

LES PIÈCES D'UN DOSSIER :

Pièces obligatoires à joindre à toute demande de permis de construire (PC)

- Formulaire cerfa
- 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

Pièces obligatoires à joindre à toute demande de déclaration préalable (DP)

- Formulaire cerfa
- DP1 plan de situation
- DP2 plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

Les autres pièces à joindre aux dossiers de PC ou de DP sont en fonction du projet.

Quel Formulaire cerfa ?

PC/PA : 13409*12

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R20835

PCMI : 13406*12 (MI : Maison Individuelle)

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637

PC Modificatif : 13411*12

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323

DPMI : 13703*11

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028

DP lotissement : 13702*10

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1995

DP travaux divers : 13404*11

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646

AP : 14798*1 (dossier d'autorisation préalable pour installer une enseigne)

www.formulaires.service-public.fr/gf/showFormulaireSignaletiqueConsulter.do?numCerfa=14798

DP : 14799*01 (dossier de déclaration préalable pour la publicité et les pré-enseignes)

www.formulaires.service-public.fr/gf/showFormulaireSignaletiqueConsulter.do?numCerfa=14799

CU : 13410*09

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970

PD : 13405*09

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980

Qu'est-ce qu'un plan de situation ?

Un plan de situation est un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune. Le plan de situation localise la parcelle sur une carte IGN et sur le plan cadastral de la commune du projet par rapport aux parcelles voisines.

Exemple :



Qu'est-ce qu'un plan de masse ?

Essentiel au dossier de permis de construire ou à la déclaration préalable de travaux, le plan de masse est un dessin à l'échelle qui cartographie toutes les composantes qui existent dans les limites d'une propriété :

Pour votre terrain, indiquez :

- Les limites du terrain
- Son orientation (le nord),
- Ses côtes dans les 3 dimensions, les courbes de niveau,
- Les bâtiments existants, à conserver ou à démolir,
- Les plantations (à abattre, à planter), les clôtures.

Pour votre projet, indiquez :

- Ses distances par rapport aux limites du terrain,
- Les places de stationnement, accès, voirie interne,
- L'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement. En cas d'assainissement individuel, représentez-le.

N'oubliez pas d'indiquer l'échelle du document.

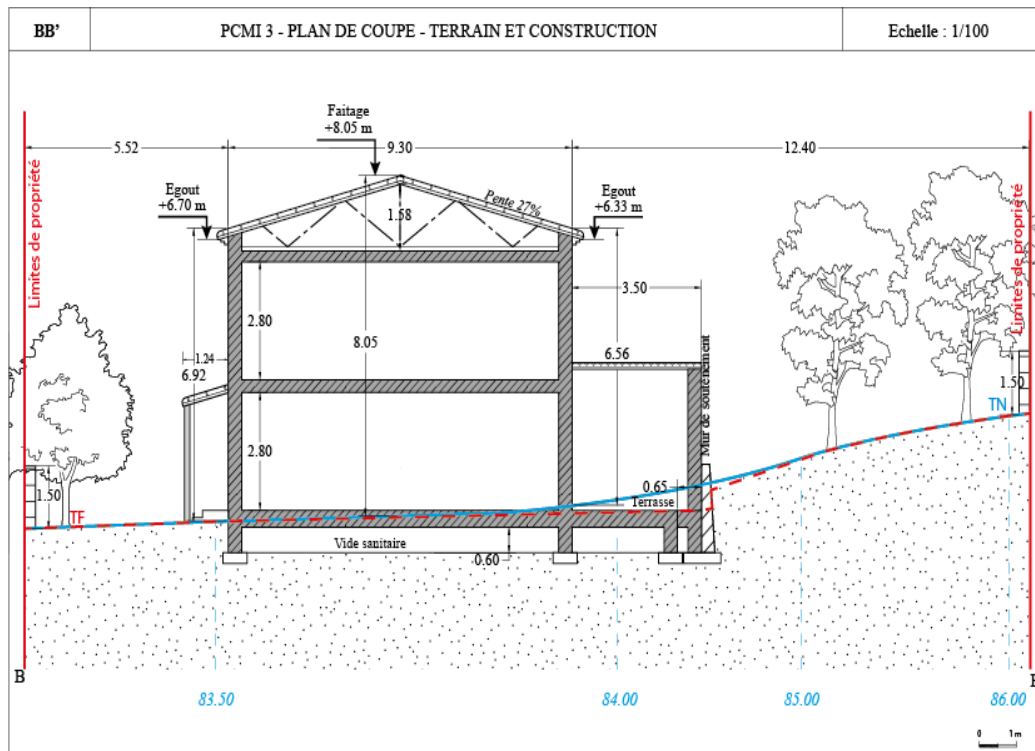
Exemple :



Qu'est-ce qu'un plan en coupe ?

Le **plan de coupe** indique « l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur, Article R 431-10 b du Code de l'urbanisme.

Exemple :



Qu'est-ce que des plans de façades et de toiture ?

Le plan de façade est une représentation graphique montrant chaque façade d'une construction : façade avant, arrière, pignon droit et gauche, toiture. On y trouve par exemple la disposition des portes et fenêtres, les détails architecturaux, les toitures etc. Tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.

Voici un récapitulatif de ce que l'administration doit pouvoir identifier sur votre plan de façade afin de valider votre demande :

- Les portes et fenêtres
- Les éléments architecturaux : décors, moulures, corniches, pierres apparentes, balustres, gardes corps, terrasses, balcons etc.
- Les toitures
- Les cheminées
- Les panneaux solaires, les pompes à chaleur, climatisation, etc.
- Les matériaux utilisés sur l'ensemble des façades
- Les couleurs et l'aspect de tous les éléments visibles sur les façades

Exemple :



Qu'est-ce qu'une notice ?

C'est l'article R.431-8 du code de l'urbanisme qui définit la notice ;

Le projet architectural comprend une notice précisant :

- 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
- 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;
 - e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Dans la plupart des projets de construction soumis à permis de construire, il n'est pas nécessaire d'écrire une présentation trop compliquée. Il est par contre important de se tenir à ce qui est demandé, c'est-à-dire de présenter le projet, bien-sûr, mais aussi le terrain sur lequel la construction aura lieu.

- En principe, il faut commencer par **parler du terrain**, de ses particularités, des éléments qui le caractérisent : sa situation (en milieu urbain ou agricole par exemple), s'il est à l'état naturel (non construit), la végétation qui s'y trouve (les arbres existants, le terrain engazonné ou non, les haies de clôture d'essence locale ...), en le présentant au mieux sans forcément entrer dans des détails trop précis. L'objectif étant de présenter le terrain avant et après transformation, si transformation il y a.

- Vient ensuite la **présentation du projet de construction** en lui-même, l'objet du permis de construire. Il est important de mettre en avant les points principaux qui caractérisent le mieux le projet au regard des constructions existantes dans l'environnement proche, le village par exemple. Si l'architecture du projet reste traditionnelle, il faudra l'expliquer en présentant le type d'architecture choisie et les matériaux utilisés, par exemple. Au contraire, si le choix d'une architecture contemporaine en rupture avec l'environnement bâti a été fait, il sera nécessaire de bien la définir en précisant les qualités, volumétrie, matériaux de la construction pour mettre en avant l'intégration du projet dans le cadre bâti existant, et cela malgré un choix affirmé de différenciation architecturale.

Qu'est-ce que des photographies permettant de situer le terrain dans son paysage proche et dans son paysage lointain ?

L'article R.431-10 du code de l'urbanisme dispose que : Le projet architectural comprend également :

[...]

d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

Contrairement aux plans, qui consistent avant tout en un ensemble de représentations abstraites, les photographies offrent quant à elles un instantané de l'état réel du terrain.

Elles montrent en conséquence si le terrain est véritablement adapté à l'accueil du projet qui fait l'objet de la demande.

En outre, les photographies permettent de soulever d'éventuelles incohérences au regard des plans réalisés par le déclarant.

Par exemple, les photographies peuvent faire apparaître des bâtiments annexes ou des aménagements de terrain (plantations, dallages, terrasse, clôtures, pente) qui n'auraient pas été illustrés correctement sur les plans.

Enfin, les photographies offrent un aperçu concret de la qualité architecturale de l'existant. Elles permettent ainsi de déterminer si le projet s'inscrit en continuité avec le paysage architectural, ou encore s'il existe un risque de covisibilité entre le projet et un bâtiment ou paysage protégé.

Le code de l'urbanisme n'impose pas de format ou de résolutions particulières. Cela étant, il est évident que les photographies doivent être suffisamment lisibles.

Qu'est-ce qu'une insertion ?

Véritable mise en scène de votre projet, l'insertion graphique est sans doute le document le plus visuel de votre dossier. Son objectif est de présenter une photographie de votre bâtiment après la réalisation des travaux. C'est donc aussi l'une des pièces les plus complexes à réaliser.

La modélisation doit être la plus réaliste possible. Elle doit permettre de se rendre compte en un coup d'œil de l'impact de votre projet sur son environnement, sans effort d'imagination. À partir de cette image, l'administration examinera le rendu architectural, les choix des couleurs et des matériaux, la qualité de la conception et la pertinence des implantations sur votre terrain.

Votre modélisation doit faire apparaître les changements visibles sur vos façades et à l'intérieur des limites de votre parcelle (ajout d'une piscine, modification des clôtures, extension, création d'une fenêtre...). L'échelle de vos modifications doit être proportionnelle à la construction et au paysage environnant. Votre insertion graphique doit les présenter au plus près du résultat réel que vous obtiendrez après les travaux.

Exemple :

