

# **LE PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE**

# INTRODUCTION

## **Quand peut-on démarrer les travaux d'aménagements ou de construction ?**

Certains projets sont dispensés de formalité, d'autres sont obligatoirement soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme. Vous devez donc déclarer ou demander une autorisation auprès de votre mairie avant tout projet de travaux d'aménagement et/ou de construction.

## **A quoi sert la déclaration préalable et/ou l'autorisation d'urbanisme ?**

La déclaration préalable et/ou l'autorisation d'urbanisme est un acte administratif qui permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune. La déclaration préalable concerne généralement les projets de faibles importances tandis que l'autorisation d'urbanisme concerne les travaux de plus fortes importances.

Selon la nature et/ou la localisation du projet, il faudra demander une déclaration préalable, une autorisation de construire, d'aménager ou de démolir :

- déclaration préalable (DP)
- permis de construire (PC)
- permis d'aménager (PA)
- permis de démolir (PD)

## **Que faire lorsque vous avez commencé les travaux d'aménagements ou de construction sans en avoir informé la mairie ?**

Votre projet est illégal, il est conseillé de vous rapprocher de votre mairie afin de régulariser votre situation.

# III. LE PCMI – LA DÉMARCHE

## Quels sont les travaux soumis à Permis de Construire d'une Maison Individuelle (PCMI) ?

Les projets soumis à autorisation de construire sont les suivants :

- **la construction d'une maison individuelle d'habitation et de ses annexes** : maison comprenant deux logements au maximum, celliers en rez-de-chaussée, appentis, remises, bûchers, ateliers familiaux, abris de jardin, local de la piscine, garage,...
- **les travaux d'agrandissement d'une maison** : création d'une surface plancher ou emprise au sol > 20 m<sup>2</sup> hors zone urbaine, création d'une surface plancher ou emprise au sol > 40 m<sup>2</sup> (en zone urbaine), création d'une surface plancher ou emprise au sol > 20 m<sup>2</sup> et < 40 m<sup>2</sup> et portant la surface plancher totale ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m<sup>2</sup> (en zone urbaine couverte par un document d'urbanisme),...
- **les travaux d'aménagement d'une maison** : changement d'affectation de la construction avec travaux modifiant les murs et la façade,...

# III. LE PCMI – LA DÉMARCHE

## Quel est le contenu du dossier ?

Votre dossier comprendra les documents suivants :

- ✓ le formulaire [cerfa n°13406\\*03](#)
- ✓ les pièces à fournir relatives à votre terrain et à votre projet
- ✓ la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

Vous pouvez retirer le formulaire de la demande de déclaration préalable au guichet de la mairie de votre commune ou sur le site du service public. Attention, en cas de dépôt d'un dossier incomplet ou insuffisamment détaillé, la durée d'examen de votre dossier sera prolongée.

## Quelles sont les étapes du projet ?

1. **Dépôt du dossier complet en mairie** : 4 exemplaires minimum, 5 exemplaires supplémentaires des pièces n°1, n°2 et n°3 si le projet est situé en secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle...)
2. **Instruction du dossier** : 2 mois au minimum
3. **Décision** : permis refusé ou permis accordé avec ou sans prescriptions
4. **Ouverture du chantier** : fournir le formulaire [cerfa n°13407\\*02](#) ou faire sa déclaration en ligne sur le site <http://service-public.fr>.
5. **Achèvement et conformité des travaux** : fournir le formulaire [cerfa n°13408\\*02](#).

### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

#### Pièces obligatoires pour tous les dossiers

- Un plan de situation du terrain,
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- Un plan en coupe du terrain et de la construction,
- Une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- Un plan des façades et des toitures,
- Un document graphique d'insertion du projet,
- Une photographie du terrain dans l'environnement proche,
- Une photographie du terrain dans l'environnement lointain,

#### Pièces à fournir selon la nature ou la situation du projet

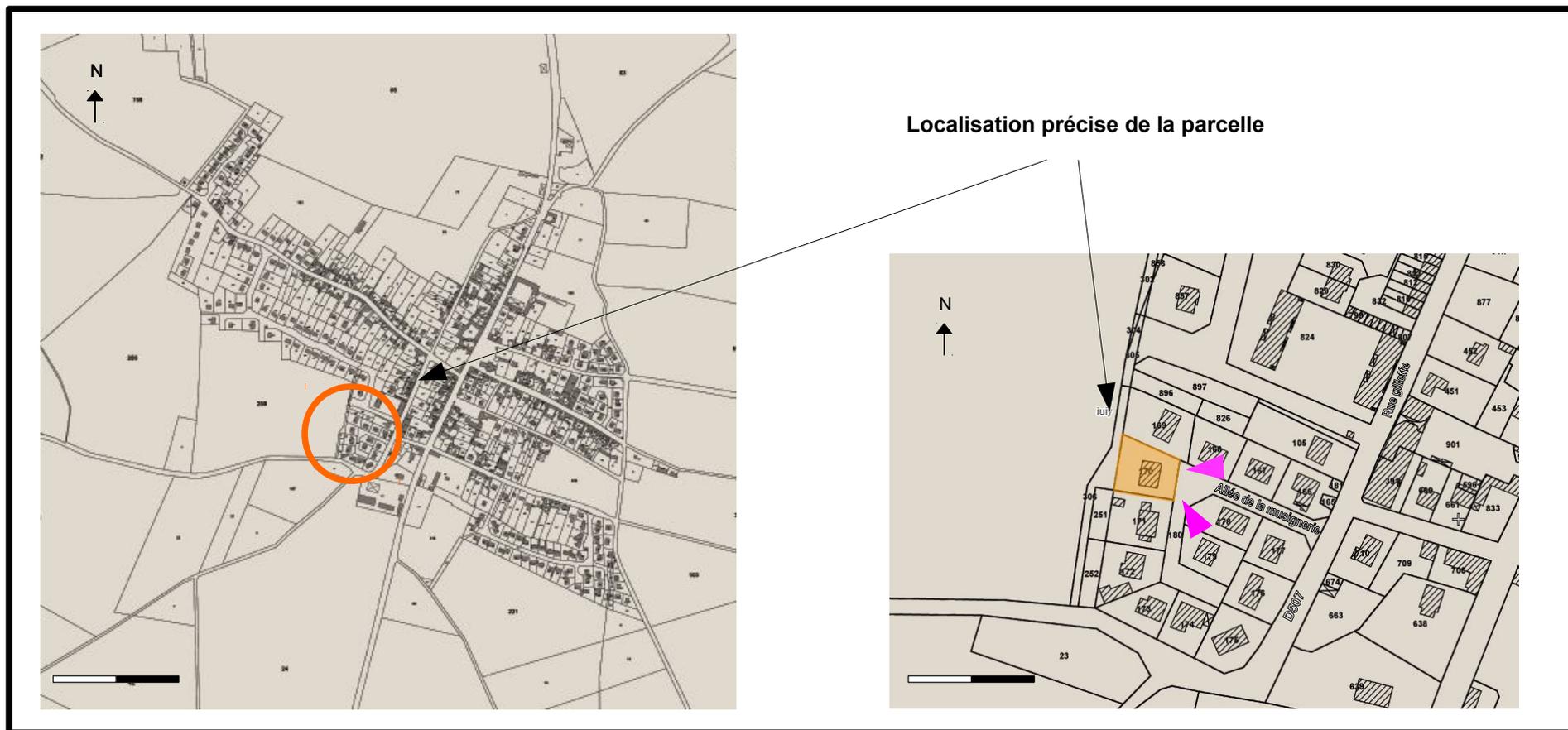
- Un certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot,
- Un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot,
- La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain,
- Ou la convention fixant votre participation au coût des équipements
- Le formulaire attestant la prise en compte de la RT2012,
- Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés,
- Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement,
- ...

### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

#### Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

- **Pièce n°1 : Un plan de situation du terrain**

Le plan de situation permet de localiser votre terrain à l'intérieur de la commune. Vous pouvez trouver un fond de carte IGN ou un extrait de plan cadastral sur les sites [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) ou [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) ou encore à partir de l'outil de géolocalisation (Google Earth, Google Maps) :



Échelle recommandée : 1/20000 ou 1/25000 pour un projet situé en zone rurale, 1/2000 ou 1/5000 pour un projet situé en ville.

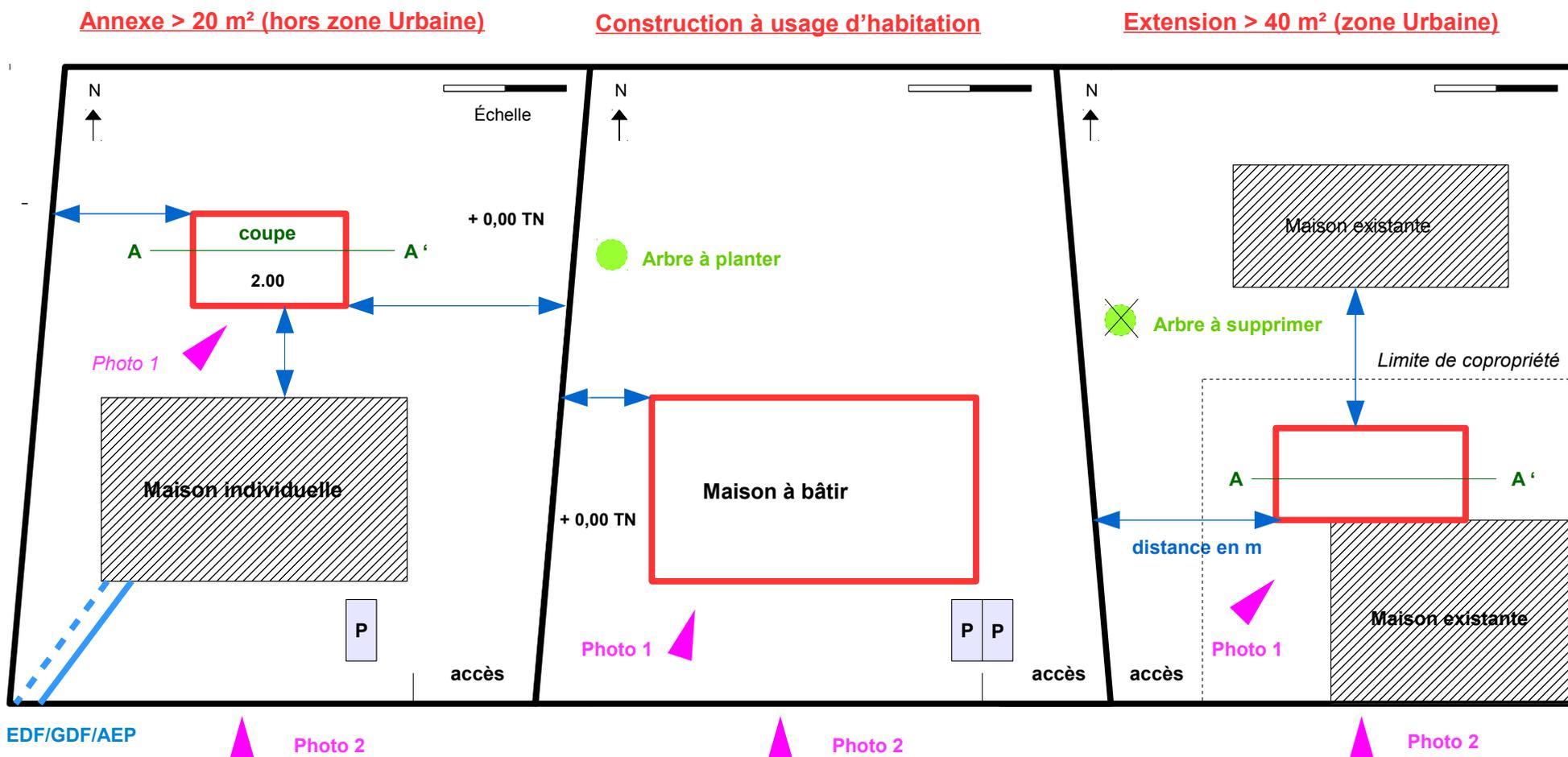
Il faudra également indiquer la position et l'angle de prise de vue des photos jointes au dossier (pièces n°7 et n°8).

### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- Pièce n°2 : Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité (terrain, constructions à conserver, à modifier, à démolir, à édifier).

A fournir uniquement si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante.



### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

#### **Éléments à faire paraître dans le plan de masse :**

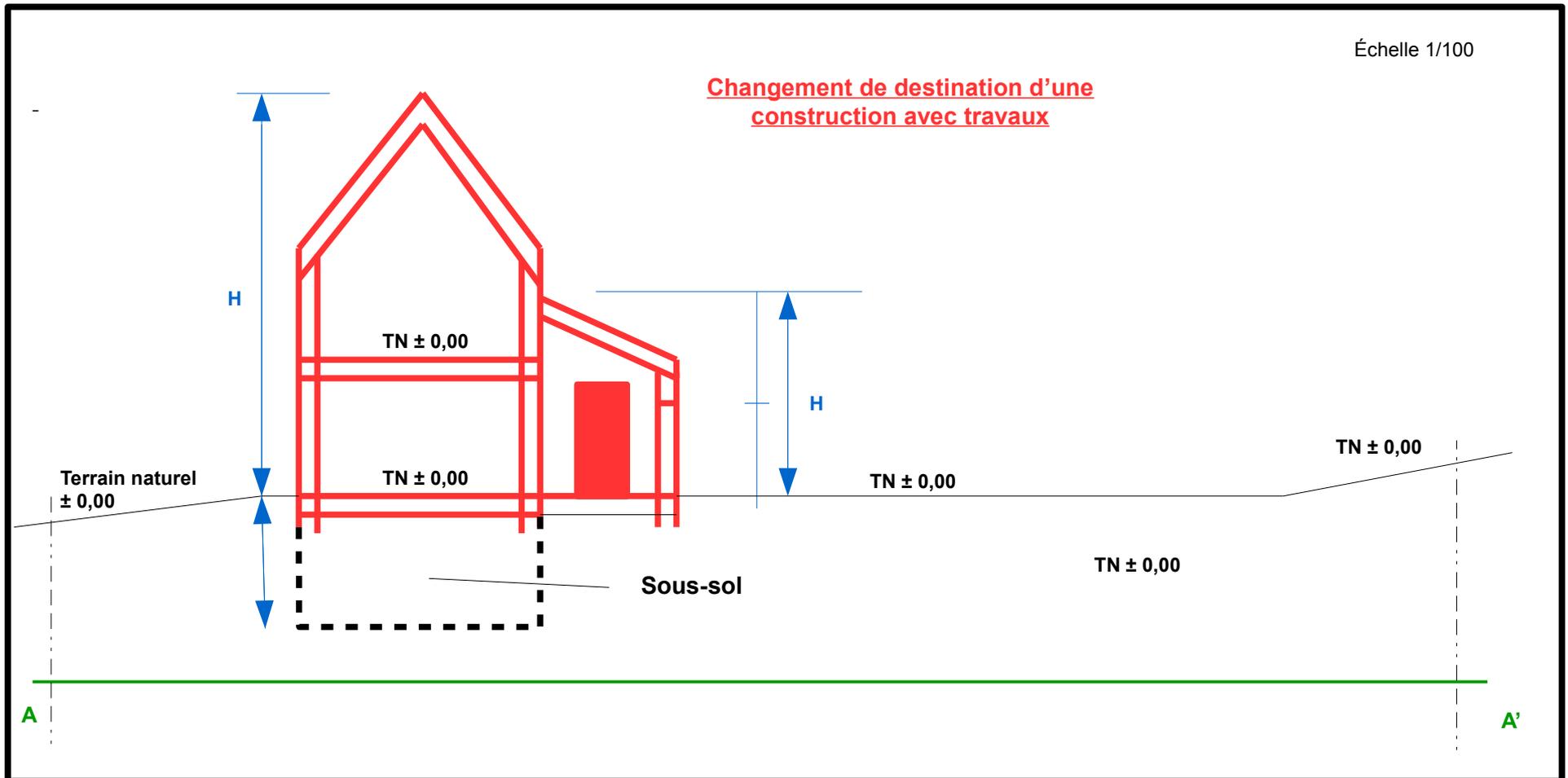
- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur) et leur emplacement par rapport à la rue, aux autres constructions et aux limites séparatives
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur) et leur emplacement exact projeté par rapport à la rue, aux autres constructions et aux limites séparatives
- les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés, et les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel
- l'endroit à partir duquel les photos ont été prises et les angles de prises de vue (pièces n° 7 et n°8)
- la clôture à créer ou à modifier, l'organisation des accès à la voie publique, la ou les places de stationnement...

En cas de difficulté à faire apparaître ces éléments sur la plan, il est possible de produire plusieurs plans de masse faisant apparaître les détails du projet.

### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n°3 : Un plan en coupe du terrain et de la construction**

Le plan en coupe complète le plan de masse. Il fait apparaître le profil du terrain avant et après les travaux et la construction par rapport au profil du terrain. Le plan en coupe permet de mettre en évidence l'adaptation de la construction à la topographie du terrain (remblai plat, un remblai en pente ou encore un déblai). La hauteur des éléments existants ainsi que les éléments souterrains (vide sanitaire, cave...) doivent donc impérativement y figurer.

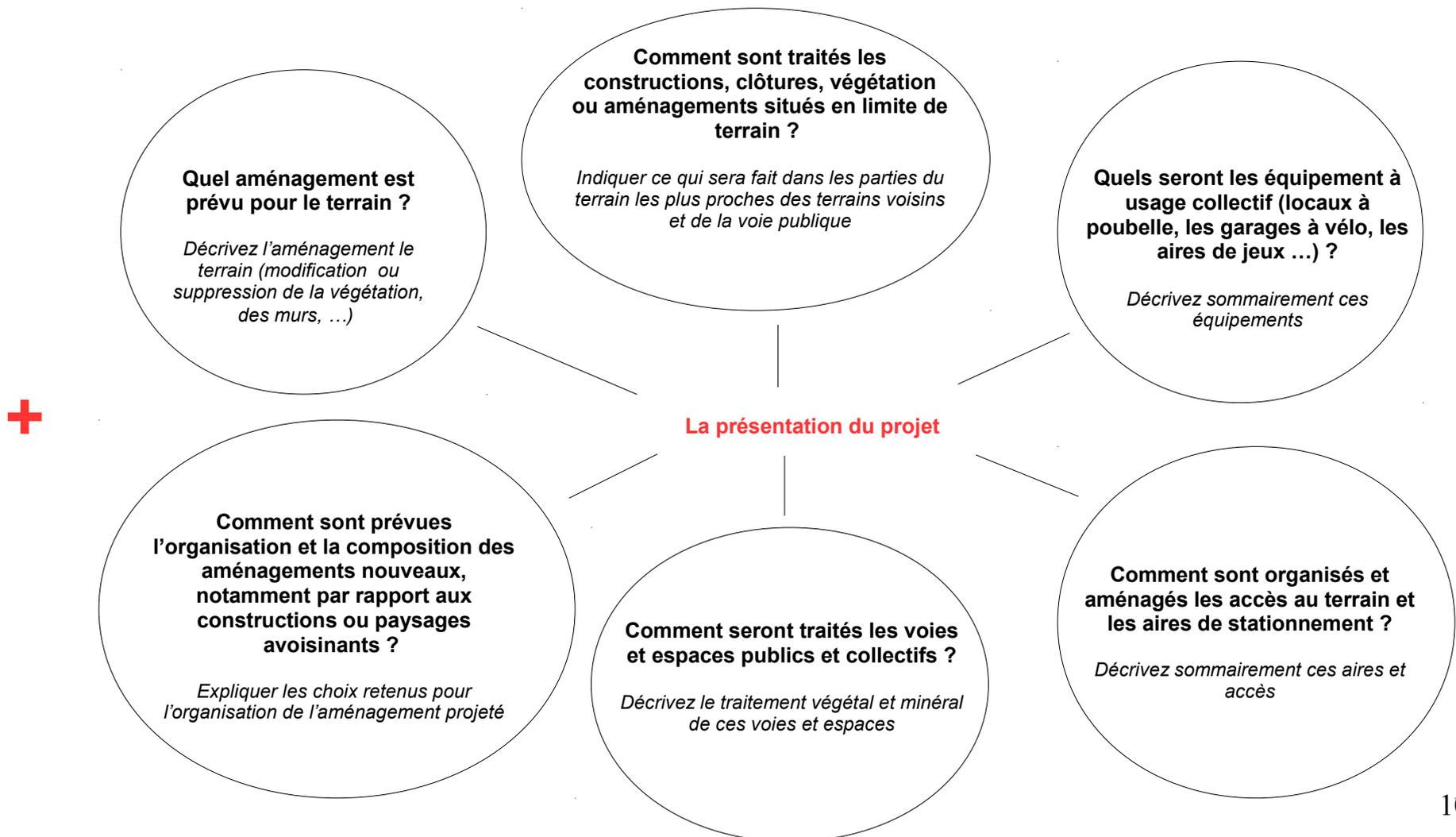


### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n° 4 : Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement**

La notice est un élément du projet d'aménagement qui présente la situation du terrain et le projet. Elle permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plans. Elle comprend deux parties :

**La présentation de l'état initial du terrain et ses abords, et s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers**

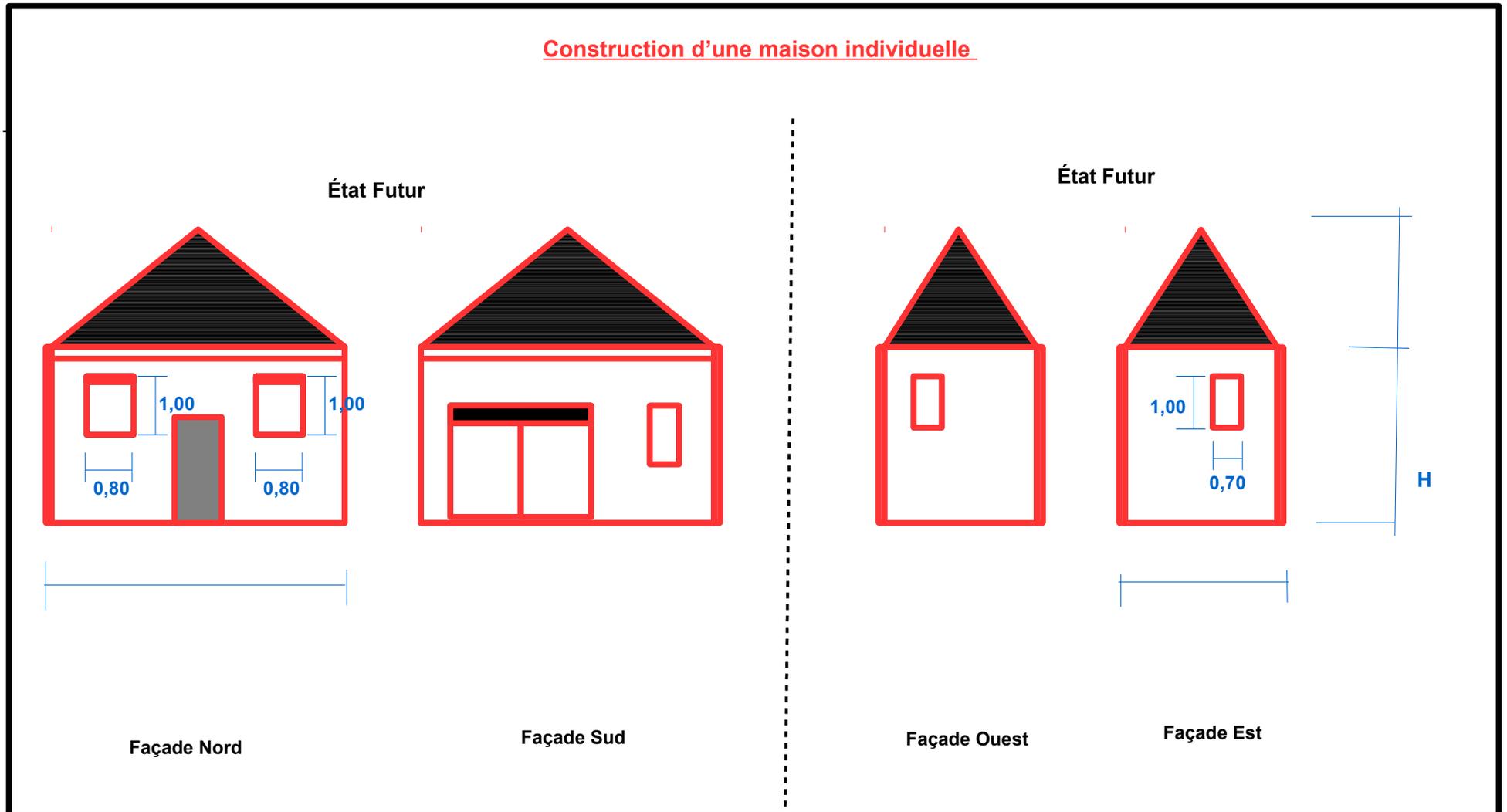


# III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n°5 : Les plans des façades et des toitures**

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

**A fournir que si votre projet modifie la façade ou la toiture de votre construction.** (ex : pose d'une fenêtre de toit ou de création d'une porte).



### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

#### Éléments à faire paraître dans les plans des façades et de la toiture

- les cotes (longueur, largeur, hauteur de la construction et des ouvertures)
- la composition d'ensemble de chaque façade,
- la répartition des matériaux et leurs aspects (brique, enduit...),
- les éléments de décors (tels que les encadrements, les soubassements, les bardages bois, moulures ou les corniches...),
- les portes, les ouvertures, les cheminées, et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur (auvent, toiture, poteaux, volets).

### III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièces n°6 : Un document graphique**

- si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public
- ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un monument historique protégé

Ce document permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux autres constructions environnantes et aux paysages alentours.

ex : véranda visible depuis la rue et située en dehors d'un périmètre protégé

ex : piscine invisible depuis la rue mais située dans un périmètre protégé

- **Pièces n°7 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche**

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement :

- en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...
- en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante

**A fournir uniquement si votre terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager.**

- **Pièce n°8 : Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain**

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

- en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades
- en zone rurale, elle montre le paysage environnant

**A fournir uniquement si votre terrain a fait l'objet d'un permis d'aménager.**