

GUIDE

PERMIS de CONSTRUIRE

www.caux-estuaire.fr

5, rue Sylvestre Dumesnil - BP 117 - 76430 Saint-Romain-de-Colbosc
Tél. : **02 35 13 36 90** - Fax : 02 35 13 87 79 - Mail : contact@caux-estuaire.fr



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#05) disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/> ou renseignez-vous auprès de la mairie.
- **Comment constituer votre dossier ?**

Formulaire + **Pièces** + **Déclaration imposition**

The image shows three documents required for a PCMI (Permis de Construire Maison Individuelle):

- Document 1 (Cerfa 139):** Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes. It includes fields for the applicant's name, address, and contact information, as well as a section for the project description.
- Document 2 (Cerfa 59):** Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire. It is a checklist of required documents, including a site plan, a mass plan, a section plan, a facade plan, a roof plan, a document on the impact of the project on the environment, and a photograph of the site.
- Document 3 (Cerfa 20):** Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. It is a form for declaring the elements necessary for the calculation of taxes, including the surface area of the building, the number of floors, and the type of construction.

- 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)
- Fiche 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 : 4 mois (si le projet est situé en périmètre de monument historique)

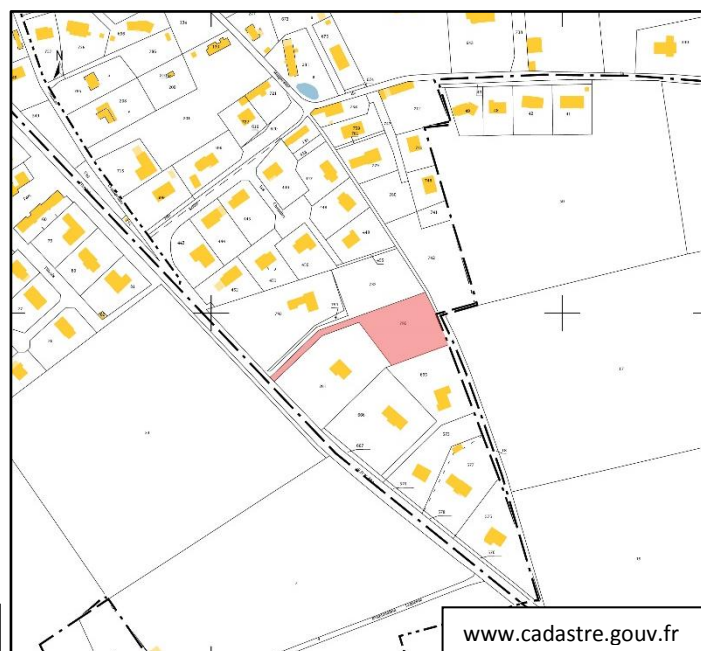
Déroulement du projet :
1 - Dépôt du dossier
2 - Complément éventuel
3 - Consultation services extérieurs, par la ville, si nécessaire
4 - Délivrance de l'autorisation
5 - Ouverture du chantier
6 - Achèvement et conformité des travaux

Nombre de dossiers :
6 exemplaires + 1 ex supplémentaire (si le projet est situé en périmètre de monument historique)

PLAN DE SITUATION (PCMI 1)

Le plan de situation permet de localiser précisément votre terrain dans la commune.

Il permet également de déterminer les règles d'urbanisme applicables à votre projet (zonage du Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou Carte Communale, périmètre de protection d'un monument historique...).



Explications :

- Utiliser une carte routière ou un plan de la ville (format 21 x 29,7 cm).
- Indiquer l'orientation (le Nord).
- Localiser votre terrain avec un repère.
- Mentionner le nom des rues.

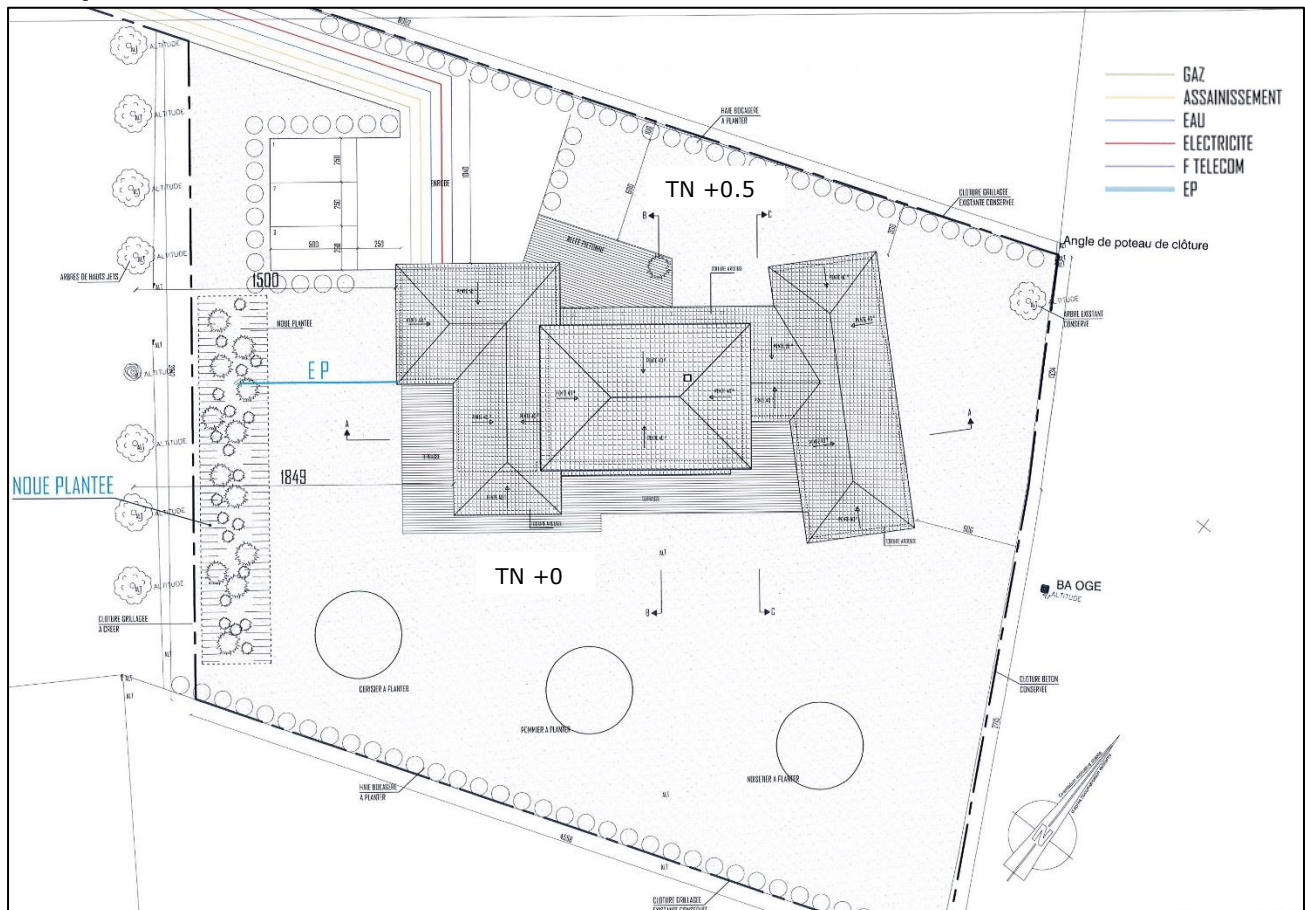
Astuce :

- Utiliser un site de géolocalisation (Google Earth, cadastre.gouv.fr, etc.).

PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS ET DES BÂTIMENTS À DÉMOLIR (PCMI 2 et PCMI 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 que les futures constructions respectent les différentes règles d'urbanisme applicables à votre projet (accès, réseaux, implantation, emprise, hauteur, stationnement, espaces verts...).



© Bld Architecture-Architecte : Dorothee Navarre

Construction d'une maison individuelle **PCMI2 Plan de masse** - échelle 1/100e

Explications :

- Établir un plan du terrain avec une échelle (ex : 1 cm = 1 m).
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur).
- Mentionner toutes les distances (limite entre le projet et la limite séparative, entre le projet et l'emprise publique).
- 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).
- Les places de stationnement.
- Trait de coupe (ex : AA -BB).

Astuce :

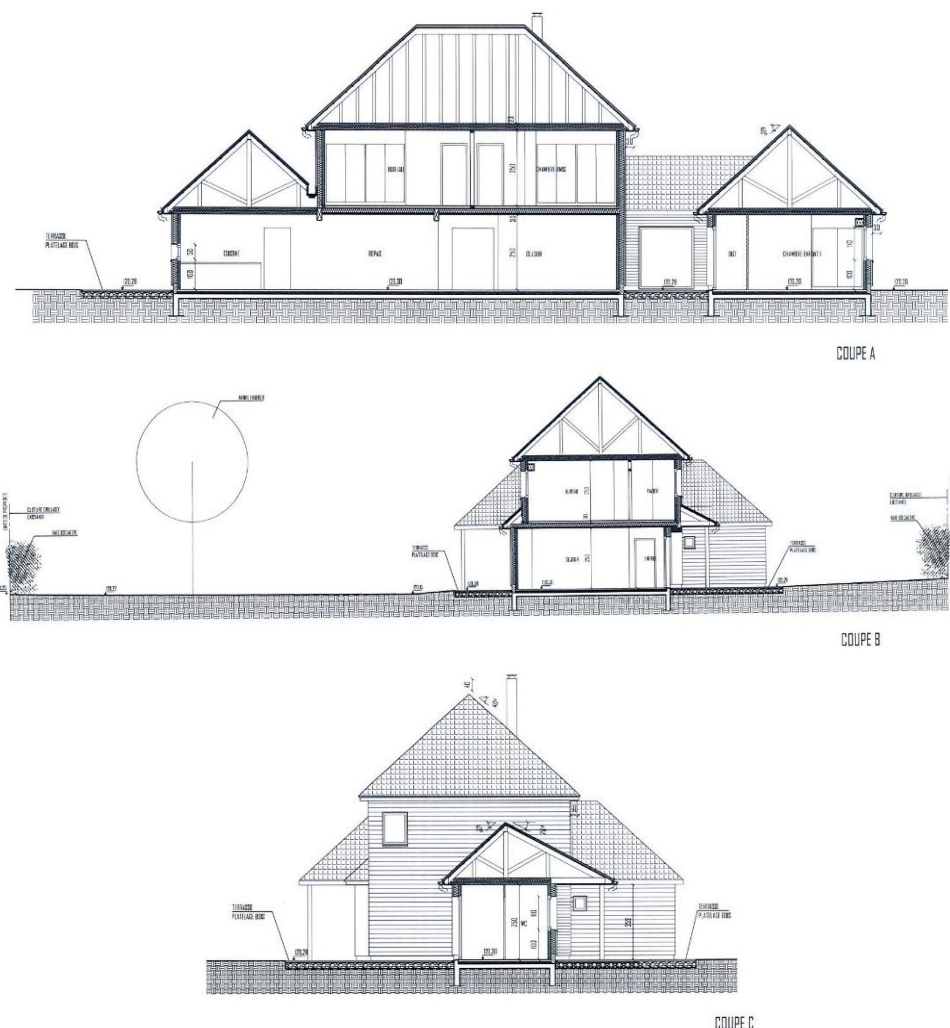
Faire 2 plans :

- 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).



© Bld Architecture- Architecte : Dorothée Navarre

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

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 l'environnement dans lequel il se situe. Elle décrit le projet. Elle justifie vos choix (conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage). Elle permet de préciser les éléments du projet qui ne peuvent être représentés par les seuls plans de masse et plan en coupe.

Le terrain :

Le terrain est situé dans la commune deIl est visible ou non de la voie publique.

Description du terrain : terrain plat ou en pente, éléments arborés existants, éléments bâtis existants...

L'accès à la parcelle.

La situation de la propriété est : ... rue ... 76... Ville.

La parcelle est d'une superficie ... m² et cadastrée ...

Environnement :

Description des bâtis existants aux alentours et dans le centre bourg de la commune (type d'habitat..).

Les constructions environnantes sont de type (description couleurs et matériaux utilisés pour façades et toitures).

Le projet :

L'objet du présent dossier de demande de permis de construire est la construction d'une maison individuelle.

Le projet est prévu d'être implanté (orientation, distances limites séparatives et emprise publique).

Le projet est prévu d'être réalisé en « matériaux et couleur de façade ». La couverture sera en « matériaux et couleur ».

Les menuiseries extérieures seront constituées...

La teinte retenue pour l'aspect extérieur des menuiseries est ...

Traitement paysager (haies, clôtures...)

Aménagement de l'entrée charretière (emplacement, recul..), description du portail

Place de stationnement prévue

Réseaux :

Electricité

Eau Potable/ Usées

Eaux Pluviales

Construction 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, les places 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 permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Pour une extension, il représente également la construction existante.



© Bld Architecture- Architecte : Dorothée Navarre

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

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 :

Pour une extension
Faire 2 plans :
• Un plan état actuel.
• Un plan état futur.

Lorsque le plan de toiture est présent sur le plan de masse, il n'est pas nécessaire de faire un plan de toitures.

DOCUMENT GRAPHIQUE (PCMI 6)

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



© Bld Architecture- Architecte : Dorothée Navarre

Construction d'une maison individuelle **PCIM6 Insertion paysagère**

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 paysagement (arbres, arbustes).

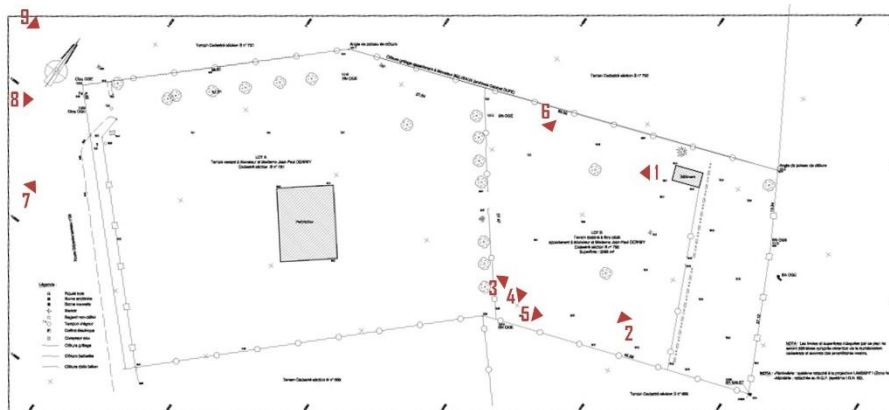
Astuces :

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.

PHOTOS DE PRÈS ET DE LOIN PHOTOS 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 qui jouxtent immédiatement votre projet et les terrains éloignés de la construction à édifier ou des travaux projetés. Elles permettent de visualiser également le ou les bâtiments à démolir le cas échéant.



© Bld Architecture- Architecte : Dorothée Navarre

Construction d'une maison individuelle- **PCMI 7 (Photographie du terrain dans son environnement proche)** et **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.

Astuce :

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 orientations retenues à l'issue des tables rondes du Grenelle de l'environnement à l'automne 2007 ont amorcé la mutation écologique de la France. La mise en œuvre des comités opérationnels a permis de définir les voies, moyens et conditions requis pour une entrée en vigueur des conclusions du Grenelle notamment le renforcement de la réglementation thermique dès 2012 pour tous les types de bâtiments qui y sont soumis.

L'ensemble de ce travail sur l'orientation énergétique de la France s'est traduit concrètement par le vote des lois Grenelle I et II. Ces deux lois servent désormais de socle pour l'élaboration de l'ensemble des mesures nécessaires à la mise en place de la politique énergétique de la France, et notamment les principes de la RT 2012.

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

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Afin de répondre à ces différents objectifs, la DHUP a engagé l'élaboration de la RT 2012 depuis l'été 2008. Douze groupes de travail thématiques ont été réunis depuis lors (groupe tertiaire, acteurs du résidentiel, enveloppe, systèmes, etc.). Ces groupes de travail thématiques étaient composés d'experts des professions concernées par chaque thème, afin de recueillir et de débattre publiquement des contributions (plus de 500 au total) de chacune des professions quant aux futures exigences et à l'application de la RT 2012.

Entre septembre 2008 et février 2010, 6 conférences consultatives ont permis à la DHUP de présenter périodiquement les avancées des travaux et orientations à plus d'une centaine d'organisations représentatives des acteurs concernés. La conférence du 19 février 2010, a permis d'une part de récapituler l'ensemble des exigences prévues par la RT 2012 et, d'autre part, d'en illustrer les impacts techniques, économiques, énergétiques et environnementaux aussi bien sur la base d'exemples représentatifs qu'au niveau macroscopique.

Depuis lors, le MEEDDM a consolidé les orientations prévues pour cette future réglementation notamment au travers de la finalisation de la loi Grenelle 2.

La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire :

- déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU ;
- déposés à partir du 1^{er} janvier 2013 pour tous les autres bâtiments neufs.

■ **Trois exigences de résultats pour respecter la RT 2012**

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
- Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée

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 COS

DPE Construction

Etudes de faisabilité

Réversibilité en maisons individuelles

Réglementations spécifiques DOM

Un site édité par le

CSTB
Le futur en construction

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).

Astuce :

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/reglementation-thermique-2012/presentation.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).

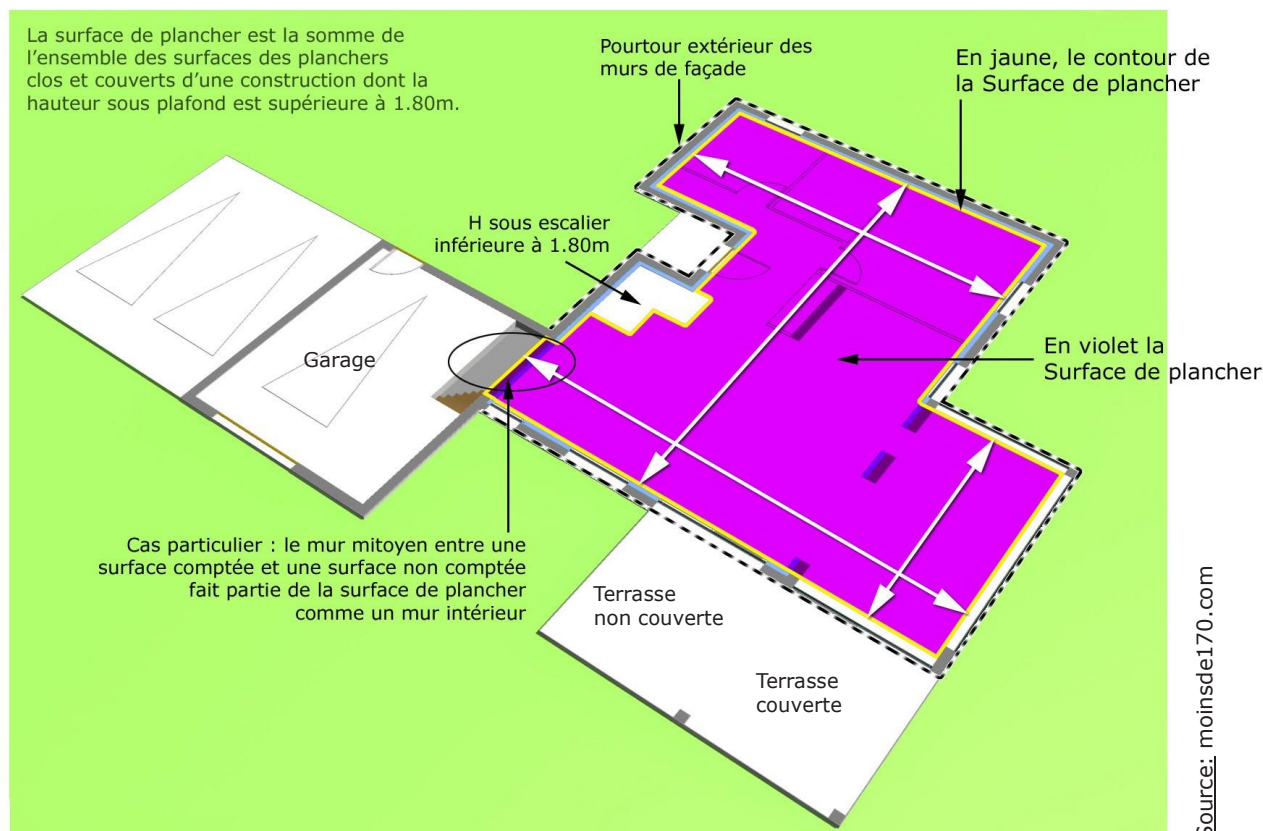
Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable
Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

Imprimer
Enregistrer
Réinitialiser

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B) + (C)
La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du mur intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
Dont on déduit :				
Les vides et tréteaux correspondant au passage de l'accès ou de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80	-	-	-	-
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement	=	=	=	=
Dont on déduit :				
Les surfaces de plancher aménageables en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des combles non aménagées pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des locaux techniques rattachés au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune	-	-	-	-
D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résulteraient de l'application des déductions précitées, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures	-	-	-	-
→ 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

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 _____

1 - Désignation du permis

☐ Permis de construire $\Rightarrow$ N° _____

☐ Permis d'aménager $\Rightarrow$ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Imprimer Enregistrer Réinitialiser

1/2

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez utiliser ce formulaire pour : Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
La présente déclaration a été reçue à la mairie
le _____

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☐ Permis de construire $\Rightarrow$ N° _____

☐ Permis d'aménager $\Rightarrow$ 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 fin des voiries fixée au : _____

☐ Déclaration préalable $\Rightarrow$ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Durée de validité de l'autorisation

- Travaux à commencer dans les 3 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.

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.

Pour tout renseignement complémentaire :

Communauté de Communes Caux Estuaire - Service ADS

5 rue Sylvestre Dumesnil
76430 Saint-Romain-de-Colbosc
02 35 13 36 90
contact@caux-estuaire.fr

Bénéficiez d'un conseil gratuit :

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

27 rue F. Mitterrand
76142 Petit Quevilly
02 35 72 94 50
www.caue76.org

Espace Info Énergie

Espace Henri Odièvre
Avenue du Général de Gaulle
76430 Saint-Romain-de-Colbosc
Prendre RDV au 02 35 22 25 20
eie@caux-estuaire.fr