LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PCMI*)
POURQUOI ?

Une fois votre projet finalisé, vous devez fournir un dossier de demande de permis de construire à l'autorité compétente pour obtenir une autorisation.
Pour expliciter votre projet, le dossier doit contenir le formulaire spécifique de demande de permis de construire et une série de pièces graphiques.

1 Les démarches

Ce dossier doit être déposé en mairie ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception en 4 exemplaires Dans les secteurs protégés (abords de monuments historiques, sites classés...), des exemplaires supplémentaires sont demandés. Lors du dépôt, la mairie délivre un récépissé mentionnant le numéro d'enregistrement et la date.

UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR :

- Toute construction (y compris les abris de jardin) dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m².
- les extensions de plus de 20 m² ou, dans les zones Urbaines (U) des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU), de plus de 40 m² (y compris les surélévations).
- tout changement de destination d'une construction modifiant sa structure porteuse ou son aspect extérieur.

VOS INTERLOCUTEURS :

- ***L'élu*** qui autorise votre projet peut être le Maire ou l'Adjoint à l'urbanisme (parfois le préfet),
- ***Le service instructeur*** vérifie votre dossier et formule un avis,
- ***Un Architecte du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)*** peut vous recevoir gratuitement sur rendez-vous, pour des conseils de préférence en amont du dépôt du PCMI,
- ***L'Architecte des Bâtiment de France (ABF)*** instruit votre dossier si votre projet est implanté aux abords d'un monument historique. (se renseigner en mairie),
- ***L'Architecte ou le Maître d'œuvre de votre projet***. Le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher est supérieure à 150 m².

DELAI D'INSTRUCTION : 2 mois.

Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

***Permis de Construire pour une Maison Invidivuelle.**

2 Quelles sont les pièces à fournir ?

En complément du formulaire CERFA correspondant à votre demande, dûment complété et signé, vous devez fournir à l'administration un dossier de pièces graphiques contenant :
(liste non exhaustive)

PCMI1 : LE PLAN DE SITUATION (DU TERRAIN)

Permet de situer votre terrain à l'échelle de la commune et du quartier.

Utilisez une photo aérienne et une carte IGN et indiquez :

- *son orientation (indiquez le nord),*
- *un repère pour situer le terrain,*
- *les voies de desserte,*
- *l'échelle du document (1/2500e et 1/25000e),*
- *les points de prises de vues photographiques.*

Si la commune possède un document d'urbanisme (PLU, carte communale...) indiquez si possible la zone dans laquelle se situe votre terrain.

PCMI2 : LE PLAN DE MASSE (DE LA CONSTRUCTION À ÉDIFIER OU À MODIFIER)

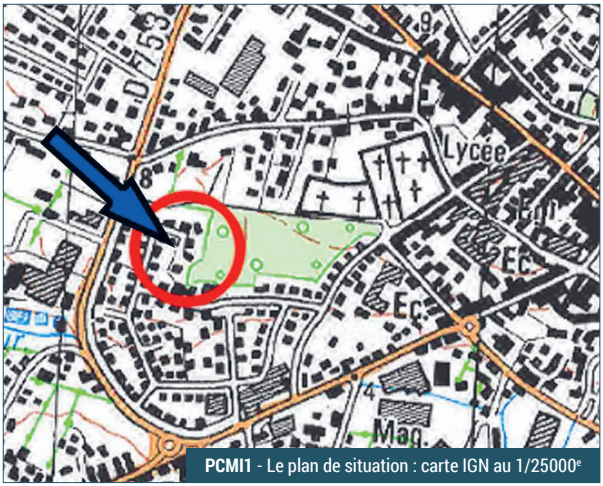
Décrit le terrain et situe la construction projetée.

Plan masse ACTUEL et Plan masse PROJET sont souvent nécessaires pour plus de clarté. Utilisez un plan de cadastre ou de géomètre et indiquez :

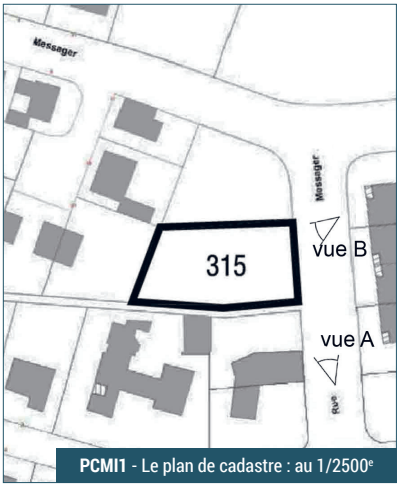
- *son orientation (indiquez le nord),*
- *les limites côtées du terrain,*
- *les courbes de niveau (altimétrie du terrain),*
- *les parcelles voisines,*
- *les éléments existants sur le terrain (bâtiments, arbres, puits...) préciser si conservés,*
- *les voies de desserte,*
- *les points de prises de vues photographiques,*
- *l'échelle du document (1/50e et 1/500e).*

Pour votre projet de construction, indiquez :

- *les dimensions des constructions et les distances entre le projet et les limites de propriété,*
- *les places de stationnement, l'accès, la voirie,*
- *les plantations à réaliser ,*
- *les réseaux : eau, électricité, assainissement (si assainissement individuel, représentez-le),*
- *le trait définissant le plan de coupe (PCMI3).*



PCMI1 - Le plan de situation : carte IGN au 1/25000e



PCMI1 - Le plan de cadastre : au 1/2500e

Courbes de niveau

Points de prises de vues photographiques

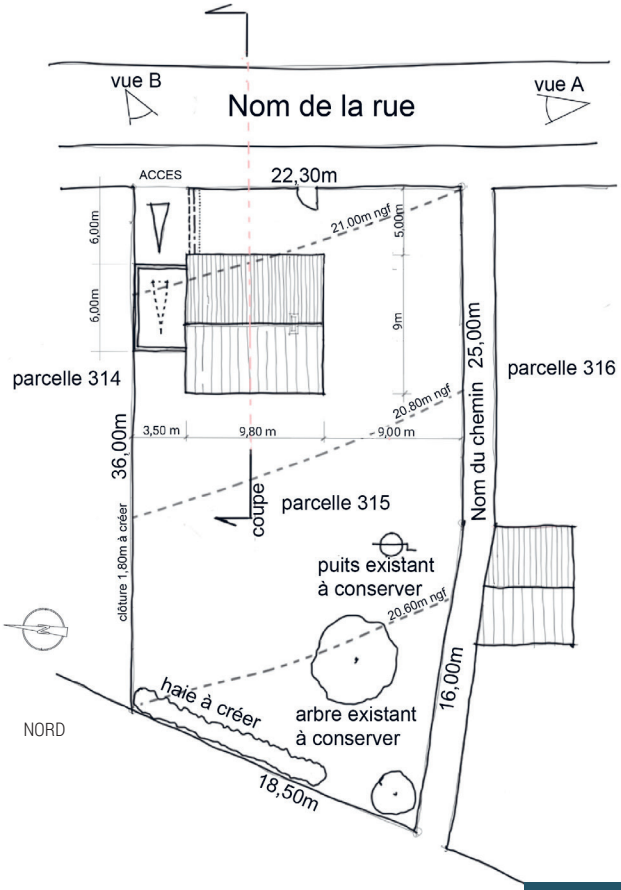
3,50 m 9,80 m

Dimensions constructions et distances entre le projet et les limites de propriété.

Trait définissant le plan de coupe (PCMI3)

Échelle graphique :

(ex : 1cm = 1m ou 1/100°)



PCMI2 - Le plan de masse

PCMI3 : LE PLAN EN COUPE

Montre l'implantation de la construction (profil) et son adaptation au terrain, de limite à limite.

Indiquez :

- *le profil et les niveaux du terrain naturel et du terrain projeté,*
- *le profil, les hauteurs et les distances de la construction par rapport au terrain et limites,*
- *le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, arbres, haies, clôtures...),*
- *l'échelle du document (recommandée :1/100°).*

PCMI4 : UNE NOTICE

La notice permet de décrire le terrain, de présenter le projet et de justifier vos choix.

La notice doit décrire la situation existante et votre projet. Décrivez précisément :

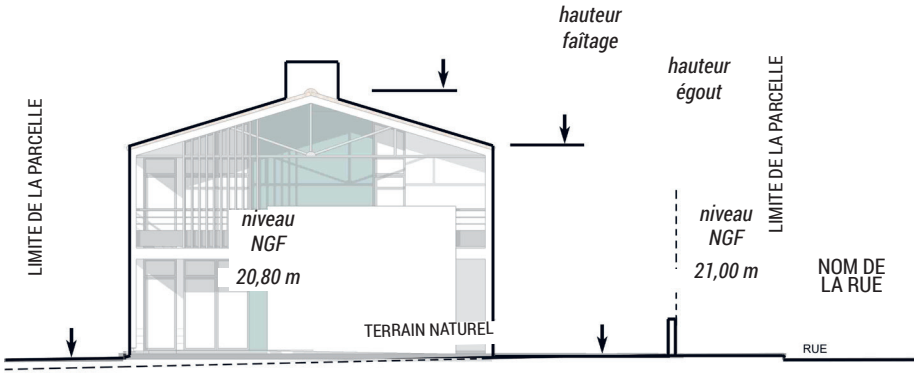
- *le contexte paysager du terrain : relief, accès, orientation, caractéristiques paysagères du terrain (arboré...), visibilité dans le paysage, gabarits des constructions avoisinantes,*
- *exposez les moyens mis en œuvre pour insérer le projet dans l'environnement : choix d'implantation, de volumétrie, de matériaux, de couleurs, de plantations...*
- *Les aménagements : accès, stationnements, traitement des espaces libres et choix des clôtures,*
- *La notice doit justifier la façon dont la conception du projet prend en compte le paysage immédiat et lointain.*

PCMI5 : LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

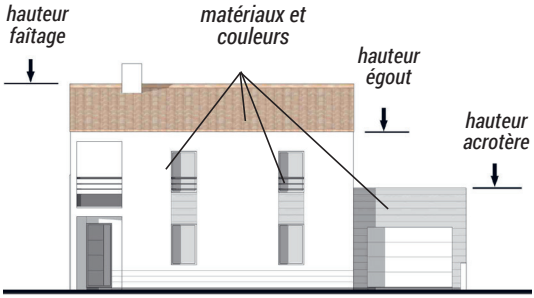
Montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, un plan actuel et un plan projet sont souvent nécessaires.

Représentez un plan de chaque façade et indiquez :

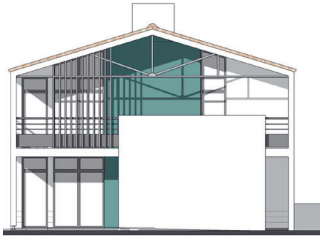
- *l'échelle du document (recommandée : 1/100°),*
- *les dimensions du bâti (longueur, hauteur),*
- *la position et la dimension des ouvertures,*
- *l'orientation (façade sud, est, ouest, etc.),*
- *les matériaux apparents utilisés (façade, couverture, détails) .*



PCMI3 - Le plan de coupe

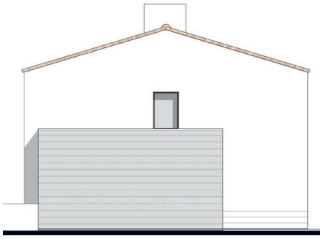


La façade EST



La façade SUD

La façade OUEST



La façade NORD

PCMI5 - Les façades

PCMI6 : LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est vu depuis la rue.

Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords.

Vous pouvez réaliser un croquis à la main, un montage photographique ou une simulation 3D.

Si des arbres hautes tiges sont plantés, ils doivent être représentés à long terme.

PCMI7 ET PCMI8 : LES PHOTOGRAPHIES

Permettent de situer le terrain dans son environnement proche et lointain.

Prenez au moins deux photographies couleur du terrain tel qu'il est actuellement, vu de près (PCMI7) et de loin (PCMI8). Reportez les points de prises de vue sur le plan de situation et sur le plan masse.

PCMI14-1 : L'ATTESTATION BBIO

Pour tout projet de construction ou d'extension, il est demandé de compléter le dossier déposé par l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique (Bbio).

Ce document atteste que votre projet est BBC (Bâtiment Basse Consommation) et donc compatible avec les exigences de la Réglementation Thermique 2012.

Il peut être réalisé par votre architecte ou, le cas échéant, par un bureau d'étude spécialisé.

Renseignez-vous auprès des professionnels compétents.

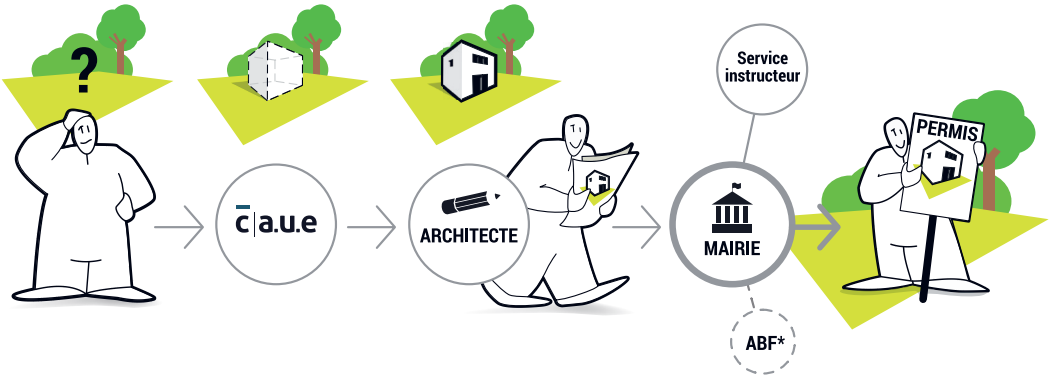
PCMI6 - Simulation 3D

PCMI7 - Vue A : prise de vue proche

PCMI8 - Vue B : prise de vue de loin

3 Les étapes de la démarche

Suivre les bonnes étapes pour la réalisation de votre projet vous fera gagner du temps.



*Achitecte des Bâtiments de France

À SAVOIR

- Des pièces supplémentaires peuvent être demandées selon la situation, la nature ou la caractéristique du projet.
- Dès l'obtention du permis de construire, pour éviter tout risque de contentieux, un extrait de l'autorisation doit être affiché sur le terrain, de préférence deux mois avant le démarrage des travaux (sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 cm).
- Le défaut de permis de construire ou l'exécution de travaux non conformes à celui-ci entraîne des sanctions pénales.

Renseignement complémentaire : www.service-public.fr

CAUE de Loire Atlantique
2, bd de l'Estuaire
44262 NANTES cedex 2
02 40 20 20 44

CAUE de la Mayenne
2, rue de l'Ermitage
53000 LAVAL
02 43 56 41 79

CAUE de la Vendée
33 rue de l'Atlantique
85000 LA ROCHE-SUR-YON
02 51 37 44 95

CAUE de Maine-et-Loire
312, av René Gasnier
49100 ANGERS
02 41 22 99 99

CAUE de la Sarthe
1, rue de la Mariette
72000 LE MANS
02 43 72 35 31

UR c|a.u.e Pays de la Loire

www.urcaue-paysdelaloire.com

Édition novembre 2021