

GUIDE DE LA CONSTITUTION D'UN DOSSIER

DE DECLARATION PREALABLE

ET DE PERMIS

SOMMAIRE

I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE.....	p. 4
II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....	p. 17
III. LE PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE.....	p. 29
IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER.....	p. 41

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.

LE DÉCLARATION PRÉALABLE

I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LA DÉMARCHE

[Articles R.421-9 à R. 421-14 et R. 421-23 à R. 421-25 du code de l'urbanisme]

Quels sont les travaux soumis à Déclaration Préalable (DP) ?

Les projets soumis à DP sont les suivants :

- **les constructions** : création d'une surface plancher $> 5 \text{ m}^2$ et $< 20 \text{ m}^2$, d'une surface plancher $< 5 \text{ m}^2$ et $H > 12 \text{ m}$, d'une piscine $\leq 100 \text{ m}$, d'un mur $\geq 2 \text{ m}$, d'un mur ou d'une clôture située dans secteur sauvegardé, d'une serre et d'un châssis $< 2000 \text{ m}^2$ et d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m,...
- **les travaux sur une construction existante** : création de surface plancher $> 20 \text{ m}^2$ et $\leq 40 \text{ m}^2$ en zone urbaine d'une commune couverte par un document d'urbanisme (ex : abri de jardin, agrandissement de la construction principale, etc), changement d'affectation (d'un commerce en habitation par exemple), modification de l'aspect extérieur (création de fenêtres, réfection de la toiture, etc), travaux modifiant un élément d'intérêt patrimonial ou paysager (voir le Plan Local d'Urbanisme ou la délibération du conseil municipal), travaux intérieurs dans les secteurs sauvegardés,...
- **les travaux d'aménagements** : lotissements, aires d'accueil des gens du voyage, coupes et abattages d'arbres dans un espace boisé classé, modification de l'aménagement des abords d'un bâtiment en secteur sauvegardé, division d'une propriété foncière,...

I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LE CONTENU DU DOSSIER

[Articles R.431-35 du code de l'urbanisme]

Quel est le contenu du dossier de demande Déclaration Préalable ?

Votre dossier comprendra les documents suivants :

- ✓ Le formulaire [cerfa n°13404*03](#) si votre projet porte sur une construction, des travaux, des installations et aménagements ou le formulaire [cerfa n°13703*03](#) si votre projet concerne une maison individuelle existante ou le formulaire [cerfa n°13702*02](#) si votre projet concerne la création d'un lotissement ou une division foncière
- ✓ 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, l'examen de votre dossier fera l'objet d'un prolongement.

Quelles sont les étapes du projet ?

1. **Dépôt du dossier complet en mairie :**
 - 2 exemplaires minimum,
 - 1 exemplaires supplémentaire si le projet est situé dans un périmètre de monument historique,
 - 5 exemplaires supplémentaires des pièces n°1, n°2, n°3 et n°10 selon la nature du projet
2. **Instruction du dossier :** 1 mois au minimum, 2 mois si le projet est situé dans un périmètre de monument historique.
3. **Délivrance de la décision :** décision de non-opposition à la déclaration préalable ou refus.
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](#).

I. DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

[Articles R.431-36 à R. 441-10 du code de l'urbanisme]

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

- Un plan de situation du terrain

Pièces à fournir si le projet porte sur une construction (extension ou agrandissement ou création d'une annexe)

- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier,
- Un plan en coupe du terrain et de la construction,
- Un plan des façades et des toitures,
- Un document graphique d'insertion du projet,
- Un document graphique d'insertion du projet visible depuis l'espace public ou dans un périmètre protégé,
- Une photographie du terrain dans l'environnement proche,
- Une photographie du terrain dans l'environnement lointain,

Pièces à joindre si votre projet porte sur un projet d'aménagement (lotissement ou division foncière)

- Un plan sommaire des lieux,
- Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions,
- L'attestation de l'accord du lotisseur,

Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet (ORI ou périmètre d'un monument historique/ M.H ou secteur sauvegardé, démolition, travaux intérieurs en secteur sauvegardé...)

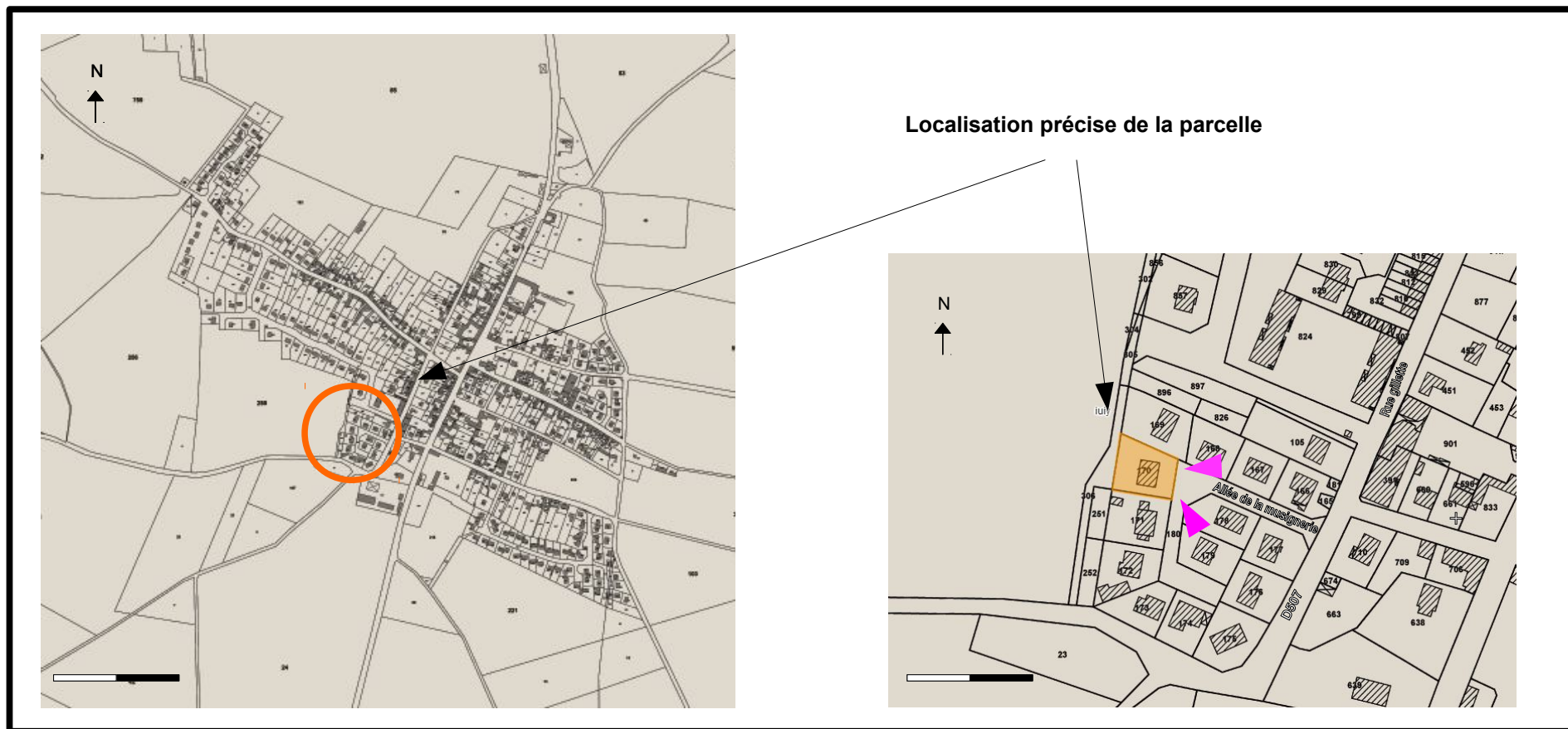
- Une notice des matériaux utilisés,
- Une justification du dépôt de la demande de permis de démolir,
- Un document graphique de l'état initial et futur des parties du bâtiment en travaux.

I. DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

1) 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 ou 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).

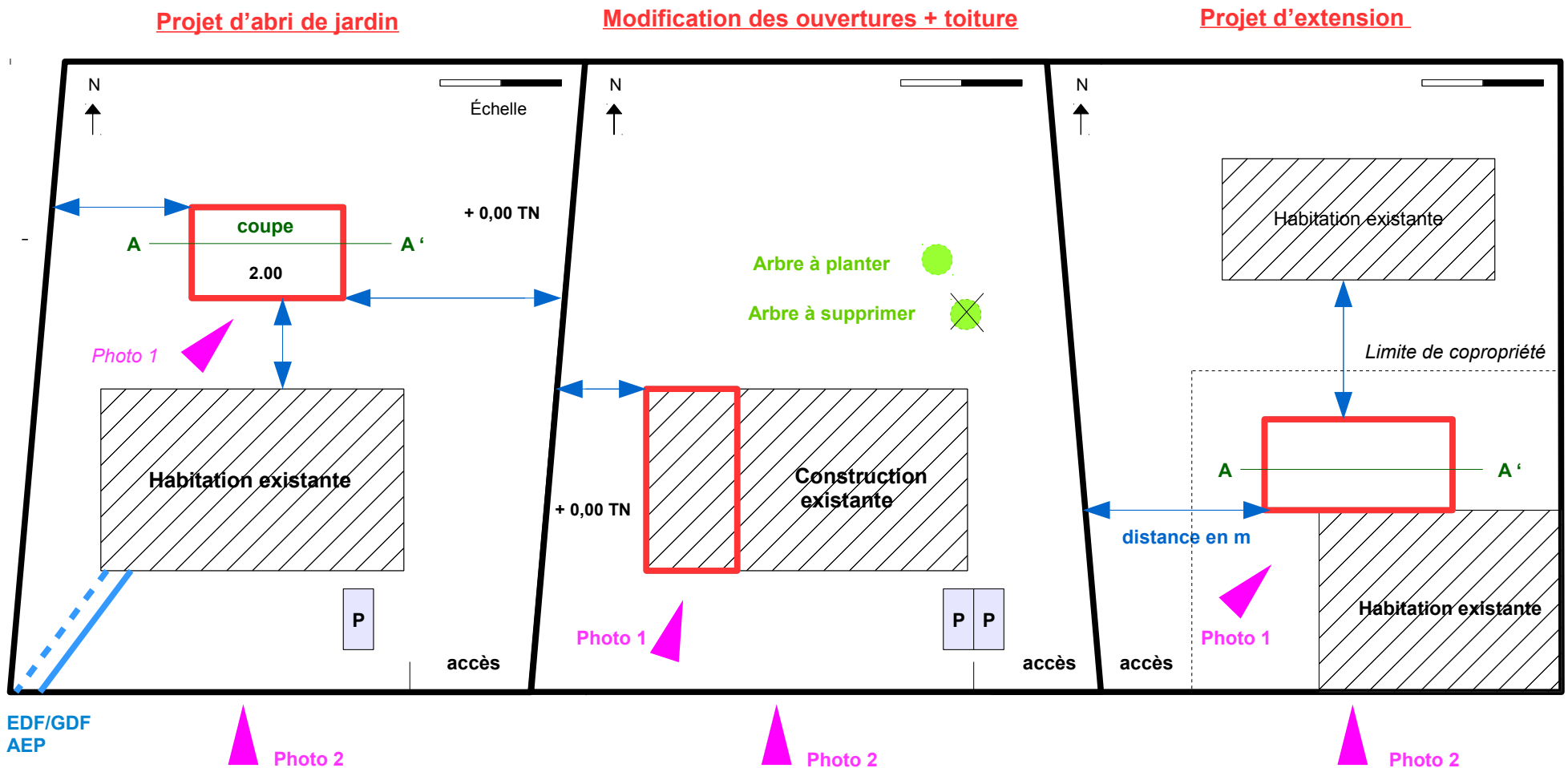
I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

2) Pièces à joindre si le projet porte sur une construction :

- 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.



I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

[Art. R. 431-9 et R. 431-36 b) du code de l'urbanisme]

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,...

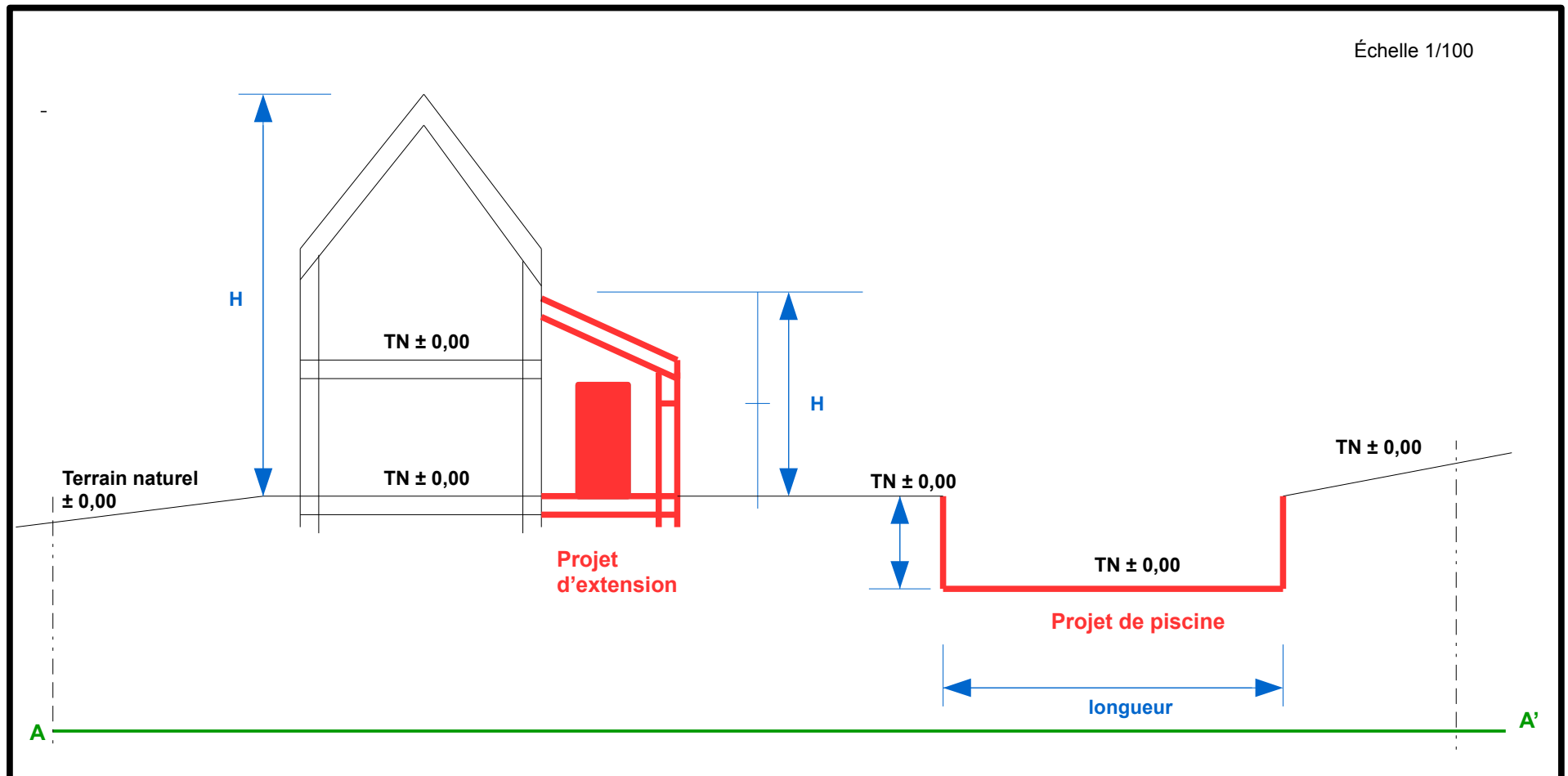
En cas de difficulté à faire apparaître ces éléments sur le plan, il est possible de produire plusieurs plans de masse faisant apparaître les détails du projet.

I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – 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.

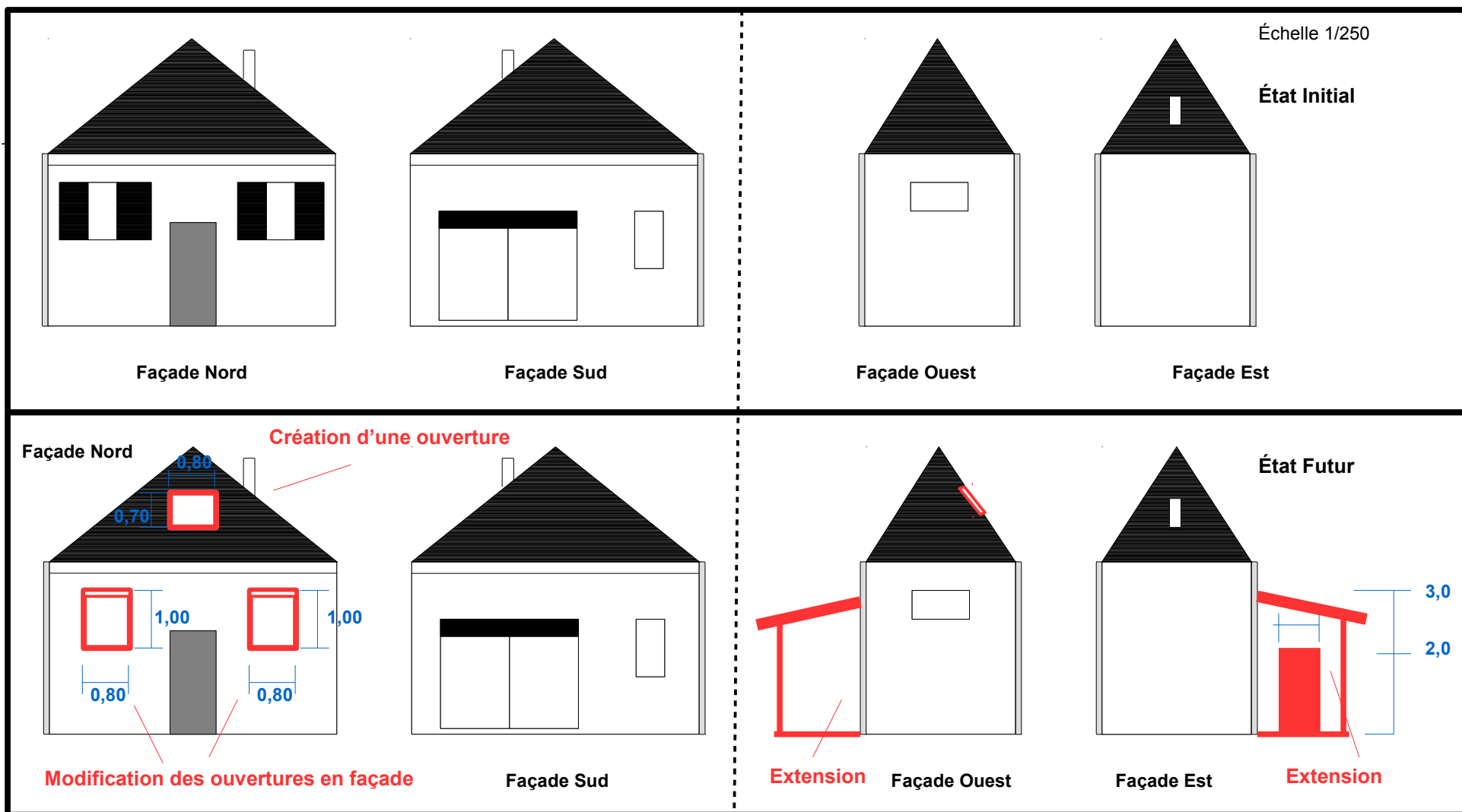


I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n°4 : 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, création d'une porte,...).



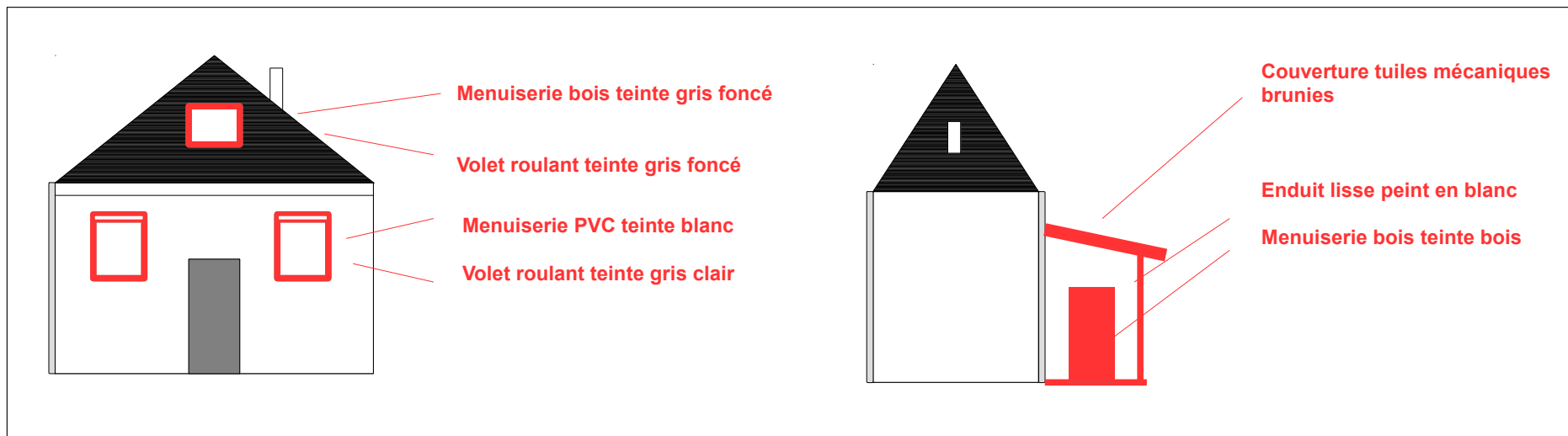
I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

[Art. R.431-10 a) du code de l'urbanisme]

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, enduite...),
- 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).

Descriptif des matériaux et leurs aspects :



I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n°5 : Une représentation de l'aspect extérieur de la construction si votre projet le modifie**

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction à partir des modifications envisagées.

Pour réaliser ce document, vous devez recourir :

- soit au photomontage à partir d'un logiciel de représentation 3D (photo du site + une image de synthèse)
- soit ou un croquis du projet afin de réaliser une vue d'ensemble du projet.

A fournir uniquement si le plan des façades et des toitures ne suffit pas pour montrer les modifications prévues.

- **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.

I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

3) Pièces à joindre si votre projet porte sur un projet d'aménagement (lotissement ou division foncière) :

- **Pièces n°9 : Un plan sommaire des lieux**

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain (avant la réalisation de votre projet).

Le plan sommaire des lieux doit faire apparaître :

- l'état initial du terrain
- les bâtiments existants.

- **Pièces n°10 : Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions faisant apparaître les divisions projetées**

Le croquis représente l'aménagement projeté et permet de vérifier sa bonne insertion par rapport au terrain,

Le plan coté dans les trois dimensions (longueur, largeur, hauteur) indique les divisions projetées.

- **Pièce n°10-1 : L'attestation de l'accord du lotisseur si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager :**

La subdivision d'un lot n'est pas soumise à la procédure de modification du lotissement dès lors qu'elle ne conduit pas à dépasser le nombre maximum de lots autorisés et que le lotisseur donne son accord.

I. LA DÉCLARATION PRÉALABLE – LES PIÈCES DU DOSSIER

4) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet (ORI, périmètre d'un monument historique, M.H, secteur sauvegardé....) :

- **Pièce n°11 : Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux**

Ce document permet de vérifier si les matériaux utilisés et les modalités d'exécution sont conformes à l'objectif de préservation du bâtiment. Il faudra décrire l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre et d'exécution du chantier.

- **Pièce n°13 : Une justification du dépôt de la demande de permis de démolir si votre projet nécessite une démolition**

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé le permis de démolir si votre déclaration préalable ne porte pas sur la démolition nécessaire au projet. Il suffit de fournir une copie du récépissé.

- **Pièce n°14 : Les pièces à fournir si la demande de déclaration préalable porte à la fois sur le projet et la démolition**

- **Pièces n°17 : Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment**

Pièce à fournir si votre projet porte sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – LA DÉMARCHE

[art. R. 421-1 et R. 421-14 du code de l'urbanisme]

Quels sont les travaux soumis à Permis de Construire (PC) ?

Les projets soumis à autorisation de construire sont les suivants :

- **les nouvelles constructions** : création de surface plancher ou d'emprise au sol $> 20 \text{ m}^2$, création de surface plancher ou d'emprise au sol $> 5 \text{ m}^2$ et $< 20 \text{ m}^2$ ($H > 12 \text{ m}$), création de surface plancher ou d'emprise au sol $> 20 \text{ m}^2$ dans les secteurs protégés,
- **les travaux sur une construction existante** : changements de destination avec travaux modifiant les murs ou la façade, travaux de restauration immobilière, création d'une surface plancher ou emprise au sol $> 40 \text{ m}^2$ (en zone urbaine couverte par un document d'urbanisme), création d'une surface plancher ou emprise au sol $> 40 \text{ m}^2$ et portant la surface de plancher totale ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m^2 (en zone urbaine couverte par un document d'urbanisme),...

II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – LA CONTENU DU DOSSIER

[art. R. 431-4 du code de l'urbanisme]

Quel est le contenu du dossier ?

Votre dossier comprendra les documents suivants :

- ✓ Le formulaire [cerfa n°13409*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 dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle...)
2. **Instruction du dossier** : 3 mois au minimum, 6 mois si le projet est situé dans un secteur protégé ou si le projet porte sur un Établissement Recevant du Public
3. **Décision** : permis refusé ou permis tacite 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](#).

II. PERMIS DE CONSTRUIRE – LES PIÈCES DU DOSSIER

[art. R.431-5 à 431-34 du code de l'urbanisme]

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

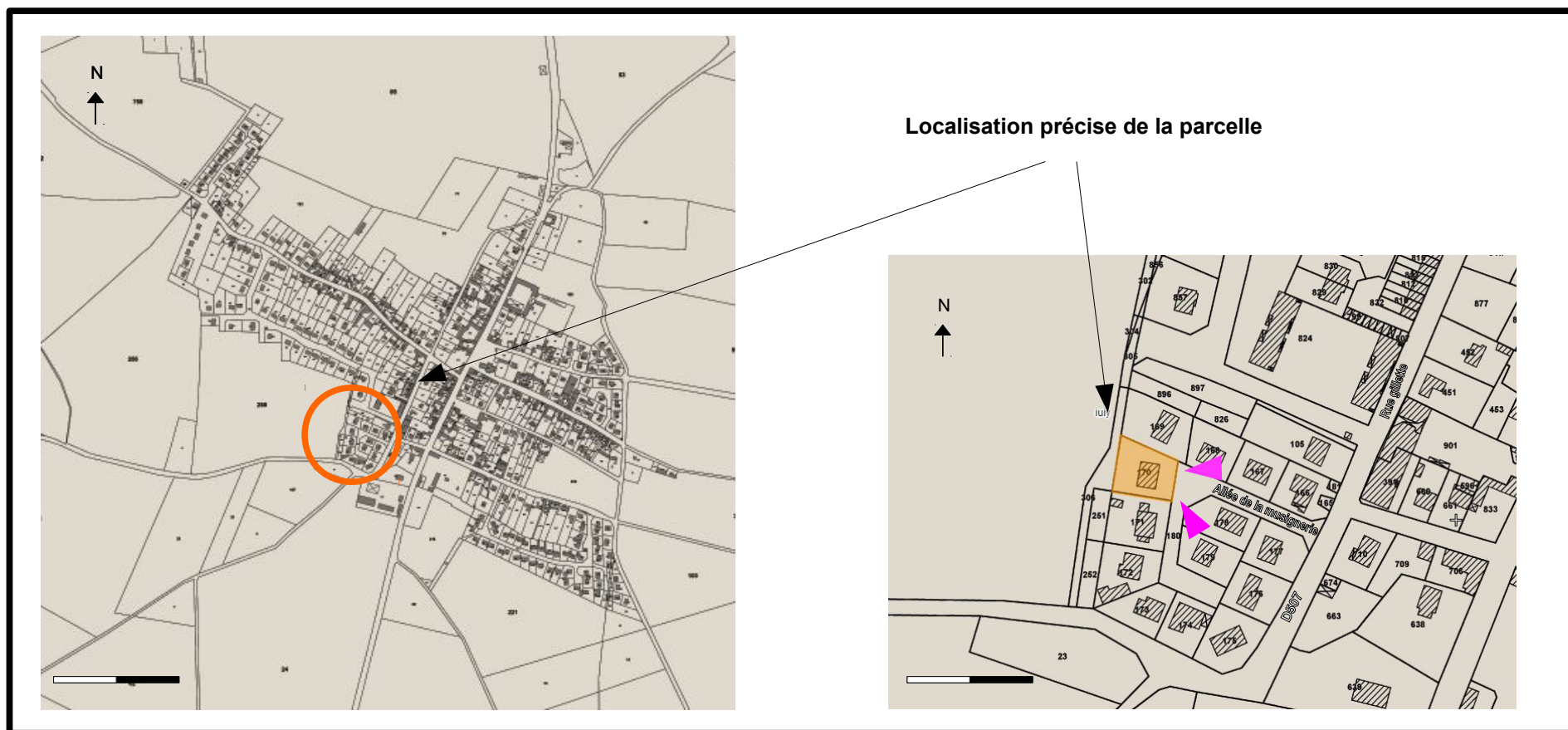
- Un document graphique de l'état initial et futur des parties du bâtiment en travaux,
- L'étude d'impact,
- Le formulaire attestant la prise en compte de la RT2012,
- Une justification du dépôt de la demande d'autorisation d'enregistrement ou déclaration (ICPE),
- Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot,
- Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot,
- La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain,
- Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité et de sécurité,
- ...

II. PERMIS DE CONSTRUIRE – 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 ou 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).

II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – LES PIÈCES DU DOSSIER

[Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]

Éléments à faire paraître dans le plan de masse :

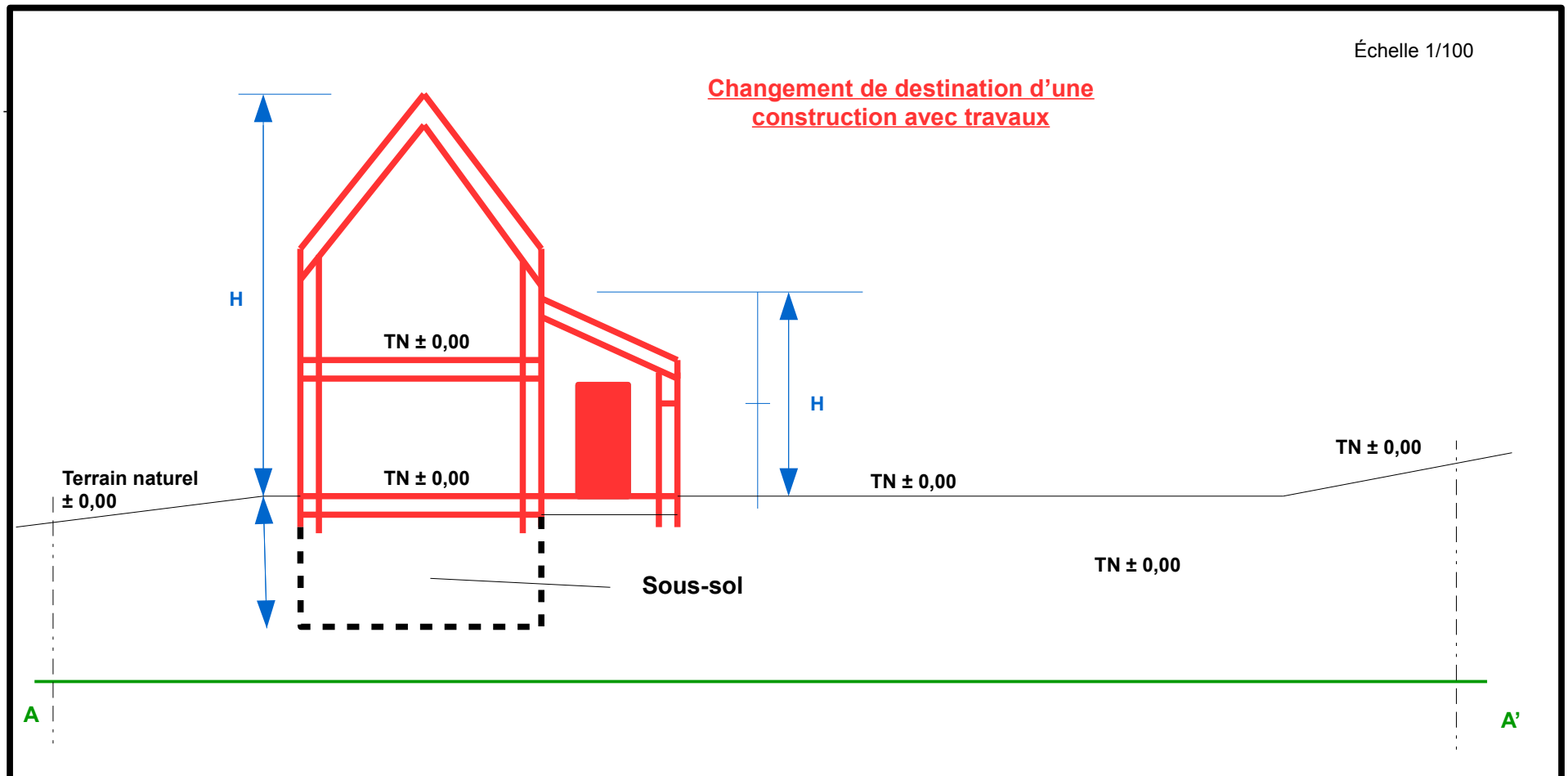
- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur) et leur emplacement par rapport à la rue, aux autres constructions et aux limites séparatives
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur) et leur emplacement exact projeté par 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.

II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – 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.

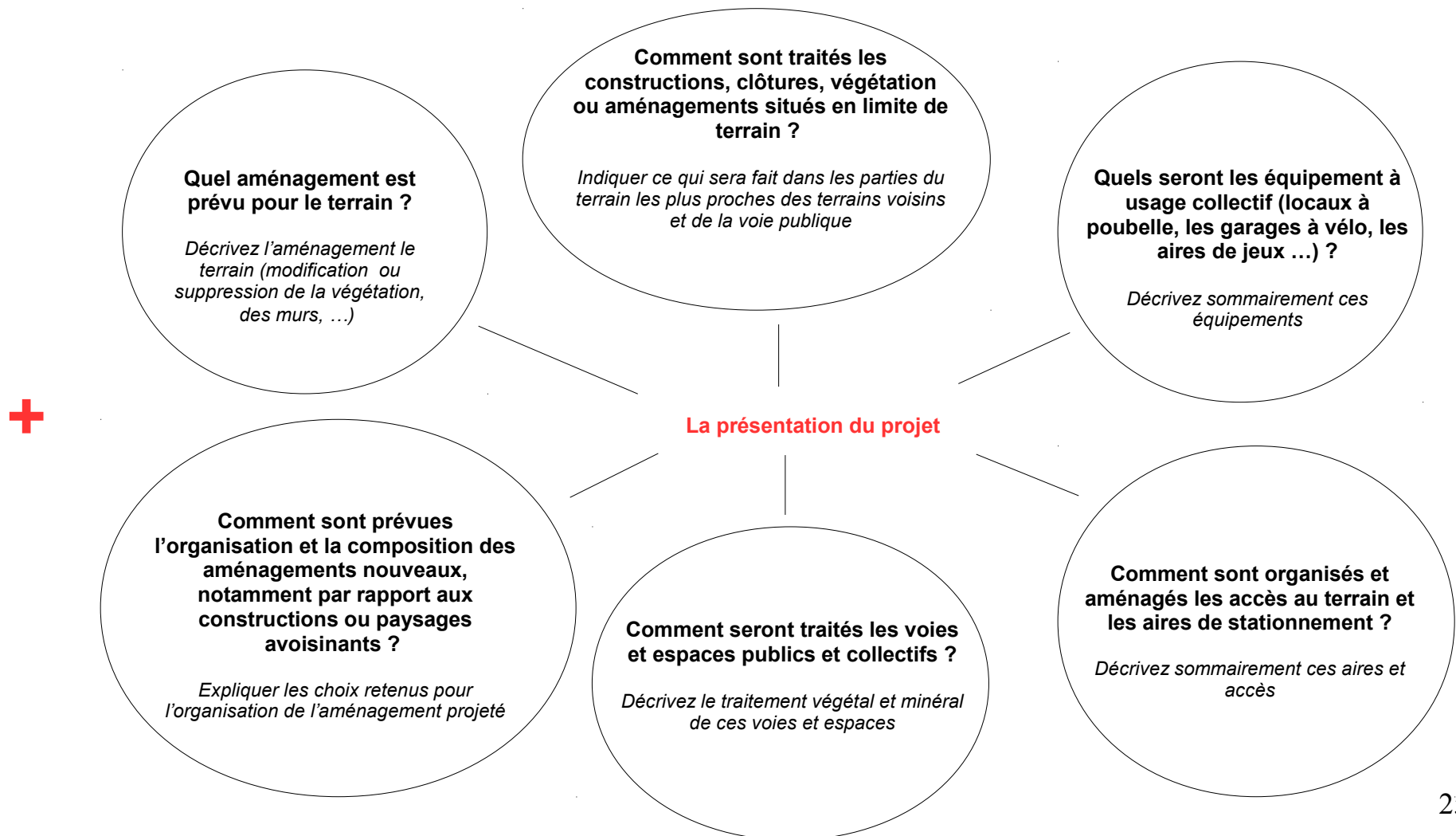


II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **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

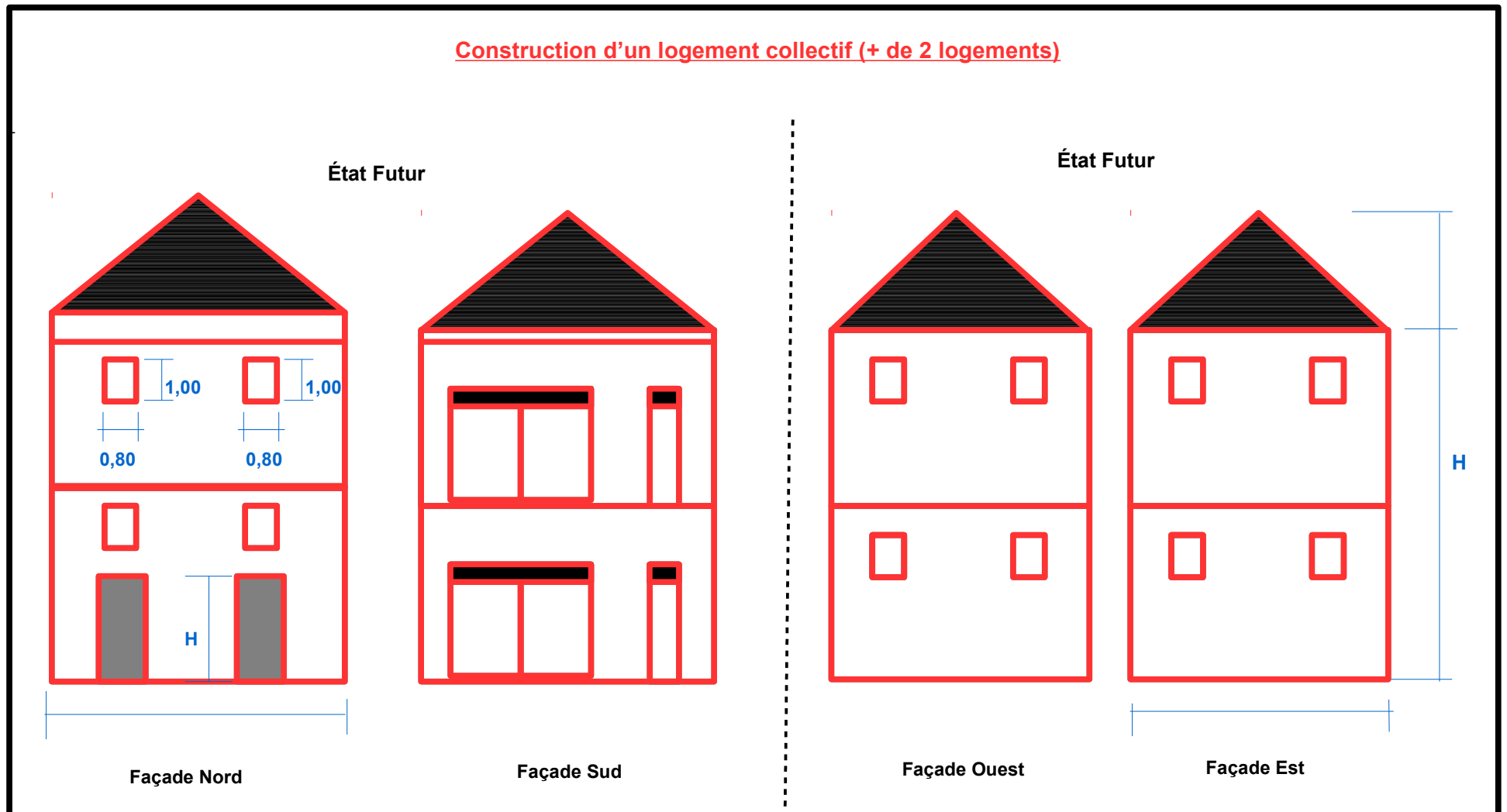


II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **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).



II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – LES PIÈCES DU DOSSIER

[Art. R.431-10 a) du code de l'urbanisme]

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).

II. LE PERMIS DE CONSTRUIRE – 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.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

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 m² hors zone urbaine, création d'une surface plancher ou emprise au sol > 40 m² (en zone urbaine), création d'une surface plancher ou emprise au sol > 20 m² et < 40 m² et portant la surface plancher totale ou l'emprise au sol totale au-delà de 170 m² (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

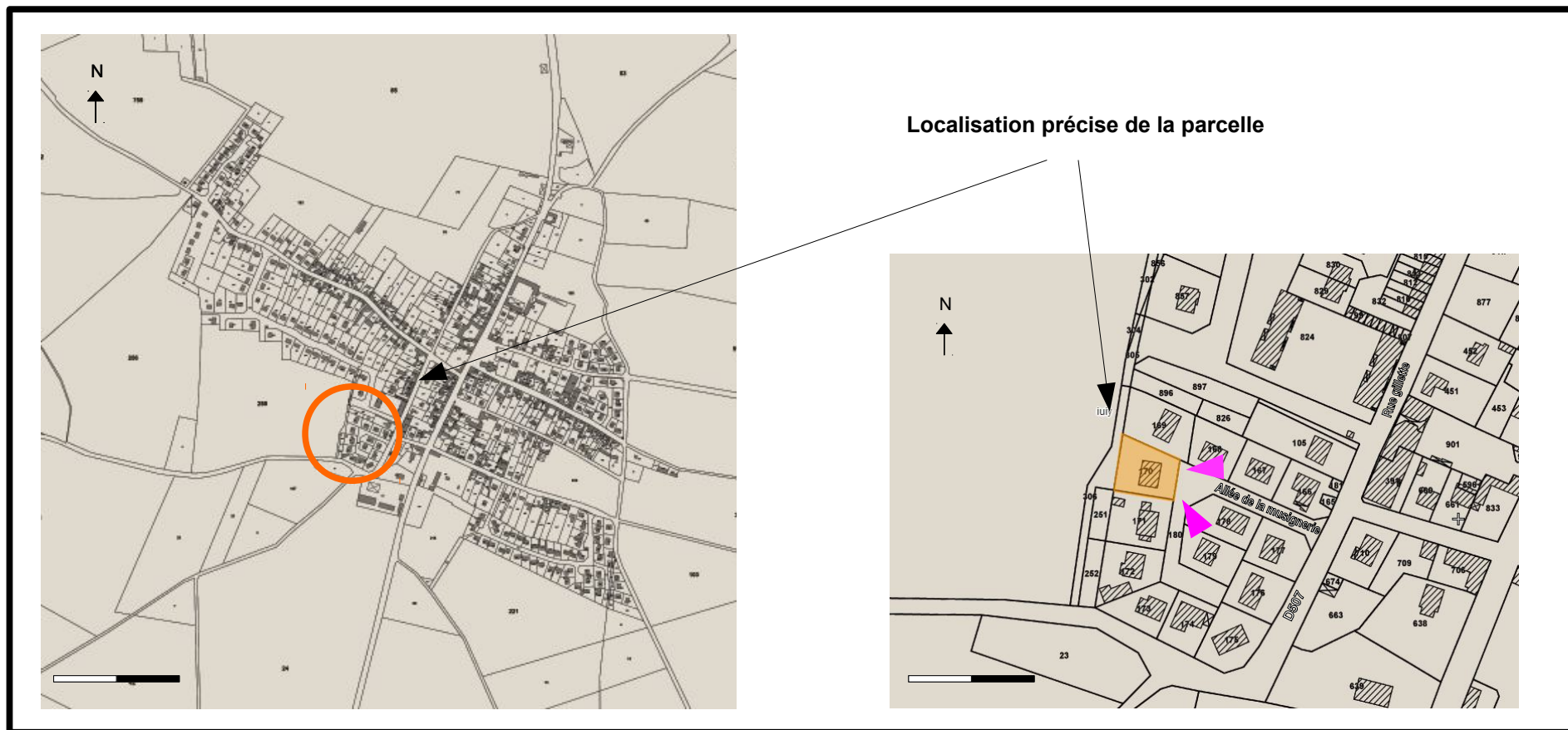
- Un certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot,
- Un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot,
- La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain,
- Ou la convention fixant votre participation au coût des équipements
- Le formulaire 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 ou 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.

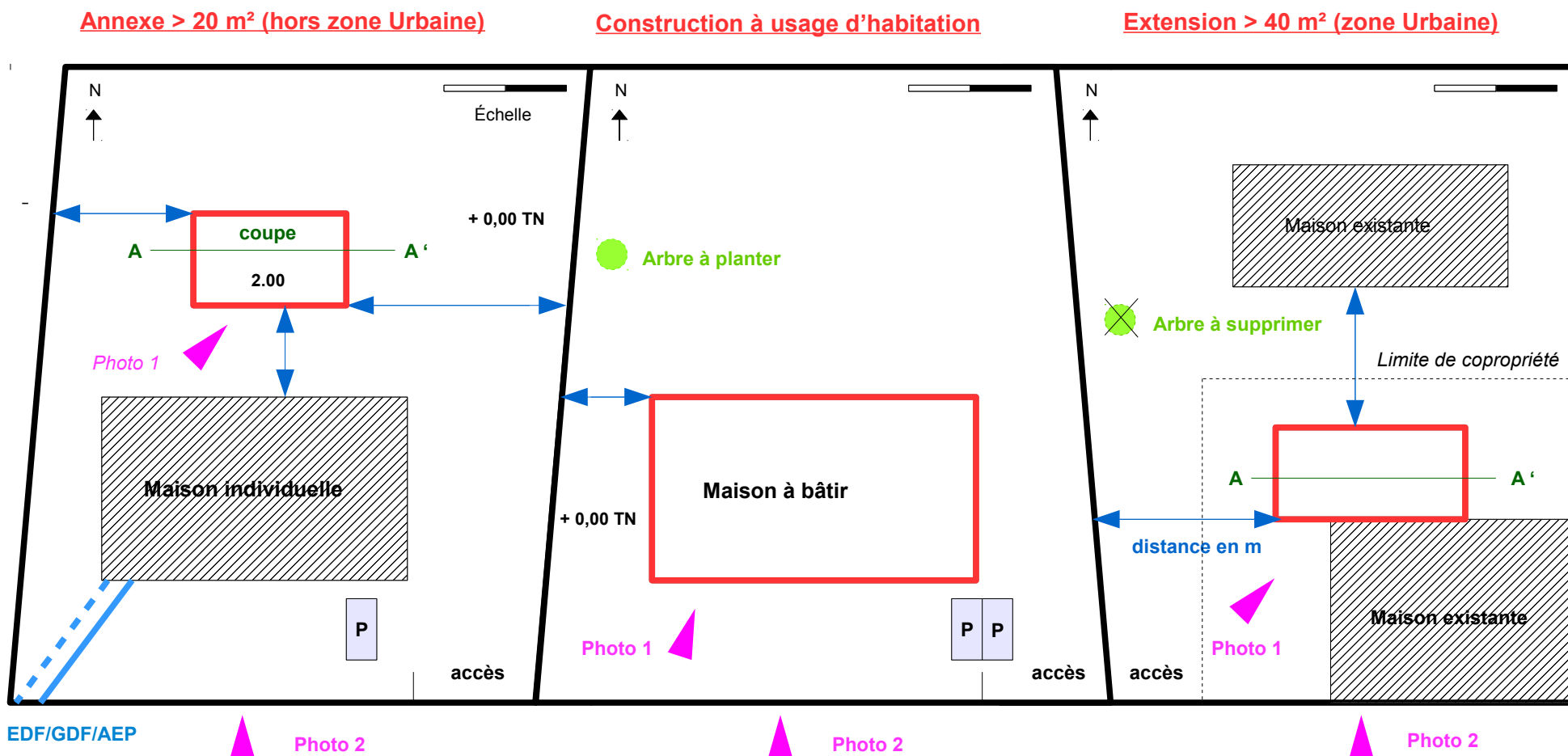
Il faudra également indiquer la position et l'angle de prise de vue des photos jointes au dossier (pièces n°7 et n°8).

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 :

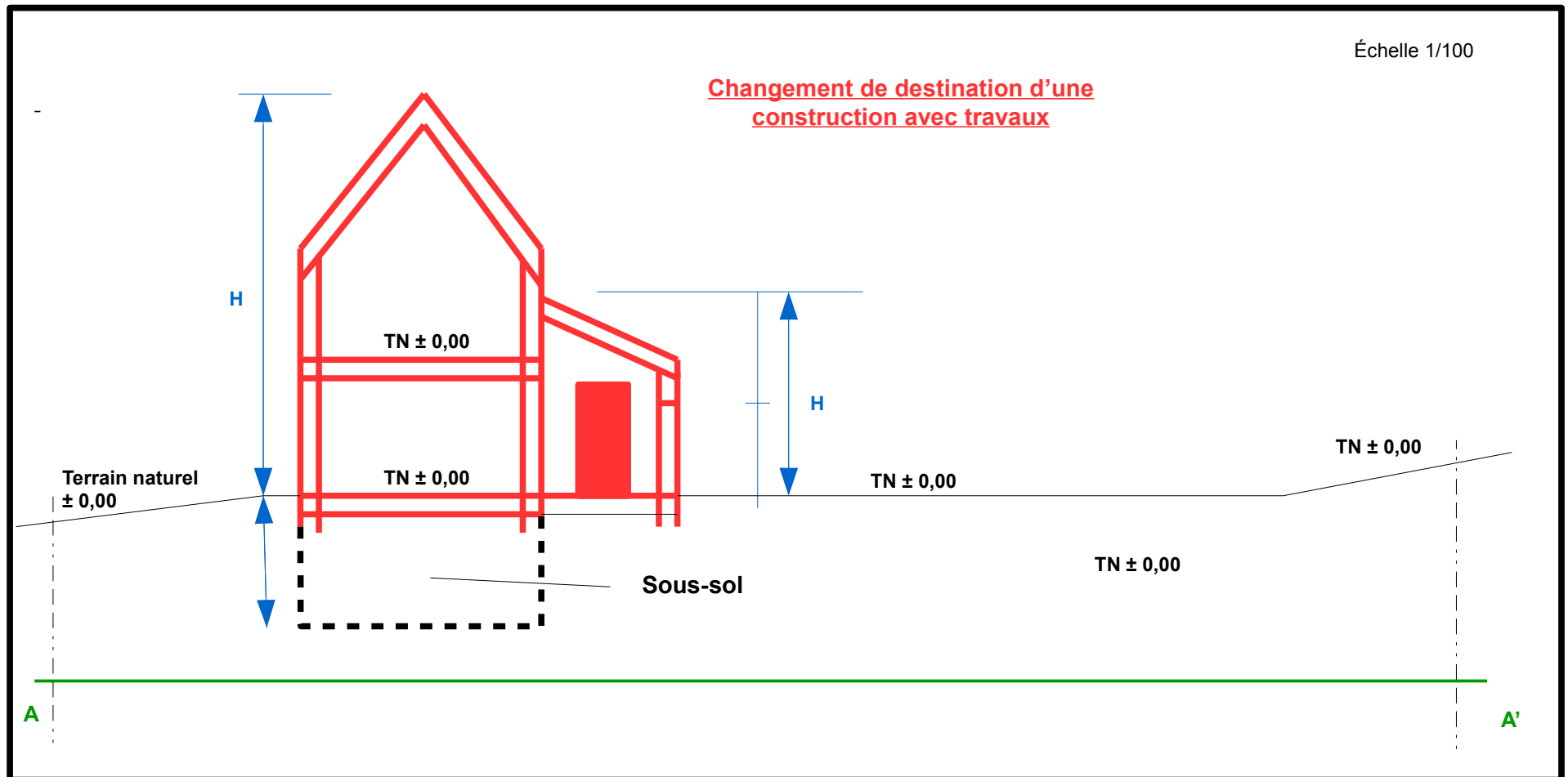
- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur) et leur emplacement par rapport à la rue, aux autres constructions et aux limites séparatives
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur) et leur emplacement exact projeté par 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.

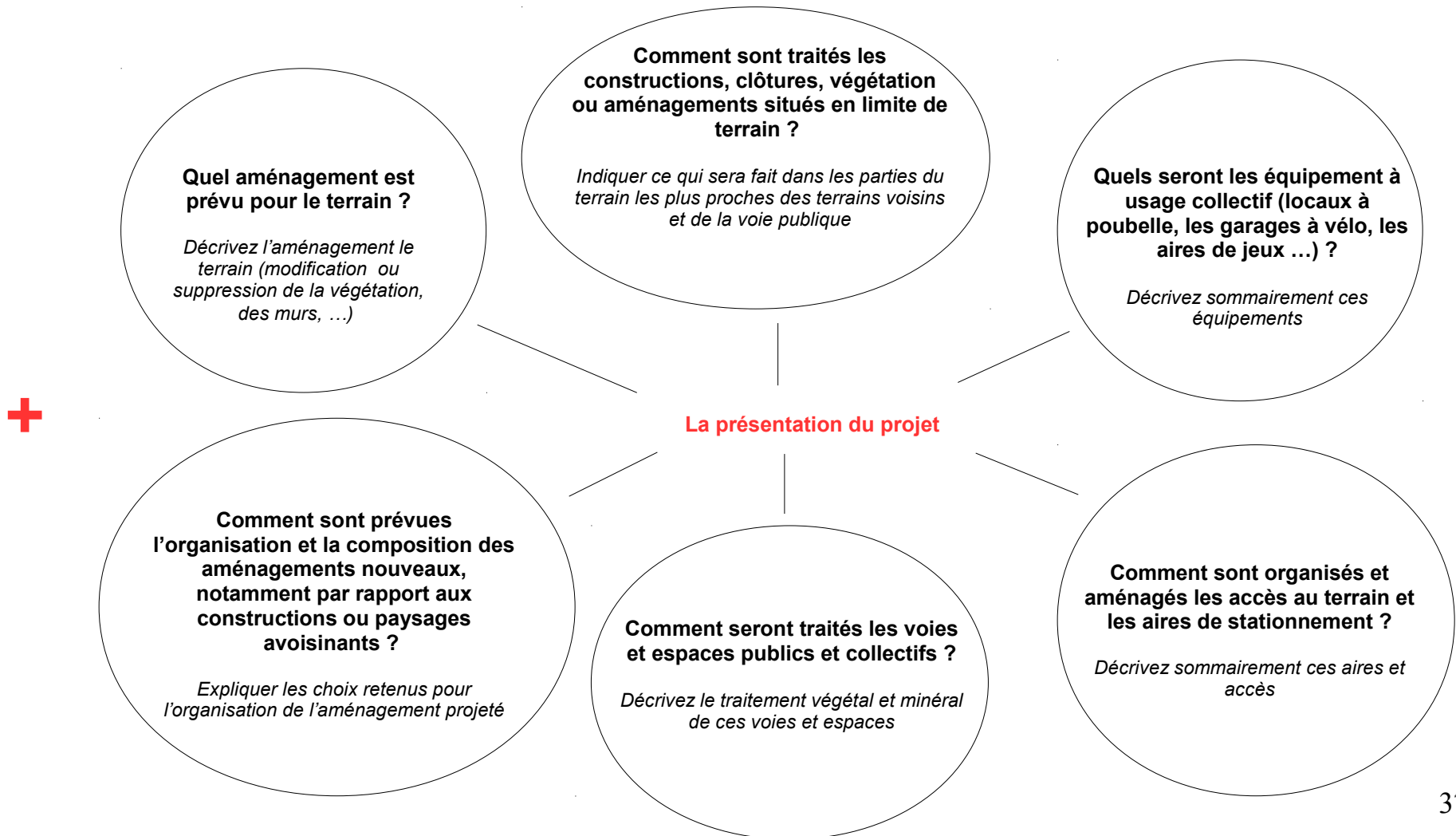


III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **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

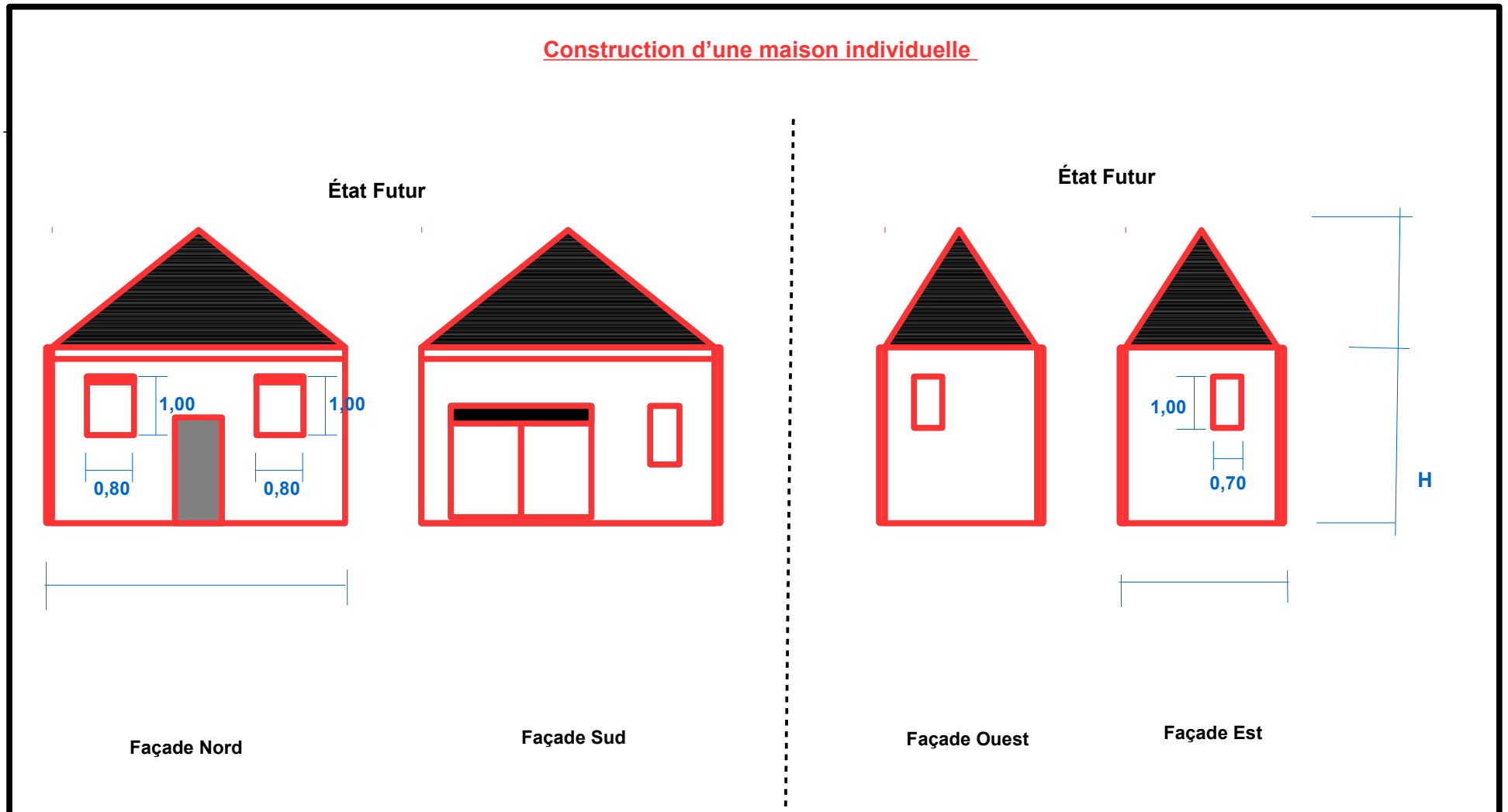


III. LE PCMI – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **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.

LE PERMIS D'AMÉNAGER

IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – LA DÉMARCHE

Quels sont les travaux soumis à Permis d'Aménager (PA) ?

Les projets soumis à autorisation d'aménagement sont les suivants :

- **les lotissements** : lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs et propres aux lots, lotissements situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé,
- **les remembrements** réalisés par une association syndicale et qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- **les campings** : création ou agrandissement d'un terrain de camping (accueil de + de 20 personnes ou de + de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs), réaménagement (+ 10% du nombre des emplacements), travaux modifiant la végétation qui limite l'impact visuel des installations du terrain,
- **les terrains de loisirs** : création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs, réaménagement (+10% du nombre des emplacements), travaux modifiant la végétation qui limite l'impact visuel des installations du parc , aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- **les terrains de sport** : aménagement d'une aire de jeux et de sports (+ de 2 hectares ou située dans les secteurs sauvegardés, dans les sites classés et les réserves naturelles) , aménagement d'un golf de + de 25 hectares ou situé dans les secteurs sauvegardés [...],
- **les aires de stationnement** : AS ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs pouvant contenir au - 50 unités ou située dans les secteurs sauvegardés [...],
- **autres** : les affouillements et exhaussements de sol, non prévus par un permis de construire, la création d'un espace public dans les secteurs sauvegardés [...], la création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante dans les secteurs sauvegardés,...

IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – LES PIÈCES DU DOSSIER

Quel est le contenu du dossier ?

Votre dossier comprendra les documents suivants :

- ✓ le formulaire [cerfa n°13409*03](#)
- ✓ les pièces à fournir relatives au terrain et au 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°4, n°17 et n°19 si le projet est situé en secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle...)
2. **Instruction du dossier** : 3 mois au minimum
3. **Décision** : permis refusé ou permis accordé
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](#).

IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – LES PIÈCES DU DOSSIER

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

- Un plan de situation du terrain,
- Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu,
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté en 3D.

Pièces à fournir si le projet est un lotissement

- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain,
- Une photographie du terrain dans l'environnement proche,
- Une photographie du terrain dans le paysage lointain,
- Le programme et les plans des travaux d'aménagement,
- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments,
- Le règlement du lotissement s'il existe,
- L'attestation de la garantie d'achèvement des travaux si besoin,
- L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots,
- En cas de subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à PA : l'attestation de l'accord du lotisseur
- ...

Pièces à fournir si le projet comporte des constructions

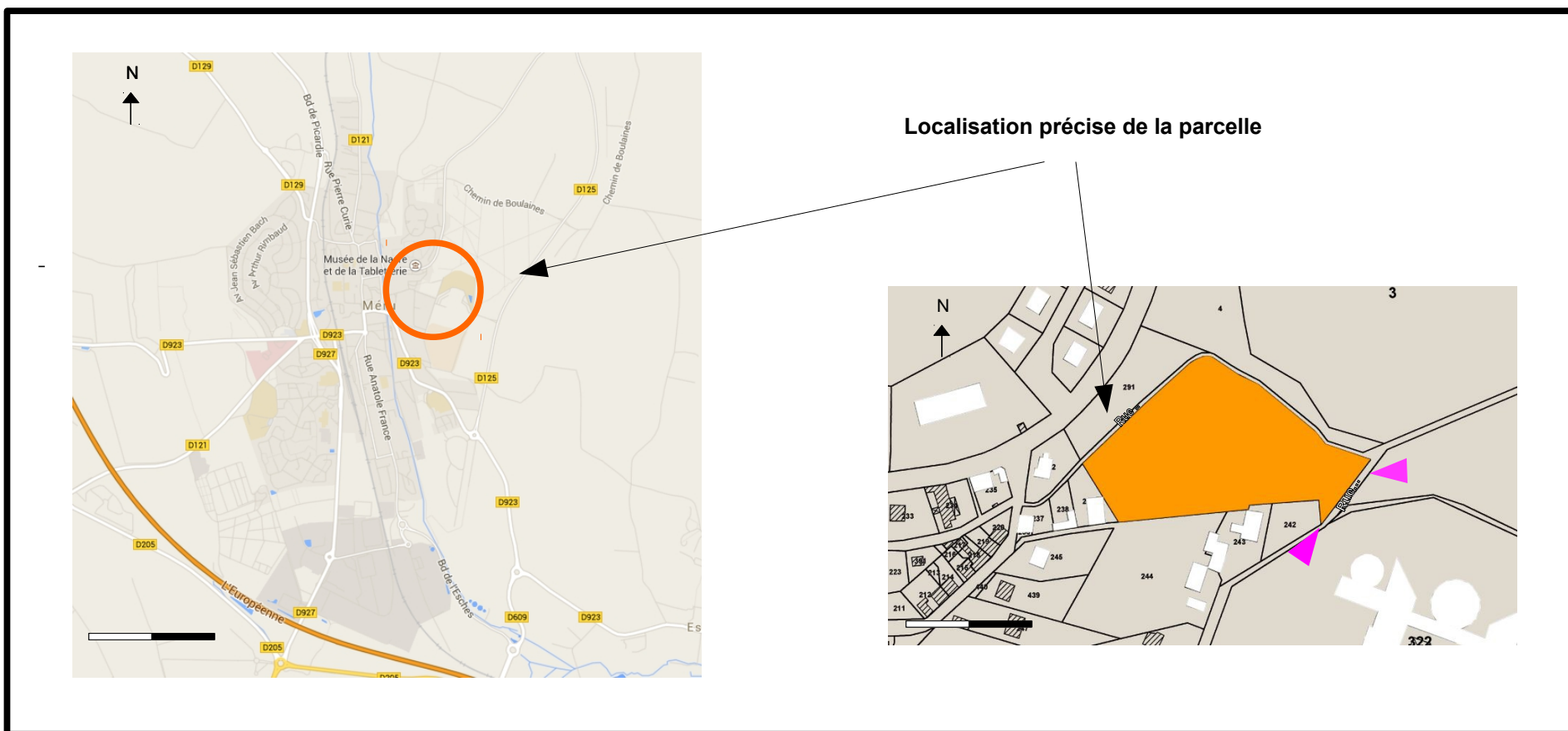
- Un plan de masse
- Un plan des façades et des toitures
- Un plan en coupe
- Un document graphique de l'état initial et futur des bâtiments
- ...

IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – 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 ou 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.

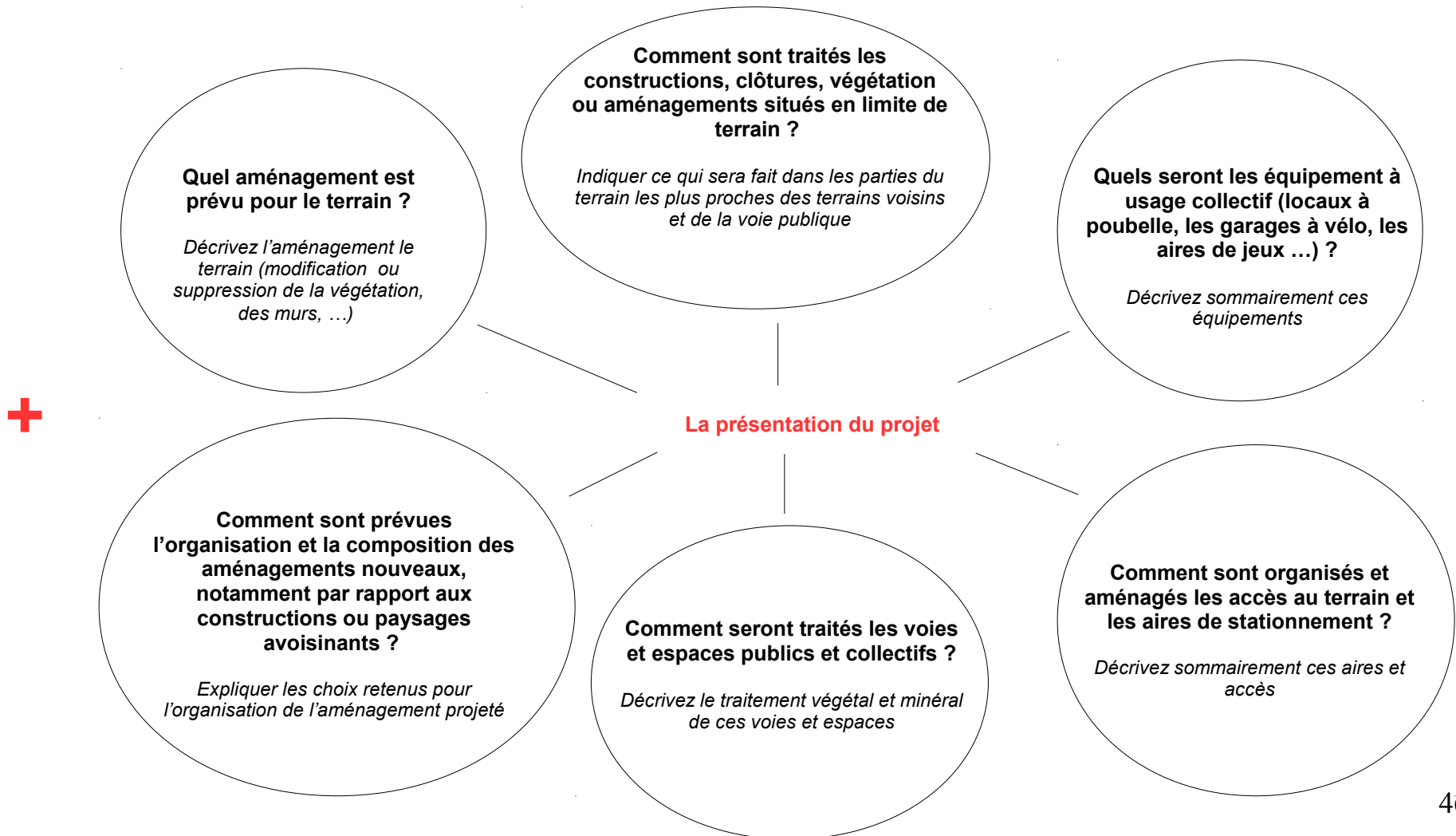
Il faudra également indiquer la position et l'angle de prise de vue des photos jointes au dossier (pièces n°7 et n°8).

IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n° 2 : 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

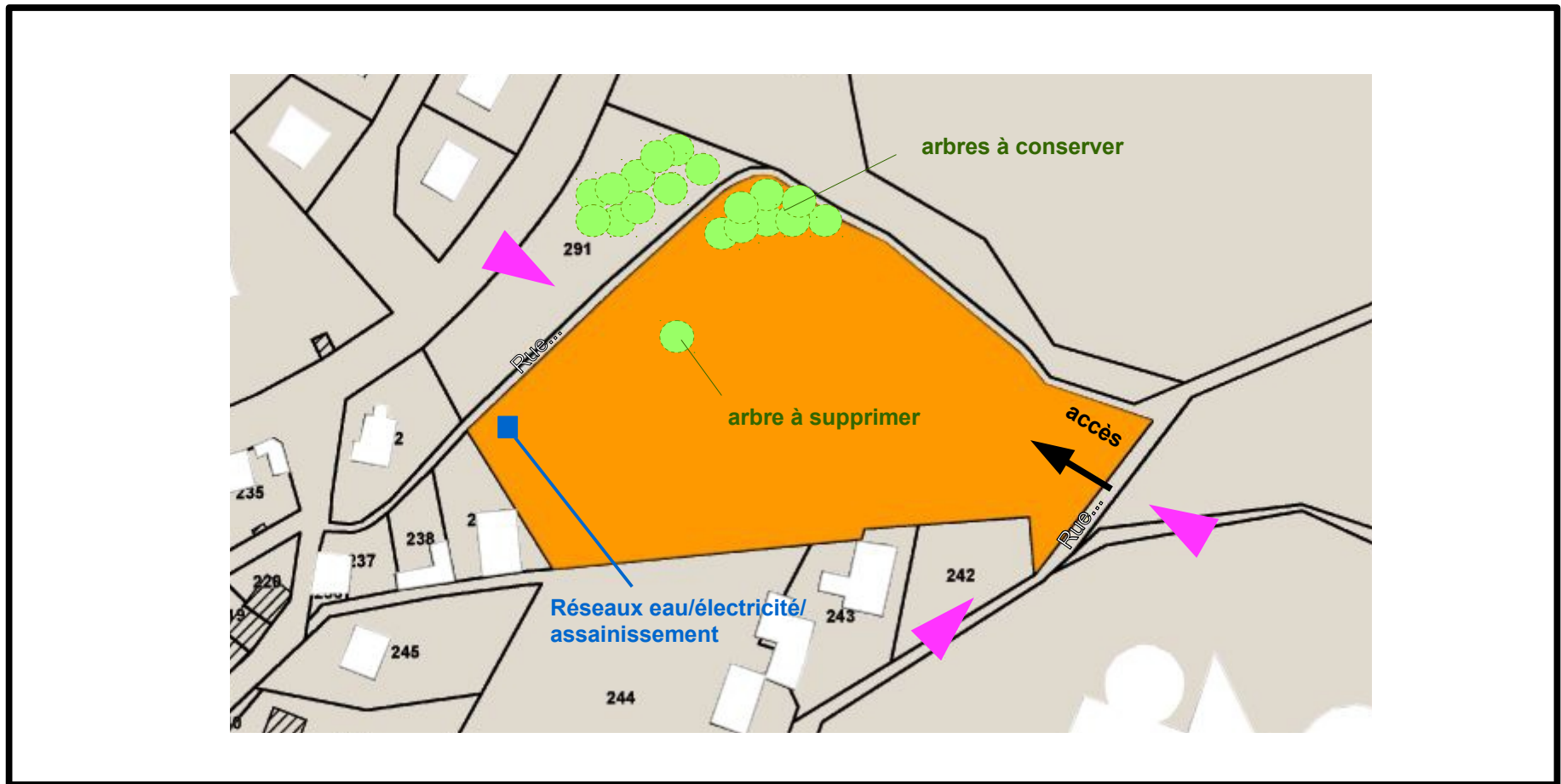


IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – LES PIÈCES DU DOSSIER

- **Pièce n° 3 : Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords (avant réalisation des travaux) :**

Le plan de l'état actuel du terrain doit faire apparaître :

- l'état initial du terrain et ses abords (construction, végétation et éléments paysagers existants).
- le tracé ou les modalités des raccordements des équipements publics
- la totalité du terrain, même la partie de celui-ci qui n'est pas concernée par la demande.



IV. LE PERMIS D'AMÉNAGER – LES PIÈCES DU DOSSIER

- Pièces n°4 : Un plan de composition d'ensemble du projet coté en 3 dimensions :

