



## LE GUIDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### **Guide pour vous aider à remplir votre dossier si vous êtes un particulier ou une personne morale.**

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune à savoir le PLU (Plan Local d'Urbanisme) du 25 février 2020, disponible sur le site de la commune, le Géoportail de l'urbanisme ou le site de l'Agglo Pays d'Issoire.

Votre dossier doit être déposé en mairie en 4 exemplaires (+ 1 si vos travaux sont situés dans un secteur de protection de monument historique).

Le recours à un architecte est obligatoire pour :

- Les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- Les constructions agricoles dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 800 m<sup>2</sup>
- Une extension soumise à permis de construire qui porte la surface de plancher totale (existant + extension) ou l'emprise au sol à plus de 150 m<sup>2</sup> (ou 800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles)

Si le dossier est déposé par une personne morale, le recours à un architecte est toujours obligatoire quel que soit le projet de construction.

Afin de constituer votre permis de construire, les formulaires et la notice explicative sont disponibles sur le site [service-public.fr](http://service-public.fr) ou en mairie.

Votre dossier devra impérativement comporter les pièces obligatoires suivantes :

1. Le Cerfa disponible en mairie ou sur [service-public.fr](http://service-public.fr)
2. Un plan de situation (PC1)
3. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (PC2)
4. Un plan en coupe du terrain et de la construction (PC3)
5. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet (PC4)
6. Un plan des façades et des toitures (PC5)
7. Un document graphique d'insertion (PC6)
8. Une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement proche (PC7)
9. Une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement lointain (PC8)

## 1. Le Plan de situation du terrain (PC1)

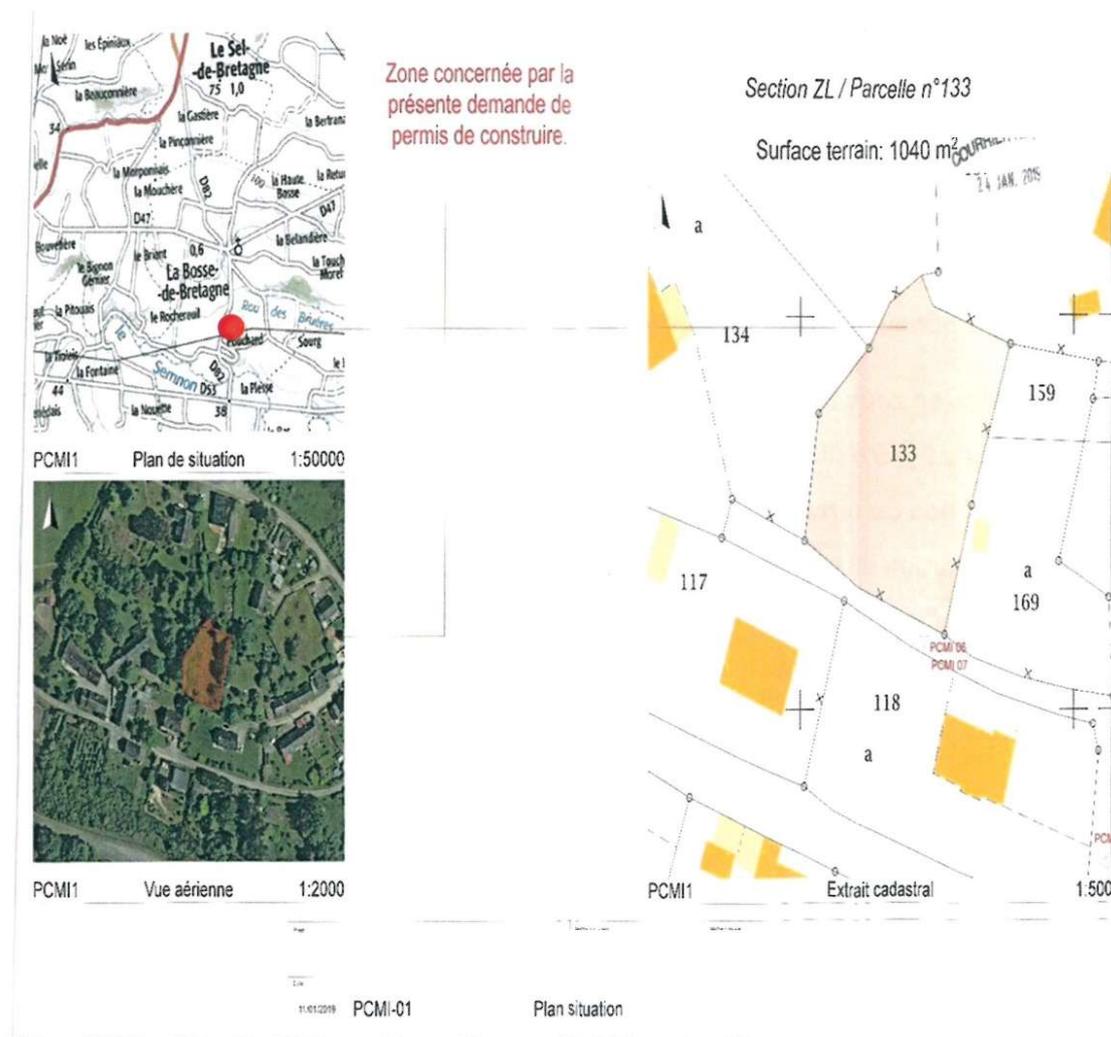
Il permet de situer précisément le terrain dans la commune.

Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière, une carte IGN, un plan cadastral si le projet se situe dans le village.

### Il doit comporter :

- L'orientation c'est-à-dire la direction du nord
- La localisation du terrain
- Les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises
- Une échelle : plan IGN – 1/12500<sup>ème</sup> ou 1/25000<sup>ème</sup>
  - Plan cadastral – 1/1000<sup>ème</sup>
- Le nom des voies desservant le terrain

Exemple :



## 2. Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier (PC2)

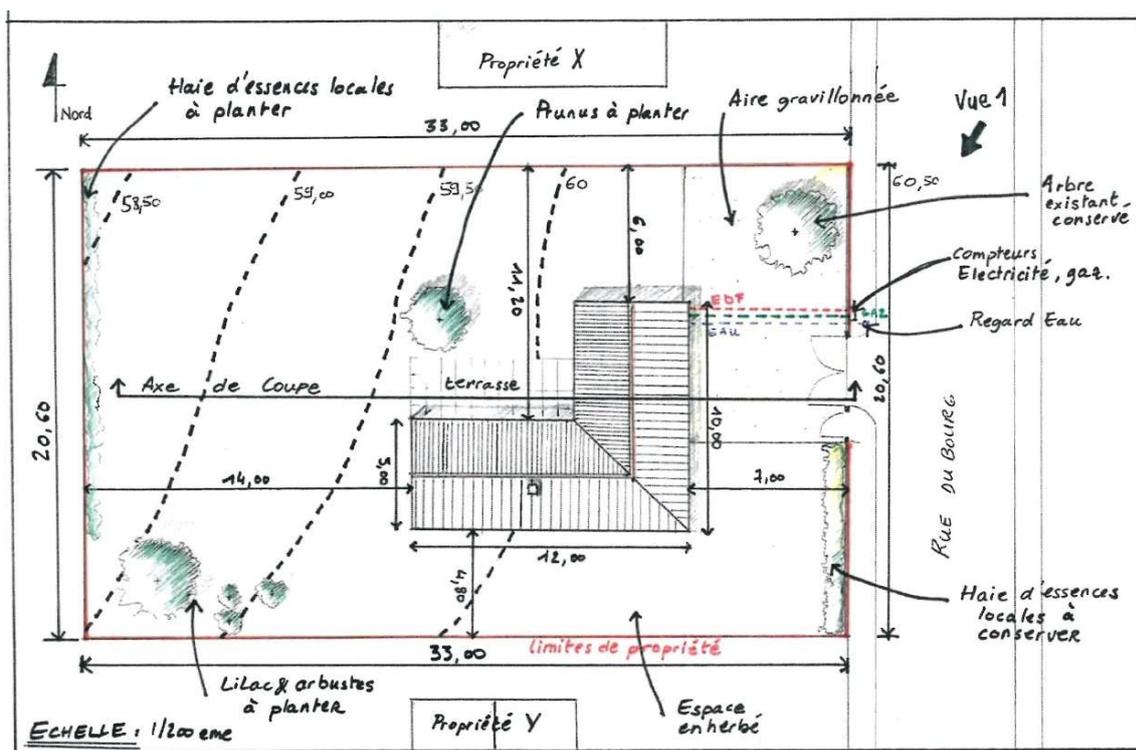
Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.

Différencier par un jeu de couleurs l'existant et le projet pour une meilleure visualisation.

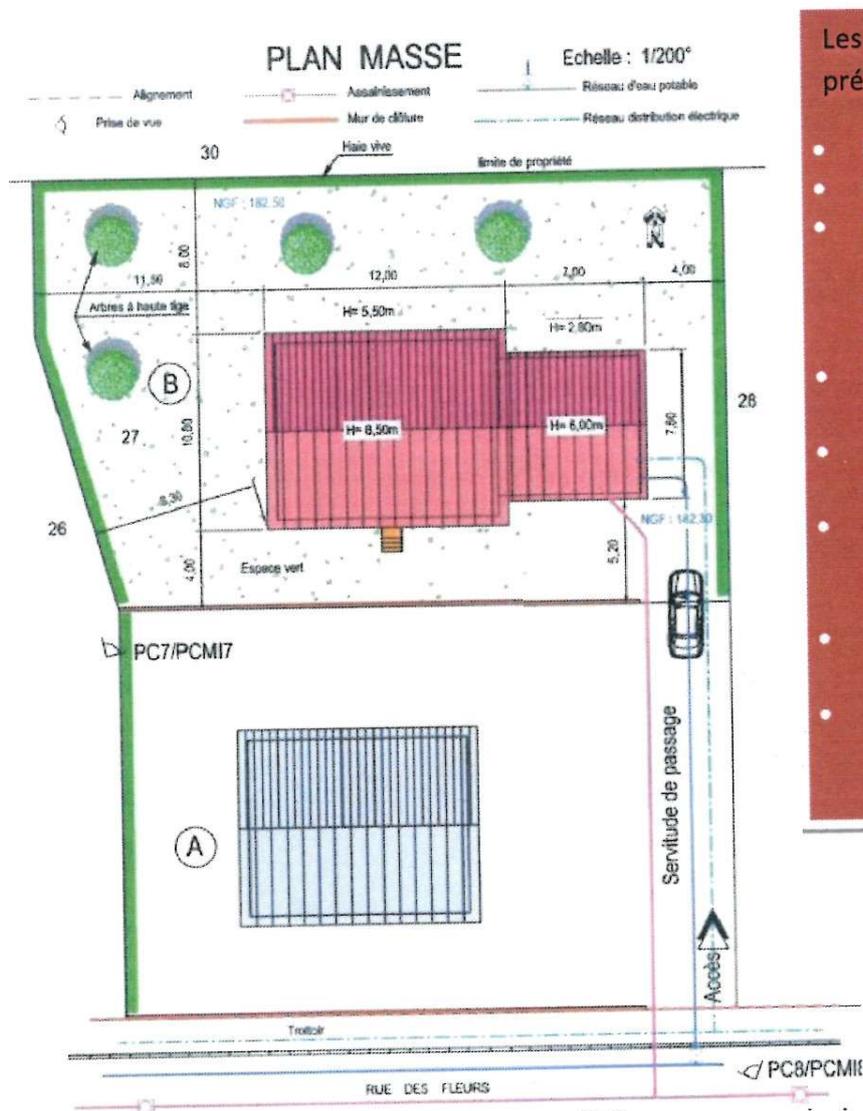
### Il doit comporter :

- L'orientation : indiquer le nord
- L'échelle comprise entre 1/50<sup>ème</sup> (1cm pour 0,50 m) et 1/500<sup>ème</sup> (1 cm pour 5m)
- Les courbes de niveaux altimétriques du terrain
- Les limites cotées du terrain
- Le projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur à l'égout du toit et au faîtage mesurées à partir du terrain naturel) et leurs distances par rapport aux limites séparatives
- Bâtiments existants à maintenir ou à démolir sur la parcelle avec leurs dimensions et emplacements et leurs distances par rapport aux limites séparatives
- Les places de stationnement avec leurs côtes
- Implantation des réseaux (eau, assainissement, électricité, ...)
- L'accès à la parcelle et le nom de la voie de desserte
- Servitude de passage si nécessaire
- Les clôtures existantes et projetées
- Les plantations (arbres, haies) à maintenir, à supprimer ou à planter
- L'axe de coupe du terrain correspondant au plan de coupe du terrain et de la construction (PC3)
- Les points de prise de vue photographique (PC7 et PC8)

Exemple :



Autre exemple de plan de masse :



### 3. Plan en coupe du terrain et de la construction (PC3)

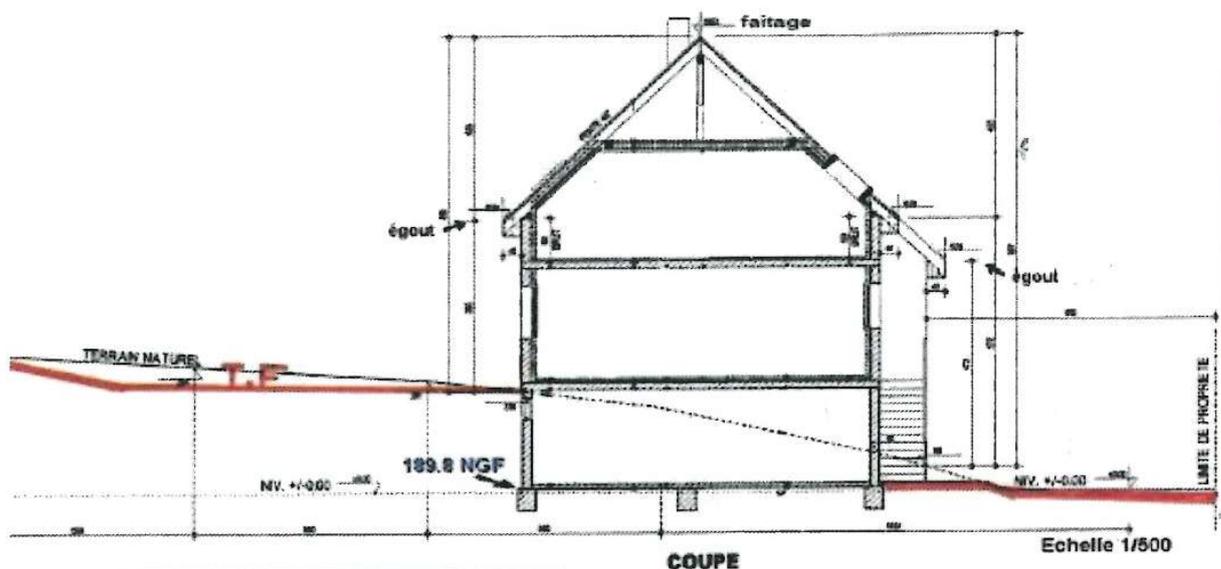
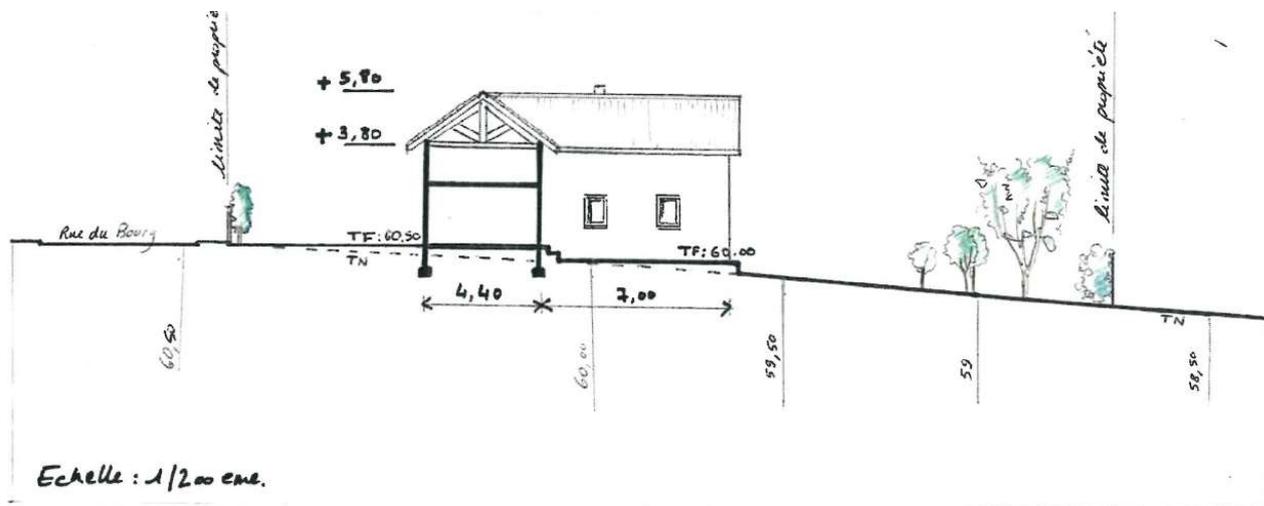
Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet (terrain naturel).

C'est une représentation graphique de la construction et du terrain selon un plan fictif qui les traverse verticalement.

**Il doit comporter :**

- Le profil du terrain avant (terrain naturel = TN) et après travaux (terrain fini=TF)
- Les adaptations nécessaires à la topographie : escalier, rampe, talus, mur de soutènement...
- Les niveaux du projets – sol intérieur, faîtage, terrasse, gouttière, ...
- Les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel
- Les accès et limites de propriété
- L'échelle identique à celle du plan de masse

Exemples de plan en coupe :



#### 4. [Notice décrivant le terrain et présentant le projet \(PC4\)](#)

La notice présente la situation du terrain et le projet pour permettre de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

La notice permet de préciser les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plans de masse et plans de coupe.

**La notice comprend 2 parties :**

- La première partie correspond à 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.
- La deuxième partie correspond à la présentation du projet permettant de répondre à 6 questions :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?
- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?
- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Exemple de notice :

### 1) L'environnement existant :

Le terrain affecté à l'opération se situe au Sud de Saulnière dans le lotissement de l'école.

Le terrain a une superficie totale de 415 m<sup>2</sup> et est cadastré sous le lot ZK 154  
L'environnement général de ce terrain est arboré et prévoit conserver un grand espace végétal et de haies.

### 2) Dispositions prévues pour assurer l'insertion de la construction, ses accès et ses abords dans le paysage :

Il n'est pas prévu de démolition ou d'arrachage d'arbres.

- Le seuil du garage se situera 10 cm au-dessus du niveau de la voirie comme demandé soit 95,51.  
La construction réalisée sur vide sanitaire, sera implantée en limite de propriété Ouest et Est. La façade de la maison sera implantée à 6m de l'accès au lot.
- Cette maison individuelle composée d'un Rdc et d'un étage sera constituée d'un volume principal et d'un volume secondaire contre la façade Ouest comprenant le garage. Les toitures de ses deux volumes seront en deux-pans ardoise à 30°.
- Les clôtures en limite seront réalisées avec une haie vive arbustive composée d'essences locales doublé d'un grillage rigide vert le tout ayant une hauteur maximale de 2.00m.
- Les matériaux employés sont ceux trouvés généralement dans la région, maçonnerie en agglo recouvert d'un enduit ton Blanc de la côte (PRB 049), et d'un enduit ton Finistère (PRB 041) partiellement sur le volume principal et sur tout le volume secondaire du garage.
- La menuiserie est prévue Alu gris 7016.
- Le terrain situé au Nord prévoit une aire de stationnement non close, permettant le stationnement de deux véhicules et permettant également l'accès au garage, comprenant le stationnement d'un autre véhicule ainsi que le stationnement deux roues, Il permet également l'accès à la porte d'entrée.  
La construction sera raccordée gravitairement aux réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'alimentation EDF, PTT et EAU Potable, passant en façade de lot.  
Le reste de la propriété sera aménagé en jardin d'agrément engazonné et planté de deux arbres à haut tige se développant naturellement sur la région.

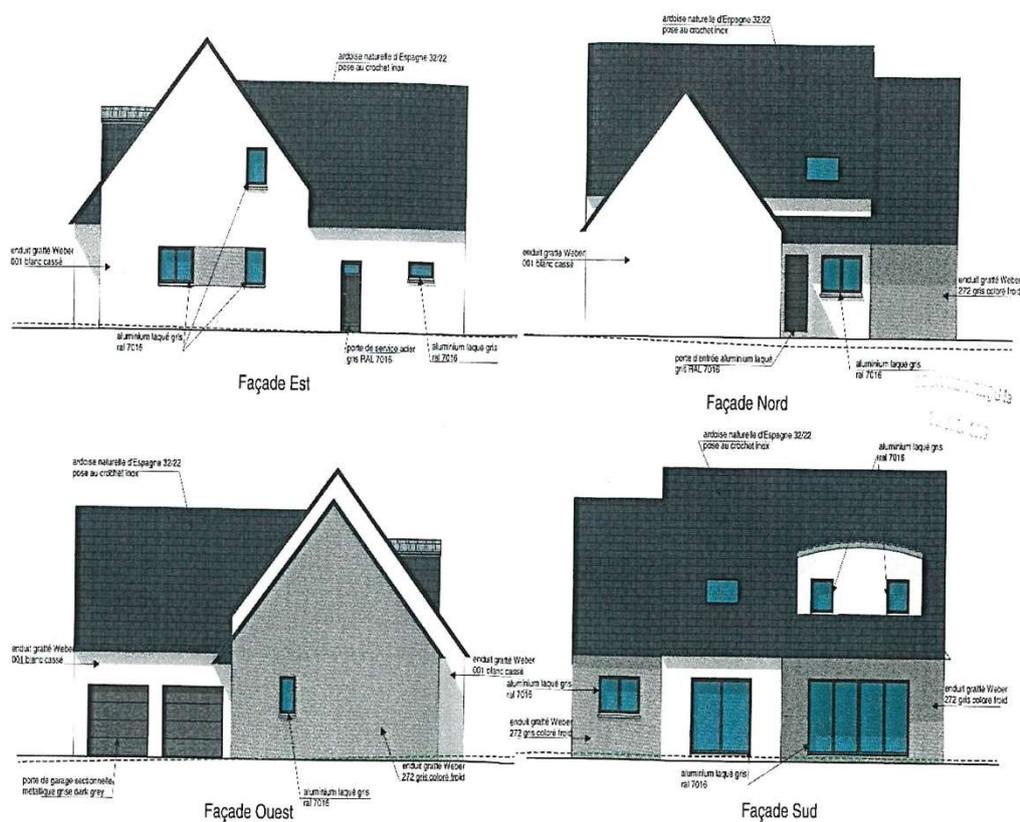
## 5. Plan des façades et des toitures (PC5)

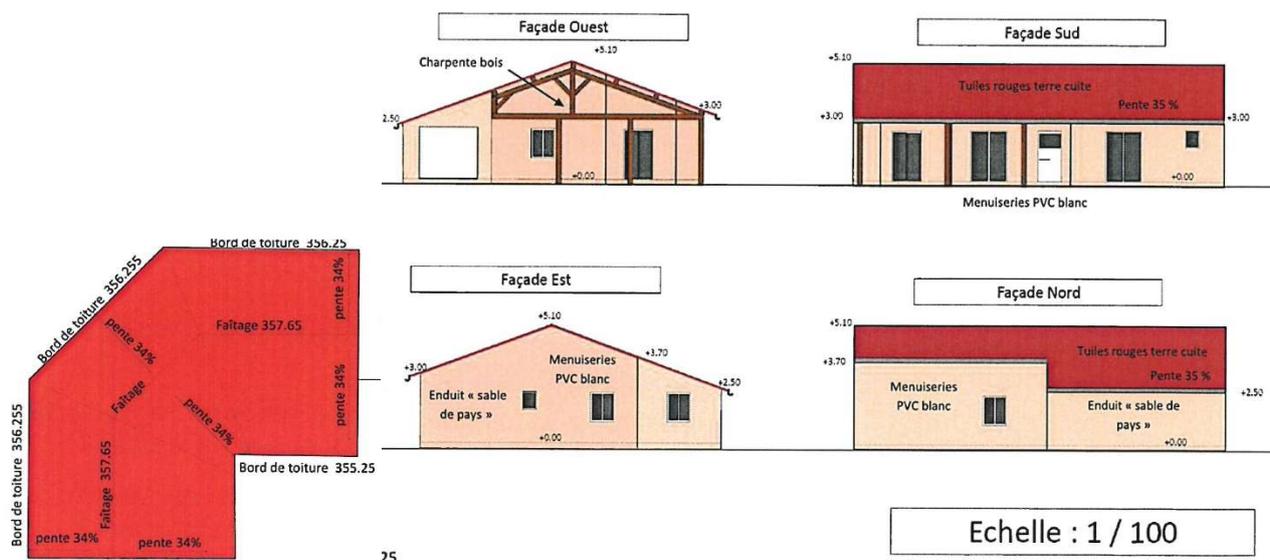
Le plan des façades et des toitures montre, de manière précise, l'aspect extérieur du bâtiment.

Il comporte :

- L'orientation des façades
- Les niveaux des sols
- La hauteur des constructions (gouttière, faîtage, ...)
- La dimension des ouvertures
- La nature et les couleurs des matériaux apparents (revêtement des toitures et des murs, menuiseries ...)
- Tous les éléments visibles (cheminée, capteurs solaires, poteaux, porte, moulure, corniches, ...)
- Représentation de l'état initial des façades du bâtiment en cas de modification
- L'échelle

Exemples :





## 6. Document graphique d'insertion (PC6)

Ce document permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

Techniques pour sa réalisation :

- Photomontage
- Logiciel de représentation en 3D
- Croquis /dessin

Exemples :



## 7. Photographies permettant de situer le terrain (PC7 et PC8)

Le point et l'angle des prises de vues doivent être indiqués sur le plan de masse (PC2).

- Dans l'environnement proche (PC7), la photographie montre la façade des constructions avoisinantes, des arbres existant en zone urbaine ou le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante en milieu rural.



*Photo rapprochée - Vue A*



- Dans l'environnement lointain (PC8), la photographie montre l'aspect général du lieu d'implantation (rue, paysage, ....)

*Photo éloignée - Vue B*



## 8. Autres pièces à fournir selon la nature et la localisation du projet

- Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique. Elle doit être établie sur le formulaire disponible sur le site [www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr). Cette pièce doit être datée et signée. L'étude thermique doit être réalisée par un professionnel.
- Les certificats attestant l'achèvement des équipements desservant le lot et indiquant la surface constructible du lot en cas de nouvelles constructions dans un lotissement délivré par un permis d'aménager (pièces PA9 et PA10).
- L'accord du maire pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public si le projet est en surplomb du domaine public (Balcon, débords de toitures, isolation par l'extérieur, ....)
- D'autres pièces spécifiques peuvent être demandées.