



# LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

## PETIT GUIDE ILLUSTRÉ POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Gard  
vous propose ce guide pour vous permettre de répondre aux exigences de la loi  
sur les pièces constitutives du dossier de permis de construire.

### UN DOSSIER INCOMPLET EST SOURCE DE RETARD

La demande doit être faite en quatre exemplaires. Outre l'imprimé, elle doit comprendre un dossier constitué obligatoirement de :

- |   |  |     |                                |
|---|--|-----|--------------------------------|
| 1 | Un plan de situation du terrain,               | 5   | Le volet paysager comprenant:  |
| 2 | Un plan de masse de la construction à édifier, | 5.1 | Coupes                         |
| 3 | Un plan des quatre façades,                    | 5.2 | Photographies                  |
| 4 | Un plan des différents niveaux,                | 5.3 | Document graphique d'insertion |
|   |  | 5.4 | Notice explicative             |

Dans certains cas particuliers, d'autres pièces peuvent être demandées (consulter la page 5).

**Dès votre intention de construire, vous avez la possibilité de consulter gratuitement le C.A.U.E.** (celui-ci est financé par une taxe exigée lors de l'obtention des Permis de construire).

Nos conseillers sont à votre disposition au siège du CAUE, dans tout le département lors de permanences régulières ou en appelant le n° vert 0800 800 473, pour tout renseignement technique ou législatif, sur l'architecture, l'urbanisme et le paysage.

**Important :** Avant de remplir le dossier technique de la demande de permis de construire, renseignez-vous auprès de la commune, sur le règlement d'Urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Permis de lotir, ...) applicable dans la zone concernée.

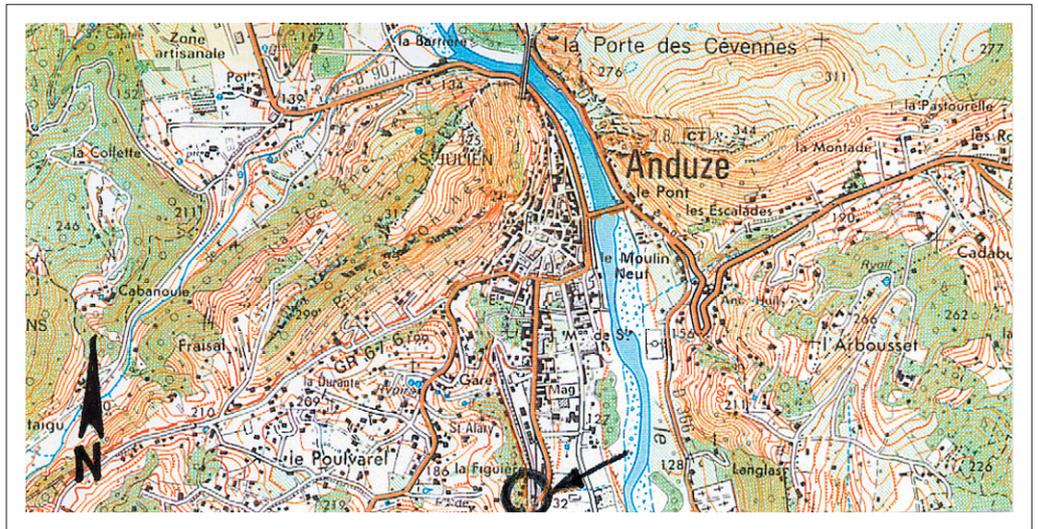
Toutefois, le Permis de Construire ne répond pas aux obligations de droit privé, à celles qui concernent en particulier les relations de voisinage.

## PLANS DE SITUATION

Echelle comprise entre 1/5000 et 1/25000 sur format 21 x 29,7.

CES DOCUMENTS SONT FAITS :

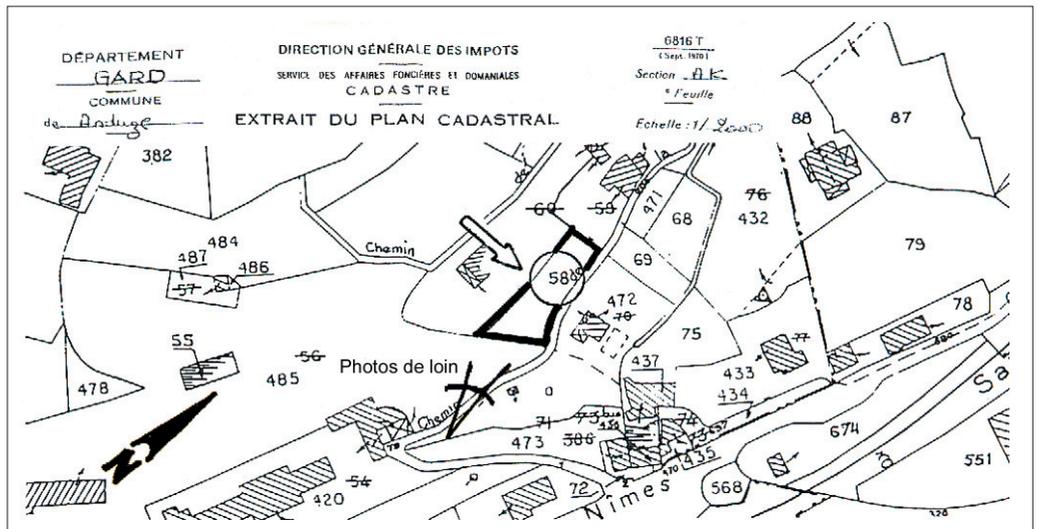
-pour repérer le site dans son contexte géographique : ce peut être, par exemple, un **extrait de carte IGN**.



-pour localiser la parcelle de propriété : ce peut être, par exemple, un **extrait du cadastre ou du P.L.U.**.

QUE FAUT IL PRECISER ?

La localisation du tènement de propriété (ensemble des parcelles contiguës constituant la propriété), l'orientation du terrain (nord géographique).



## PLAN DE MASSE

Coté dans les trois dimensions : largeurs, longueurs, hauteurs par rapport au terrain naturel.

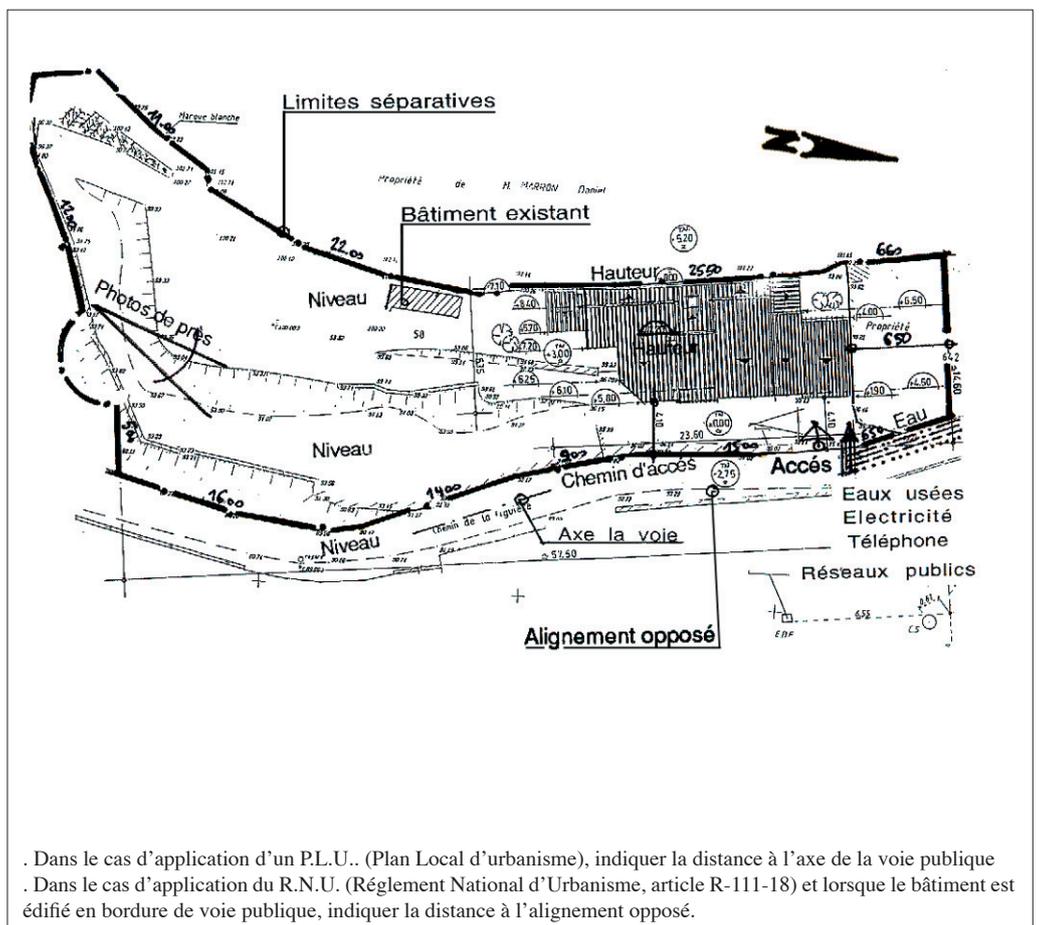
Echelle du plan comprise réglementairement entre 1/50 et 1/500 (se baser sur une échelle de 1/200, de 1/250 ou de 1/500).

CE DOCUMENT EST FAIT :

-pour repérer l'implantation du projet et indiquer les travaux d'aménagements extérieurs : accès, raccordements, abords, places de stationnement, plantations.

QUE FAUT IL PRECISER ?

L'orientation, les limites cotées du terrain, le relief (niveaux topographiques, courbes de niveaux), les dimensions et les hauteurs des constructions (égouts, faîtages de toitures), les distances aux limites séparatives et aux éventuels bâtiments existants, la voirie (distance à l'axe de la voirie), raccordement aux réseaux.



. Dans le cas d'application d'un P.L.U.. (Plan Local d'urbanisme), indiquer la distance à l'axe de la voie publique  
 . Dans le cas d'application du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme, article R-111-18) et lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique, indiquer la distance à l'alignement opposé.

## PLAN DES FAÇADES

Echelle de 1/50 ou de 1/100

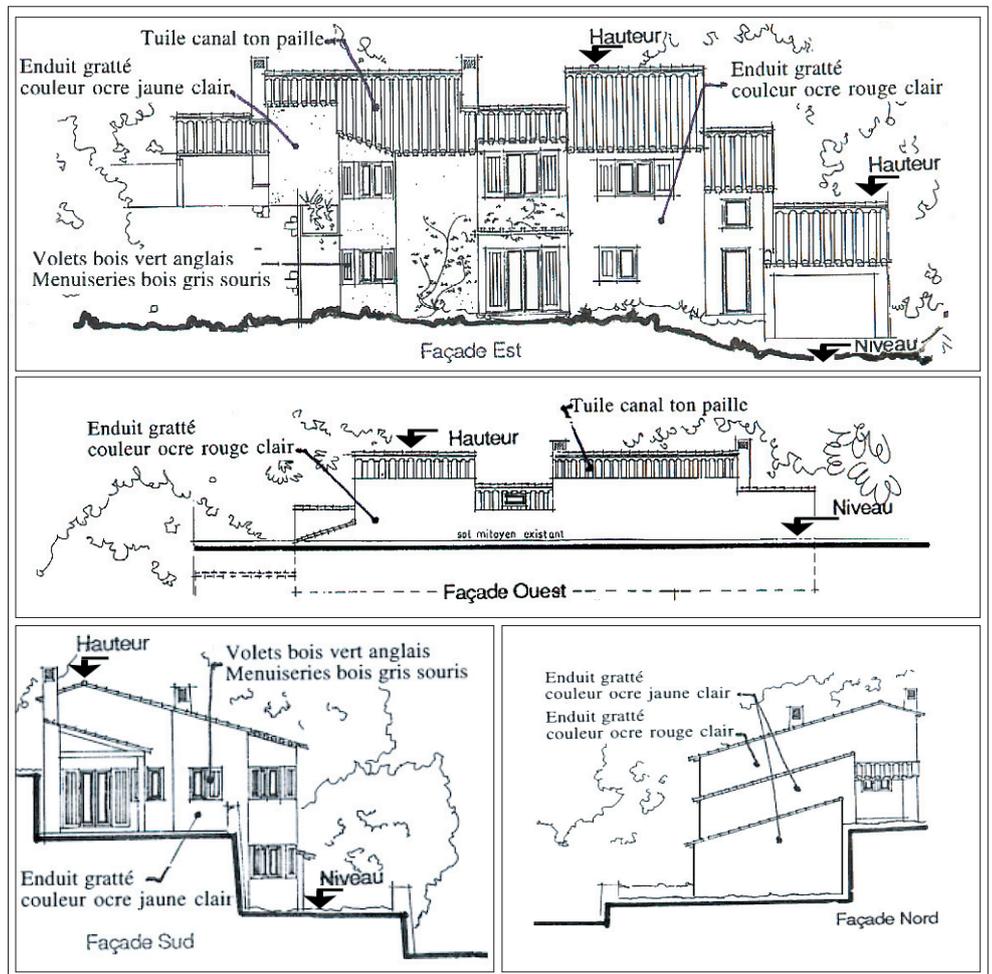
CE DOCUMENT EST FAIT :

-pour présenter l'aspect extérieur de votre construction : ses hauteurs, ses matériaux et ses couleurs.

QUE FAUT-IL INDIQUER ?

L'ensemble des éléments visibles extérieurement (toiture et égout de toiture, cheminées, fenêtres, volets, barreaudages, terrasses, balcons et garde-corps ...)

Les éléments divers tels que : boîtes aux lettres, abri compteur, enseigne, coffret de climatisation, panneaux de chauffage solaire, ...  
Les matériaux et leurs couleurs.



## PLANS DES DIFFERENTS NIVEAUX

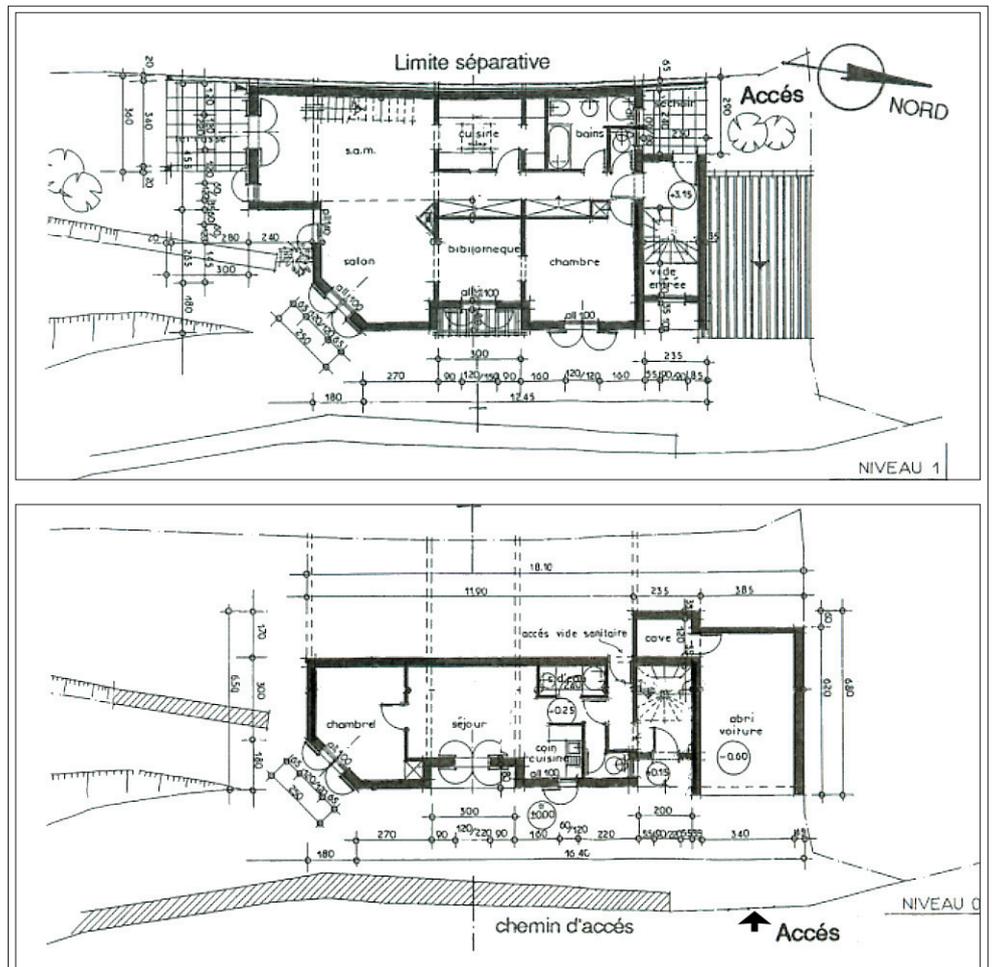
Echelle de 1/100 ou de 1/200

CE DOCUMENT A POUR BUT DE PERMETTRE :

-une meilleure lecture du projet,  
-le calcul des surfaces.

QUE FAUT-IL DESSINER ?

Tous les niveaux avec les dimensions et la destination des pièces, les dimensions des ouvertures extérieures (largeur x longueur), les dimensions des pleins par rapport aux vides.



## 5 LE VOLET PAYSAGER

Le volet paysager du permis de construire est destiné à justifier que le projet a été élaboré en tenant compte du paysage. Selon les cas (consulter la page 5), il est constitué des 4 pièces suivantes : coupes, photos, documents graphiques, notice du volet paysager.

5.1

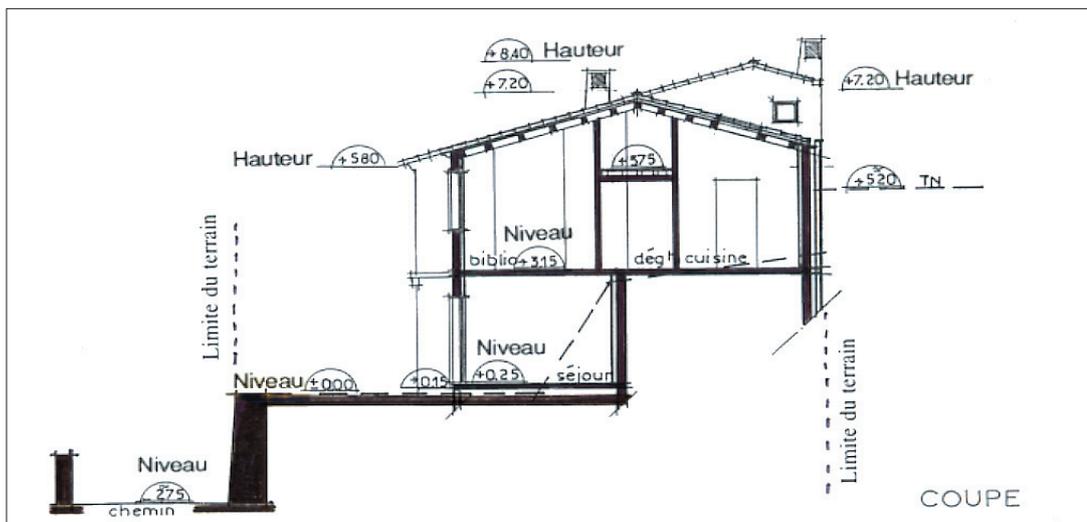
### COUPE D'IMPLANTATION

Echelle comprise entre 1/500 et 1/100 (se baser sur une échelle de 1/100, 1/200, 1/250 ou 1/500)

Elle permet de préciser la nouvelle topographie et d'apprécier la future construction sur le site.

#### QUE FAUT-IL DESSINER ?

Sur toute la profondeur du terrain, la pente du terrain naturel et des modifications apportées, la représentation des hauteurs du projet par rapport au terrain et la visualisation de l'adaptation du projet au terrain.



5.2

### PHOTOGRAPHIES

Elles doivent être repérées sur le plan masse (pièce 2).

#### Photographie de loin :

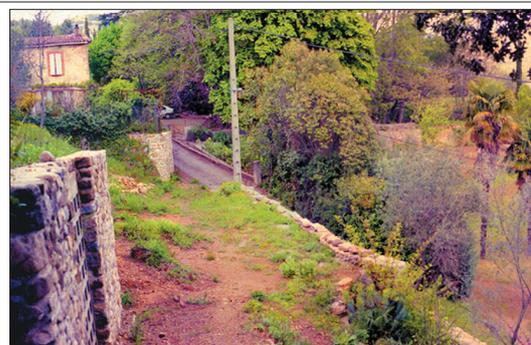
-pour visualiser le contexte paysager d'inscription

#### Photographie de près :

-pour apprécier le relief, la présence ou non de plantations et l'occupation des parcelles voisines.



Photographie de loin



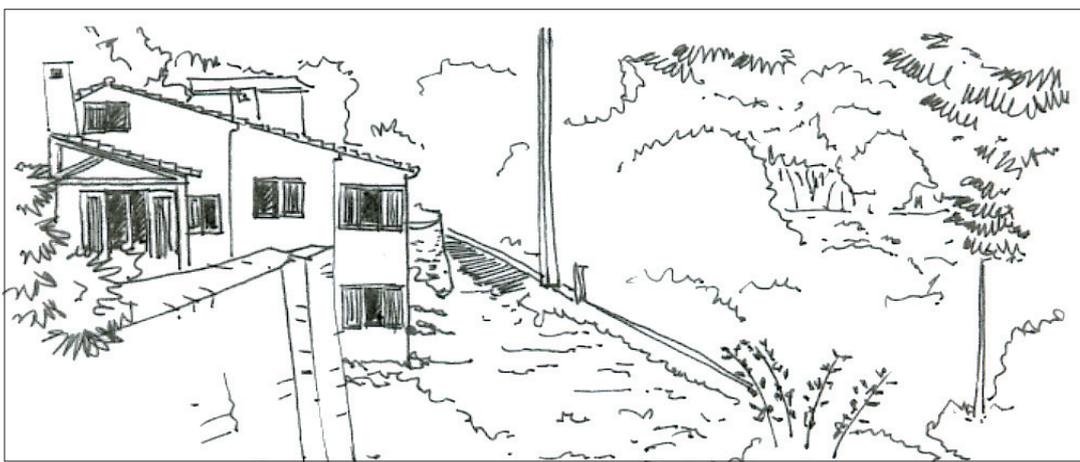
Photographie de près

5.3

### DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

Il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement ainsi que l'adaptation au terrain.

A partir d'une photo rapprochée faire un dessin en perspective à la même échelle et suivant le même point d'observation.



5.4

### NOTICE DU VOLET PAYSAGER

Elle permet de justifier les options retenues pour le projet architectural et les espaces extérieurs. Description du paysage existant : nature du site, topographie, espaces publics, desserte, bâti voisin, aménagements extérieurs et plantations.

*Exemple se rapportant au document graphique présenté ci-dessus:*

*Située dans une zone de construction diffuse, la parcelle s'étend tout en longueur le long du chemin d'accès communal situé à moins 2,75 m en contrebas. Le terrain est organisé en deux faïsses longitudinales présentant une différence de niveau de trois mètres. Elles sont définies par des murs en pierres maçonnées. Faiblement arborée, la propriété offre néanmoins une couverture végétale marquante. Le parti architectural s'adapte au site en implantant un bâtiment étroit et allongé en R+2 dont le rez-de-chaussée et le premier niveau sont accessibles à partir des deux niveaux de terrain principaux. Le couvert végétal est laissé intact.*

**Selon la situation et l'ampleur de votre projet**, les documents à fournir sont plus ou moins nombreux. Ainsi :

- 1)-Si votre projet se situe dans un périmètre protégé : le dossier comprendra les documents 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.
- 2)-Si votre projet se situe dans une zone non urbanisée : le dossier comprendra les documents 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.
- 3)-Si votre projet se situe dans une zone naturelle d'un P.L.U., zones NA, NB, N... : le dossier comprendra les documents 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.
- 4)-Si votre projet se situe dans une zone urbaine d'un P.L.U., zones UA, UB, U... et si la surface hors-œuvre nette de votre projet est supérieure à 170 m<sup>2</sup> : le dossier, établi par un architecte, comprendra les documents 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3 et 5.4.
- 5)-Si votre projet se situe dans une zone urbaine d'un P.L.U., zones UA, UB, U... et si la surface hors-œuvre nette de votre projet est inférieure à 170 m<sup>2</sup> : le dossier comprendra les documents 1, 2, 3, 4, 5.1 et 5.2. Toutefois s'il se situe dans un périmètre protégé, les documents 5.3 et 5.4 seront à fournir également (cas n°1).
- 6)-Si votre projet ne comporte ni modification d'aspect ou du volume extérieur (façade, toiture, ...) ni changement de destination des locaux : le dossier comprendra les documents 1, 2, 3 et 4.
  
- Des **cas particuliers** peuvent nécessiter la fourniture de **pièces complémentaires**. Ces cas sont listés sur l'imprimé de demande de permis de construire. Il est donc recommandé de les consulter avant le dépôt de la demande.
  
- Les clôtures et les portails** doivent être indiqués et dessinés, tant en vue en plan qu'en vue en élévation. Les formulaires comportent des cases qui doivent être renseignées (formulaire PC 158 et 157 de demande de permis de construire : case 333, formulaire PC 156 de déclaration de travaux : case 327).
  
- Le raccordement au réseau d'assainissement public** est en règle générale obligatoire (zones urbanisées des Plans Locaux d'Urbanisme). Dans certains cas, il peut être admis une installation d'assainissement individuel. Pour cela, votre demande de permis de construire devra comporter un formulaire spécial (Dossier sanitaire) à demander en Mairie ou en Subdivision de l'Equipement.
  
- Calcul de la SHON et de la SHOB :**
  - . La Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) est la somme des surfaces de plancher calculées à partir du nu extérieur des murs de façades au niveau supérieur du plancher, pour chaque niveau. Sont compris les combles et les sous-sols (aménageables ou non), les balcons, les loggias et les toitures-terrasses accessibles.
  - . La Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) est obtenue par la déduction à la S.H.O.B. des surfaces des combles et sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée, du stationnement des véhicules dans la construction, puis par pondération du résultat par 0,95 pour les surfaces affectées à l'habitation.

#### **Recours à l'architecte :**

- Le recours à l'architecte est obligatoire pour l'établissement du projet architectural (demande de permis de construire).
- Toute personne physique qui construit pour elle-même, peut ne pas recourir à l'intervention d'un architecte lorsque la surface hors-œuvre de la construction est inférieure à 170 m<sup>2</sup> ; cette surface comprend la somme des surfaces hors-œuvre existantes et des surfaces hors-œuvre projetées.

Une fois votre dossier complet, vous devez soit le déposer contre décharge soit l'envoyer en courrier recommandé avec accusé de réception à la Mairie du lieu du projet. Vous recevrez, dans les 15 jours suivants, une lettre indiquant la date avant laquelle la décision doit vous être notifiée.

# RECAPITULATIF DES DOCUMENTS A FOURNIR

## 1 PLANS DE SITUATION (format 21 x 29,7)

(échelle entre 1/5000 et 1/25000)

- Localisation de la zone où se situe le terrain
- Localisation de la parcelle
- Orientation de la parcelle (Nord)

## 2 PLAN DE MASSE

(échelle entre 1/50 et 1/500)

- Indication des places de stationnement,
- Indication accès et aménagements extérieurs
- Raccordements aux divers réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, gaz, téléphone)
- Indication des plantations existantes, à abattre et à planter
- Indication du relief (par exemple : courbes de niveau)
- Dimensions et hauteurs des constructions (égouts, faîtages)
- Distance aux limites séparatives
- Distance des bâtiments projetés entre eux
- Distance par rapport aux bâtiments existants sur le terrain
- Distance à l'axe de la voie (référence au P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme)
- Distance à la construction opposée par rapport à la voie (référence art. R 111-18 du R.N.U. : Règlement National d'Urbanisme)
- Localisation des photographies de près et de loin (pièce 5.2, voir page 5 si nécessaire)
- Limites cotées du terrain

## 3 PLAN DES FAÇADES

(échelle de 1/50 ou de 1/100)

- Indication de l'aspect des éléments visibles extérieurement (à indiquer sur plans et sur formulaires PC 158 et 157 de demande de permis de construire: case 333, formulaire PC 156 de déclaration de travaux: case 328)
- Indication des cheminées
- Indication des fenêtres, volets, barreaudages, garde-corps
- Indication des balcons, terrasses, pergolas
- Indication des éléments de toiture (corniche, génoises, ...)
- Indication des éléments divers : coffrets de climatisation, boîte aux lettres intégrées, abri compteur
- Indication des éléments signalétiques : enseignes, devantures, ...

## 4 PLAN DES DIFFERENTS NIVEAUX

(échelle de 1/100 ou de 1/200)

- Indication des cotes extérieures
- Indication des dimensions des ouvertures (hauteurs, largeurs), des pleins et des vides
- Indication de la destination des pièces

## 5 LE VOLET PAYSAGER

(échelle entre 1/5000 et 1/25000)

### 5.1 COUPE D'IMPLANTATION

Echelle comprise entre 1/500 et 1/100 (se baser sur une échelle de 1/100, 1/200, 1/250 ou 1/500)

- Indication du relief (pente) sur toute la profondeur du terrain
- Indication des hauteurs des éléments du projet (terrasses, égouts, faîtages, balcons, terre-plein, mur de clôture, ...)

### 5.2 PHOTOGRAPHIES

- Photographie de loin
- Photographie de près

### 5.3 DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

### 5.4 NOTICE DU VOLET PAYSAGER

### - DIVERS

### - RECOURS A L'ARCHITECTE

- Recours à l'architecte

### - FORMULAIRES

Se faire remettre le bon formulaire :

- Formulaire PC 157 : demande de permis de construire pour les maisons individuelles (ou pour des travaux non exemptés de permis de construire à exécuter sur une maison individuelle existante)
- Formulaire PC 158 : demande de permis de construire
- Formulaire PC 156 : déclaration de travaux exemptés de permis de construire ou déclaration de clôture

Renseigner correctement toutes les rubriques du formulaire. Dans le doute, laisser des cases non renseignées plutôt que mal renseignées.

### - CAS PARTICULIERS

- Autorisation du propriétaire
- Attestation du lotisseur
- Copie autorisation de coupe et d'abattage d'arbres (le cas échéant : autorisation de défrichement)
- Dossier sanitaire
- Autres : .....
- Autres : .....
- Autres : .....