

Le dossier du Permis de Construire

Ce guide est associé à une notice générale et à deux cahiers de recommandations (construction neuve, 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 de construire (*dans le cas d'une maison individuelle cerfa n°13406*06 ou cerfa n°13409*06 dans tous les autres cas*) 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 ou en téléchargement sur Internet : service-public.fr

Avant de déposer votre dossier en mairie 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.

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. Des pièces complémentaires vous seront exigées dans des cas particuliers : construction destinée à la location, projet situé dans un secteur sauvegardé... Une notice explicative jointe au formulaire de demande de permis de construire les décrit. Vous pouvez la télécharger sur Internet : service-public.fr.

PIÈCES OBLIGATOIRES À JOINDRE À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

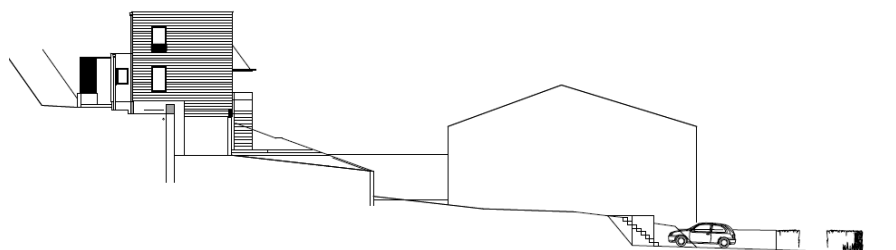
- PC1 plan de situation
- PC2 plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- PC3 plan en coupe du terrain et de la construction
- PC4 notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PC5 plan des façades et des toitures
- PC6 document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- PC7 photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- PC8 photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

le conseil des CAUE-LR

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.

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

Lien utile : www.les-caue-occitanie.fr



Coupe synthétique du projet

Les documents graphiques illustrant ce Guide Pratique « Permis de Construire » sont extraits du dossier de demande de permis de construire pour une maison contemporaine. Architecte : Agence SCP d'architecture Sauzet-Jacquin

PC1 : 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.

le conseil des CAUE-LR

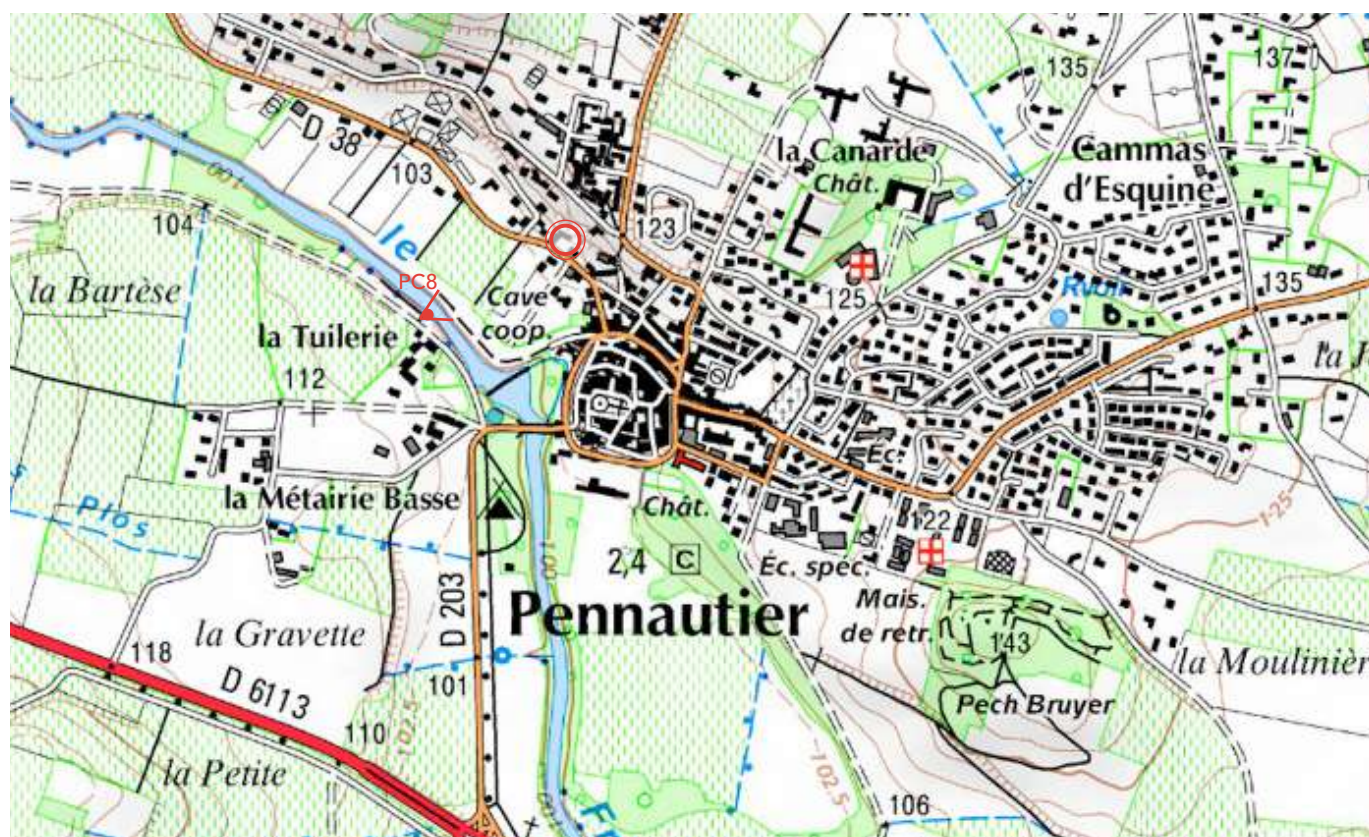
Nous vous conseillons de situer votre terrain sur les deux représentations : la carte IGN et le plan cadastral.

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

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
- une échelle : *plan IGN - 1/12500^{ème} ou 1/25000^{ème}*
plan cadastral - 1/1000^{ème}
- le nom des voies desservant le terrain (*cf. plan cadastral*)

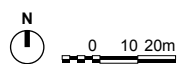
• PC1 : Carte IGN au 1/12500^{ème}



-  localisation parcelle
-  point de prises de vue des photographies

PC1 : un plan de situation du terrain

- **PC1 : Plan cadastral au 1/1000^{ème}**
échelle d'édition au 1/2000^{ème}



localisation parcelle



point de prises de vue des photographies

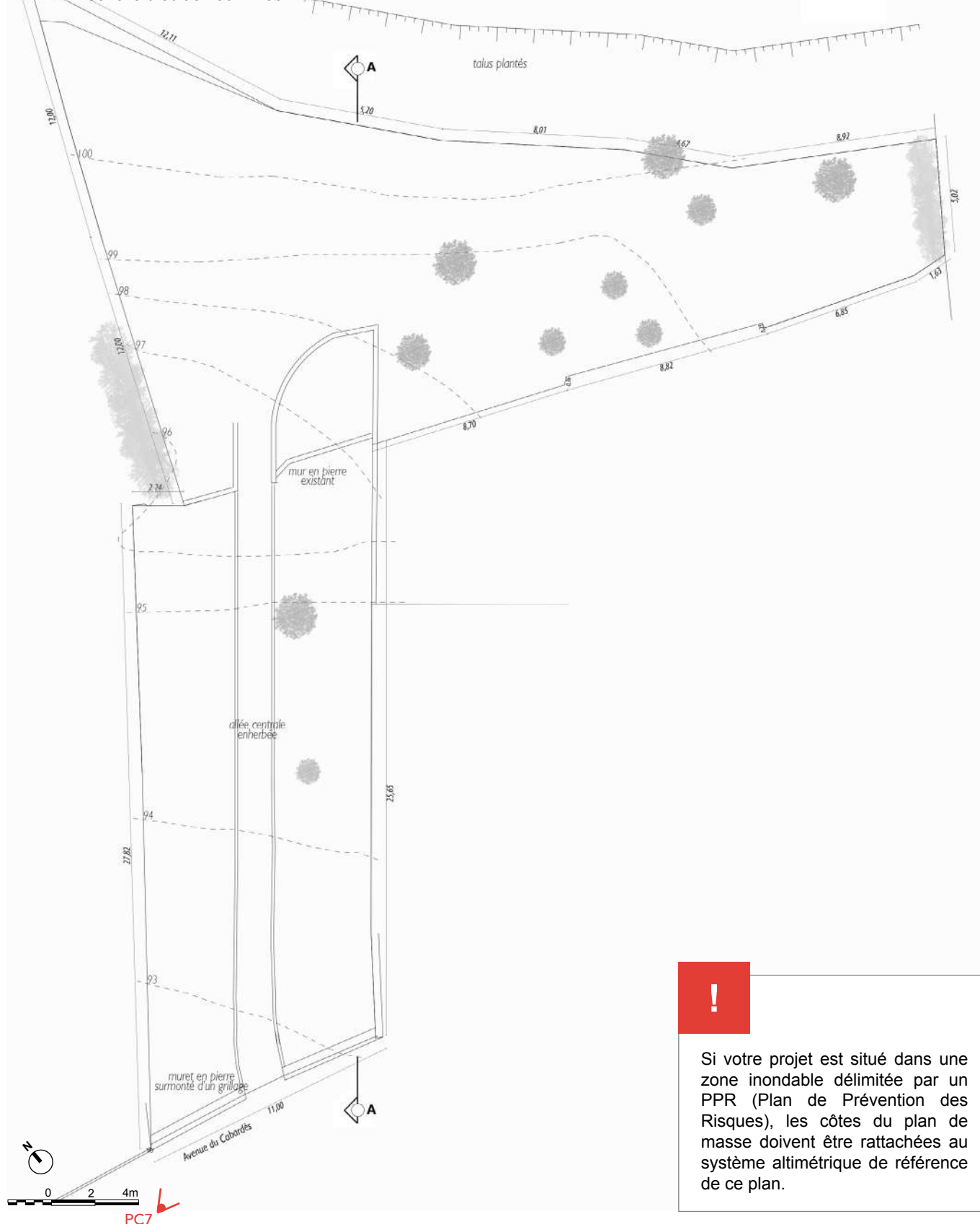
Guide pratique

Permis de construire

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

Il décrit votre terrain et votre projet. Il se peut que plusieurs plans soient nécessaires pour la bonne compréhension du projet.

- **PC2 : Plan masse état initial au 1/200^{ème}**
échelle d'édition au 1/250^{ème}

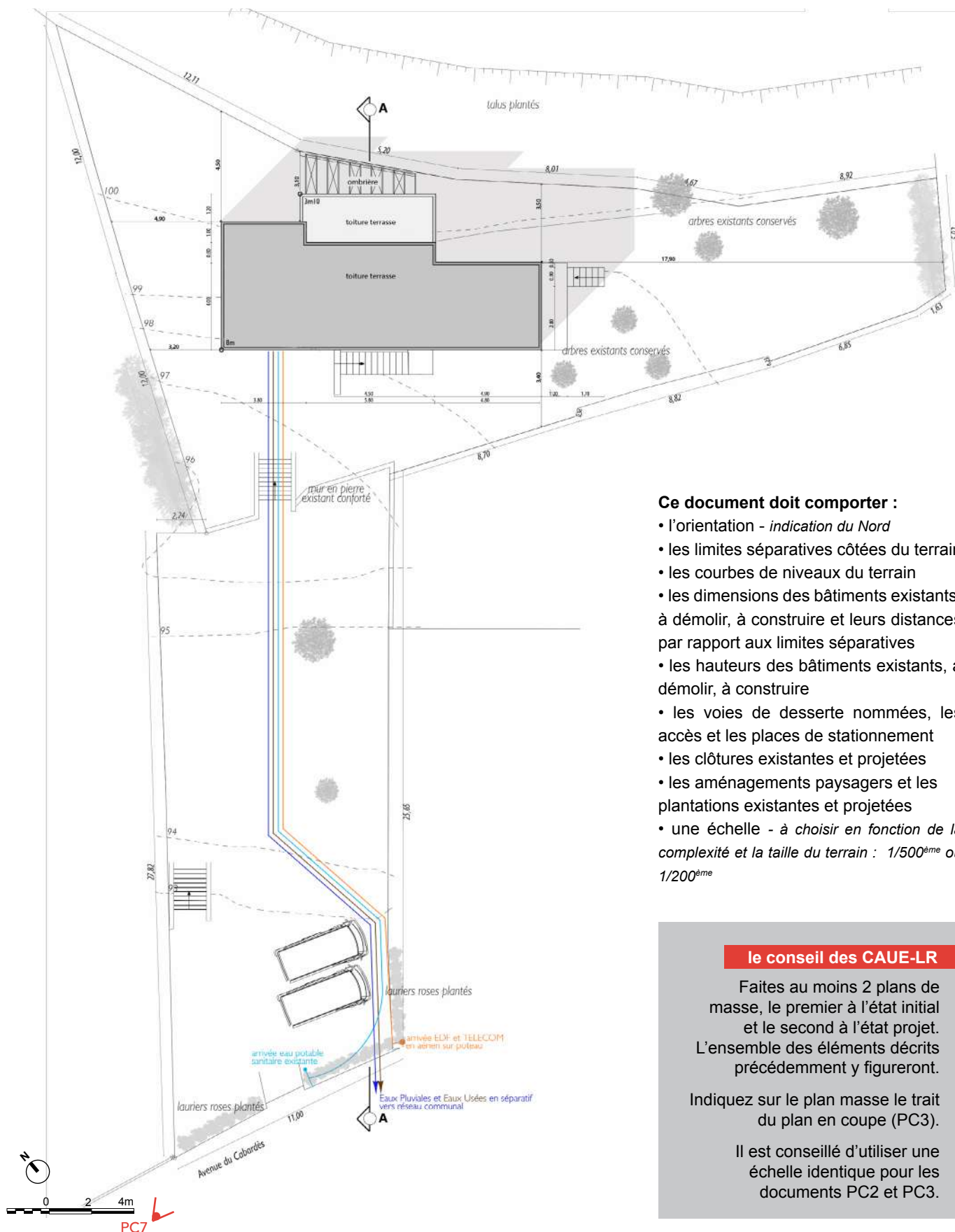


!

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.

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

- **PC2 : Plan masse état projeté au 1/200^{ème}**
échelle d'édition au 1/250^{ème}



Ce document doit comporter :

- l'orientation - indication du Nord
- les limites séparatives côtés 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
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille du terrain : 1/500^{ème} ou 1/200^{ème}

le conseil des CAUE-LR

Faites au moins 2 plans de masse, le premier à l'état initial et le second à l'état projet. L'ensemble des éléments décrits précédemment y figureront.

Indiquez sur le plan masse le trait du plan en coupe (PC3).

Il est conseillé d'utiliser une échelle identique pour les documents PC2 et PC3.

PC3 : 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 présente l'adaptation du projet au terrain en particulier si celui-ci est en pente. Il n'est pas nécessaire de dessiner l'organisation intérieure des espaces.

le conseil des CAUE-LR

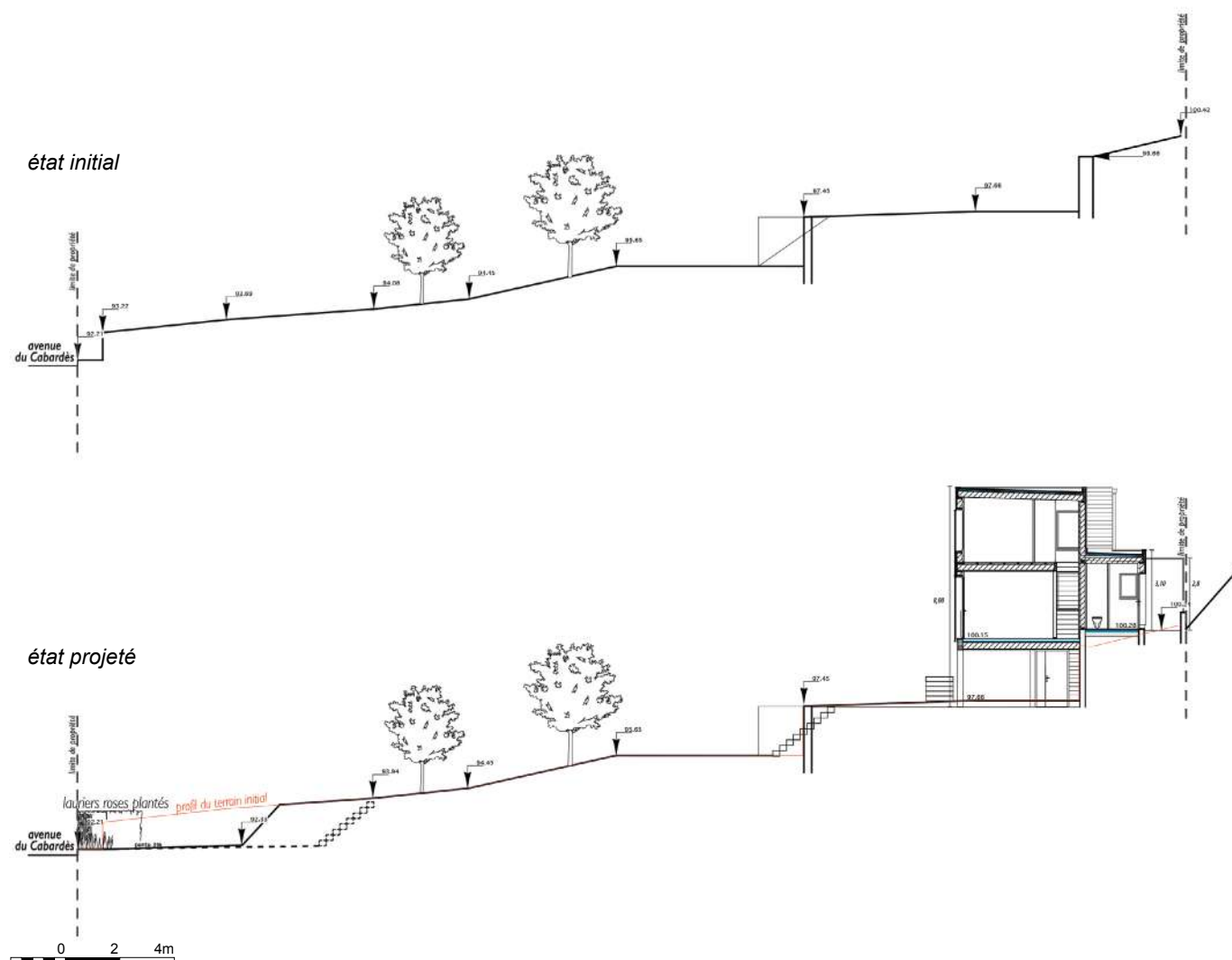
Comme pour le plan masse, faites au moins deux coupes sur la totalité du terrain, l'une à l'état initial et l'autre à l'état projeté.

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

Ce document doit comporter :

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

- **PC3 : Coupe au 1/200^{ème}**
échelle d'édition au 1/250^{ème}



PC4 : une notice décrivant le terrain et présentant le projet

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

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 ?

le conseil des CAUE-LR

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.

Vous pouvez vous référer à la notice de recommandations pour la conception de votre projet.

- **PC4 : Notice** (extrait du dossier de demande de permis de construire pour la maison contemporaine illustrée dans ce guide)

1 - Contexte

Le projet se situe avenue du Cabardès sur la commune de Pennautier. Cette avenue reliant le cœur du village est bordée de terrains agricoles (marchage) et de maisons individuelles anciennes et récentes parfois en retrait ou alignées sur l'avenue. L'ensemble de ces constructions au caractère divers et varié est adossé à la colline, "regardant le couchant", leur arrière est souvent composé de courettes et abris de fortune bricolés.

La parcelle acquise en "L" se développe en fort dénivelé depuis l'avenue jusqu'au pied de la colline, véritable belvédère à 180° sur le paysage alentour (le village, les champs) d'où l'on peut apercevoir les Pyrénées par beau temps. Ancien jardin, ce terrain comporte de nombreux fruitiers, une végétation très riche (cyprès, figuiers de barbarie, bambous...) et deux petites cabanes bois en ruines.

2 - Implantation

C'est ce contexte qui justifie le choix d'implantation du projet. L'étroitesse de la parcelle et ses contraintes administratives (limite aux 3 mètres) conduisent à "une forme" assez étirée et peu large s'élevant sur deux niveaux et posée sur pilotis béton. Cette technique constructive envisagée depuis le départ par le maître d'ouvrage se révèle appropriée au terrain pour l'accroche de la construction (roche ponctuelle) mais surtout par la volonté de préserver le plus possible le terrain naturel (un seul fruitier sera arraché sur l'ensemble de la parcelle).

3 - Construction

L'attrait du matériau bois par le maître d'ouvrage, la difficulté d'accès à la "plateforme" haute et la volonté de conservation de l'allée "bucolique" conduisent vers le choix d'une construction à ossature bois. La majorité des composants de la construction est acheminée par grue depuis le bas de la parcelle qui est décaissée en partie et mise au niveau de l'avenue. Cette intervention permet de dégager par la suite une aire de stationnement aux véhicules.

La construction projetée est de facture contemporaine. Composée de parties vitrées et de parties pleines aux dimensions identiques, la façade principale sud-sud-est se lit comme un tableau. Les parties en bardage viennent encadrer les porte-fenêtres vitrées associées aux panneaux de contre-plaqué extérieur. L'utilisation ou non des volets coulissants confère à cette façade une allure changeante en fonction des besoins (protection solaire, effraction, intimité...). Cette façade offre l'accès principal à l'habitation par un escalier métallique en tôle pliée et un palier en caillebotis métallique.

La façade sud-sud-ouest très ouverte et prolongée d'un balcon offre une vue superbe sur le village et la colline. L'emploi de porte-fenêtres pivotantes accentue cette "vision panoramique" et laisse entrer l'extérieur à l'intérieur de la maison (odeurs, ventilation...).

L'ouverture du rez de chaussée est coiffée d'une ombrière composée de tubes métalliques recouverts de canisses en rouleaux.

La façade arrière donnant sur la colline se veut plus sobre malgré ses refends et son accroche en limite séparative. Son usage l'y conduit : elle regroupe les pièces techniques. Au rez de chaussée la salle de bain et sa buanderie mènent à une pergola composée d'une structure métallique s'ancrant sur un muret en pierres récupérées sur site et qui permet de limiter des éboulements éventuels... Cette pergola est la "ligne frontière" entre la terrasse des parents et le jardin d'expérimentation des enfants, point culminant de la parcelle.

La façade nord, peu ouverte, révèle la hauteur de la construction et s'ancore sur un mur de pierre existant légèrement ré-haussé à l'identique pour conforter les terres.

4 - Matériaux

Les bardages ainsi que les menuiseries seront réalisés en mélèze. Ce bois ne recevra qu'une couche d'imprégnation afin de conserver sa teinte "miel".

Les panneaux de contreplaqué extérieur seront lazurés d'une teinte acajou.

L'ensemble des éléments de serrurerie (ombrières, escaliers, mains courantes...) seront réalisés en métal vernis, les soudures restant apparentes.

Les stores extérieurs de certaines fenêtres et le revêtement des ombrières seront en rouleaux de canisse.

Les dispositifs de protection des chutes seront en filets galvanisés ou inox et tirants métalliques.

L'ensemble des couvertines (appuis de certaines fenêtres et acrotères) sont envisagées en tôle pliée d'aluminium.

5 - Extérieurs

La végétation présente sur le site sera entretenue et conservée. Les murs et murets existants seront consolidés, parfois ré-haussés avec les pierres récupérées sur site (muret sur l'avenue démolit). Les ouvrages nécessitant des soutènements et les escaliers seront réalisés en béton brut ou boucharde.

La limite entre l'avenue du Cabardès et la propriété sera plantée de lauriers roses.

6 - durable...

Cette maison reprend de nombreux principes de construction bio-climatique : isolation renforcée, ventilation naturelle, protection solaire...

PC5 : un plan des façades et des toitures

Le plan des façades permet 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.

le conseil des CAUE-LR

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

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 (1/200^{ème} ou 1/100^{ème})

• PC5 : Façade nord-est au 1/100^{ème}

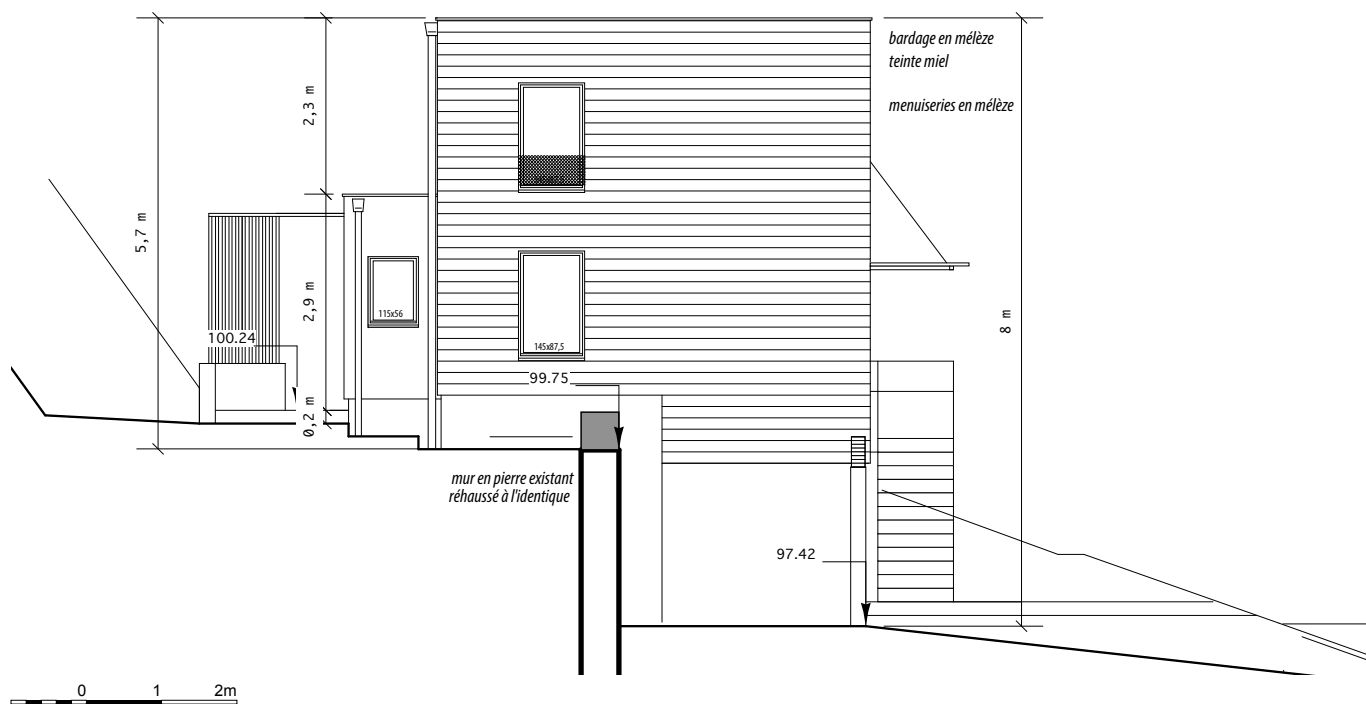


• PC5 : Façade sud-ouest au 1/100^{ème}

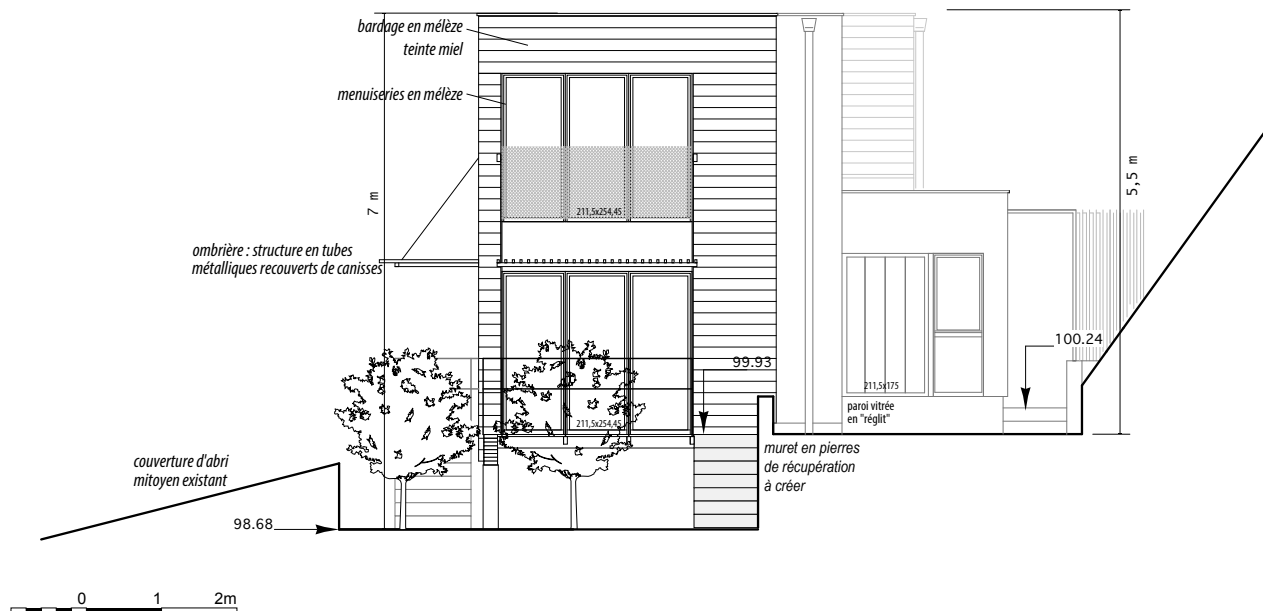


PC5 : un plan des façades et des toitures

• PC5 : Façade nord-ouest au 1/100^{ème}



• PC5 : Façade sud-est au 1/100^{ème}



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

Ce document illustre l'état futur du lieu. 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...)

le conseil des CAUE-LR

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. Cette photographie vous servira de support à l'élaboration du PC6. Exprimez simplement vos intentions.

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

• PC6 : Document graphique



PC7 : une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

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-LR

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



PC8 : une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

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

Les photographies PC7 et PC8 permettent de situer le terrain respectivement dans leur environnement proche et lointain. À ce titre, 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) et/ou sur le plan masse (PC2).

le conseil des CAUE-LR

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



Attestation de prise en compte de la réglementation thermique (RT) 2012

Pour toute construction neuve, vous devez fournir une attestation de prise en compte de la RT 2012. Il s'agit d'un document normalisé et complété par voie informatique depuis le site internet : www.rt-batiment.fr.

Ce document doit comporter :

- des données administratives dont la **date** et votre **signature**
- des données de la RT : le Bbio, la surface des baies de construction (elle doit être supérieure à 1/6 de la surface habitable) et le recours à une énergie renouvelable.

Cette étude thermique doit donc être réalisée par un professionnel (cf. Notice générale).

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LE BÂTIMENT



L'ensemble des dispositifs
pour améliorer la performance
énergétique des bâtiments

RÉGLEMENTATION
THERMIQUE
2012

rt-batiment.fr > Bâtiments neufs > Réglementation Thermique 2012

Formulaires d'attestation

Attestations de prise en compte de la réglementation thermique

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle 1) a introduit le dispositif des attestations de prise en compte de la réglementation thermique.

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs en attestant de la prise en compte de la réglementation thermique. Cela se traduit par la création de deux documents à établir à deux moments clés du processus de construction : au dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux de construction d'un bâtiment.

Attestation à établir
au dépôt du
permis de construire

Attestation à établir à
l'achèvement des travaux

Bâtiments neufs

Réglementation Thermique 2012

- Présentation
- Textes de références
- Données météorologiques
- Logiciels d'application
- Documents d'application
- Information et publications
- Titre IV, mode d'application simplifié en maison individuelle
- Titre V, étude des cas particuliers
- Démarche qualité - Annexe VII
- Attestations de prise en compte de la réglementation thermique
- Formulaires d'attestation**

Réglementation Thermique 2005

Labels HPE