communes. Le SPANC réalisera également le contrôle de bonne exécution de l'installation lors d'une visite sur le chantier, avant le remblayage.

PC12 ou PCMI13 : Attestation d'un contrôleur technique

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques, vous devez faire appel à un contrôleur technique expérimenté pour vérifier que votre projet respecte les normes de construction et mesures techniques imposées. Lien utile : www.geoportail.gouv.fr/donnees/zones-de-sismicite.

PC13 ou PCMI14 : Attestation de prise en compte d'un PPR

Si votre projet se situe dans une zone où un Plan de Prévention des Risques (PPR) impose la réalisation d'une étude, il vous faudra fournir l'attestation d'un architecte ou d'un expert certifiant que l'étude exigée a été réalisée et que le projet la prend en compte. Renseignez-vous auprès de votre Mairie ou de la DDT(M).

LE CONSEIL DES CAUE

N'hésitez pas à contacter le SPANC, il pourra répondre à vos questions relatives à l'assainissement non collectif et au contrôle.

Renseignez-vous en mairie pour connaître les coordonnées du SPANC dont vous dépendez ou au lien suivant : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F447

La liste de pièces complémentaires ci-contre n'est pas exhaustive.

