Guides du service ADS Maine Saosnois

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Edito

Pour permettre la réalisation de votre futur projet soumis à permis de construire, vous devez compléter un dossier de demande de permis de construire (avec le CERFA n°13406*7 dans le cas de travaux sur une maison individuelle, avec le CERFA n°13409*7 dans les autres cas) et joindre toutes les pièces demandées. Ces formulaires sont disponibles en mairie ou en téléchargement sur Internet : *www.service-public.fr.*

Avant de déposer votre dossier en mairie ou de l'envoyer en recommandé avec accusé de réception, vous devez vous assurer que les documents sont bien renseignés et qu'ils comportent toutes les informations requises. Ainsi l'étude de votre dossier par les services instructeurs en sera facilitée et évitera les demandes de pièces complémentaires.

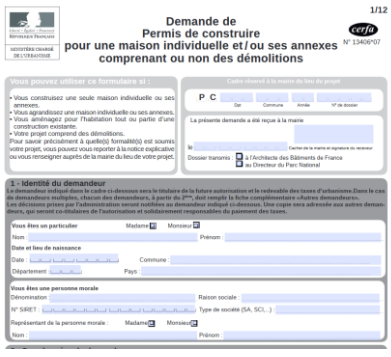
Ce guide pratique explique les différentes pièces demandées figurant dans la liste exhaustive fournie dans le formulaire. Il vous aidera à comprendre et appréhender chaque pièce et ainsi fournir un dossier précis et complet.

Quels sont les travaux soumis à Permis de construire ?

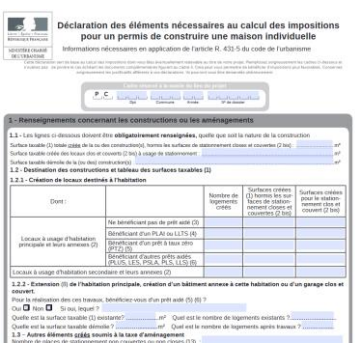
- Vous réalisez une nouvelle construction, autre que de l'habitation (PC = *formulaire de permis de construire* CERFA n°13409*7*)*
- Vous construisez ou vous agrandissez une maison (PCMI = *formulaire de permis de construire pour une maison individuelle CERFA n°13406*7*).
- Vous construisez ou vous agrandissez une dépendance (PCMI).
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante (PCMI).
- Votre projet comprend éventuellement des démolitions (PCMI ou PC).
- Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de doute, reportez-vous à la notice explicative détaillée (Cerfa n° 51434#08) disponible sur internet ou renseignez-vous auprès de la mairie.

Les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un permis de construire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol dépasse 20 m².

Comment constituer votre dossier ?


Demande de
Permis de construire
pour une maison individuelle et / ou ses annexes
comprenant ou non des démolitions
N° 13406*07

Bordereau de dépôt des pièces jointes
à une demande de permis de construire
une maison individuelle et / ou ses annexes
Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande
et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe
Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.


Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions
pour un permis de construire une maison individuelle

Formulaire PC + Pièces + Déclaration imposition

Liste des pièces obligatoires

- Un plan de situation (PC-PCMI 1)
- Un plan de masse des constructions et des bâtiments à démolir, le cas échéant (PC-PCMI 2 et 19)
- Un plan en coupe du terrain et de la construction (PC-PCMI 3)
- Une notice décrivant le projet (PC-PCMI 4)
- Un plan des façades et des toitures (PC-PCMI 5)
- Un document graphique (PC-PCMI 6)
- Des photographies de près et de loin. Des photographies du bâtiment à démolir, le cas échéant (PC-PCMI 7, 8 et 19)

Chaque projet étant particulier, vous pouvez être amené à fournir des pièces autres que celles-ci.

Après le dépôt de votre projet en Mairie, votre dossier sera transmis au service ADS qui l'instruira.

Le délai d'instruction varie entre minimum 2 mois et maximum 4/5 mois en fonction du projet, par exemple si votre projet est situé dans les abords d'un monument historique ou dans un site patrimonial remarquable (+1 mois).

Différents services extérieurs seront consultés (gestionnaires de réseaux par exemple…)

La complétude de votre dossier sera vérifiée et si besoin une demande de pièce complémentaire vous sera adressée par courrier en lettre recommandée. Cette demande stoppera alors le délai d'instruction. Vous aurez 3 mois pour fournir les pièces demandées, passé ce délai votre projet pourra être soumis à un rejet tacite.

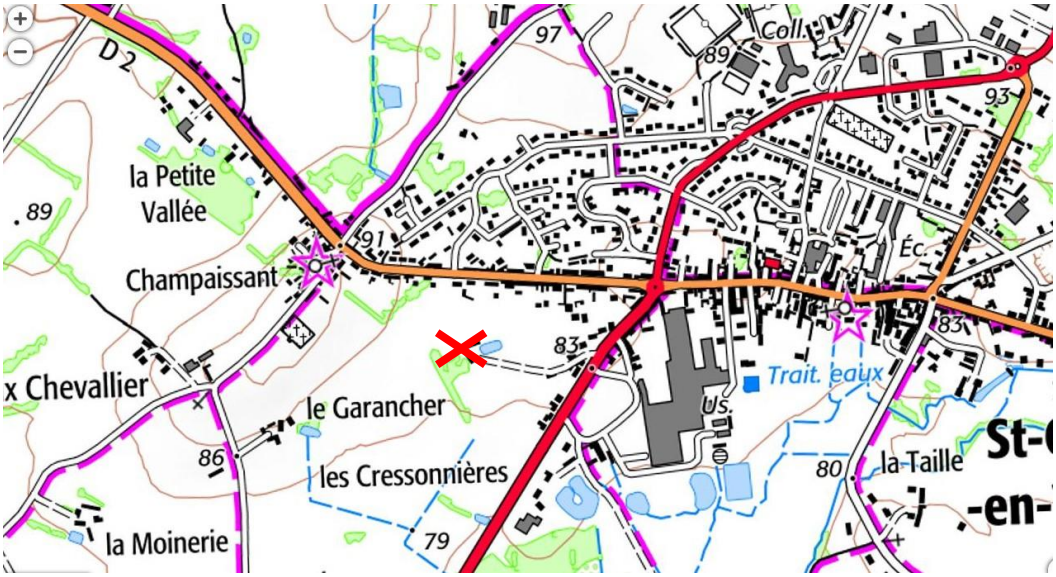
Il est donc **IMPORTANT** de fournir un dossier dont l'exactitude et la qualité des documents fournis faciliteront leur compréhension.

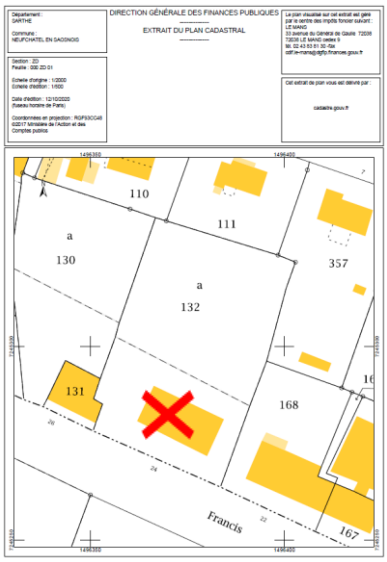
Le Plan de Situation (PCMI 1-PC 1)

Le plan de situation permet de repérer votre terrain dans la commune.

Il permet également de déterminer les règles d'urbanisme applicables à votre projet (zonage du Plan Local d'Urbanisme, périmètre de protection d'un monument historique...).

- Utiliser une carte routière ou un plan de la Ville (format 21x29,7 cm)
- Indiquer l'orientation (le Nord)
- Localiser votre terrain avec un repère (Croix, trait de couleur…)
- Mentionner le nom des rues





Astuces

- La mairie peut vous fournir un plan
- Utiliser des sites de géolocalisation comme geoportail, google Earth, cadastre.gouv.fr, etc…

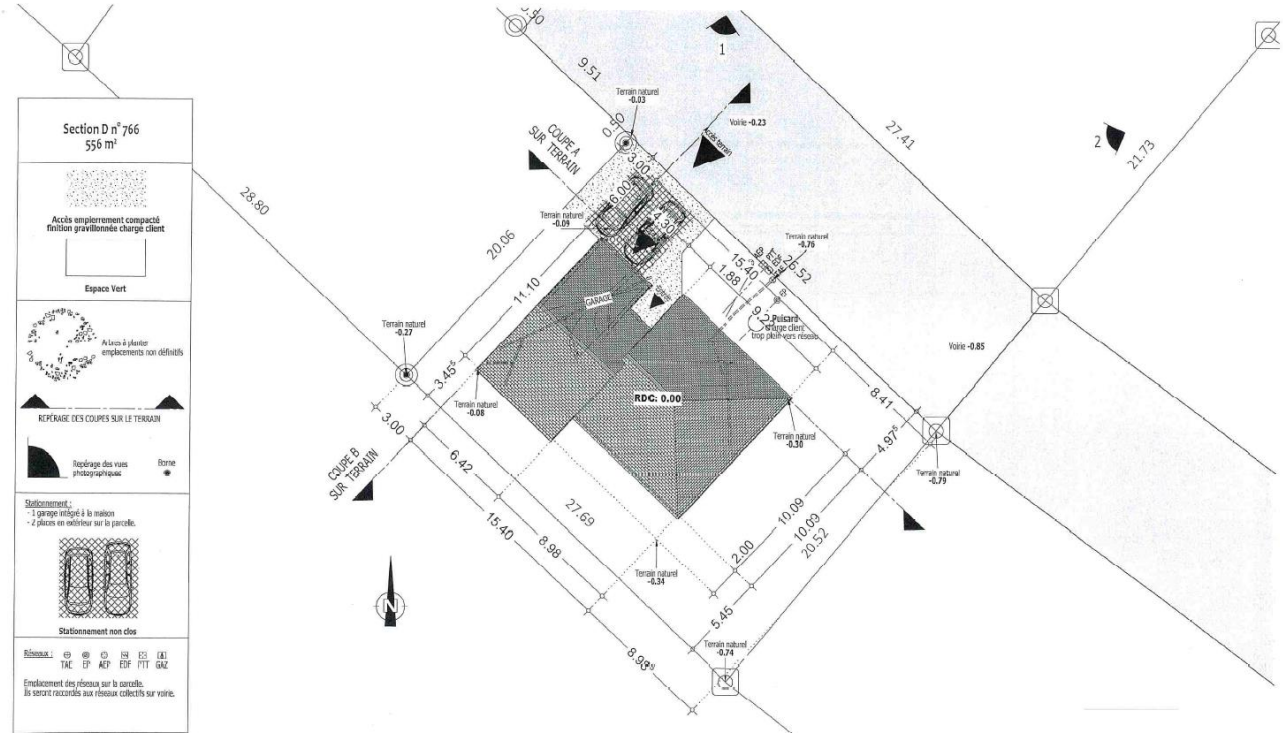
Le Plan de Masse (PCMI 2-PC 2)

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

Il permet de vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme édictées par un Plan Local d'Urbanisme ou par le Règlement National d'Urbanisme (accès, réseaux, implantation, emprise, hauteur, stationnement, espaces verts…).

Réalisation

- Établir un plan du terrain avec une échelle (ex : 1 cm = 1 m).
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur...).
- Mentionner toutes les distances (du bâtiment aux limites de propriété).
- Indiquer l'orientation (le Nord).
- Indiquer l'endroit à partir duquel les photos (jointes à votre demande) ont été prises et l'angle de prise de vue.



Le plan fait apparaître :

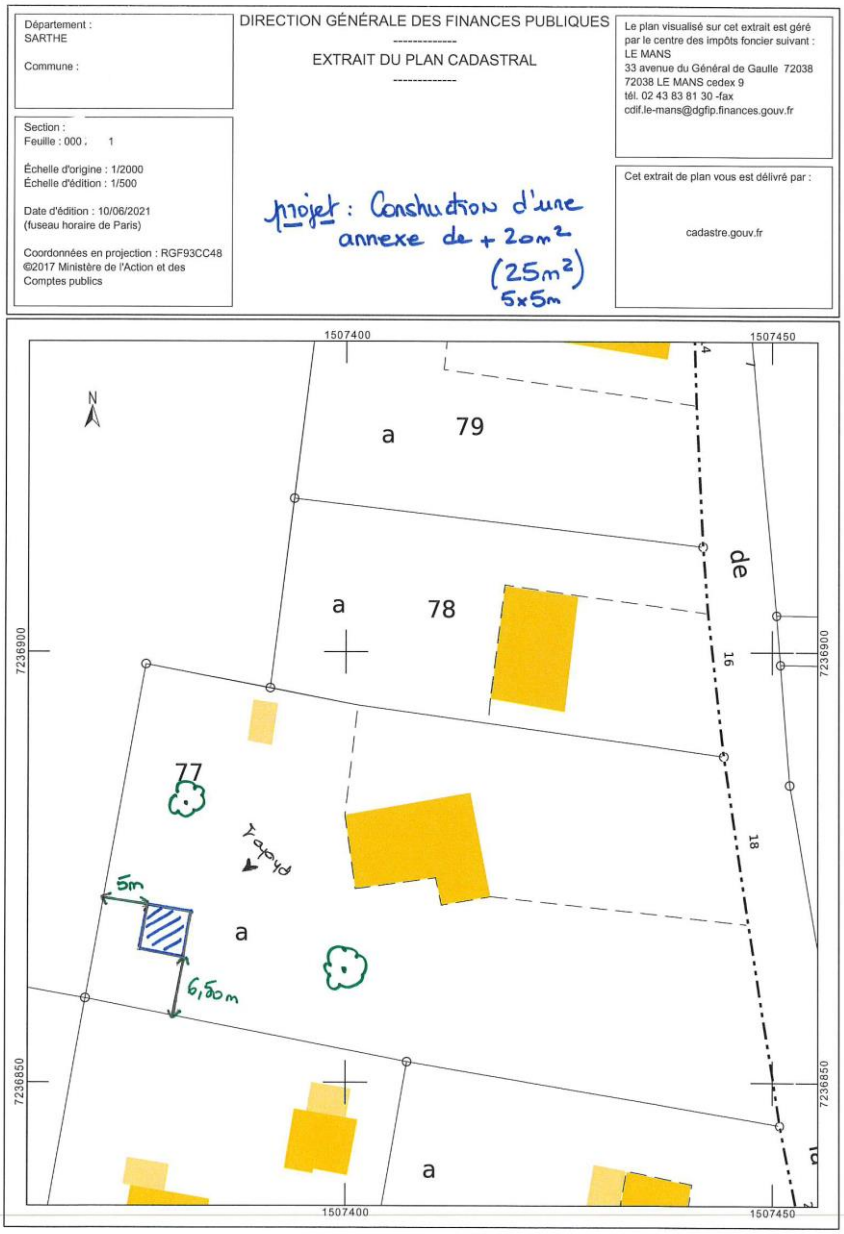
- La rue, le terrain, la limite de propriété et tous les bâtiments existants (maison, garage, abri de jardin...).
- Les bâtiments à démolir ou à modifier.
- Les bâtiments à édifier.
- Les raccordements aux réseaux (eau, assainissement, électricité).
- Les espaces verts (pelouse, potager...).
- Les arbres et les arbustes existants, à supprimer, à planter.
- Les allées de desserte (piéton, voiture).
- La place de stationnement.
- Trait de coupe (ex : AA -BB).

Vous pouvez aussi, si vous ne faites pas appel à un architecte ou à un constructeur, et si pour vous le dessin n'est pas votre tasse de thé, utiliser **un extrait de plan cadastral**, édité à partir du site cadastre.gouv.fr avec une échelle d'édition simple de 1/500 (1cm = 5m sur le terrain) pour y représenter votre projet.

Exemple :

Astuces

- Faire 2 plans
  - Un plan état actuel
  - Un plan état futur

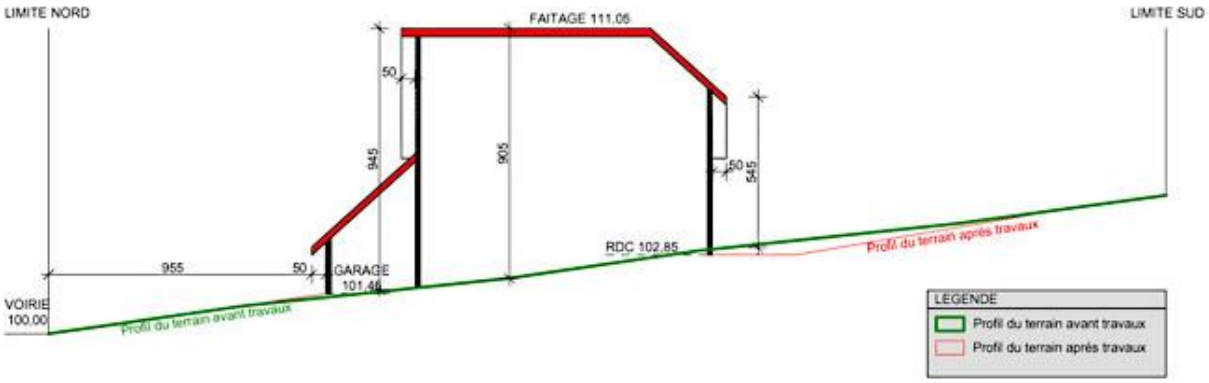


Le Plan de Coupe (PCMI 3-PC 3)

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain naturel (T.N) avant le projet. Il présente l'adaptation de la construction à la topographie du terrain (terrain plat ou en pente, remblais ou déblais à effectuer).

Réalisation

- Établir un plan du terrain avec une échelle (si possible identique à celle du plan de masse).
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur...).



Le plan fait apparaître :

- Le profil du terrain avant travaux (TN) et après travaux.
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.
- Le volume extérieur de la construction (la représentation des planchers intérieurs n'est pas obligatoire).
- Les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel (au sommet du toit à la gouttière).

Astuces

- Faire 2 plans (comme pour le plan de masse)
  - Un plan état actuel
  - Un plan état futur
- Utiliser un plan de pignon.

La Notice Décrivant Le Projet (PCMI 4-PC 4)

La notice est un texte synthétique qui précise les éléments de votre projet qui ne peuvent pas uniquement être représentés graphiquement. Elle permet de comprendre l'intégration du projet dans son environnement grâce aux éléments que vous y mentionnerez comme la conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage.

NOTICE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

DESCRIPTION DE L'ENVIRONNEMENT :

- Le projet est situé sur la commune de Rue des Bercons.

- Le terrain a une superficie de 1595 m2 ayant pour référence cadastrale A 0531.

- L'environnement proche est composé d'un habitat pavillonaire récent.

DESCRIPTION DU PROJET :

- Le projet concerne la réalisation d'une maison individuelle de modèle rez de chaussée avec combles aménageables conformément à la réglementation thermique RT2012.

- L'implantation du projet sera située à 12.73m de recul par rapport à l'angle Nord Est et à 10m10 par rapport à l'angle Nord Est. La façade avant sera donc orienté Nord et la façade arrière Sud.

- La parcelle voisine est la parcelle cadastrée A 0321 et se situe à droite de notre terrain.
A gauche de notre terrain se trouve la parcelle cadastrée A 0570

- Deux places de stationnement non closes seront créées. Cet aire de stationnement sera directement accessible du domaine public.

- La construction recevra un enduit de finition gratté de ton Blanc cassé (ref001WB) et un enduit de ton Bleuté vert (ref278WB) sur bandeaux.

- Les menuiseries extérieures seront en PVC/ALU ton blanc et les volets roulants en PVC/ALU ton blanc.

- Les descentes et gouttieres seront en alu ton sable.

- La couverture sera en pentes 45° et sera traité en tuiles HP20 de teinte ardoisée (20/m²) avec une sous toiture.

- Les clôtures seront constituées en haies bocagères et feront l'objet d'une demande ultérieure

- En conséquence, le futur projet énoncé ci dessus s'intégrera parfaitement dans son environnement.

Rédiger ce document :

1- Le terrain et l'environnement
- La description du terrain, à la date du dépôt de la demande (situation, surface, clôture, bâtiments existants, état des constructions et de la végétation).
- Le contexte des abords (existence de constructions voisines, à quelle distance, leur hauteur, leurs matériaux de construction).

2- Le projet
- Les changements prévus dans l'aménagement du terrain (élément modifié ou supprimé).
- La conception du projet (implantation, organisation, composition).
- Le traitement du projet en limite de terrain (sur rue, vers les voisins).
- Le choix des matériaux et des couleurs.
- Le traitement des espaces libres (surface en espace vert, pelouse, plantations).
- L'accès au terrain, la place de stationnement.

Astuces

• Rédiger la note en 2 parties (le terrain et l'environnement - le projet).

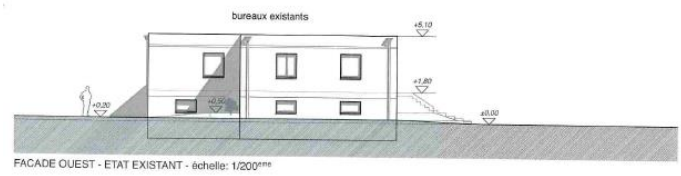
• Joindre la fiche technique des matériaux et/ou des photos de réalisations, similaires à votre projet.

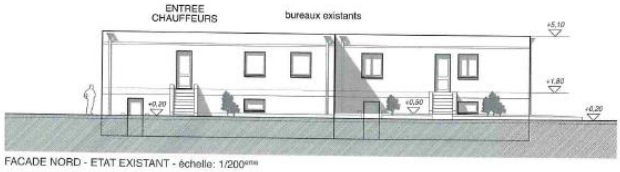
Le Plan des Façades et des Toitures (PCMI 5-PC 5)

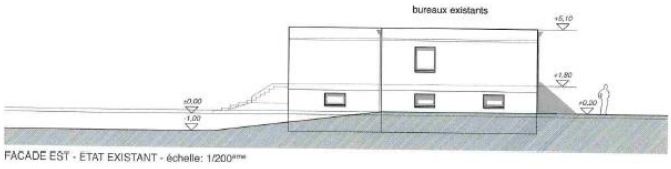
Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction. Si votre projet modifie les façades d'un bâtiment existant, vous devez représenter également l'état initial des façades. Pour une extension, la construction existante sera représentée.

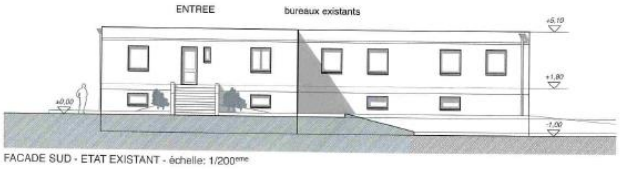
Réalisation

- Établir un plan avec une échelle.
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur de la construction et des ouvertures).
- Présenter toutes les façades, même si elles sont aveugles.
- Indiquer l'orientation (façade Nord, Sud, Est et Ouest).









Le plan fait apparaître tout élément visible de l'extérieur :

- Les murs, les toitures, les auvents, les poteaux, les portes, les fenêtres, les volets.
- Les éléments de décors (corniche, encadrement, soubassement).
- La répartition des matériaux (partie en clin, en brique, en enduit ou peinte...).
- Le choix de tous les matériaux et la couleur (tuile rouge, menuiserie PVC blanc, enduit lisse ou enduit gratté ton sable…)

Astuces

- Faire 2 plans (comme pour le plan de masse)
  - Un plan état actuel
  - Un plan état futur

Le Document Graphique (PCMI 6-PC 6)

Ce document illustre l'état futur du lieu. Il permet d'apprécier l'insertion du projet avec les constructions voisines.

Réalisation

- Faire un croquis ou un photomontage : prendre une photo du lieu de la construction et y intégrer votre projet. Vous pouvez utiliser du papier calque.
- Représenter le projet, les constructions existantes sur le terrain, les bâtiments voisins, la rue sans oublier le paysage, la végétation.

Perspective d'insertion du projet dans son environnement - vue depuis le Sud-Ouest

Astuces

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 photo avec un point servant d'échelle.

La Photographie de Près (PCMI 7-PC 7)

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement dans un environnement proche.

Si votre projet est situé en zone urbaine, les photos doivent montrer l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale, les photographies montrent le paysage environnant.

photo 01

photo 02

La Photographie de Loin (PCMI 8-PC 8)

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

Les points de prise de vues sont représentés sur le plan de situation et le plan masse.

photo 03

Réalisation

La photographie de près est généralement prise depuis l'espace public (route, impasse, chemin…) qui se situe en face du terrain.

La photographie de loin présentent plus largement l'aspect du terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

Astuces

Pour une meilleure compréhension du projet, n'hésitez pas à prendre plusieurs photos.

Pieces Complementaires Eventuelles

PCMI 14-1 ou PC 16-1. Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]
L'attestation permet de s'assurer que le maître de l'ouvrage a pris en compte la réglementation thermique lors de la conception de son projet.
Cette attestation doit être établie sur le formulaire disponible sur le site internet thématique du Ministère chargé des économies d'énergie dans le bâtiment www.rt-batiment.fr

Si votre projet se situe dans un lotissement :
PCMI9. Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al. du code de l'urbanisme]
Dans un lotissement, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Dans ce dernier cas, le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.
Il suffit de fournir une copie du certificat.
PCMI10. Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22-1 a) du code de l'urbanisme]
Dans un lotissement, si le lotisseur a obtenu une garantie bancaire d'achèvement lui permettant de vendre les lots avant l'achèvement total des équipements, le permis de construire peut-être délivré dès que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir une attestation de cet achèvement.
Joindre l'attestation fournie par le lotisseur.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :
PCMI12-2. L'attestation de conformité du projet d'installation [Art. R.431-16 d) du code de l'urbanisme *à demander auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) :*
Pour la Communauté de Communes Maine Saosnois : 02.43.97.25.31
Pour la Communauté de Communes Haute Sarthe Alpes Mancelle : 02.43.34.34.59

Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement
PC25. Une justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]

Si votre projet comporte des démolitions
A1. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]
A2. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]
A8. Le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme] si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques.