

# Le guide du permis de construire

---

## Le permis de construire, de quoi s'agit-il ?

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui permet à toute personne (physique ou morale, publique ou privée) d'édifier une construction. Elle permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

Un permis de construire doit être déposé avant de réaliser toutes nouvelles constructions ou pour certains travaux sur des constructions existantes.





# LE PERMIS DE CONSTRUIRE QUELS SONT LES TRAVAUX CONCERNÉS

---

## **Travaux sur une construction existante**

Si les travaux ajoutent une surface ou une emprise au supérieur à 20m<sup>2</sup>

Si la construction est située en zone urbaine d'une commune convertie par un PLU :

- Travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieur à 40m<sup>2</sup>
- Ou s'ils ajoutent entre 20 et 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, et augmente la surface totale jusqu'à plus de 170m<sup>2</sup>.

S'ils modifient les structures porteuses, la façades du bâtiment, quand ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination

Si les travaux portent sur une immeuble inscrit au titre des monuments historiques, ou se situe dans un secteur protégé.

## **Travaux d'une nouvelle construction**

La construction d'une maison individuelle de plus de 20m<sup>2</sup>.





# LE PERMIS DE CONSTRUIRE RECOUS À L'ARCHITECTE

---

## **PUIS-JE ÉLABORER MON DOSSIER SEUL OU DOIS-JE FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE ?**

Faire appel à un architecte pour établir votre dossier est obligatoire sauf pour :

- Les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup> pour les particuliers ;
- Les extensions d'une surface de plancher < 5m<sup>2</sup> et ≥ à 40m<sup>2</sup> dont la surface de plancher future n'excède pas 150m<sup>2</sup> ;





# QUELLES SONT LES PIÈCES À JOINDRE OBLIGATOIREMENT À LA DEMANDE ?

## **Astuces :**

*Pour constituer un dossier e permis de construire vous pouvez vous aider d'une notice explicative accessible sur le site Internet « service public.fr ».*

Votre dossier doit être déposé en 4 exemplaires (+ 1 exemplaire si vos travaux sont situés dans un secteur de protection de monument historique) et compoter les pièces obligatoires suivantes :

- 1- Cerfa
- 2- Un plan de situation du terrain ;
- 3- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier ;
- 4- Un plan en coupe du terrain et de la construction ;
- 5- Une notice décrivant le terrain et présentant le projet ;
- 6- Un plan des façades et des toitures ;
- 7- Un document graphique d'insertion ;
- 8- Une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement proche ;
- 9- Une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement lointain.





# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

## 1- LE CERFA

2 formulaires différents sont disponibles sur internet ou dans votre mairie.

*Le formulaire de Permis de Construire pour des travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes CERFA n° 13406\**

*Le formulaire de Permis de Construire pour les autres cas CERFA n° 13409\**







# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

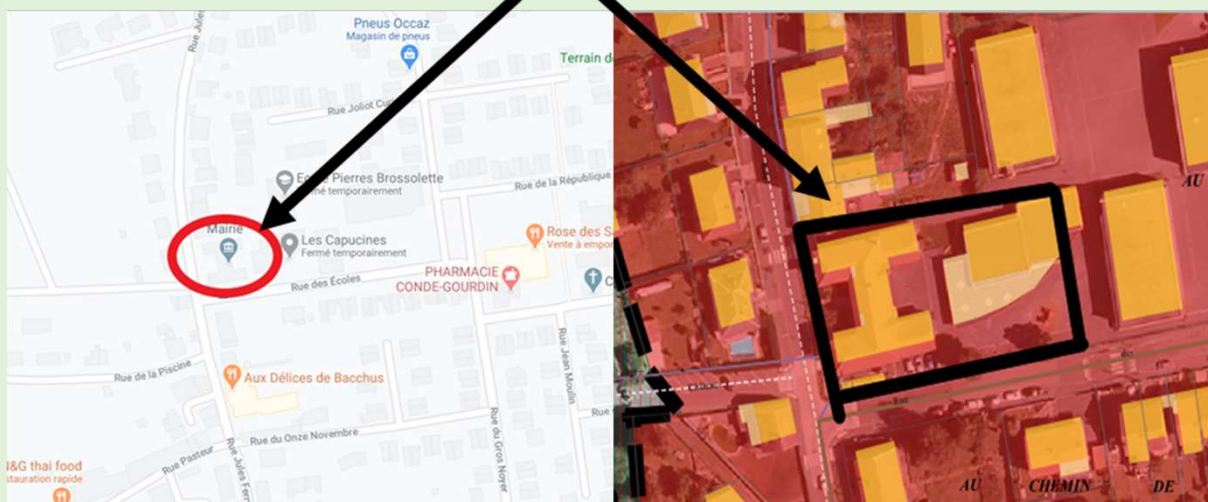
## 2- LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN (PC01)

Le plan de situation doit permettre de situer précisément le terrain dans la commune.

Ce plan comporte :

- l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ;
- Les voies de dessertes, avec leur dénomination ;
- L'échelle comprise entre 1/5000 (1 cm pour 5m) et 1/25000 (1 cm pour 250m) ;
- Des points de repère du terrain.

### Localisation précise de la parcelle





# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

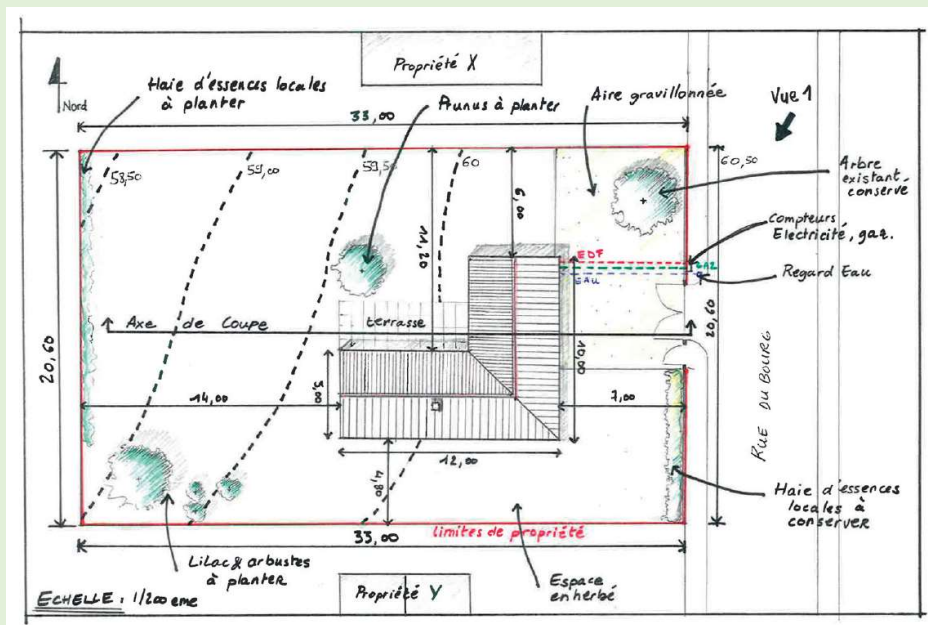
## Astuces :

Sur le plan, différencier par un jeu de couleurs l'existant et le projet.

## 3 – UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER OU À MODIFIER (PC02).

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.

Il permet de vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme (accès, réseaux, implantation, emprise au sol, hauteur stationnement, espaces verts).





# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

## Astuces :

*Imaginez que vous coupez votre maison en tranche.*

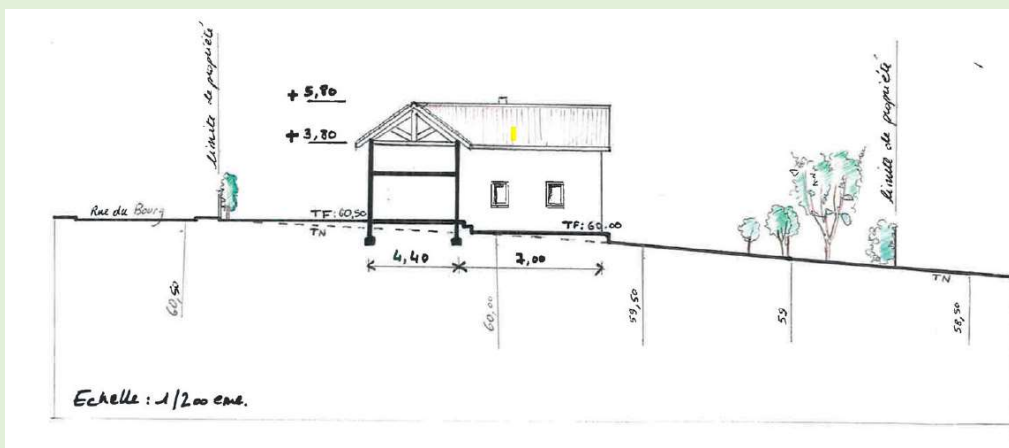
*Pour une meilleure compréhension, reporter la position de la coupe sur le plan de masse.*

## 4- LE PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION (PC03).

Le plan en coupe est une représentation graphique de la construction et du terrain selon un plan fictif qui les traverse verticalement.

Ce plan comporte :

- Le profil du terrain avant (terrain naturel = TN) et après travaux (terrain fini + TF) ;
- Les adaptations nécessaires à la topographie : escalier, rampe, talus, mur de soutènement ...;
- L'échelle comprise entre 1/50 (1cm pour 0,50cm) et 1/500 (1cm pour 5m) ;
- Les limites du terrain ;
- Les différents niveaux du projet (sol intérieur, terrasse, faîtage...) et leur hauteur.







# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

---

## **5- UNE NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRÉSENTANT LE PROJET (PC04).**

Le contenu de la notice doit répondre aux questions suivantes :

- Quel est l'état initial du terrain et de ses abords ? (ex : constructions existantes, végétation, éléments paysagers existants) ;
- Comment le projet s'insère dans son environnement et prend en compte les paysages ?





# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

## Astuces :

*En cas de travaux sur une construction existante, pensez à faire 2 plans :*

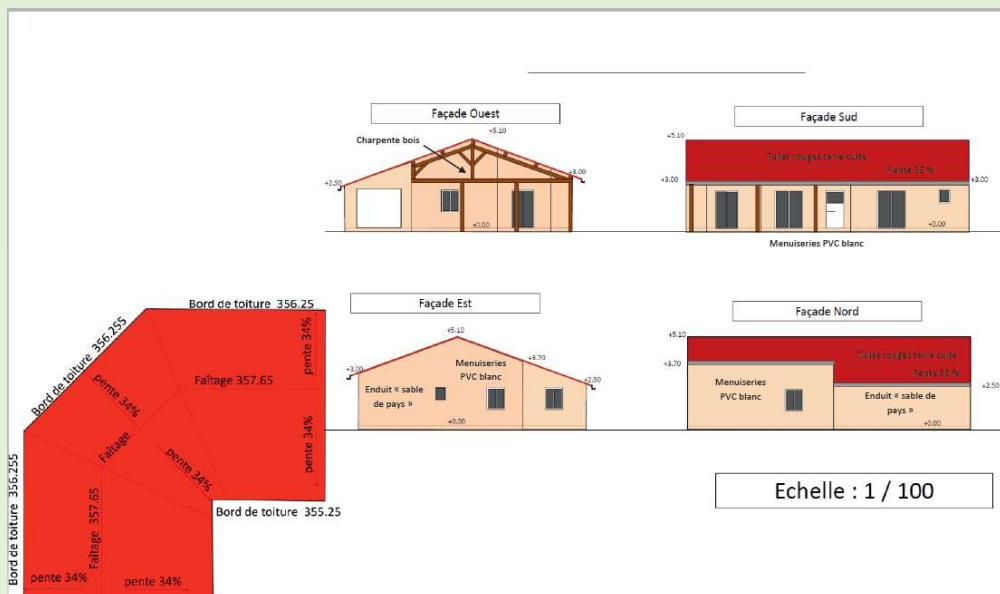
- *Un plan de l'état actuel;*
- *Un plan de l'état futur.*

## 6- UN PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES (PC05).

Le plan des façades et des toitures montre, de manière précise, l'aspect extérieur du bâtiment.

Ce plan comporte :

- La nature et la couleur des matériaux et leur localisation ;
- Les dimensions des différents volumes de la constructions ;
- Les éléments visibles : cheminées, capteurs solaires, poteaux, portes ... ;
- L'orientation des façades (Nord, Sud, Est et Ouest) ;
- L'échelle comprise entre 1/50 (1cm pour 0,50m) et 1/100 (1cm pour 1m).





# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

## Astuces :

*Vous pouvez utiliser un logiciel de représentation en 3D ou prendre une photo du lieu de la construction et intégrer votre projet dans la photo à l'aide d'un papier calque.*

## 7- UN DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION (PC06).

Il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que les traitements des accès et du terrain.





# ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

## 8-9- PHOTOGRAPHIES (PC07-PC08).

Les photos permettent de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche lointain.

*Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.*



*Photo rapprochée - Vue A*

*Photo éloignée - Vue B*





# PIÈCES À JOINDRE OBLIGATOIREMENT À LA DEMANDE

**AUTRES PIÈCES EXIGIBLES EN FONCTION DE LA  
LOCALISATION OU DE LA NATURE DU PROJET  
(VOIR BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉ AU FORMULAIRE) :**

- Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique (PC16-1) ;
- Les certificats attestant l'achèvement des équipements desservant le lot et indiquant la surface constructible





# INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

## ET APRÈS L'OBTENTION DE MON PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Quelle est la durée de validité de l'autorisation ?

- Les travaux doivent commencer dans les 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation, en cas d'impossibilité interroger votre commune ;
- Ne pas interrompre le chantier pendant plus d'un an.

Quelles sont les modalités d'affichage de l'autorisation ?

- Sur votre terrain et de manière lisible depuis la rue ;
- Dès sa réception et pendant toute la durée du chantier (voir modèle panneau d'affichage sur [service-public.fr](http://service-public.fr))
- Vous pouvez vous procurer un panneau auprès de votre entreprise ou dans les magasins de bricolage.

**Imprimer Enregistrer Réinitialiser** 1/2

**Déclaration d'ouverture de chantier**

**Vous devez utiliser ce formulaire pour :**  
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

**Cadre réservé à la mairie du lieu du projet**  
La présente déclaration a été reçue à la mairie le \_\_\_\_\_ Cachet de la mairie et signature du receveur

**1 - Désignation du permis**

Permis de construire ⇔ N° \_\_\_\_\_  
 Permis d'aménager ⇔ N° \_\_\_\_\_

**2 - Identité du déclarant**

**Imprimer Enregistrer Réinitialiser** 1/2

**Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**

**Vous devez utiliser ce formulaire si :**  
• Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.  
• Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.  
• Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

**Cadre réservé à la mairie du lieu du projet**  
La présente déclaration a été reçue à la mairie le \_\_\_\_\_ Cachet de la mairie et signature du receveur

**1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable**

Permis de construire ⇔ N° \_\_\_\_\_  
 Permis d'aménager ⇔ N° \_\_\_\_\_

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries?  Oui  Non  
Si oui, date de finition des voiries fixée au \_\_\_\_\_

**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
CONSTRUCTION OU TRAVAUX

N° Permis : \_\_\_\_\_  
En date du : \_\_\_\_\_  
Bénéficiaire(s) : \_\_\_\_\_  
Nature des travaux : \_\_\_\_\_

Superficie hors œuvre nette autorisée : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Hauteur de la/des constructions(s) : \_\_\_\_\_ m  
Surface des bâtiments à démolir : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Superficie du terrain : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**Nouveaux champs obligatoires**

Nom de l'architecte, autour projet architectural : \_\_\_\_\_  
Date affichage permis en mairie le : \_\_\_\_\_

Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse) : \_\_\_\_\_

**Droit de recours :**  
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).  
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être dressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

**CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC**



# INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

## **Je ne dois pas oublier de déclarer en mairie :**

- l'ouverture de chantier ;
- L'achèvement et la conformité des travaux.

## **Droit des tiers et recours :**

- Le permis de construire n'ouvre pas tous les droits, vous restez responsable du respect des règles de droit privé (servitude de vue ou de passage, mitoyenneté, etc.).
- Un recours est possible dans les 2 mois suivant l'affichage sur le terrain.

**Ne commencez pas vos travaux avant !**

