

Pièces à joindre à une demande de permis de construire pour une maison individuelle ou ses annexes

(Pièces obligatoires pour tous les dossiers)

(En orange : Eléments rapportés en supplément du code de l'urbanisme)

PCIM1. : Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]

(Une échelle comprise entre 1/5000 et 1/25000, de format minimum A4)

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme).

Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement.

Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCIM7 et PCIM8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

PCIM2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]

(Sur ce plan doit figurer : l'orientation, les limites du terrain cotées, les niveaux du terrain avant (TN= terrain naturel) et après travaux (TF = terrain fini), les plantations, l'emprise au sol, et les hauteurs de la construction, les clôtures le cas échéant, localisation des stationnements, et des réseaux et la voirie publique desservant le terrain.)

(Une échelle comprise entre 1/100 et 1/500)

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.

Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.

Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾.

Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- 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 ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCIM7 et PCIM8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

1) Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF).

PCIM3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]

(Une vue en plan de chaque niveau à une échelle de 1/50 ou 1/100 (Sous Sol, RdC, Etage..., Sur ce plan doit figurer : les cotes des façades avec les dimensions de chaque volume, les cotes des ouvertures (largeur + hauteur), l'emprise du bâtiment, les cotes intérieures avec les dimensions des différentes pièces ainsi que les épaisseurs des murs, la dénomination de chacune des pièces, l'emplacement des sanitaires (lavabo, évier, wc...) du(es) conduit(s) de fumée du ou des escaliers etc.)).

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.

Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. **Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.** Il doit permettre d'apprécier l'impact des travaux sur le sous-sol si sous-sol il y a, et notamment faire apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.

Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

PCIM4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain. Elle présente le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par le seul plan de masse et plan en coupe.

La notice comprend deux parties :

- 1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- 2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

(Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé, ...végétation, murs...).

- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

(Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées).

- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

(Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, **et donc plus visibles de l'extérieur**).

- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

(Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet, ...ardoise, verre, bois... Dans certains secteurs ...secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, ..., des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. **Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie**).

- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

(Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, **le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain**).

- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

(Décrivez sommairement ces accès).

PCIM5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

(Une échelle de 1/50 ou 1/100)

Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. **Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.**

Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées **et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.**

Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures (c'est à dire à la date de dépôt de votre dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

PCIM6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]*

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrie.

PCIM7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme)*

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

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

PCIM8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]*

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

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

