



Permis de Construire

Documents minimal du dossier de demande de permis de construire
Les renseignements fournis par le demandeur (article R.431-5 du code de l'urbanisme)

La demande de permis de construire précise :

- l'identité du ou des demandeurs
- l'identité de l'architecte auteur du projet, le cas échéant
- la localisation et la superficie du ou des terrains
- la nature des travaux
- la destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies à l'article R.123-9
- la surface des plancher des constructions projetées
- la puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé
- les éléments nécessaires du calcul des impositions.
- l'attestation du demandeur précisant qu'il est habilité à présenter la demande de permis.

Un plan de situation

Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune et précise son échelle et son orientation par rapport au nord. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes (article R.431-7). Les points et les angles des prises de vue des 2 photos à joindre le dossier de permis de construire sont reportés sur le plan de situation.

Le projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

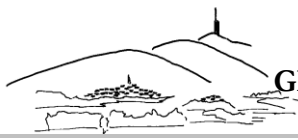
Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords (article L.431-2)

Le projet architectural comprend :

- Une notice d'impact
- Des plans : plan de masse, plan des façades et toitures, plan de coupe
- Des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux avoisinants et aux paysages.
- Deux photographies, sont prises seulement à partir des vues exigibles des espaces ouverts au public (rue, route, place, belvédère, jardin public...)

La notice d'impact doit préciser (article R.431-8)

- L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants
- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
 - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants
 - Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
 - Les matériaux et les couleurs des constructions
 - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer



- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

Quand le projet est situé en secteur protégé, la notice d'impact doit être complétée pour préciser les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (article R.431-14)

Sont concernés :

- Les opérations de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme. Ce sont des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles
- Les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé
- Les travaux sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
- Les travaux projetés dans un cœur de parc national.

Le plan de masse (article R.431-9)

Il est coté dans les trois dimensions, précise son échelle et l'orientation du terrain par rapport au nord.

Il fait apparaître :

- Les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.
- Le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.
- Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.
- Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Les points et les angles des prises de vue des 2 photos à joindre au dossier de permis de construire sont reportés sur le plan de masse.

Le plan des façades et toitures (article R.431-10-a)

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

Le plan en coupe (article R.431-10-b)

Il précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.

Lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, le plan fait en outre apparaître l'état initial et l'état futur.

L'indication du terrain naturel doit réglementairement être celle à la date de dépôt de la demande.

Figurent sur ces coupes, de façon schématique la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs prend en compte le relief existant (terrasses, aires de stationnement, voies de dessertes...)

Attention : Les plans de façades et toitures et les plans de coupe et ou ils sont.

Les documents graphiques (article R.431-10-c)

Ils permettent d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.



Deux documents graphiques sont nécessaires (circulaire n° 94-54 du 30 juin 1994)

- Un document qui rend compte de la situation prévue à l'achèvement des travaux.
- Un document qui montre la situation attendue après développement de plantations.

Chacun des documents doit indiquer l'impact visuel de la construction elle-même et de l'ensemble de ses éléments d'accompagnement (voies d'accès, terrasses, clôtures, aires de stationnement, etc.)

Un troisième document graphique, faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux est nécessaire lorsque :

- le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière
- concerne des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes existants ou portant sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager)

Deux documents photographiques (article R.431-10-d)

Ils permettent de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain.

Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation (photos du paysage lointain) et le plan de masse (photos du paysage proche).

Selon la circulaire n° 94-54 du 30 juin 1994 :

- La photographie relative au paysage proche doit être prise au droit du terrain d'implantation du projet de construction depuis la voie de desserte. Elle permet d'apprécier le relief, l'existence ou non de plantation, l'occupation des parcelles contiguës. Dans le cas de grands terrains desservis par plusieurs accès, plusieurs angles de vue sont nécessaires.
- La photographie relative au paysage lointain : la localisation du point de vue dépend du contexte d'implantation du projet : zone urbaine ou naturelle, zone accidentée ou plaine.