

# 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](http://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\*07 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](http://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](http://service-public.fr).

## PIÈCES OBLIGATOIRES À JOINDRE À TOUTE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

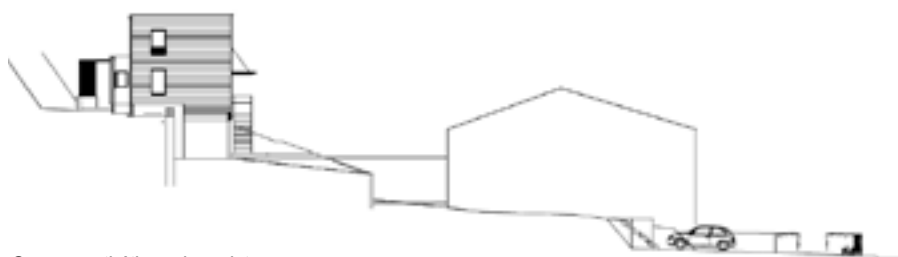
- PC1 plan de situation
- PC2 plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- PC3 plan en coupe du terrain et de la construction
- PC4 notice décrivant le terrain et présentant le projet
- PC5 plan des façades et des toitures
- PC6 document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet 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

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](http://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

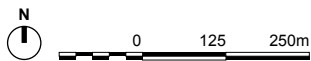
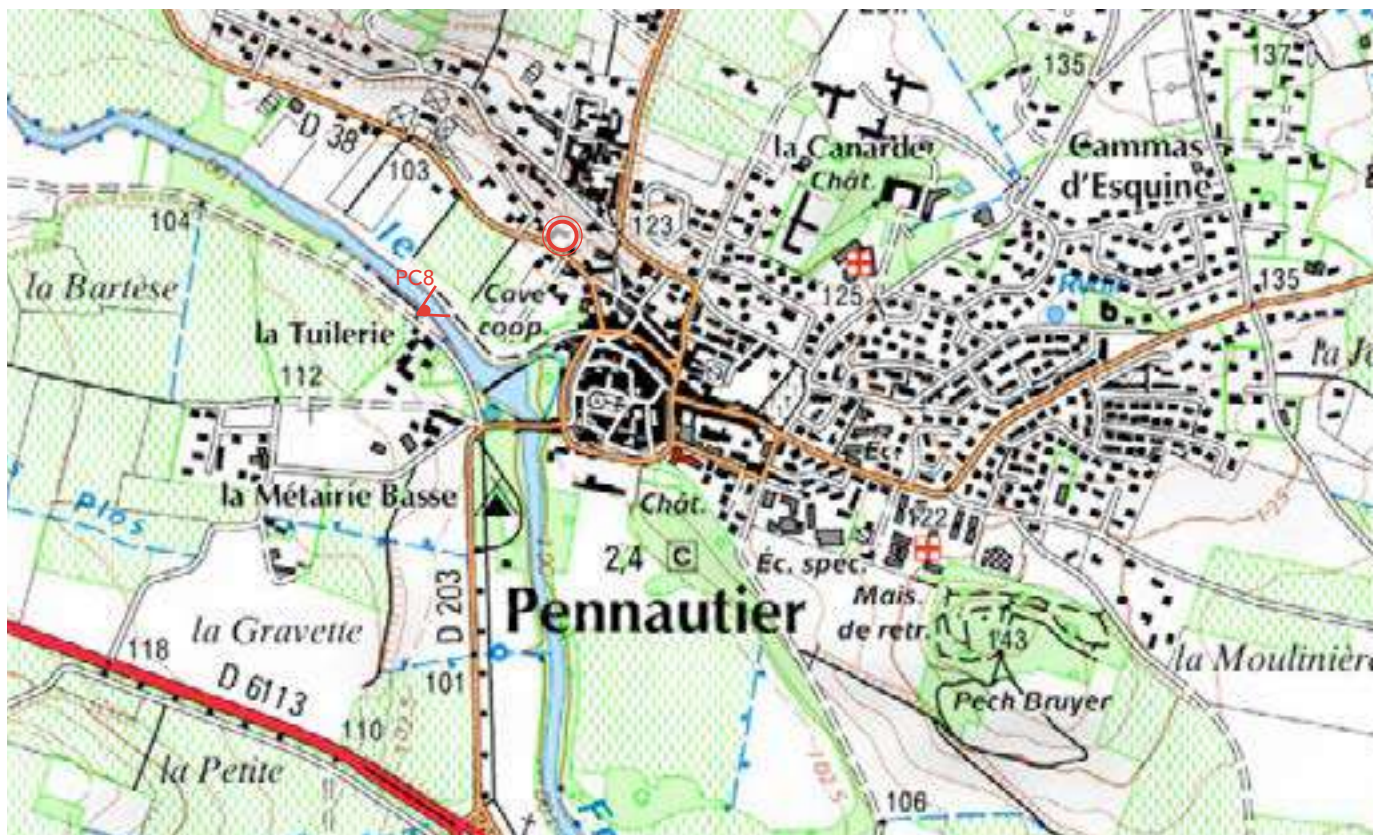
Nous vous conseillons de situer votre terrain sur les deux représentations : la carte IGN et le plan cadastral.

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

#### Ce document doit comporter :

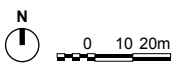
- l'orientation - *indication du Nord*
- la localisation du terrain
- les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises
- une échelle : *plan IGN - 1/12500<sup>ème</sup> ou 1/25000<sup>ème</sup>*  
*plan cadastral - 1/1000<sup>ème</sup>*
- le nom des voies desservant le terrain (*cf. plan cadastral*)

#### • PC1 : Carte IGN au 1/12500<sup>ème</sup>



## PC1 : un plan de situation du terrain

- **PC1 : Plan cadastral au 1/1000<sup>ème</sup>**  
échelle d'édition au 1/2000<sup>ème</sup>



localisation parcelle

point de prises de vue des photographies

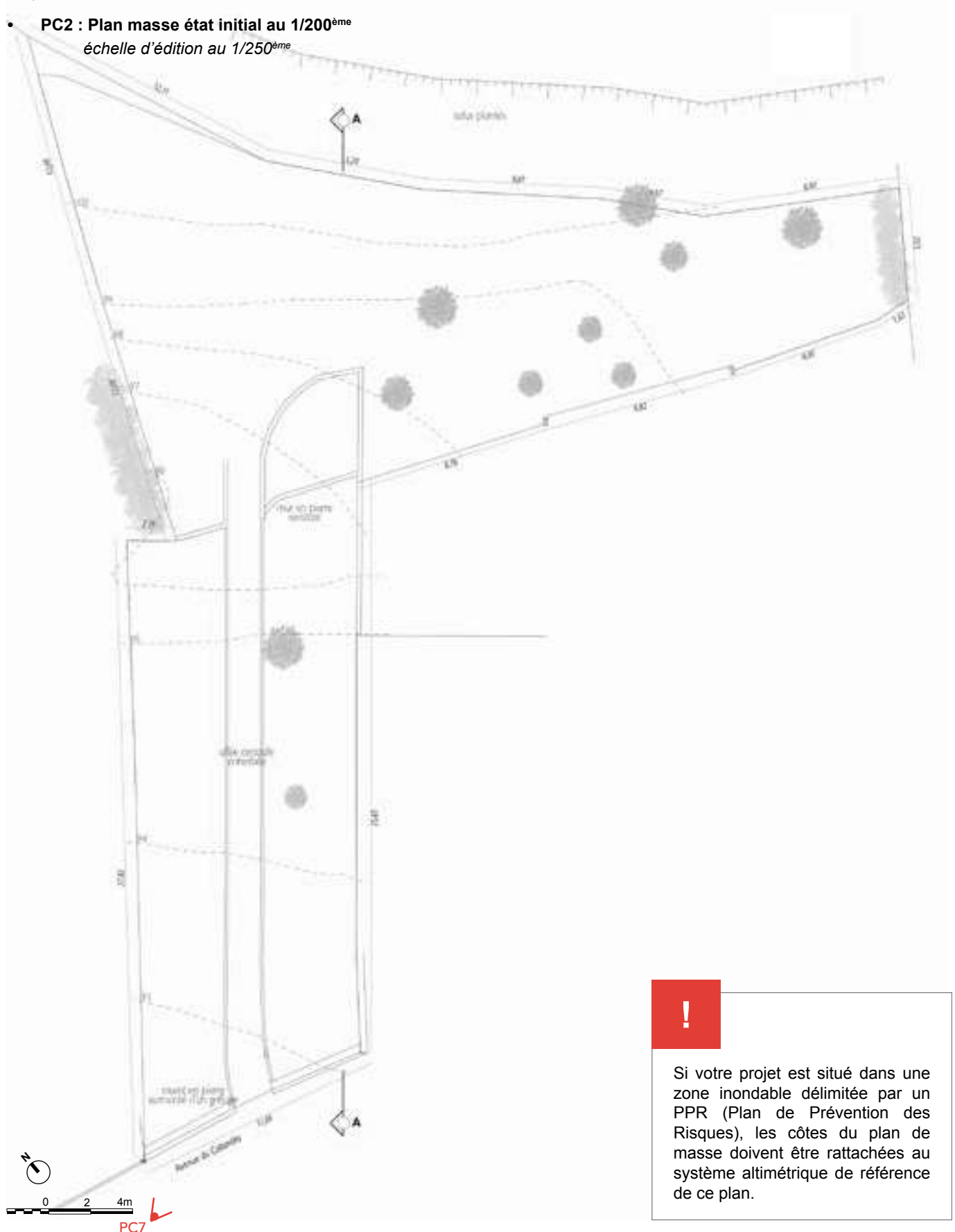
Guide pratique

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<sup>ème</sup>**  
échelle d'édition au 1/250<sup>ème</sup>

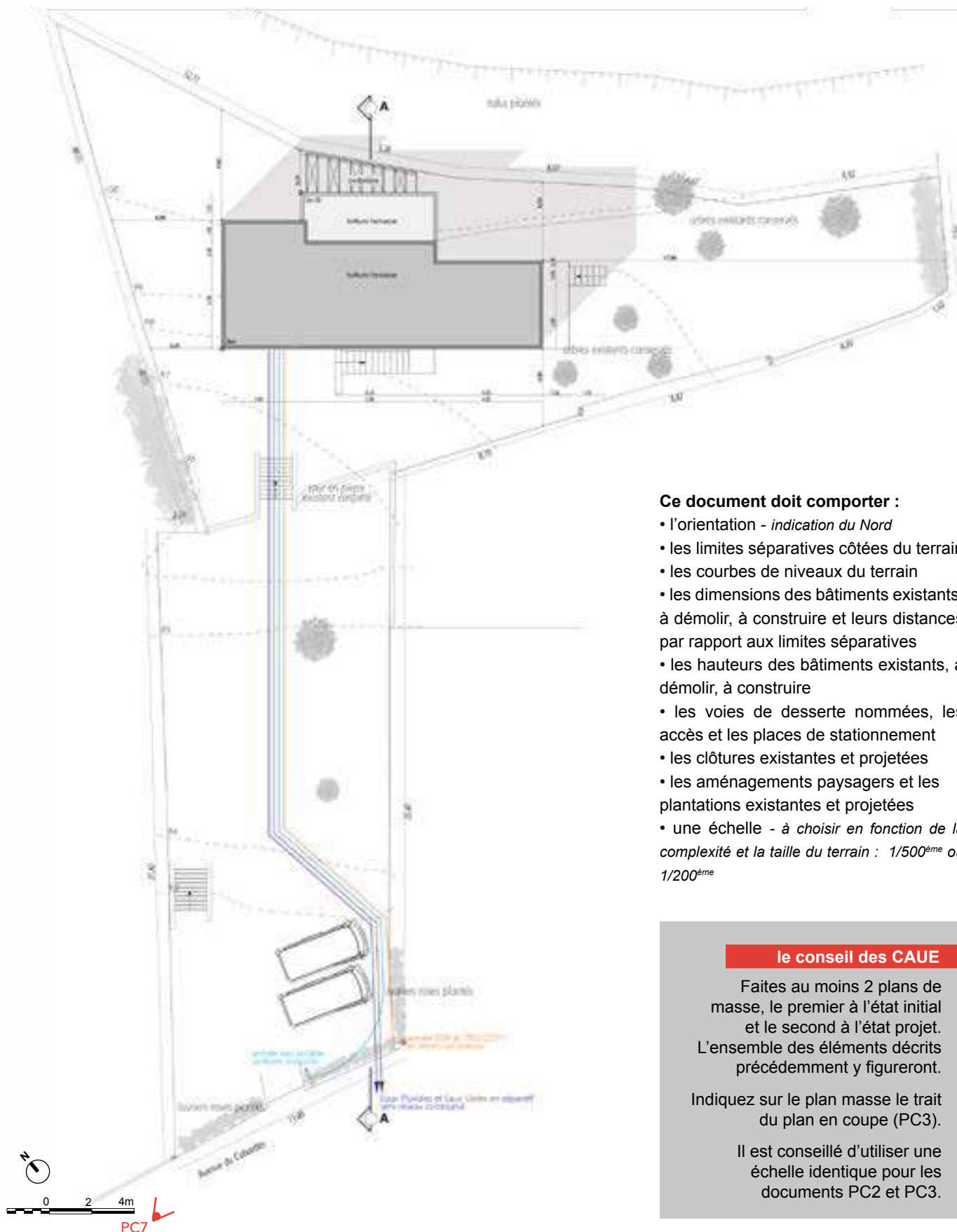


!

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<sup>ème</sup>**  
échelle d'édition au 1/250<sup>ème</sup>



### Ce document doit comporter :

- l'orientation - indication du Nord
- les limites séparatives côtéées 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<sup>ème</sup> ou 1/200<sup>ème</sup>

### le conseil des CAUE

Faites au moins 2 plans de masse, le premier à l'état initial et le second à l'état projeté. 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

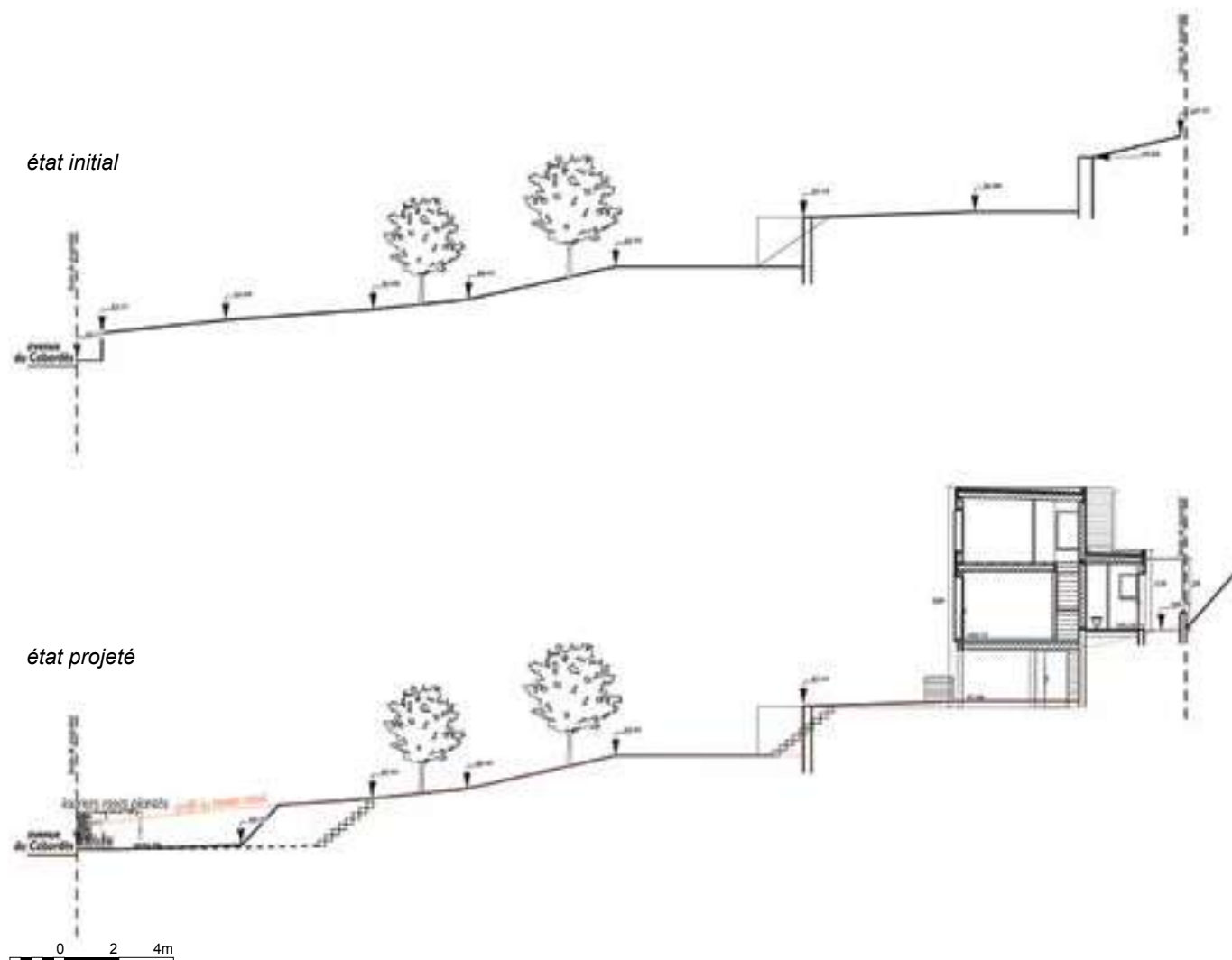
Comme pour le plan masse, faites au moins deux coupes sur la totalité du terrain, l'une à l'état initial et l'autre à l'état projeté.

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<sup>ème</sup> ou 1/200<sup>ème</sup>*

- **PC3 : Coupe au 1/200<sup>ème</sup>**  
*échelle d'édition au 1/250<sup>ème</sup>*



## 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

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)



## 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.

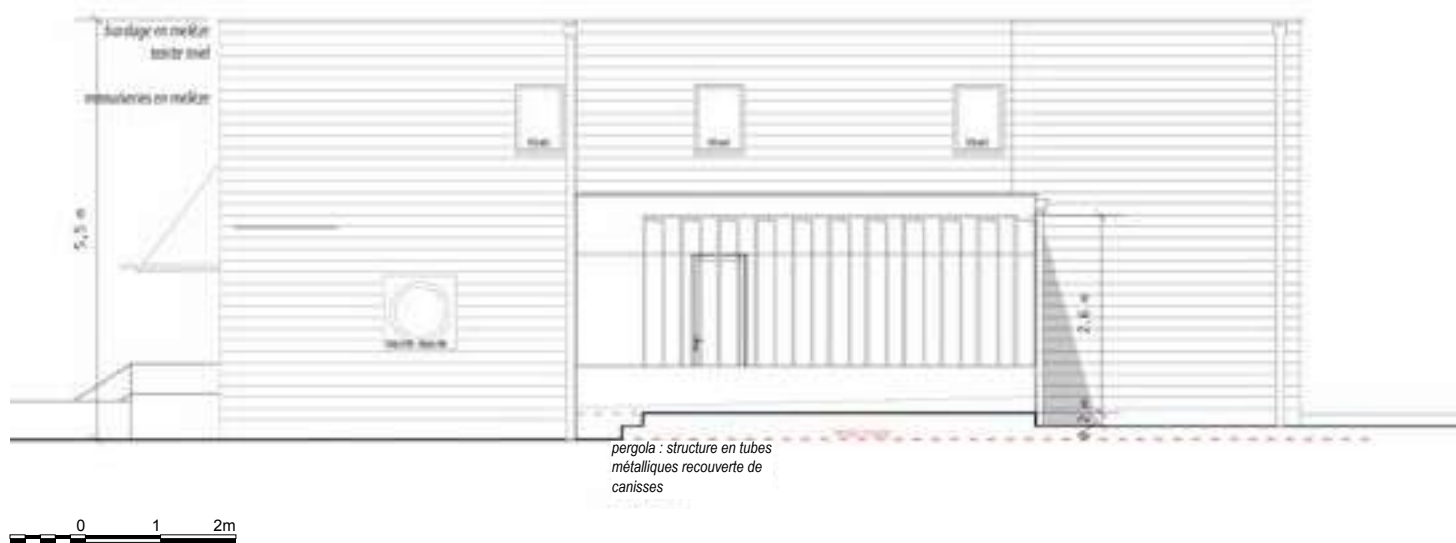
### le conseil des CAUE

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<sup>ème</sup> ou 1/100<sup>ème</sup>)

#### • PC5 : Façade nord-est au 1/100<sup>ème</sup>



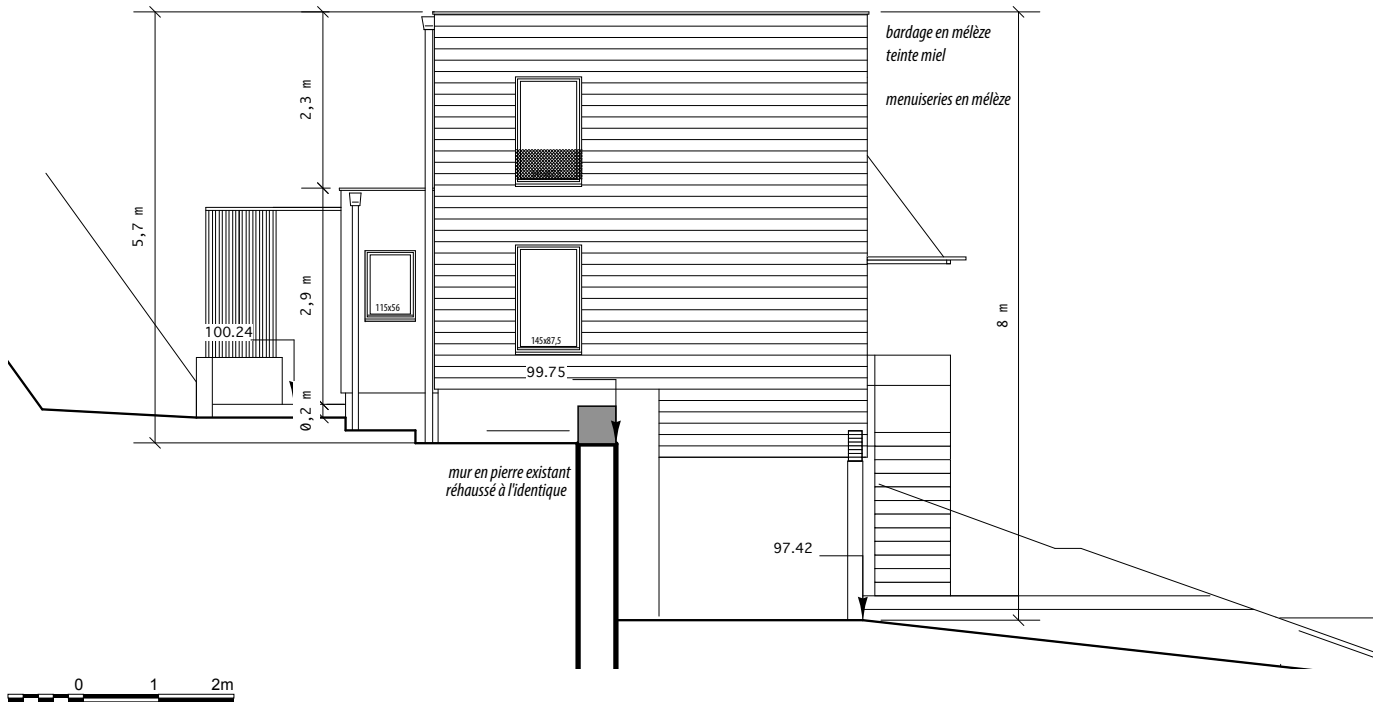
#### • PC5 : Façade sud-ouest au 1/100<sup>ème</sup>



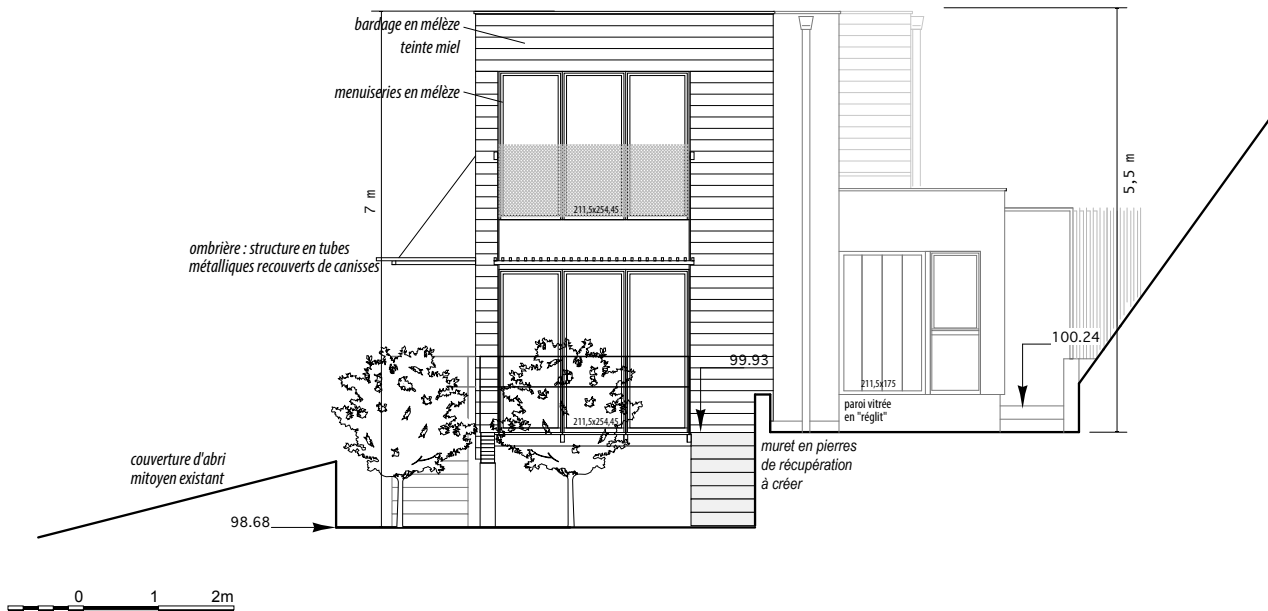


## PC5 : un plan des façades et des toitures

- PC5 : Façade nord-ouest au 1/100<sup>ème</sup>



- PC5 : Façade sud-est au 1/100<sup>ème</sup>



## 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

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

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

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](http://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](#)).

The screenshot shows the website interface for 'LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LE BÂTIMENT'. The main header includes the title and logos for the French government and ADEME. Below the header, there are navigation links and a list of resources for RT 2012. The 'Formulaires d'attestation' section is highlighted, showing two options: 'Attestation à établir au dépôt du permis de construire' and 'Attestation à établir à l'achèvement des travaux'. A sidebar on the right lists various documents and tools available for RT 2012.