



CONSEILLER
INFORMER
SENSIBILISER
FORMER

Notice illustrée

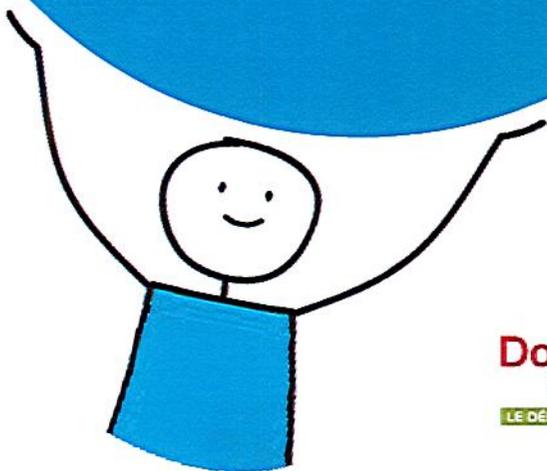
Permis de Construire ou Déclaration Préalable, comment faire son dossier ?

AVRIL 2020

Quel est l'objectif de cette notice ?

Cette notice vous présente les principales pièces à joindre à vos demandes d'autorisation d'urbanisme et vous guide dans la réalisation de votre dossier.

Dans les pages suivantes, vous trouverez des explications sur les CERFA, le contenu d'une demande de Déclaration Préalable et un exemple de dossier de Permis de Construire complet et détaillé.



SOMMAIRE

1 INTRODUCTION	3
2 CERFA	5
3 PERMIS DE CONSTRUIRE	8
4 DÉCLARATION PRÉALABLE	21
5 CONSEILS CAUE	22

PAR OÙ COMMENCER ?

Si vous réalisez bientôt des travaux de réhabilitation ou d'extension sur votre maison ou une construction neuve, vous allez devoir déposer en mairie une demande d'autorisation d'urbanisme. Voici quelques informations pour vous aider dans vos démarches.

QU'EST CE QU'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME ?

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à une collectivité de s'assurer qu'un projet respecte bien les règles d'urbanisme et de construction communes, et vous permet de démarrer votre construction.



Les règles d'urbanisme existent afin que chaque construction individuelle contribue à la qualité de notre cadre de vie commun. En effet, la maison appartient bien à son propriétaire mais elle est aussi un élément de la rue ou du paysage : à la vue de tous et donc constitue notre bien commun.

Le second objectif d'une demande d'urbanisation est de s'assurer des surfaces d'habitation et des dépendances, afin d'avoir une base solide pour le calcul de la taxe d'aménagement, des taxes d'habitation et des taxes foncières.

C'est le **service d'instruction des autorisations du droit des sols (ADS)** qui a pour charge de vérifier que votre projet respecte les règles communes d'urbanisme en vigueur. Ce service administratif est le plus souvent géré par les communautés de communes ou d'agglomération. **Il prépare ainsi la décision pour les élus qui approuveront ou non votre projet.**

LES RÈGLES D'URBANISME

Les règles communes d'urbanisme sont contenues dans les documents de planification locaux (carte communale, PLU, PLUi...), dans le règlement national d'urbanisme (RNU) ou encore dans les règlements de lotissements. Chaque commune dispose de ses propres réglementations.

Certaines zones sont plus réglementées et protégées que d'autres comme les zones situées dans le périmètre de protection d'un monument historique, les sites patrimoniaux remarquables etc. Selon les cas, l'Architecte des Bâtiments de France devra également valider votre projet.

Vous devez concevoir votre projet après avoir pris connaissance en mairie **des règles d'urbanisme locales, des caractéristiques et des spécificités** de votre terrain (orientation, relief, accès, enjeux environnementaux et patrimoniaux etc.).

Ainsi, votre projet gagnera en pertinence et cohérence avec l'environnement aussi bien naturel que bâti et sera conforme à ces réglementations.

COMMENT FAIRE SA DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME ?

Chaque demande doit être déposée dans la mairie de la commune où se situe le projet. Des formulaires correspondants vous seront remis. La mairie peut vous informer sur la constructibilité du terrain, les règles communes d'urbanisme ainsi que sur les différents services et concessionnaires des réseaux existants.

Vous rendre dans la mairie de votre commune est la 1^{ère} démarche à faire.

Pour les constructions, il existe 2 types de demande d'autorisation d'urbanisme : le **Permis de Construire (PC)** et **Déclaration Préalable (DP)**. Chaque demande requiert un formulaire officiel type CERFA à remplir, accompagné de pièces graphiques. L'ensemble du dossier sera analysé par le service d'instruction.

Nous détaillerons les spécificités du permis de construire et de la déclaration préalable dans les pages suivantes.

DÉPÔT DU DOSSIER ET DÉLAIS D'INSTRUCTION

/ Votre dossier doit être envoyé en **4 exemplaires** pour le permis de construire et en **2 exemplaires** pour la déclaration préalable, par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où est situé le projet.

Dans certains cas, **des exemplaires supplémentaires** peuvent être demandés (travaux situés en secteur protégé, en réserve naturelle, en parc national, dans un périmètre d'un monument historique...).

/ Après dépôt de votre projet PC ou DP, la mairie vous délivrera un récépissé comportant un numéro d'enregistrement mentionnant la date théorique à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

/ **Le délai d'instruction** est généralement d'1 mois pour la déclaration préalable et de 2 mois pour le permis de construire d'une maison individuelle et/ou ses annexes. Dans les deux cas les délais peuvent être rallongés d'1 mois si une consultation d'autres services tels que l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) est nécessaire. En secteur classé ou inscrit, ce délai peut être allongé (consultation des services de l'Etat).

/ Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, **un avis de dépôt de demande de permis** précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie.

OÙ TROUVER CONSEIL ?

Plusieurs organismes peuvent vous apporter des conseils tout au long de votre projet



L'ADIL

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

C'est un service gratuit qui dispense des conseils neutres, objectifs et personnalisés sur l'ensemble des aspects juridiques, techniques, énergétiques, financiers de votre projet. L'ADIL est aussi votre contact pour vous rapprocher des conseillers des Espaces Info-Énergie.

LE CAUE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Des architectes, urbanistes, paysagistes et spécialistes info-énergie vous informeront et vous conseilleront à titre gratuit et de manière neutre pour tout ce qui touche à l'architecture, la conception, le confort, l'intégration urbaine et paysagère de votre projet.

Le conseil transversal, particularité du CAUE Dordogne, permet à un particulier de recevoir lors d'un même RDV, un conseil avec un architecte, un paysagiste et un conseiller info-énergie.



POURQUOI RECOURRIRE À UN ARCHITECTE ?



Au-delà de 150 m² le recours à un architecte est obligatoire.

Mais en dessous de cette surface, vous pouvez également confier votre projet à un architecte ! Il saura intégrer l'ensemble des contraintes administratives, réglementaires, techniques (...), analyser vos besoins et vos envies, et prendre en compte vos exigences financières pour vous proposer un projet unique et personnel.

Un particulier, peut déposer lui-même la demande du permis de construire de son projet si la surface totale de plancher ou d'emprise au sol n'excède pas 150 m² (pour une extension, il faut cumuler la surface créée à la surface existante).

Attention !

« Un architecte qui n'a pas participé à l'élaboration d'un projet architectural ne peut en aucun cas y apposer sa signature, ni prétendre à une rémunération à ce titre, la signature de complaisance est interdite » (Article 5 du code des devoirs des architectes)

Les points de vigilance !

/ Toutes les pièces qui vous sont demandées sont obligatoires et nécessaires pour l'instruction de votre dossier. Si des pièces manquent au dossier, elles seront demandées et le délais d'instruction sera suspendu tant qu'elles ne seront pas fournies. Une relecture des documents est donc essentielle. Les pièces demandées peuvent être nombreuses : il est conseillé avant le dépôt de la demande de prendre un temps de relecture, afin qu'elles soient toutes en cohérence les unes avec les autres. Cela évitera un éventuel retour du service instructeur pour une demande de précisions.

/ Votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous

exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

/ Construire sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de celle-ci peut engager votre responsabilité pénale ou civile. Différentes peines sont encourues : amendes, demande de déconstruction du projet, etc. C'est prendre le risque de ne pas pouvoir assurer votre bien correctement. Cela peut également être préjudiciable lors d'une revente de celui-ci.

/ Un contrôle des autorisations peut être effectué pendant et/ou après le chantier afin de vérifier la conformité des travaux avec l'autorisation.

2

QU'EST CE QUE LE CERFA ?

Le CERFA est un formulaire administratif officiel dont le modèle est fixé par arrêté. Pour les particuliers, deux formulaires sont généralement utilisés.

OÙ OBTENIR SON CERFA ?



1/ Le CERFA «Permis de construire»

pour une maison individuelle ou ses annexes (PCMI) :
CERFA n°13406

2/ Le CERFA «Déclaration Préalable»

pour la réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes :
CERFA n°13703

Pour tout renseignement et obtention des formulaires adressez vous à **votre mairie** ou consultez la notice officielle détaillant chaque cas de figure (CERFA n°51434). Les formulaires sont aussi téléchargeables sur le site officiel

www.service.public.fr

Pour déterminer quelle autorisation d'urbanisme concerne votre projet, il est nécessaire de calculer différentes surfaces.

QUEL CERFA POUR MON PROJET ?



Les surfaces suivantes vous seront demandées dans les autorisations d'urbanisme.

- la surface de plancher : SP
- l'emprise au sol : ES

D'autres surfaces seront nécessaires au cours d'un projet :

- la surface pour la réglementation thermique : SRT, qui détermine la réglementation thermique qui s'applique à votre projet et donc les performances thermiques et énergétiques minimales à atteindre.
- la surface taxable : ST, nécessaire au calcul de la taxe d'aménagement.

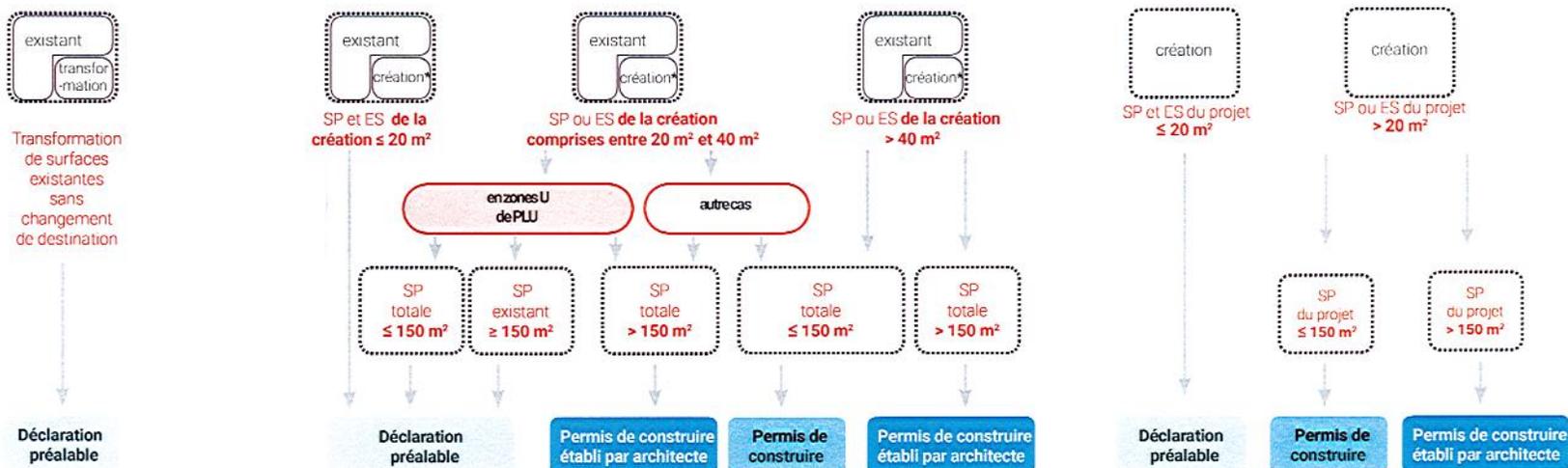
En fonction des surfaces calculées, vous devrez faire la demande d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

En cas de doute ?

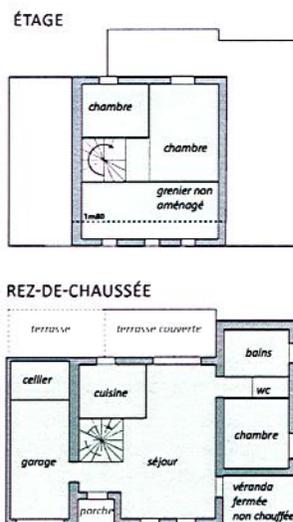
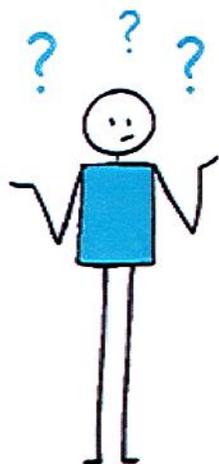
Pour vérifier quelle demande d'autorisation d'urbanisme s'applique à votre projet, et notamment pour les CAS PARTICULIERS, contactez le Service Instructeur (ADS : service d'Autorisation du Droit des Sols) responsable de votre secteur géographique.

* nouvelle construction ou changement de destination d'un volume

Cas de figure GENERAUX : existant, extension, construction neuves



COMMENT CALCULER LES SURFACES ?

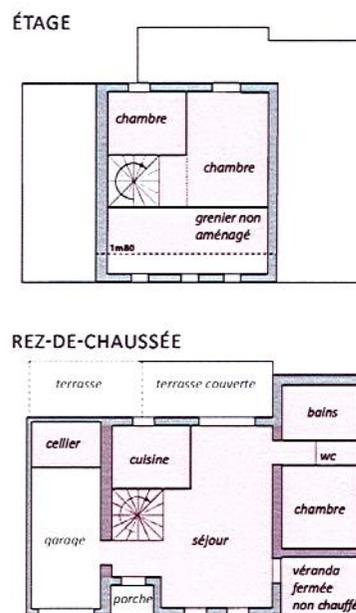


ST Surface taxable *

Calcul à partir du nu intérieur des façades

Mesurer et additionner la surface close et couverte de chaque niveau au nu intérieur des murs extérieurs, de hauteur sous plafond supérieure à 1m80, sans les vides et les trémies.

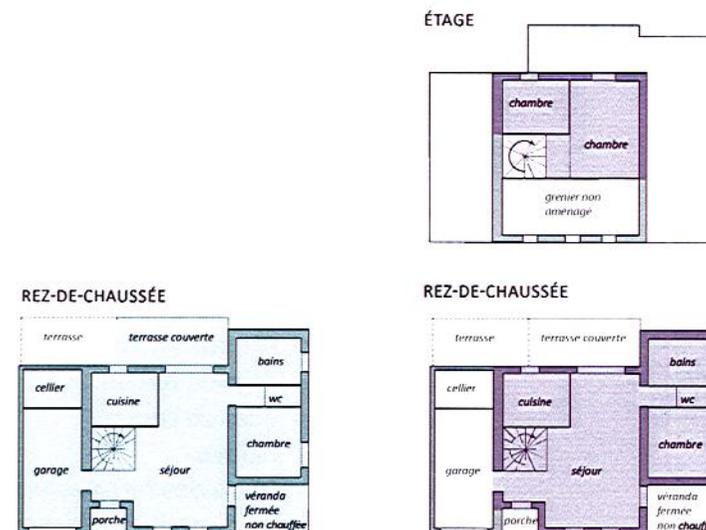
* surface utilisée pour le calcul de la taxe d'aménagement



SP Surface de plancher

Pour obtenir la surface plancher il faut déduire de la surface taxable les surfaces :

- / de stationnement des véhicules motorisés ou non
- / de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou d'activités à caractère professionnel
- / des embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur



ES Emprise au sol

Mesurer la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

/Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche... sont ainsi pris en compte.

/Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, consoles...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

S_{RT} Surface RT

Calcul à partir du nu extérieur des façades

Mesurer et additionner la surface close et couverte de chaque niveau de hauteur sous plafond supérieure à 1m80, sans les vides et les trémies, à laquelle il faut déduire les surfaces :

- /des combles et des sous-sols non aménageables ou non aménagés pour l'habitation
- /des balcons, des loggias, des vérandas fermés et non chauffés
- /de stationnement des véhicules.

3

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les pièces (du PCMI 1 à PCMI 8) composant le dossier d'un Permis de Construire sont à présenter obligatoirement. Le code « PCMI » suivi du numéro de planche permet de se repérer dans le dossier et de faciliter la lecture aux instructeurs.

COMMENT BIEN FAIRE SA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?



LES PIÈCES OBLIGATOIRES

PCMI 1 - DP 1 *	Plan de situation
PCMI 2 - DP 2	Plan de masse
PCMI 3 - DP 3	Plan de coupe
PCMI 4 - DP 11	Notice
PCMI 5 - DP 4	Plans des façades et des toitures
PCMI 6 - DP 6	Document graphique
PCMI 7 - DP 7	Photographie vue proche
PCMI 8 - DP 8	Photographie vue lointaine

/ Les plans intérieurs ne sont pas obligatoires dans la mesure où l'objet de l'autorisation d'urbanisme concerne l'aspect extérieur des constructions. Il est toutefois souhaitable de les joindre cela permettra au service instructeur de comprendre votre projet et la pertinence de vos choix techniques et esthétiques (orientation, gabarit des ouvertures ...).

/ Des documents complémentaires sont susceptibles d'être demandés dans un dossier de demande de Permis de Construire, c'est le cas de projets concernant un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques, d'un projet soumis à la **Règlementation Thermique 2012**, ou encore d'un projet accompagné de la réalisation d'une **installation d'assainissement autonome**.

/ Il est conseillé de lire attentivement le CERFA n°51434 qui est exhaustif et détaille le nombre d'exemplaires à fournir.

* Lors d'une **Déclaration Préalable**, les pièces demandées, variables selon la nature du projet, sont similaires à celles d'un PC mais portent une appellation différente et doivent être présentées avec le code adéquat commençant par DP.

Exemples de travaux soumis à un PC :

/ Les constructions neuves créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

/ Les extensions créant plus de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol en zone urbaine d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme).

/ Les éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12m, mât et nacelle compris.

/ Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 4m.

/ Les piscines dont la couverture a une hauteur supérieure à 1m80, ou dont le bassin a une surface supérieure à 100 m².

/ Les changements de destination accompagnés de travaux modifiant les structures porteuses ou les façades.

/ Toutes les interventions sur des bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

NB: la création d'une partie habitable dans une grange (à vocation d'origine agricole) engendre un changement de destination créant une surface de plancher. Lorsque cette grange est accolée à un bâtiment d'habitation existant, son aménagement peut prendre différents statuts. Pour ce cas particulier notamment, il est conseillé de se rapprocher du service instructeur responsable de votre territoire, pour savoir quel statut et quelle demande d'autorisation d'urbanisme s'applique à votre projet.

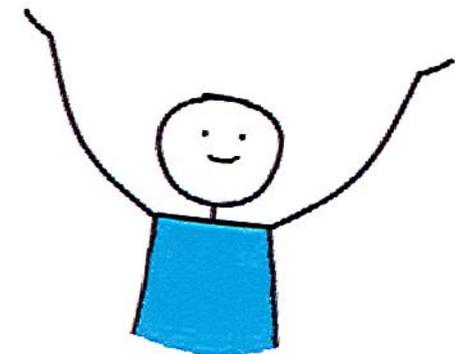
EXEMPLE DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - 24330 SAINT-PIERRE



Voici un exemple de Permis de Construire pour maison individuelle détaillant la composition de chaque feuillet, du PCMI 1 à 8.

Pour plus de clarté, il est conseillé d'**indiquer sur chaque feuillet le numéro de la pièce (PCMI 1, 2 ...)** et son intitulé. Vous pouvez aussi y rappeler vos **coordonnées**. Une **page de garde** peut également vous permettre de réaliser un sommaire afin de ne rien oublier.



PCMI 1 / DP 1

Le plan de situation & le plan cadastral

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE
40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
Mme & Mr DURAND
tel : 01 02 03 04 05

Ces documents permettent la localisation du projet sur la commune, incontournable pour l'instruction de votre dossier.

Informations à faire apparaître

- / Les parcelles concernées
- / L'orientation
- / Les voies de desserte rues, chemins, etc
- / L'échelle entre 1/25 000^{ème} et 1/5 000^{ème}, à adapter selon la situation
- / Le repère de votre projet (rond rouge sur l'illustration ci-contre)
- / L'angle des prises de vue des photographies pour les pièces PCMI 7 et PCMI 8

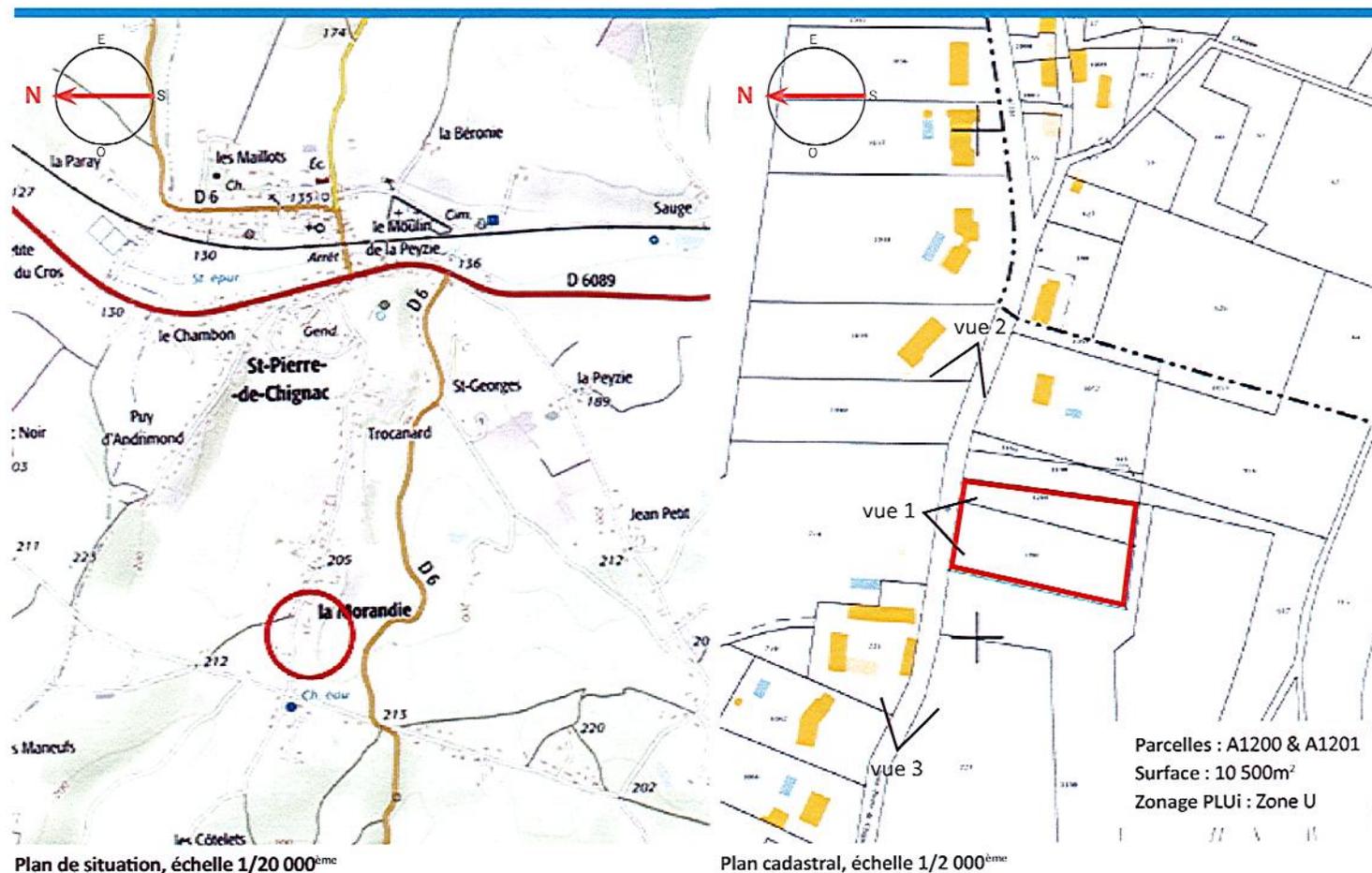
Outils disponibles

Des cartes et vues aériennes sont disponibles sur le site www.géoportail.fr.

Vous pourrez obtenir le plan cadastral de votre terrain sur www.cadastre.gouv.fr.

Si votre projet se trouve en ville, le plan de cadastre de votre parcelle peut servir de plan de situation (à condition que l'échelle soit du 1:2000^{ème} au 1:5000^{ème}).

Les deux sites proposent également des outils très utiles pour mesurer les surfaces et les distances.



Le plan masse

Le plan masse est une pièce importante pour expliquer l'implantation du projet dans son site, par rapport au terrain et aux constructions déjà existantes. Il servira aussi aux différents concessionnaires (fournisseurs d'eau, électricité etc) pour voir comment votre projet est ou sera raccordé aux réseaux.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

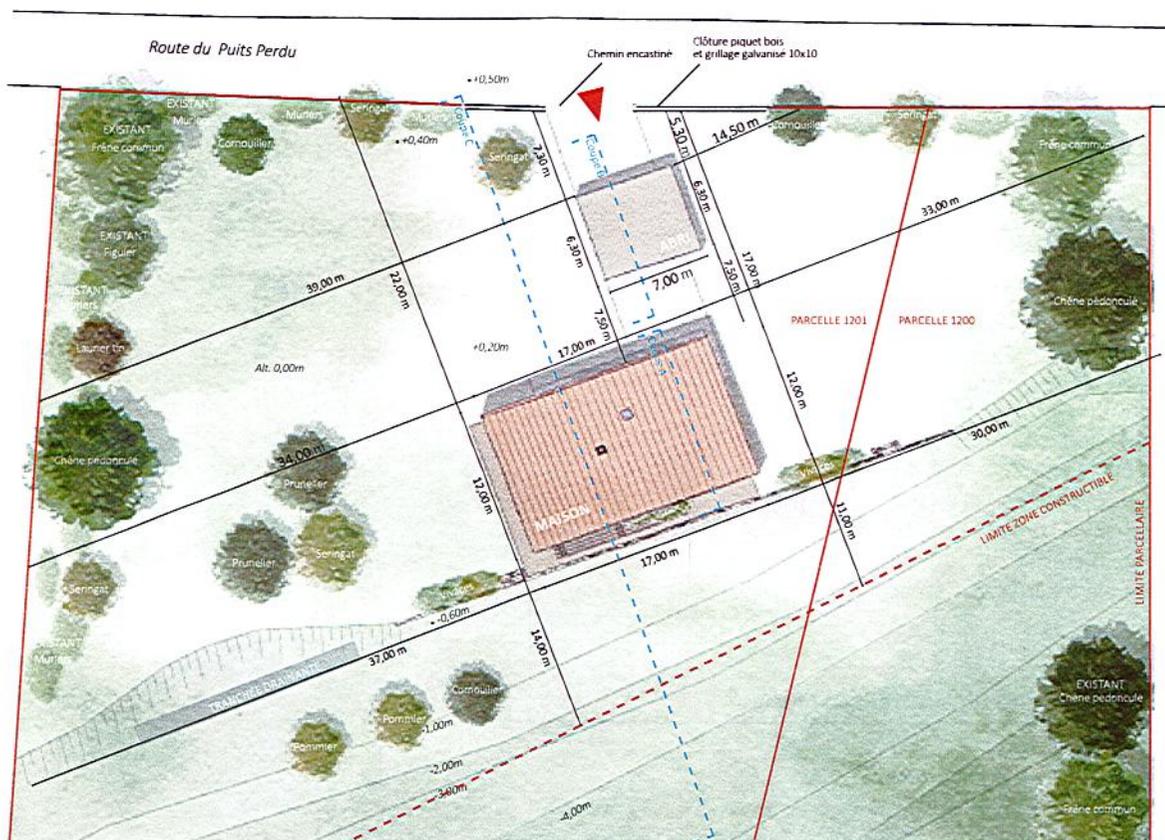
40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
 Mme & Mr DURAND
 tel : 01 02 03 04 05

Informations à faire apparaître

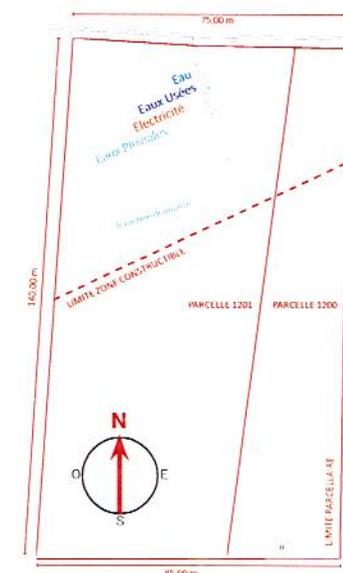
- / L'échelle (entre 1:200^e et 1:500^e)
- / L'orientation
- / Les dimensions principales du terrain et des indications de niveaux (topographie)
- / Les bâtiments existants
- / Les limites de l'unité foncière
- / La limite de constructibilité si elle est présente sur la parcelle construite
- / Les dimensions principales du projet en trois dimensions (avec les hauteurs)
- / Les distances aux limites existantes (limites de la rue, limite des parcelles voisines)
- / Les murs et les clôtures existants et à créer
- / Les plantations existantes et prévues
- / L'angle des prises de vue des photographies (pour les pièces PCMI 7 et PCMI 8)
- / Le trait de coupe sur le terrain (pour la pièce PCMI3)
- / La localisation schématique des équipements et raccordements aux réseaux
- / Les espaces de stationnement
- / Les voies d'accès

Afin d'éviter les superpositions sur le plan masse il est parfois souhaitable d'en réaliser plusieurs pour une meilleure lisibilité.

Par exemple en cas d'extension, vous pouvez faire un plan masse état existant et un plan masse état projeté ou, comme ci-contre faire un plan distinct à une plus grande échelle pour les aspects techniques qui concernent les concessionnaires de réseaux ainsi que le service de l'assainissement.



Plan de masse



Plan réseaux

L'échelle des documents peut être numérique (1/200^e, 1/500^e ...) et donc proportionnelle au document imprimé, ou graphique, comme ici. Si vous ne disposez pas d'ordinateur et de logiciels adaptés, il est tout à fait possible de réaliser ses plans à la main, avec une règle.

PCMI 3 - DP 3

Le plan de coupe

Le plan de coupe précise l'implantation du projet et indique la manière dont les bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, aires de stationnement, piscines etc.) prennent en compte ou transforment le terrain naturel.

Quand le terrain présente un relief important, le plan en coupe est une pièce essentielle pour la compréhension de votre projet. Il révèle la stratégie d'implantation de ce dernier et complète le plan masse. Il est nécessaire de préciser si le terrain naturel est modifié et d'indiquer sur votre plan de masse (PCMI2) la position de votre trait de coupe.

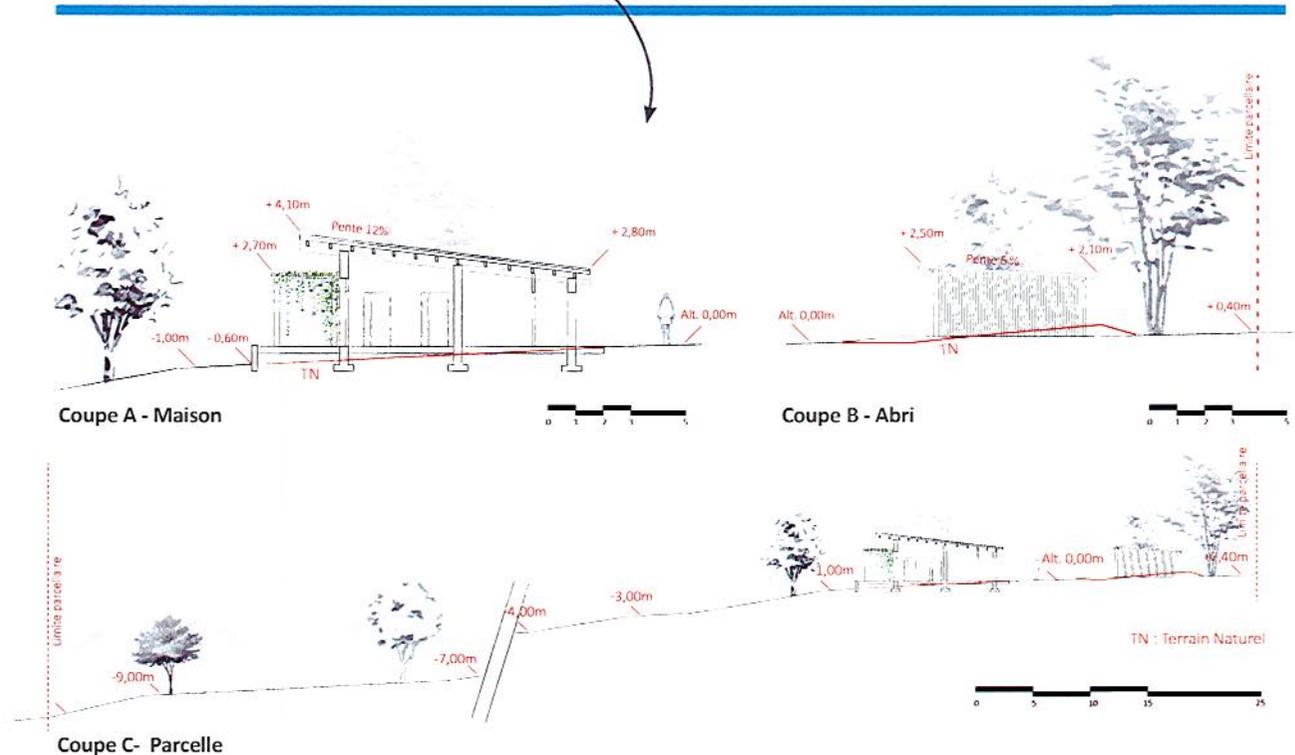
Outils disponibles

Pour dessiner le profil du terrain, vous pouvez utiliser l'outil «altimétrie» sur le site www.geoportail.fr (onglet «outils» puis «mesure» puis «établir un profil altimétrique»). Attention, les altitudes y sont données par rapport au niveau de la mer : prenez pour votre projet un point «zéro» plus pertinent comme le niveau de la rue ou du sol du rez-de-chaussée. Bien sûr, cet outil ne peut pas se substituer au relevé de terrain à faire réaliser par un géomètre !

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

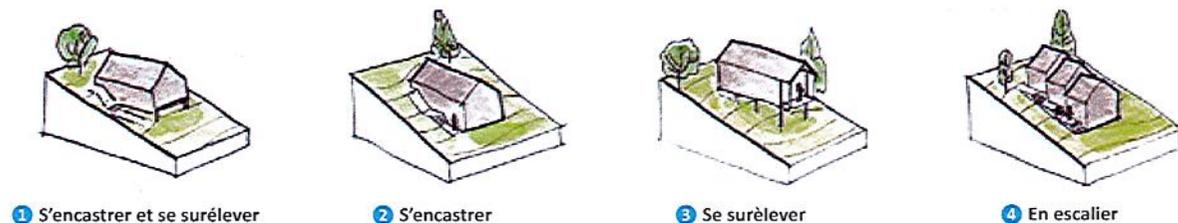
40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
Mme & Mr DURAND
tel : 01 02 03 04 05

Dans cet exemple, le demandeur doit fournir au minimum deux coupes, puisque deux constructions impactent le terrain (la maison et l'abri à voiture).



Adapter sa maison au terrain et non pas adapter le terrain à sa maison !

Si votre terrain naturel présente un dénivelé, il est indispensable de penser l'implantation de votre construction neuve en fonction de cette pente. Réaliser un décaissement important engendre un surcoût et n'est pas la solution idéale en allant à l'encontre d'une insertion paysagère réussie. En modifiant la pente naturelle de votre terrain, vous risquez également de rencontrer des problèmes d'ensoleillement, d'évacuation des eaux de pluie, de glissement de terrain, de rendre peu pratique l'utilisation de vos espaces extérieurs ... Les déblais et remblais ne doivent pas être trop marqués (max 0,80m). Voici quelques exemples d'adaptation à une pente forte.



PCMI 4 - DP 11

La notice

Cette pièce écrite précise les dispositions que vous prévoyez pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et respecter les règles d'urbanisme.

/ La notice comprend la description du terrain, de ses abords et du projet de construction : implantation, volumétrie, choix architecturaux, choix des matériaux et des couleurs, mais aussi aménagements paysagers, murs, clôtures, végétation etc...

/ Vous pouvez ajouter des photos de références (matière, détails etc) pour aider à la compréhension du projet. Il est conseillé d'éviter les références à des appellations commerciales.

/ C'est dans cette notice que vous pouvez directement expliquer vos choix aux services instructeurs.

Situation

Le terrain se situe le long de la route du puits perdu, à un peu plus de 500 m du centre-bourg.

L'environnement proche est constitué aussi bien de bâtis anciens type corps de ferme, que de pavillons plus récents (années 2000) en retrait de l'alignement sur la rue.

Ces terrains sont de grande taille et la zone est peu dense. Le terrain sera raccordé au réseau d'assainissement public du bourg. Les parcelles concernées par le projet sont les A1200 et A1201 et représentent 10 500 m².

Le terrain est en pente faible sur sa partie nord (5 %) puis en pente forte sur les deux derniers tiers (8 à 10 %). La parcelle est actuellement vierge de construction. Plusieurs arbres sont déjà présents en lisière Est du terrain (chênes pédonculés et frênes), et la parcelle est entourée sur ses limites Ouest et Nord de haies sauvages constituées principalement de mûriers.

Le terrain est totalement boisé sur sa partie Sud, en bas de pente (chêne, châtaignier et pins mélangés).

La zone prévue pour la construction n'est donc pas visible de loin, masquée par ce boisement d'essences hautes sur pied.

Projet

Il s'agit de construire une maison individuelle de 120 m² et un abri pour voiture indépendant de 29 m².

Afin de garder une distance d'intimité avec la route, similairement au voisinage, l'habitation sera implantée à 18 mètres de la rue.

L'abri sera en retrait de 5 mètres.

Les deux constructions se situeront en partie haute du terrain, en pente faible, nécessitant très peu de terrassement pour leur implantation.

Le volume de la maison sera un rectangle simple, implanté parallèlement aux courbes de niveau afin d'ouvrir la grande façade vers la pente et le Sud.

La maison sera construite en ossature bois remplissage paille et recouverte d'un enduit à la chaux taloché serré RAL 1014, teinte similaire aux enduits des corps de fermes environnant.

La toiture monopente sera de faible inclinaison (12%), recouverte de tuiles romane canal type « Vieilli castel » et s'ouvrira vers la pente.

La sous-face de la toiture sera traitée en châtaignier brut et les descentes d'eaux pluviales en zinc.

Les menuiseries, généreuses sur la façade Sud seront en bois intérieur / alu extérieur RAL 5014.

A l'inverse, la façade Nord côté rue sera sobre et peu vitrée. Des volets persiennés en châtaignier laissé naturel viendront rythmer les façades Nord, Est et Ouest. La façade Sud accueillera une pergola en châtaignier brut, posée en applique sur la façade enduite, et végétalisée d'une essence grimpance caduque type bignone et chèvrefeuille afin d'assurer une protection solaire optimale.

Une terrasse périphérique en robinier donnera sur la façade Sud et Ouest. Un muret en pierre calcaire jointé à la chaux de faible hauteur (60 cm) soutiendra la terrasse bois et permettra une sortie de plein-pied autour de la maison, en modifiant peu le terrain naturel.

La construction de l'abri à voiture sera très simple : structure primaire en châtaignier brut supportant un toit monopente en bac acier RAL 7001.

L'abri sera fermé sur sa partie Est par un bardage vertical à clairevoie en châtaignier. Le débord de toiture sera plus important sur la façade Est afin de permettre le stockage du bois.

Aménagements extérieurs

Quelques mètres linéaires de clôture (piquet bois + grillage galvanisé 10x10) viendront délimiter l'accès à la parcelle.

Le reste du terrain ne sera pas clôturé.

L'accès voiture sera de taille réduite, en castine locale.

La totalité des arbres existant ainsi que la haie sauvage seront conservés.

Les limites du terrain seront complétées par des arbres et arbustes d'essences variées locales (type chêne, frêne, figuier ou seringat ...).

Des hortensias panachés à des graminées viendront border le muret de pierre accueillant la terrasse. Quelques fruitiers seront plantés de manière isolée au cœur du terrain afin d'apporter ombre et fraîcheur.



Bignone



Seringat



Terrasse robinier



« Vieilli castel »



Bardage châtaignier à clairevoie



RAL 7001



RAL 1014



RAL 5014



Muret calcaire

(PCMI 4 bis - DP 11 bis)

(Le plan intérieur)

Même si il n'est pas obligatoire de fournir les plans intérieurs dans le dossier, dans la mesure où l'objet de l'autorisation concerne l'aspect extérieur des constructions, il est utile des les joindre.

/ Au stade du dépôt de Permis de Construire, vous aurez déjà réalisé ou fait réaliser un plan. Le plan est notamment nécessaire pour travailler avec le **bureau d'étude thermique**, qui vous aidera à arrêter des choix techniques pertinents et effectuer les calculs thermiques (Bbio, Cep ...) nécessaires pour certains PC.

/ Le plan permettra aux services instructeurs de mieux comprendre votre projet, la pertinence de vos choix techniques, esthétiques et vos parti-pris sur l'aménagement du terrain.

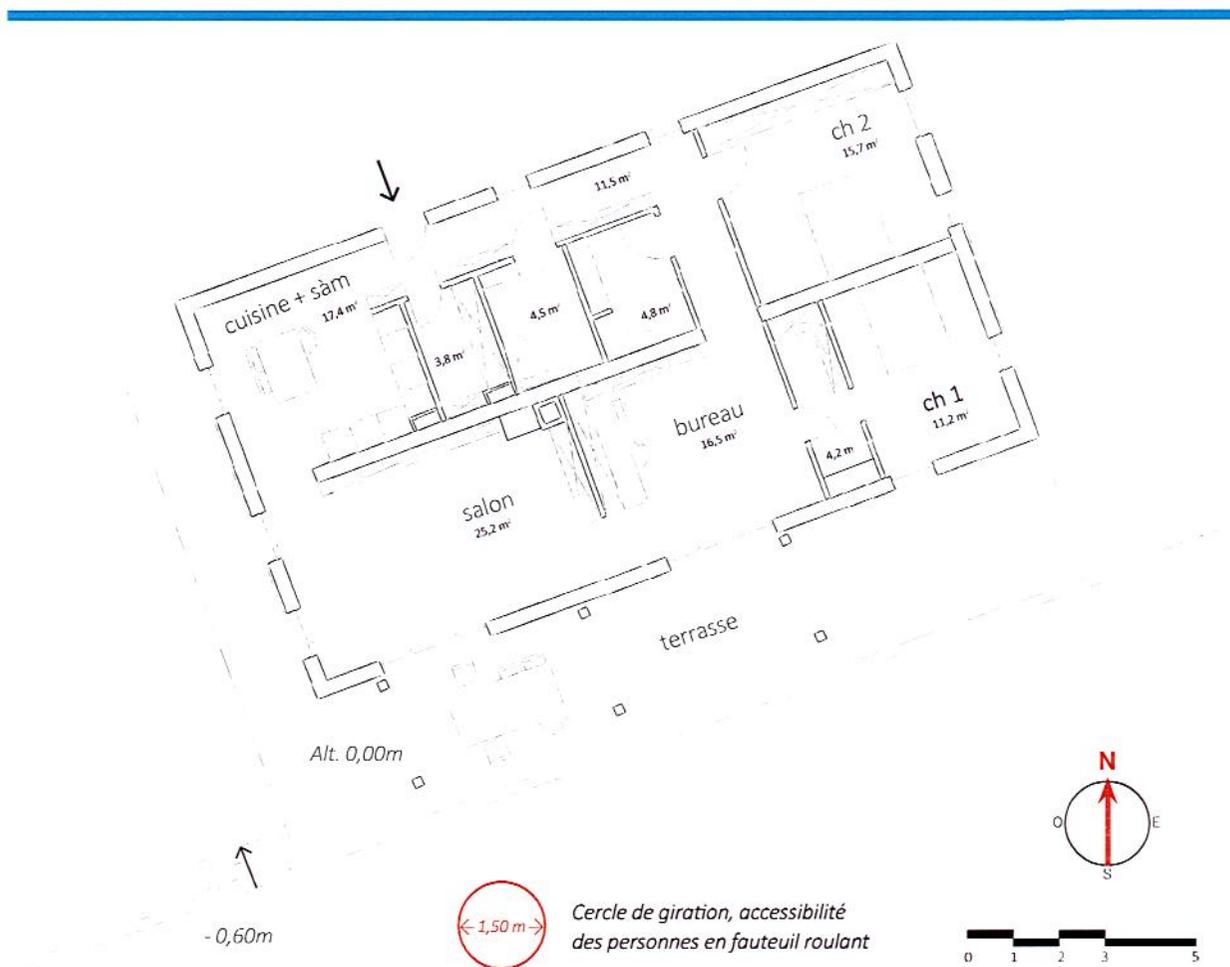
/ Dans le dossier du Permis de Construire, les plans peuvent par exemple suivre la notice descriptive

Attention !

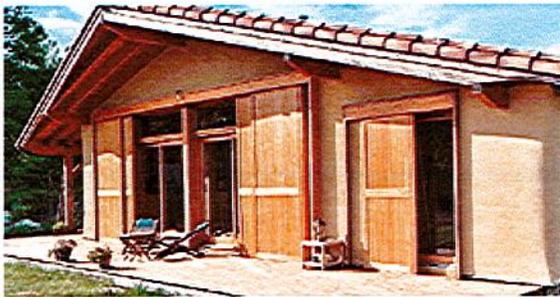
Les plans, façades et coupes présentés dans un permis sont des dessins sommaires qui expliquent les grands principes d'un projet mais ne peuvent servir à la réalisation des travaux. En effet, des plans d'exécution doivent ensuite être réalisés à plus fine échelle pour détailler les points spécifiques du chantier (plans de fondations, interface mur/toiture, mur/sol, menuiseries, réseaux électriques, eaux et ventilation ...).

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
Mme & Mr DURAND
tel : 01 02 03 04 05



Concevoir un projet bioclimatique



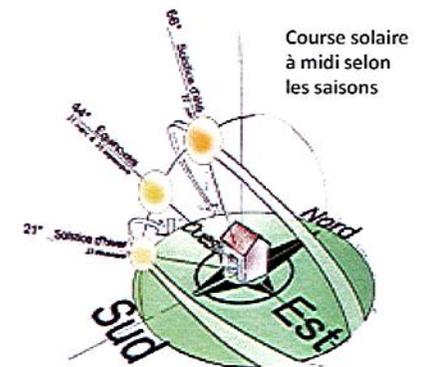
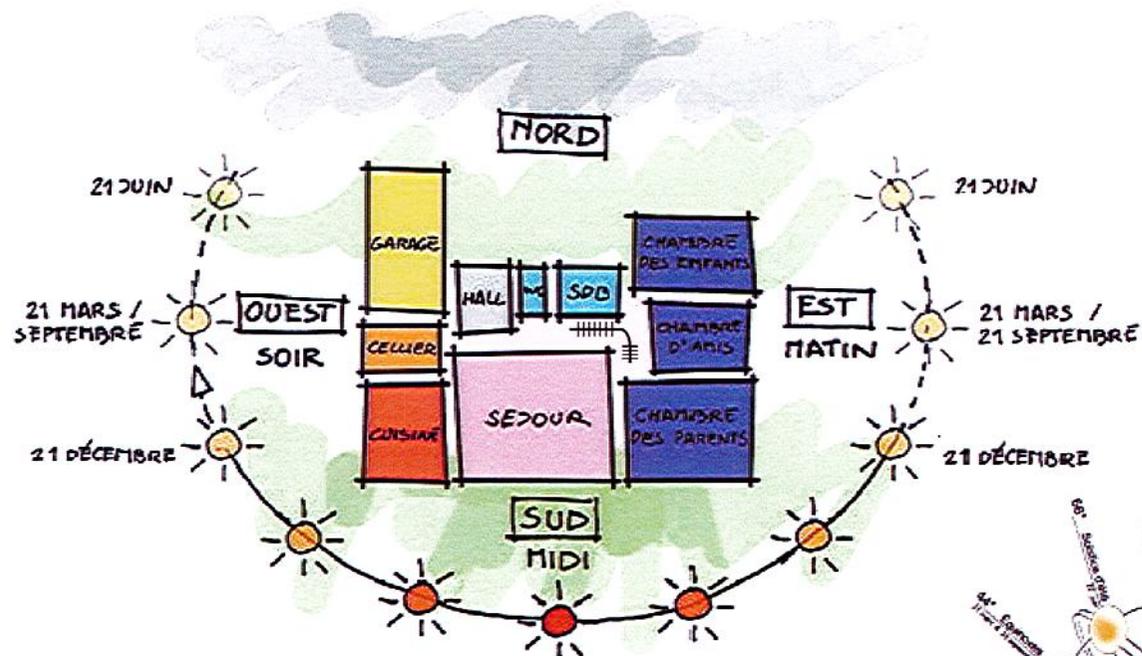
La conception bioclimatique sait s'adapter au plus juste au lieu de construction (climat, relief ...).

Elle tire profit des éléments naturels positifs pour garantir confort, économies d'énergie et protéger le bâtiment et ses occupants des agressions climatiques. Ces maisons « sur mesure » se traduisent par de nouvelles façon d'habiter et des expressions architecturales variées qui remettent le bon sens et l'environnement au cœur du projet.

L'orientation solaire est notamment un atout primordial à bien considérer pour le choix d'implantation de sa maison et l'organisation intérieure du volume.



Exemple d'optimisation du plan intérieur en fonction de l'orientation saisonnière du soleil



Sud

- / Maximum d'ensoleillement en hiver, apports d'énergie solaire gratuits, façade chaude
 - / Soleil au plus haut en été, façade facile à protéger
- Pièces à privilégier : séjour, salle à manger, pièces de vie

Nord

- / Minimum d'ensoleillement toute l'année,
- / Façade froide
- / Espaces extérieurs ombragés par la maison en été

Pièces à privilégier : salle de bains, locaux techniques (garage, cellier, buanderie...), dégagement

Ouest

- / Surchauffe et ensoleillement bas en fin de journée l'été, orientation agréable en demi-saisons
 - / Façade exposée aux vents et pluies
 - / Soleil au plus bas en toute saison : façade difficile à protéger
- Pièces à privilégier : séjour, salle de bains, bureau, garage

Est

- / Ensoleillement de début de journée, façade fraîche l'été en milieu de journée et soirée
 - / Orientation idéale pour les soirées passées dehors
- Pièces à privilégier : chambre, cuisine, salle de bains

PCMI 5 - DP 4

Les plans de façades / Maison

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
Mme & Mr DURAND
tel : 01 02 03 04 05

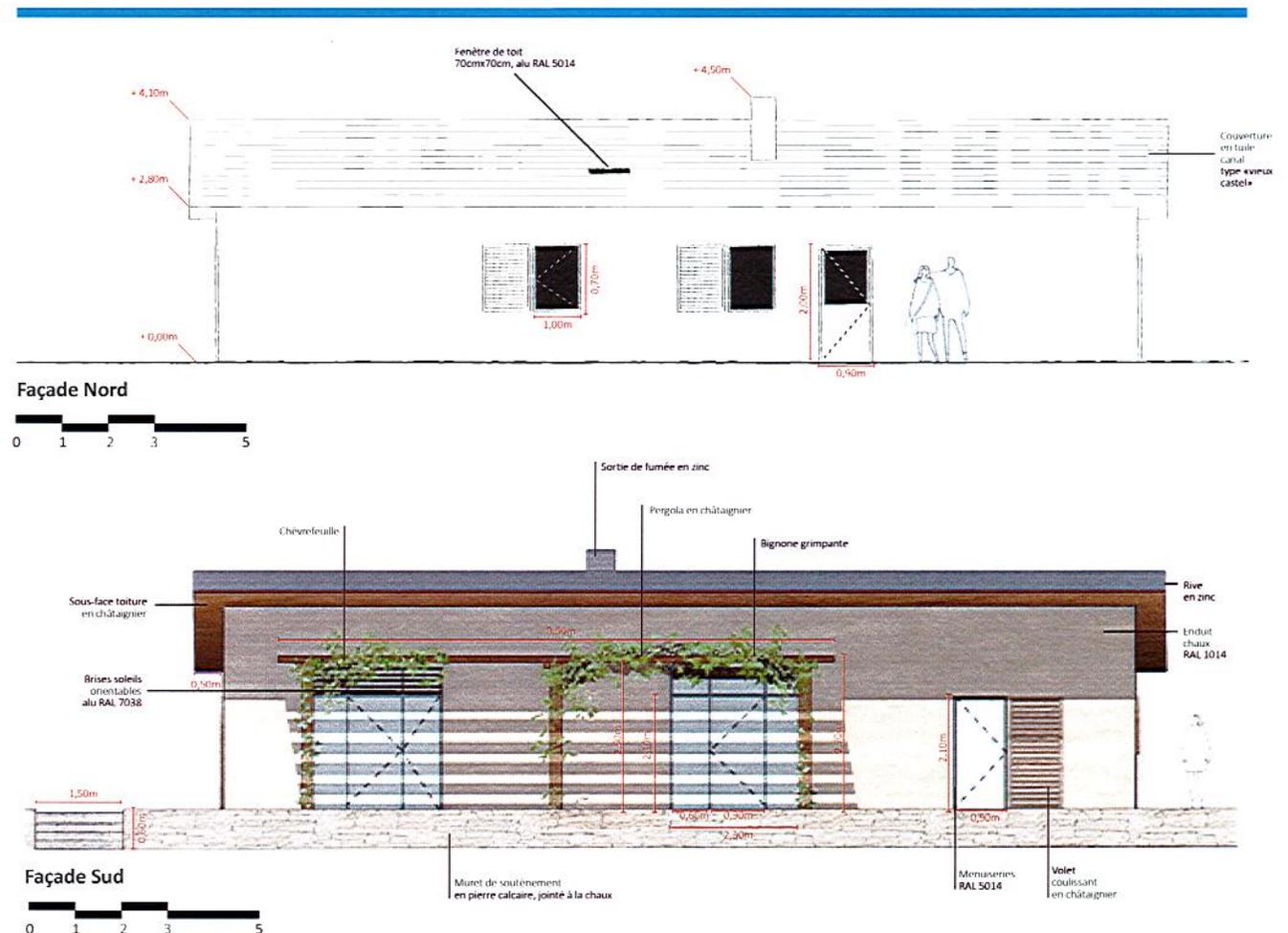
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction; les façades sur la rue sont particulièrement observées.

/ Il faut dessiner **les plans de chaque façade visible du projet** (à l'échelle 1/50° ou 1/100° par exemple) avec indication des matériaux apparents, des couleurs, des hauteurs, du sens des ouvertures des menuiseries ... ainsi que, le cas échéant, le dessin des clôtures envisagées.

Dans le cas de travaux de réhabilitation il est nécessaire de fournir les plans de façades du ou des bâtiments « état existant » (l'état avant modification) et les plans de façades « projet ».

/ Si la mise en couleur des façades n'est pas obligatoire, elle permet néanmoins de mieux appréhender et comprendre votre projet : selon les cas, il ne faut pas hésiter à l'utiliser. Vous pouvez aussi faire des incrustations numériques de photos de matériaux. Si vous ne disposez pas d'ordinateur et de logiciels adaptés, il est tout à fait possible de réaliser les façades à la main, avec une règle.

/ Pour nommer les façades, utilisez l'orientation solaire. Il est préférable de nommer les façades « Est », « Nord », « Sud-Ouest » ... plutôt que « façade avant » ou « façade sur le côté droit » ... qui sont des dénominations subjectives.



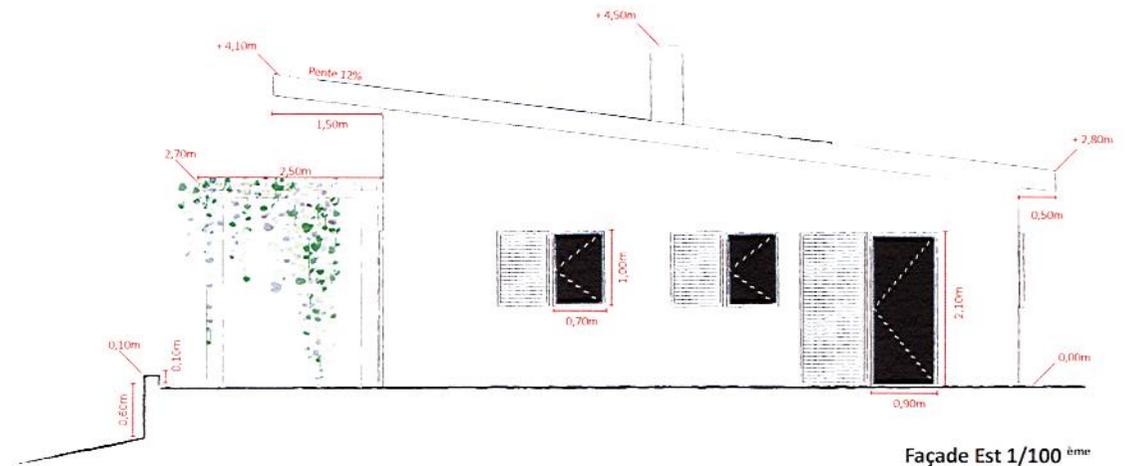
PCMI 5 - DP 5

Les plans de façades / Maison

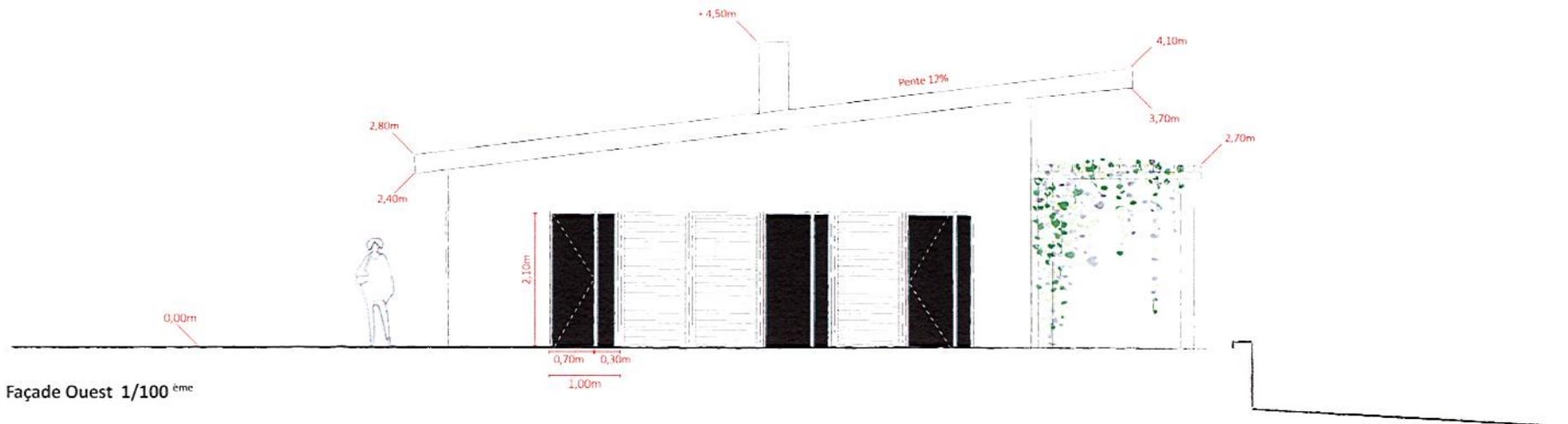
CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE
40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
Mme & Mr DURAND
tel : 01 02 03 04 05



Toiture 1/200^{ème}



Façade Est 1/100^{ème}

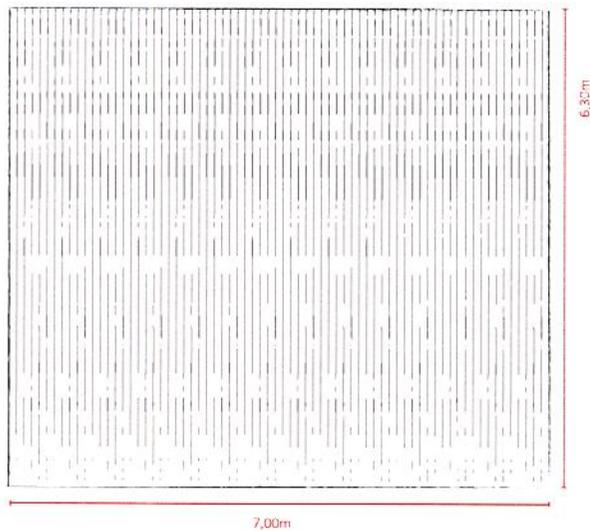


Façade Ouest 1/100^{ème}

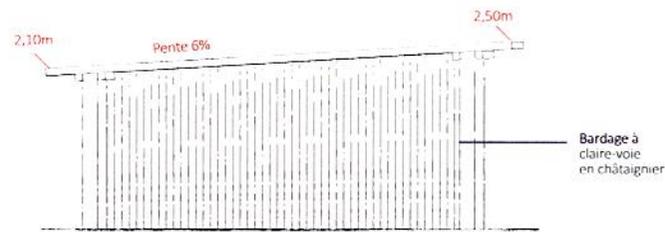
PCMI 5 - DP 4

Les plans de façades / Abri

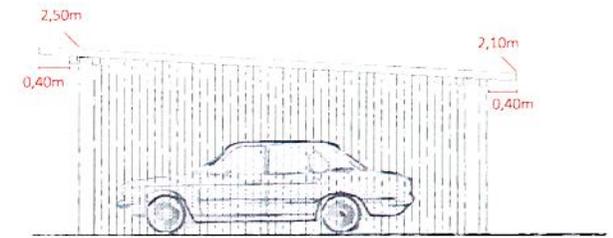
CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE
40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE
Mme & Mr DURAND
tel : 01 02 03 04 05



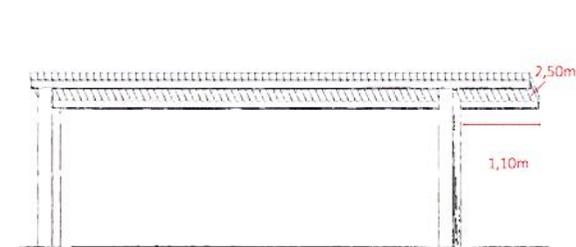
Toiture 1/100^{ème}



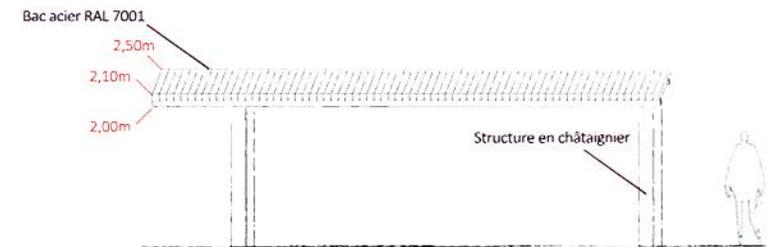
Façade Est 1/100^{ème}



Façade Est 1/100^{ème}



Façade Sud 1/100^{ème}



Façade Nord 1/100^{ème}

Le document graphique / insertion

CONSTRUCTION D'UNE MAISON
INDIVIDUELLE

40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE

Mme & Mr DURAND

tel : 01 02 03 04 05

Le document graphique est une simulation qui permet d'apprécier la qualité de l'insertion du projet depuis les espaces publics et par rapport aux constructions environnantes et au paysage.

/ **La simulation** pourra prendre la forme de dessin, de simulation informatique, de collage photo ou tout autre procédé répondant à l'objectif.

La fabrication d'une maquette peut vous permettre de réaliser un photomontage réaliste, sans compter que cet outil est très utile pour concevoir et visualiser son projet.

/ **Les clôtures et plantations envisagées**, sont à faire apparaître si elles sont visibles depuis l'angle de vue choisi.

/ La mise en couleur n'est pas obligatoire mais facilite grandement la compréhension du projet, comme pour les façades.



Terrain nu



Photomontage : terrain avec la maison, clôtures, plantations envisagées, voie d'accès

PCMI 7 ET 8 - DP 7 ET 8

Les photographie proches et lointaines

Photographie *vue proche* de la parcelle

La photo doit être prise depuis la rue, c'est à dire l'espace public : elle permet de visualiser le terrain (et ses constructions existantes si nécessaire) sur lequel va s'implanter votre projet.

Vous pouvez présenter plusieurs photographies du terrain vu de l'extérieur ce qui permettra une meilleur compréhension du contexte de votre projet. De la même manière, vous pouvez ajouter des photographies des constructions voisines afin de donner l'ambiance et les partis-pris esthétiques environnants.

Photographie *vue lointaine* de la parcelle

La photo doit être également prise depuis l'espace public, en plan large pour apprécier la place du projet dans le contexte urbain, dans le paysage lointain (ex : prise de vue depuis un coteau face au terrain ...).

Pour ces deux pièces, il faut penser à repérer les angles de prise de vue sur le plan de masse (ou si hors cadre, sur le plan de situation). Elles doivent être en couleur.

La pièce PCMI 8 peut être difficile à fournir : par exemple, la rue peut être trop étroite pour avoir le recul nécessaire à une prise de vue large ou un masque végétal peut cacher la vue. Il faut alors le justifier en l'expliquant à l'écrit.



Vue Lointaine 1



Vue proche 1



Vue proche 2



Vue proche 3, maisons voisines



Vue proche 4, maisons voisines

CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE

40 route du puits perdu 24330 SAINT-PIERRE

Mme & Mr DURAND

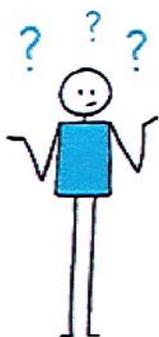
tel : 01 02 03 04 05

4

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Comme le permis de construire, la déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle concerne les constructions, ouvrages ou travaux exemptés du Permis de Construire.

COMMENT BIEN FAIRE SA DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE ?



Listes des formulaires à remplir selon vos travaux

Cerfa n°13703*03

Réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Cerfa n°13404*03

Réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions

Cerfa n°13702*02

Réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Les formulaires sont téléchargeables sur le site vosdroits.service-public.fr/particuliers (rubrique logement ou urbanisme)

Certaines pièces demandées sont similaires à celles d'un PC mais portent une appellation différente (par exemple : «DP 1 - Plan de situation», «DP 5 - Plans de façades ... »).

Exemples de travaux soumis à une DP :

/ Constructions créant une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 5m² et 20m². La surface est portée à 40m² pour les extensions de bâtiments existants situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou un document assimilé.

/ Travaux modifiant l'aspect initial de la façade du bâtiment (remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, percement d'une ouverture, ou modification de la couleur de la façade et/ou des menuiseries).

/ Piscine dont la superficie du bassin est inférieure ou égale à 100m², non couverte ou dont la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80m au dessus du sol.

/ Construction de murs dont la hauteur est supérieure à 2m.

/ Construction de murs dans les secteurs sauvegardés ou en instance de classement et dans les réserves naturelles. Quelle que soit leur hauteur y compris les murs de soutènement

/ Terrasses de plain-pied dans les secteurs sauvegardés ou en instance de classement.

5 CONSEILS DU CAUE

Dans le cadre de sa mission, le CAUE propose des conseils gratuits et neutres en architecture, paysage et énergie, dans ses locaux ou lors de permanences délocalisées. Cette action s'adresse aux particuliers désirant construire, rénover leur maison ou améliorer la performance énergétique de leur logement.

COMMENT
RÉFLÉCHIR
ENSEMBLE À
VOTRE PROJET?

Un conseil personnalisé

Avant de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme ou de commencer vos travaux de rénovation, vous pouvez bénéficier d'un conseil d'environ 1 heure.

Cet entretien avec nos professionnels, architectes, paysagistes, conseillers énergie vous permettra d'avoir une vision globale sur tous les aspects de votre projet.

3 professionnels autour de votre projet

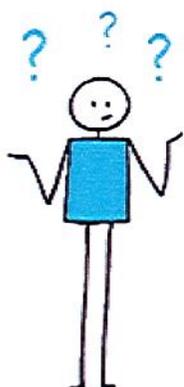
Architecte, paysagiste et conseiller info-énergie vous apporteront leurs compétences afin de vous aider à définir vos besoins en terme d'espace tout en s'adaptant à votre budget et en tenant compte des possibilités d'évolution de votre maison.

Ils vous aideront à optimiser l'implantation sur le terrain, organiser et dimensionner judicieusement les espaces de votre maison, l'intégrer dans le paysage et à aménager votre jardin.

Les conseillers vous guideront également dans le choix des matériaux, des isolants, du mode de chauffage... pour avoir une maison économe en énergie bénéficiant d'un confort optimal en hiver comme en été.

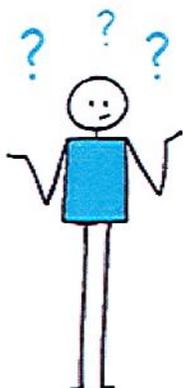
Il vous sera possible de venir les consulter autant de fois que vous en aurez besoin, à chaque étape de votre projet.

Plusieurs permanences par semaine se tiennent au siège du CAUE ou dans certaines **Communautés de communes**.





COMMENT PRÉPARER VOTRE ENTRETIEN ?



Un conseil personnalisé

Pour une étude approfondie de votre projet, il est souhaitable d'apporter lors de ce rendez-vous les documents ci-dessous :

/ Documents d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme, zonage, certificat d'urbanisme, carte communale, cahier des charges du lotissement, ZPPAUP... (site de la Communauté de communes, service instructeur)

/ Plans de l'existant ou de votre projet

Vue aérienne, cadastre, plans, dimensions, coupes, croquis... (possibilité de téléchargement sur internet cf. ci-contre)

/ Photographies du projet

Afin de situer le terrain ou le bâti dans son environnement, constructions voisines, végétation, covisibilité immédiate, pente...

/ Factures de consommations d'énergie, devis

factures sur 1 an, devis de travaux, avis d'imposition afin de connaître les aides financières dont vous pouvez bénéficier

Des liens utiles

géoportail.gouv.fr

Géoportail permet de visualiser des cartes et des photographies aériennes actuelles et anciennes, et autres données liées à l'environnement, à l'aménagement et au service public. Il donne la possibilité de rechercher les pentes des terrains (outil altimétrie).

geoportail-urbanisme.gouv.fr

Ce lien vous permettra de consulter les zonages et les règlements d'urbanisme qui s'appliquent à votre bien.

cadastre.gouv.fr

Ce site permet de rechercher et d'imprimer une parcelle sur la commune de votre choix. Vous pouvez également consulter sa surface cadastrale.

album-des-territoires.cauedordogne.com

Ce site propose de naviguer dans le département de la Dordogne par des onglets thématiques. Vous y trouverez un gisement de connaissances via une cartographie interactive. Chaque album couvre le territoire d'une Communauté de communes.

Les permanences près de chez vous

Dans le cadre des actions en faveur de la transition énergétique menées sur son territoire, plusieurs Communautés de communes vous invitent à rencontrer nos conseillers avant de réaliser vos travaux. Permanences pour l'année 2020 :

/Architecture et énergie

Vous pouvez rencontrer gratuitement un architecte et un conseiller énergie, une fois par mois, dans les Communautés de communes de **Vallée de l'Homme, Périgord Ribéracois et Sarlat Périgord Noir.**

/Énergie

Vous pouvez rencontrer gratuitement un conseiller énergie au siège de la Communauté d'Agglomération du **Grand Bergeracois** à Bergerac.



Guide réalisé en avril 2020 par le

24 Dordogne
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

avec la contribution du

79 Deux-Sèvres
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement