

Les pièces à joindre à un dossier de permis de construire

NOTICE EXPLICATIVE

Vous trouverez ci-dessous la nature et le détail d'établissement des 8 pièces du formulaire nécessaire à l'établissement du dossier de permis de construire dans le cas général.

Formulaire : **Cerfa N° 13409*01** Disponible [en ligne](#), il indique l'identité du ou des demandeurs, la localisation et la superficie du terrain, la nature des travaux, la destination des constructions, la surface hors oeuvre nette ...

Disponible sur le site www.ecologie.gouv.fr/developpement-durable/ Rubrique : Habitat – transport - Onglet : service en ligne - Puis : Formulaire en ligne



DDE de la DORDOGNE

Service Aménagement Urbanisme Habitat Ville

Cellule Application Droit Du Sol

Charlotte Sauvion, paysagiste conseil – Julien Zanassi, architecte conseil

PC1. Un plan de situation du terrain

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-7 a

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et orientation, c'est-à-dire la direction du Nord. (Art. A 431.9 du code de l'urbanisme)

Choisissez une échelle permettant de **repérer** clairement **le terrain dans la commune**.

A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/ 20 000 ou 1/ 25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement.

Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1 / 2000 ou du 1 / 5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8 ont été prises), ainsi que l'angle de prise de vue.

Pièce à joindre

Explication de l'article ci-contre

Le **plan de situation** permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

- Il permet de savoir s'il existe des servitudes.
- Il comporte l'échelle, le nom de la commune, l'orientation, les voies de desserte et leur nom.
- La parcelle doit être cadrée sur le document.
- A partir du cadastre, vous pourrez y indiquer dans quelle zone du P.L.U. se situe votre terrain.
- Pour la clarté du document, présenter ce plan sou format A4 au minimum et en couleur si possible.
- Le fond de plan à partir de carte IGN au 1/25 000 permet de se rendre compte du relief, des boisements, de l'habitat.

Vous pouvez travailler à partir de copies d'écran du site [géoportail](http://geoportail) de l'IGN.

Exemple



(Extrait d'une carte IGN au 1/25 000)

PC 2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

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

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et son orientation, c'est à dire la direction du Nord (Art. 431.9 du code de l'urbanisme) ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)*
Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- 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 ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.

Pièce à joindre

Explication de l'article ci-contre

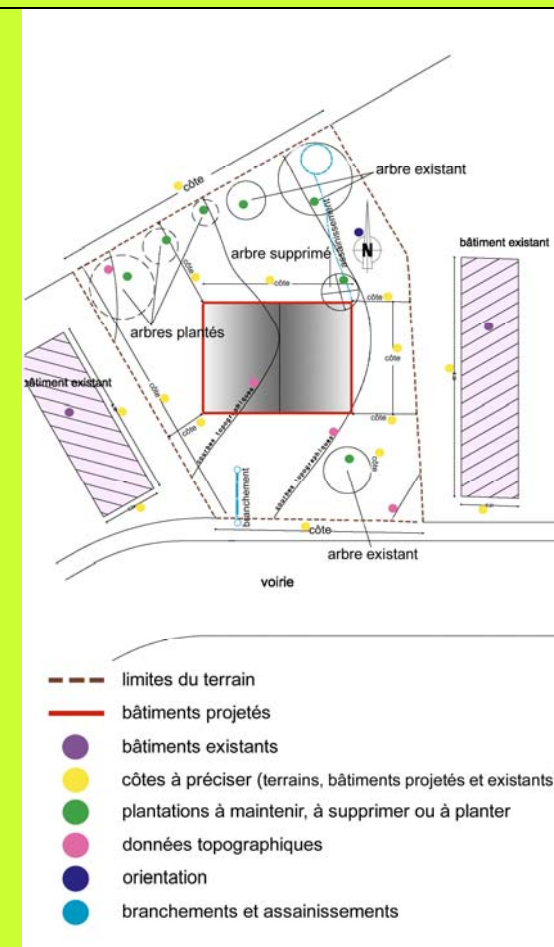
Le **plan de masse** présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures **constructions respectent les différentes règles d'implantation** et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître **le projet d'aménagement du terrain**, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Établi à une échelle comprise entre 1/50e et 1/500e, le plan de masse doit être un plan assez précis du terrain et des constructions prévues. Le plus simple est d'utiliser le plan du lotisseur ou du géomètre et à défaut celui du cadastre.

Il faut reporter sur ce plan :

- l'orientation
- les limites cotées du terrain
- la description du **relief** avant et, le cas échéant, après travaux.
- Le cas échéant, l'emprise au sol des bâtiments existants à maintenir.
- La hauteur et l'**emprise au sol de la construction** à édifier ou à modifier, avec **les distances aux limites du terrain**.

Exemple



PC 2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

(suite)

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-9	Pièce à joindre <i>Explication de l'article ci-contre</i>	Exemple
<p>Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.</p> <p>Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexé, à plus grande échelle faisant apparaître les détails du projet.</p> <p><i>* attention si votre projet se trouve dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer.• Le cas échéant, l'implantation des clôtures existantes et des clôtures projetées, chacune figurée différemment.• La localisation schématique des équipements privés : voies intérieures au terrain, aires de stationnement et accès aux voies de desserte, réseaux d'eau potable, réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, réseaux d'électricité, de gaz...• La localisation schématique des équipements publics existants, desservant le terrain et les constructions (voirie, accès, eau, assainissement, électricité, gaz) ; à défaut d'équipements publics, indiquer les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.• Les points et angles des prises de vue photographique (voir plus loin).• Les servitudes de passage s'il y a lieu. <div data-bbox="730 1134 1352 1225" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"><p>Si aucun aménagement paysager n'est prévu, le spécifier et expliquer pourquoi dans la notice.</p></div>	

PC 3. Un plan en coupe du terrain et de la construction

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-10 b)

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.

Le plan de coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.

Nota : pour une meilleure lisibilité, faire figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse

Pièce à joindre

Explication de l'article ci-contre

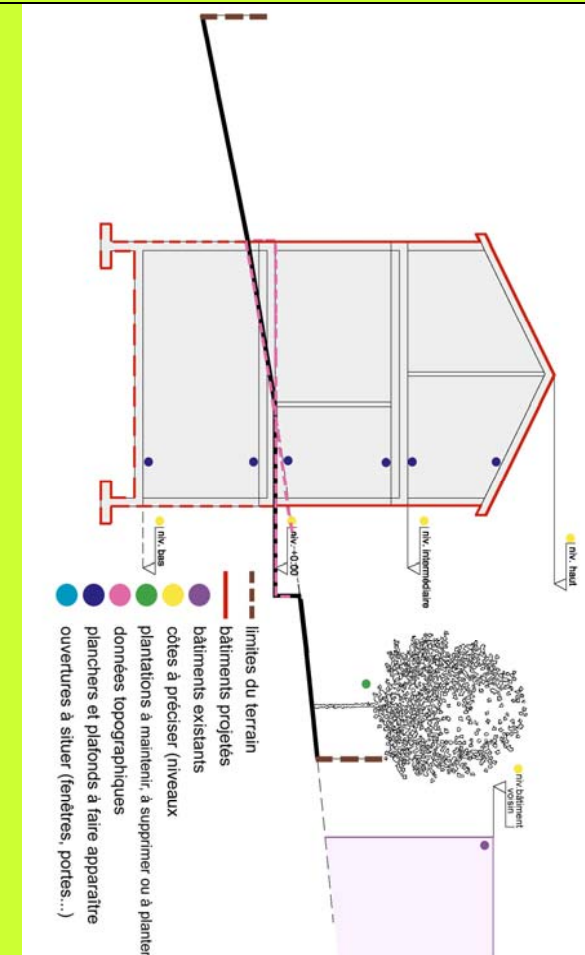
Le **plan en coupe**, c'est-à-dire une coupe qui précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.

Ce plan fait apparaître :

- **l'état initial et l'état futur** : il indique le relief existant et les terrassements projetés (TN : Terrain naturel et TP : Terrain projeté).
- Le plan coupe est fait **sur l'ensemble de la parcelle**, pas uniquement au droit de la construction, il se raccorde aux terrains voisins, en en indiquant les limites.
- Il précise les aménagements des espaces extérieurs (terrasses, aires de stationnement, voie de desserte,...)
- Il précise la position des clôtures.

Il est recommandé en sus de l'article de faire apparaître les planchers et les plafonds de la construction. Comme pour les façades, des cotations appropriées permettront de contrôler le respect des règles de hauteur tant du bâti que du modelage du terrain. Préférez l'échelle 1/200^{ème}.

Exemple



PC 4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-8	Pièce à joindre <i>Explication de l'article ci-contre</i>	Exemple
La notice comprend deux parties :	La notice est un élément essentiel du projet architectural, elle permet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement . Elle vous permet également de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plans de masse et plans en coupe.	
1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants	<p>1) Etat initial du terrain et des abords :</p> <p>Indiquer, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants (zones boisées, topographies, cours d'eau,...)</p> <div data-bbox="725 967 1323 1267" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Eléments paysagers existants : compte tenu qu'un article du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente de refuser un projet qui pourrait nuire à l'intérêt du paysage, il s'avérera prudent de ne pas trop insister sur la qualité de l'environnement du terrain au risque de se voir ensuite opposer le dit article</p> </div>	<p>1) Etat initial du terrain et des abords :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation générale de l'environnement concernant tant le relief que la végétation (<i>plaine, plateau ou coteau, bosquets, prairie ou bocage</i>) • Relief du terrain lui-même et voisinage bâti immédiat : <i>exemple 1 : parcelle quasiment plate en prolongement de maisons existantes.</i> <i>exemple 2 : parcelle en légère pente exposée Est dans un lotissement en cours de construction.</i> <p>Constitution du tissu parcellaire (<i>village, hameau, rural ou banlieue, dense ou diffus,</i>) où le bâti présente un caractère homogène ou hétérogène marqué par : la composition des bâtiments (<i>volumes simples ou décrochés, proportions carrées ou longères</i>) coiffés de toitures (<i>sens faitage par rapport à la pente du terrain, aux voies, aux limites parcellaire, à l'exposition</i>), matériaux et couleurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desserte du terrain : <i>accès par chemin longeant le terrain, voirie nouvelle du lotissement en cours de création.</i>

PC 4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

(suite)

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-8	Pièce à joindre <i>Explication de l'article ci-contre</i>	Exemple
<p>2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :</p>	<p>2) La présentation du projet permet d'assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages</p>	<p>2) La présentation du projet permet :</p>
<p>1. Quel aménagement est prévu pour le terrain ? <i>Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs ...)</i></p>	<p>Indiquer en fonction des caractéristiques du projet l'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est supprimé ou modifié.</p>	<p>Décrire notamment les modifications (si possible mineures) du relief du terrain.</p>
<p>2. Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ? <i>Il faut à cet endroit expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.</i></p>	<p>Expliquer :</p> <p>L'implantation : par rapport aux voisins, aux limites de propriété, au relief, aux vues, au paysage ...</p> <p>L'organisation, la composition : à l'alignement, en retrait, isolé, regroupé, rattaché, isolé,...</p> <p>Le volume : recherche de volumes, de proportions, de teintes, de matériaux en harmonie ou en opposition avec les constructions existantes.</p>	<p><i>Exemple :</i> <i>Conception globale de la construction : volume R+1 de plain pied hauteur et sens de faîtage similaire aux bâtiments environnant.</i></p>
<p>3. Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? <i>Il faut en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.</i></p>	<p>Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain vise à intégrer la construction dans le paysage et à minimiser son impact. Il apporte richesse et qualité à la construction.</p>	<p><i>Exemple :</i> <i>Clôture, muret de 80 cm de hauteur de coloris identique à celui de la maison, plantation d'une haie champêtre, etc.</i></p>

PC 4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

(suite)

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-8	Pièce à joindre <i>Explication de l'article ci-contre</i>	Exemple
<p>4. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ? <i>Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, bois, verre...). Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, sites classés), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez vous à la mairie.</i></p>	<p>Les matériaux et les couleurs participent à la qualité des constructions. Il est recommandé de s'inspirer des caractéristiques de l'architecture locale afin de s'intégrer au paysage.</p>	<p><i>Exemple :</i> <i>Architecture régionale aux couleurs d'enduit clair et de menuiseries bois et blanc, toiture faible pente de tuiles classiques ton nuancées vieilles.</i></p>
<p>5. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ? <i>Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.</i></p>	<p>Indiquer quelles sont les plantations à conserver ou à créer. S'il y a des terrassements créés pour les constructions, indiquer comment sont traités les talus (soutènement, plantations,...)</p>	<p><i>Exemple :</i> <i>Plantation : jardin engazonné au pourtour de la construction, 5 arbres de haute tige (préciser les espèces, feuillus, conifère), haies constituées d'essences variées d'essence champêtre (charme, noisetier,...).</i></p>
<p>6. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ? <i>Décrivez sommairement ces accès.</i></p>	<p>Pour les accès et aires de stationnement indiquer s'il y a des terrassements à créer. Indiquer les matériaux des aménagements extérieurs.</p>	<p><i>Exemple :</i> <i>Accès limité à la circulation d'accès au garage, terrasses d'agrément en pavage ton pierre, tour de maison piétonnier en gravier concassé ton sable.</i></p>

PC 5. Un plan des façades et des toitures

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-10 a

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions qu'elles aient ou non des ouvertures.

Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représenter l'état Initial des façades et des toitures (c'est à dire à la date de dépôt de votre dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

Pièce à joindre

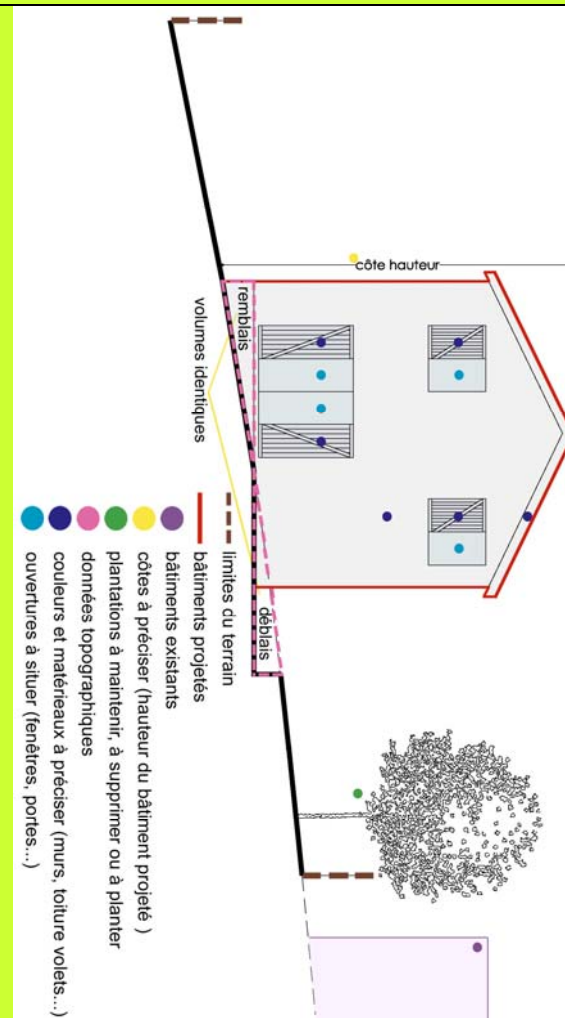
Explication de l'article ci-contre

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Il **doit être coté** et à une échelle permettant de dessiner les détails.

Choisir l'échelle de 1/100^{ème} (voire 1/50^{ème}). Ce plan a pour but de décrire les façades du ou des bâtiments. Les matériaux employés pourront être mentionnés, les couleurs également si le plan est en noir et blanc. Chaque façade sera repérée par son orientation (Est ou Sud-Est par exemple). A la base, le terrain avant travaux (terrain naturel) et le terrain remodelé (terrain fini) seront représentés et légendés. Si le remodelage du terrain est réglementé, il est utile de coter les différences en déblai et en remblai dans le respect de la règle. De même, les cotes de hauteur seront portées selon leur mode de calcul (Article 10 du P.L.U.) soit au faîtage (le plus courant), soit à "l'égout de toiture" (rive basse de la toiture), soit à la "sablère" (ligne de repos de la toiture sur les murs).

Exemple



PC 6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-10 c

Pièce à joindre

Explication de l'article ci-contre

Exemple

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- **un photomontage.** C'est la solution la plus simple pour un non professionnel :

A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.

- **Une perspective** ou une axonométrie

Ce document permet d'apprécier comment **le projet se situe par rapport aux autres constructions** avoisinantes et aux paysages, son **impact visuel** ainsi que le traitement des accès et du terrain. Choisir un point de vue qui permette d'apprécier cette insertion par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage.

Ce document **doit obligatoirement être réalisé à partir d'une photo du site.**

- Afin de bien intégrer les proportions et l'échelle de la construction prendre comme repère un arbre, un poteau électrique
- Reporter la construction mais également les aménagements des abords (chemin d'accès, aire de stationnement, plantations, clôtures...)

La **perspective** ou l'axonométrie doivent, au même titre que le photomontage montrer l'environnement de la construction (insertion dans une photo)



Insertion du projet dans l'environnement lointain



Impact visuel des bâtiments par rapport à leur environnement naturel et bâti, traitement de leurs accès et abords

PC 7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-10 d	Pièce à joindre <i>Explication de l'article ci-contre</i>	Exemple
<p>Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...</p> <p>Si votre projet est situé en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.</p> <p><i>Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.</i></p>	<p>Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.</p> <p>Choisir des points de vue pertinents permettant d'apprécier l'environnement proche.</p> <p>Il est recommandé de repérer le terrain sur la photographie.</p> <p>Il n'est demandé qu'une photo mais il est conseillé d'en fournir plusieurs si le terrain est en situation dégagée ou s'il est visible de plusieurs endroits distincts.</p> <p><i>Le point de prise de vue et l'angle de prise de vue doivent être repérés sur le plan de situation (PC1) et sur le plan de masse de la construction (PC2). Numéroté la photo et reporter le numéro sur les plans.</i></p>	 <p>REPERAGE DU TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE</p>

PC 8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Article du code de l'urbanisme Art. R. 431-10 d	Pièce à joindre <i>Explication de l'article ci-contre</i>	Exemple
<p>Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.</p> <p>Si votre projet est situé en zone rurale, elle montre le paysage environnant.</p> <p><i>Attention</i> : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.</p>	<p>Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.</p> <p>Choisir des points de vue pertinents permettant d'apprécier l'environnement lointain.</p> <p>Il est recommandé de repérer le terrain sur la photographie.</p> <p>Il n'est demandé qu'une photo mais il est conseillé d'en fournir plusieurs si le terrain est en situation dégagée ou s'il est visible de plusieurs endroits distincts.</p> <p><i>Le point de prise de vue et l'angle de prise de vue doivent être repérés sur le plan de situation (PC1) et sur le plan de masse de la construction (PC2). Numéroté la photo et reporter le numéro sur les plans.</i></p>	 <p>REPERAGE DU TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN</p>

Nous recommandons de numéroter les pièces du dossier de permis de construire selon la nomenclature indiquée (de PC 1 à PC 8)

Pour plus d'informations, téléchargez la [notice explicative](#) éditée par le ministère (30 pages)

A noter

Le **projet architectural** remplace l'ancienne notion de "volet paysager".

Les **plans intérieurs de la construction** ne sont officiellement plus demandés dans le dossier de demande de permis de construire.

Lorsque le projet ne porte que sur des travaux intérieurs (quelle que soit la situation du projet), la notice, le plan masse, le document graphique et les documents photographiques ne sont pas exigibles.

Lorsque le projet est situé dans un lotissement : joindre au dossier :

- un certificat fourni par le lotisseur répartissant la SHON (lorsque la SHON a été répartie par le lotisseur)
- un certificat fourni par le lotisseur attestant de l'achèvement des équipements de desserte du lot lorsque l'ensemble des travaux n'est pas achevé

D'autres pièces sont à joindre dans le cas d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concertée), d'une maison dans une zone exposée aux risques sismiques, dans les communes où un PPR impose la réalisation d'une étude préalable.

DDE de la DORDOGNE
Service Aménagement Urbanisme Habitat Ville
Cellule Application Droit Du Sol