

GUIDE

Du

PERMIS

De

CONSTRUIRE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
BRESLE MARITIME

PERMIS DE CONSTRUIRE UNE MAISON INDIVIDUELLE (PCMI) Démarche à effectuer

➤ Quels sont les travaux soumis à Permis de construire ?

- Vous construisez ou vous agrandissez une maison.
- Vous construisez ou vous agrandissez une dépendance.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- Votre projet comprend éventuellement des démolitions.
- Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de doute, reportez-vous à la notice explicative détaillée (Cerfa n° 51434#03) disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R11637.xhtml> ou renseignez-vous auprès de la mairie.

➤ Comment constituer votre dossier ?

The diagram illustrates the three main components of a PCMI dossier, separated by plus signs (+):

- Formulaire PC**: The first form, titled 'Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes'.
- pièces**: A collection of documents, including a 'Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire'.
- Déclaration imposition**: A form titled 'Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour permis de construire une maison individuelle'.

- Fiche n° 1 : un plan de situation (PCMI 1)
- Fiche n° 2 : un plan de masse des constructions et des bâtiments à démolir, le cas échéant (PCMI 2 et 19)
- Fiche n° 3 : un plan en coupe du terrain et de la construction (PCMI 3)
- Fiche n° 4 : une notice décrivant le projet (PCMI 4)
- Fiche n° 5 : un plan des façades et des toitures (PCMI 5)
- Fiche n° 6 : un document graphique (PCMI 6)
- Fiches n°7 : des photographies de près et de loin. Des photographies du bâtiment à démolir, le cas échéant (PCMI 7, 8 et 19)
- Fiche n° 8 : attestation réglementation thermique - RT 2012 (PCMI 14-1)
- Fiche n° 9 : tableau des surfaces - Recours à l'architecte.

Chaque projet étant particulier, vous pouvez être amené à fournir des pièces complémentaires. L'exactitude et la qualité des documents fournis faciliteront leur compréhension.

Délai d'instruction Mini : 2 mois Maxi : 6 mois (Ex : si le projet est situé dans un périmètre « Monument Historique »)	Déroulement du projet : 1. Dépôt du projet 2. Complément éventuel 3. Consultations des services extérieurs si nécessaire 4. Délivrance de l'autorisation 5. Ouverture de chantier 6. Achèvement et conformité des travaux	Nombre de dossiers : 4 exemplaires minimum + 1 ou + pour les services Extérieurs
---	---	--

**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...).**



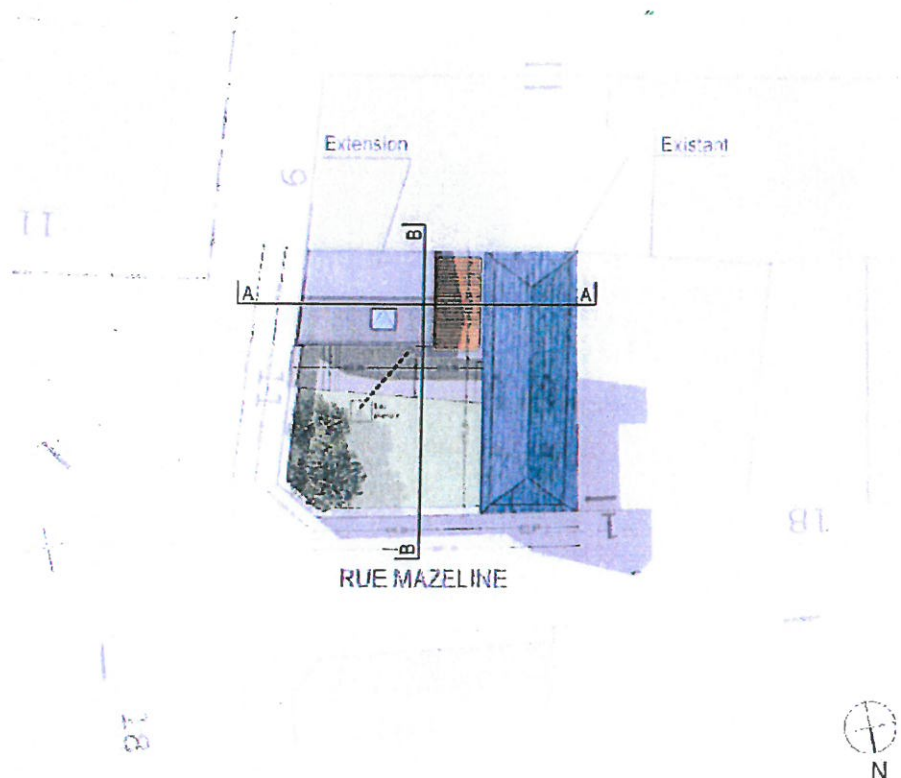
- . Utiliser une carte routière ou un plan de la Ville (format 21x29,7 cm)
- . Indiquer l'orientation (le Nord)
- . Localiser votre terrain avec un repère (Croix, trait de couleur,...)
- . Mentionner le nom des rues

- La ville peut vous fournir un plan
- Utiliser un site de géolocalisation (Google Earth, cadastre.gouv.fr, etc.)

PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS ET DES BÂTIMENTS À DÉMOLIR (PCMI 2 et PC MI 19)

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 du Plan Local d'Urbanisme (accès, réseaux, implantation, emprise, hauteur, stationnement, espaces verts.).



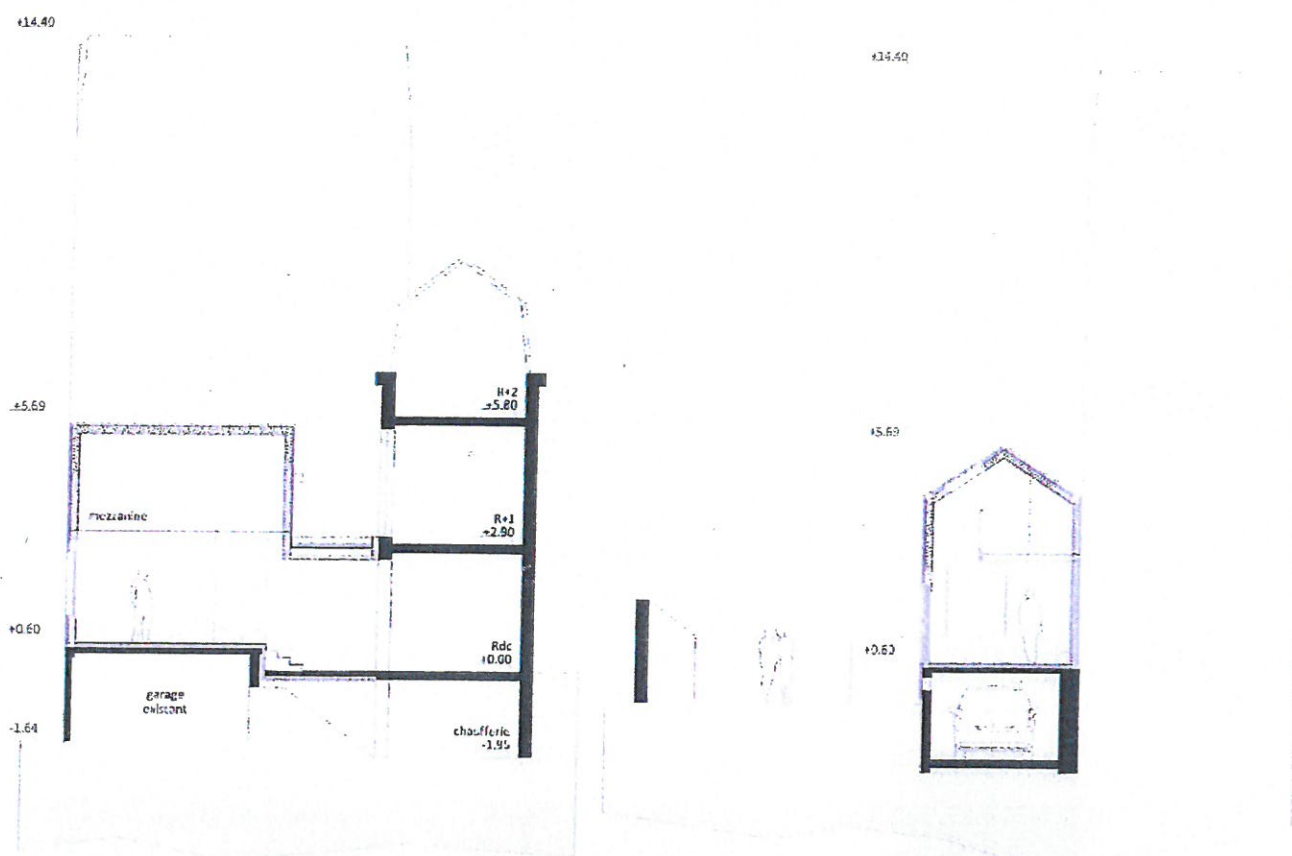
Extension d'une maison individuelle **PCMI 2 Plan de masse** - échelle 1/200

Explications : • 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 à la limite 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).	Astuces : Faire 2 plans : • Un plan état actuel. • Un plan état futur.
--	---	--

PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION (PCMI 3)

Le plan en coupe complète le plan de masse (fiche n° 2).

Il permet de comprendre l'adaptation de la construction à la topographie du terrain (terrain plat ou en pente, remblais ou déblais à effectuer).



PCMI 3 Extension d'une maison individuelle **coupe longitudinale et coupe transversale** - échelle 1/100

Explications :

- Établir un plan avec une échelle.
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur).

Faire figurer sur le plan :

- Le profil du terrain avant travaux (terrain naturel) 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 :

- Un plan état actuel.
- Un plan état futur.

Reporter la position de la coupe sur le plan de masse, pour une meilleure compréhension.

NOTICE DÉCRIVANT LE PROJET (PCMI 4)

La notice présente l'état actuel du terrain et le quartier dans lequel il se situe. Elle décrit le projet. Elle justifie vos choix (conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage). Elle permet de comprendre l'intégration du projet dans l'environnement.

1. ENVIRONNEMENT

1.1. : DESCRIPTION DU SITE ACTUEL

Le terrain se trouve sur la commune de rue Le terrain se trouve le long de la route. Les bâtiments constituent un corps de ferme, l'habitation est constituée de ma résidence principale et d'une dépendance suite à division du bien. Les matériaux actuels sont de la brique et les menuiseries en aluminium, la couverture de la maison et de la dépendance est en ardoise.

1.2. : CONTEXTE PAYSAGER

Le contexte paysager est celui d'une zone d'habitation de constructions anciennes ou traditionnelles. Les toitures sont en double pente en ardoise ou en tuile. Certaines façades sont en enduits ou en brique rouge.

2. LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

2.1. : DESCRIPTION DU PROJET

Le projet est prévu d'être implanté entre la limite sur voie publique et la maison existante, en surélévation du garage existant en limite séparative sud et est prévu en ossature bois. La couverture ainsi que les façades seront en zinc pré-patiné.

Les menuiseries extérieures (au nombre de trois) seront constituées de bois (à l'intérieur) et d'aluminium (à l'extérieur).

La teinte retenue pour l'aspect extérieur des menuiseries est un gris moyen "gris galet" nuancier teinte la plus proche de la teinte "quartz" retenue pour le zinc des façades et du toit.

La dimension des menuiseries sont : Les volets roulants aluminium (coffres intégrés à l'ossature bois non apparents) seront de la même teinte que les menuiseries extérieures (gris moyen).

La couverture, constituée de zinc pré-patiné teinte quartz sera mise en œuvre de façon traditionnelle, à joints debout (espacement tous les 50 cm).

Une fenêtre de toit est prévue en partie nord de l'extension, au nu de la couverture, afin qu'il n'y ait pas de débordement et que cette fenêtre de toit soit la plus discrète possible (dimension 73x93).

L'extension (d'une hauteur de 6m par rapport au niveau du jardin), s'implante dans la continuité du garage existant de la maison. Le projet d'extension s'implantant en limite de voie publique génère une continuité progressive du front bâti au niveau de la rue.

2.2. : PLANTATIONS : Elles sont d'essences locales

2.3. : CLOTURES : RAS

3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ACTUEL : Voir ci-joint

4. DOCUMENTS GRAPHIQUES : Voir plan ci-joint

Extension d'une maison individuelle PCMI 4 - notice descriptive

Explications : La notice complète les autres pièces de votre dossier.	À rédiger dans 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.
---	---	--

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES (PCMI 5)

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

Pour une extension, il représente également la construction existante.

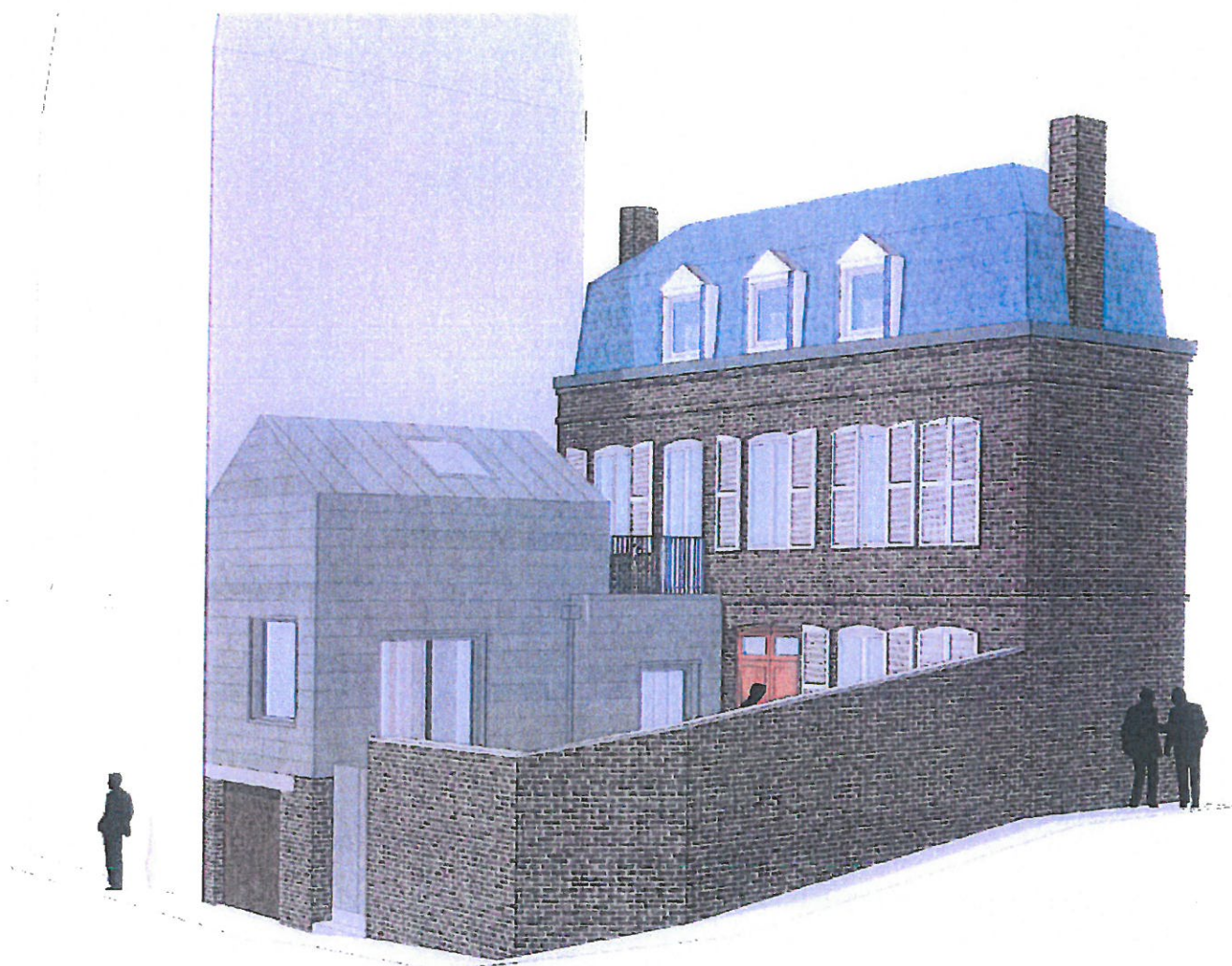


Extension d'une maison individuelle **PCMI 5 Façades** - échelle 1/100

Explications : • 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).	Faire figurer sur le plan 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 blanc, barreaudage métal laqué gris...).	Astuces : Faire 2 plans : • Un plan état actuel. • Un plan état futur.
--	---	--

DOCUMENT GRAPHIQUE (PCMI 6)

Le document graphique permet d'apprécier l'insertion du projet avec les constructions voisines.



Extension d'une maison individuelle **PCM6 Insertion**

Explications :

C'est une représentation en volume.
Elle montre votre projet et son environnement proche.

Pour exprimer votre choix :

- Faire un croquis à main levée ou un photomontage ou une simulation informatique.
- Représenter le projet, les constructions existantes sur le terrain, les bâtiments voisins, la rue, sans oublier le paysage (arbres, arbustes).

Astuces :

Utiliser un logiciel de représentation en 3D.
Prendre une photo du lieu de la construction et intégrer votre projet, dans la photo, à l'aide d'un papier calque.

PHOTO DE PRÈS ET DE LOIN PHOTO DU BÂTIMENT À DÉMOLIR (PCMI 7, 8, et 19)

Les photos permettent de visualiser le lieu d'implantation du projet. Elles présentent les terrains proches et les terrains éloignés de la construction à édifier. Elles permettent de visualiser le bâtiment à démolir.



Extension d'une maison individuelle
PCMI 7
Photographie du terrain dans son environnement proche



Extension d'une maison individuelle
PCMI 8
Photographie du terrain dans son environnement lointain

Explications :

Les photos montrent :

- Le bâtiment à démolir, le cas échéant.
- Le lieu d'implantation de la construction à réaliser.
- La construction existante (si l'agrandissement est accolé à la maison).
- Les constructions voisines du projet.
- La rue, les bâtiments, et les clôtures.

Astuces :

Pour une meilleure compréhension du projet, prenez plusieurs photos.

ATTESTATION RÉGLEMENTATION THERMIQUE (RT 2012) (PCMI 14-1)

L'attestation permet de s'assurer que vous avez bien pris en compte les exigences de la réglementation thermique lors de la conception de votre projet.

Il est vivement conseillé de faire appel à un professionnel qualifié pour vous aider dans cette démarche (bureau d'étude thermique, architecte...).

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LE BÂTIMENT

**L'ensemble des dispositifs
pour améliorer la performance
énergétique des bâtiments**

rt-batiment.fr • Bâtiments neufs • Réglementation Thermique 2012

Présentation

Les professionnels intervenant dans le secteur des bâtiments neufs de l'habitat individuel sont invités à télécharger et à remplir l'attestation de prise en compte des exigences de la réglementation thermique 2012 (RT 2012) pour leur projet de construction.

Cette attestation est un document obligatoire de la construction neuve individuelle pour garantir la prise en compte des exigences de la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

La RT 2012 : un engagement fort du Grenelle de l'environnement

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 2, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh/m²/an en moyenne tout au long de leur durée de vie.

- une réduction substantielle et significative pour atteindre l'objectif de 50 kWh/m²/an
- la mise en œuvre de mesures de haute performance énergétique de type :
 - isolation
 - ventilation
 - chauffage
 - refroidissement
 - éclairage
 - équipements électrotechniques

Mesures de haute performance énergétique, l'objectif énergétique de la RT 2012 est de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh/m²/an en moyenne tout au long de leur durée de vie.

La réglementation thermique 2012 (RT 2012) est la première réglementation thermique française qui prend en compte l'ensemble des consommations d'énergie des bâtiments neufs, y compris les consommations liées aux équipements électrotechniques, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage, etc.

Depuis le 1er janvier 2013, la réglementation thermique 2012 (RT 2012) est obligatoire pour tous les bâtiments neufs de l'habitat individuel.

Bâtiments neufs

Réglementation Thermique 2012

- Présentation
- Textes de références
- Données météorologiques
- Logiciels d'application
- Documents d'application
- Information et publications
- Titre IV, mode d'application simplifié en maison individuelle
- Titre V, étude des cas particuliers
- Démarche qualité - Annexe VII
- Attestations de prise en compte de la réglementation thermique
- Formulaires d'attestation

Réglementation Thermique 2005

Labels HPE

Etanchéité à l'air

Bonus de CO2

DPE Construction

Etudes de faisabilité

Réversibilité en maisons individuelles

Réglementations spécifiques DOM

CSTB
Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Explications :

Cette exigence vise à réduire vos dépenses énergétiques.

Pour établir l'attestation :

- Télécharger le formulaire, disponible sur www.rt-batiment.fr
- Compléter le document avec l'aide du professionnel de votre choix.
- Signer l'attestation (c'est la preuve de votre engagement).

Astuces :

Pour comprendre les exigences de la nouvelle réglementation thermique (RT 2012), télécharger la notice "Construction d'une maison individuelle" sur le site suivant :

<http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementationthermique-2012/information-etpublications.html>

TABLEAU DES SURFACES RECOURS À L'ARCHITECTE Outil d'aide

Faire appel à un architecte est en principe obligatoire.

Exception :

Vous êtes un particulier construisant pour vous-même et votre construction n'excède pas 170 m² (de surface de plancher ou d'emprise au sol).

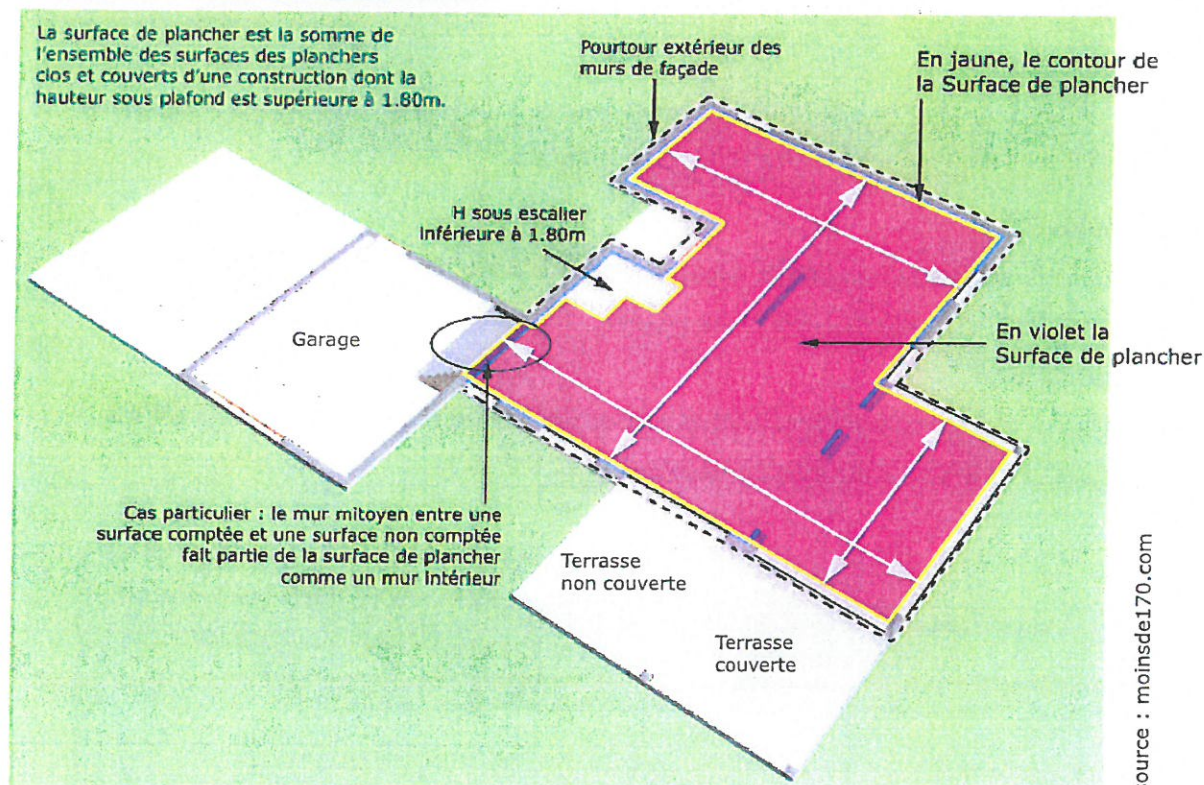
Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable
Articles R.311-7 et R.312-2 du code de l'urbanisme
Cette fiche vous donne une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre dossier.

Imprimer
Enregistrer
Régénérer

	Surface en m ² brute (A)	Surface d'habitation en m ² brute (B)	Surface en m ² nette (C)	Surface taxable (D) = (B) - (C)
Données de base :				
Surface de plancher brute (A)				
Surface d'habitation brute (B)				
Surface en m ² nette (C)				
Données de calcul :				
Surface de plancher nette (C)				
Surface d'habitation nette (B)				
Surface taxable (D)				

surface de plancher

- Reporter la surface de plancher en page n°3 du formulaire PC
- Reporter la surface taxable sur la déclaration "calcul des impositions"



LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Autorisation accordée - Suite du projet

Déclaration d'ouverture de chantier

1 - Désignation du permis

2 - Identité du déclarant

Vous êtes un particulier ? ☐ Non ☐ Oui

Vous êtes un professionnel ? ☐ Non ☐ Oui

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

2 - Identité du déclarant

Vous êtes un particulier ? ☐ Non ☐ Oui

Vous êtes un professionnel ? ☐ Non ☐ Oui

Durée de validité de l'autorisation

- Travaux à commencer dans les 2 ans suivant l'obtention de l'autorisation.
- Ne pas interrompre le chantier pendant plus d'un an.

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)

Droit des tiers et recours

- L'autorisation (arrêté) est un acte administratif. Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle ne vérifie pas les règles de droit privé (servitude de vue ou de passage, mitoyenneté, etc.).
- Recours possible dans les 2 mois suivant l'affichage sur le terrain.

Ouverture de chantier

- Transmission en mairie (dépôt du formulaire ou envoi en lettre recommandée AR) dès le commencement des travaux.
- Utiliser le formulaire Cerfa n° 13407*02 joint à l'autorisation.

Achèvement et conformité

- Transmission en mairie (dépôt du formulaire ou envoi en lettre recommandée AR) dès l'achèvement des travaux.
- Utiliser le formulaire Cerfa n° 13408*02 joint à l'autorisation.

Pour tout renseignement complémentaire consultez :

le service Urbanisme de Votre Ville
le service Urbanisme de la C.C.B.M.
Tel. : 02 27 28 05 99
Mail : urbanisme@cc-breslemeritime.fr

Bénéficiez d'un conseil gratuit :

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
Seine-Maritime : Tél. : 02 35 72 94 50 – site : www.caue76.org
Somme : Tél. : 03 22 91 11 65 – Site www.caue80.org
ADEME – Info Energie :
Seine-Maritime : tél. : 02 35 62 24 42 – mail : ademe.haute-normandie@ademe.fr
Somme : tél. : 03 22 45 18 90 - mail : ademe.picardie@ademe.fr