

# GUIDE

# PERMIS de CONSTRUIRE

Maison de l'Intercommunalité  
Allée du Câtillon  
76170 LILLEBONNE  
02 32 84 40 38  
[urbanisme@cauxseine.fr](mailto:urbanisme@cauxseine.fr)

# PERMIS DE CONSTRUIRE UNE MAISON INDIVIDUELLE (PCMI) Démarche à effectuer

## ➤ Quels sont les travaux soumis au permis d'aménager ?

- 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° 13406\*14) disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637> ou renseignez-vous auprès de la mairie.

## ➤ Comment constituer votre dossier ?

- 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 environnementale - RE 2020 (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)

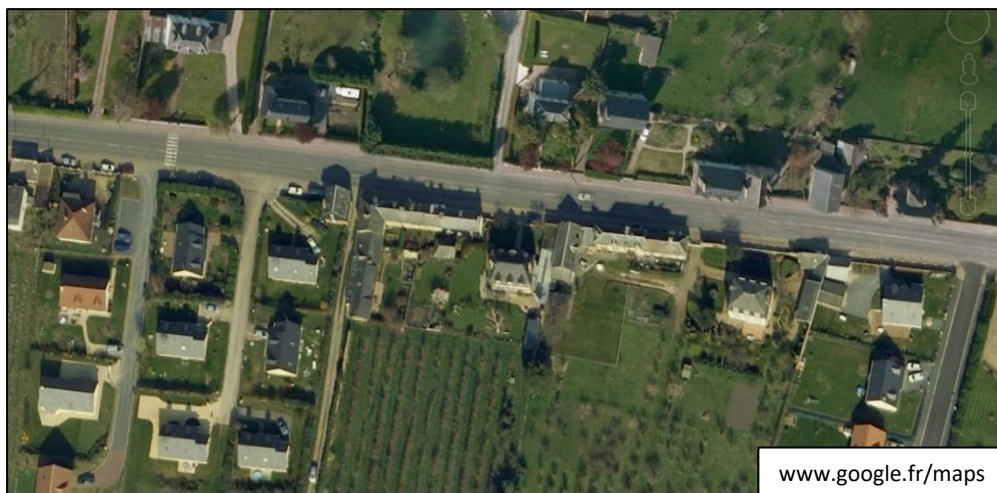
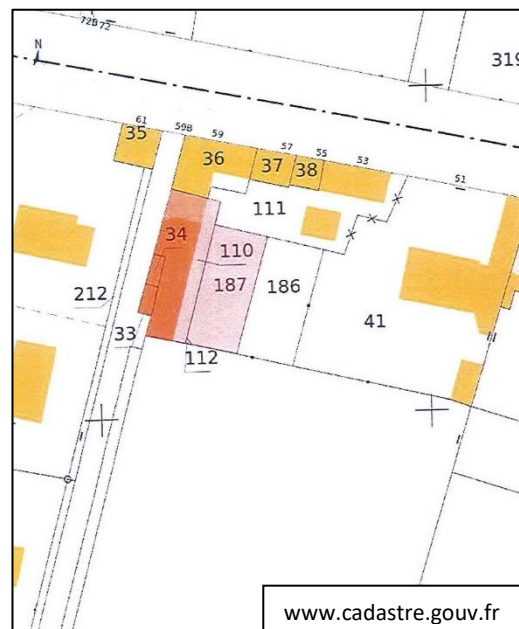
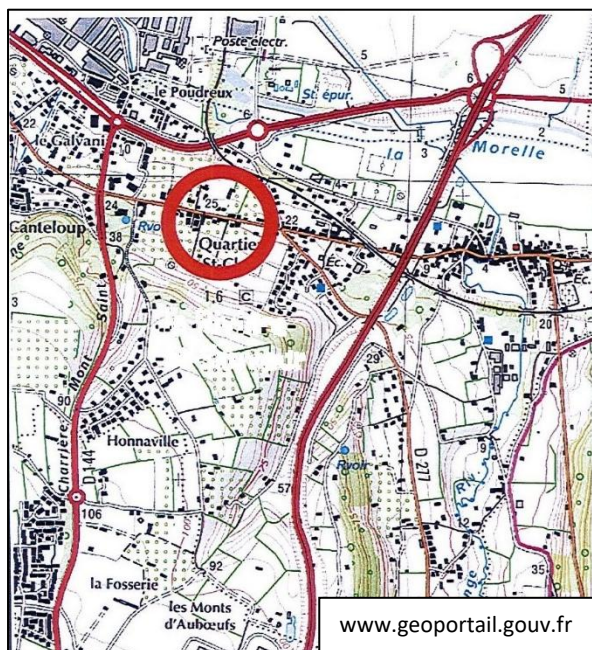
### Déroulement du projet :

- 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

# PLAN DE SITUATION- PCMI1

Le plan de situation permet de repérer 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 de la Carte Communale, périmètre de protection d'un monument historique...).



## Explications

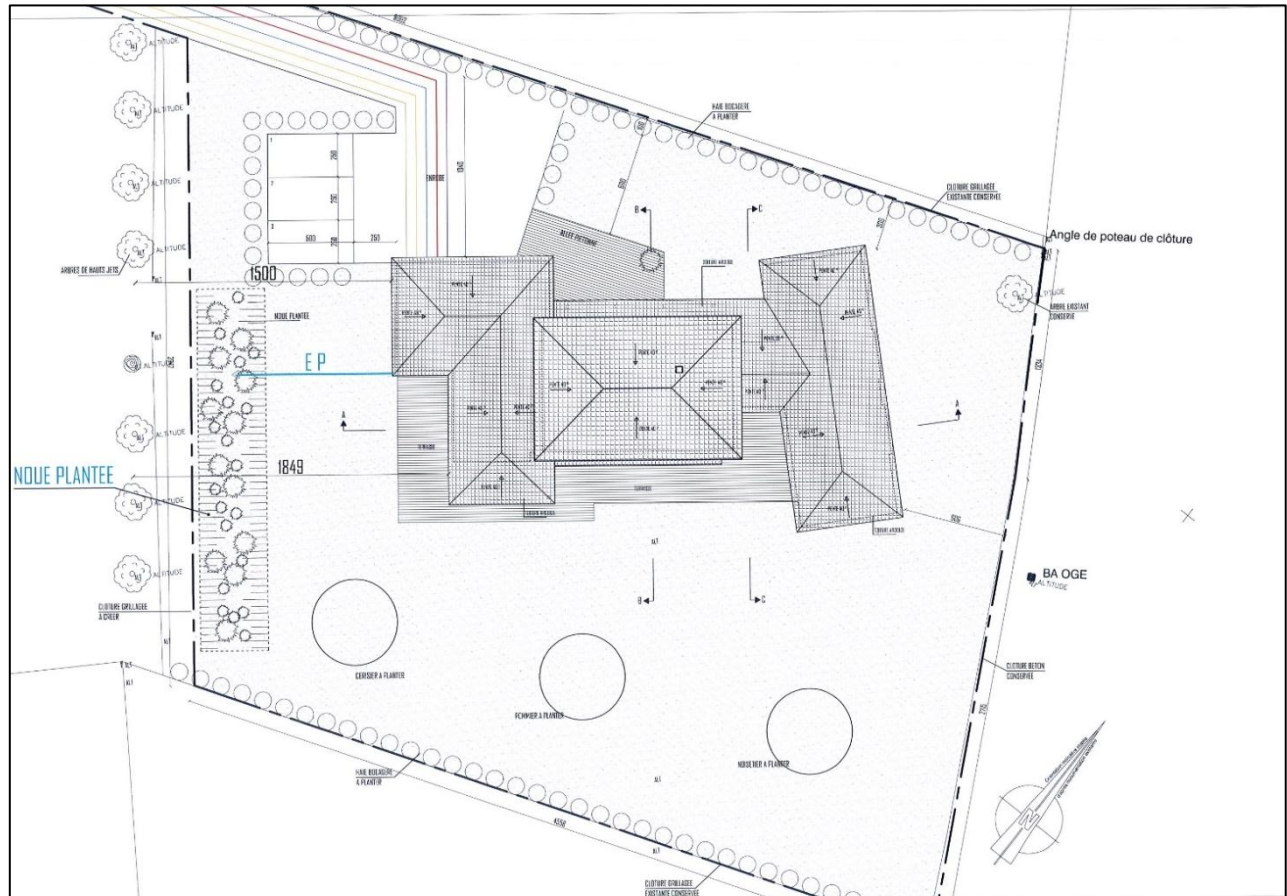
- Utiliser une carte routière ou un plan de la ville (Format 21 x 29,7 cm).
- Indiquer l'orientation (le Nord).
- Localiser votre terrain avec un repère.
- Mentionner le nom des rues.

## Astuce :

- Utiliser un site de géolocalisation (Google Earth, Google Maps, cadastre.gov.fr, GéoPortail...).

# PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS ET DES BÂTIMENTS À DÉMOLIR- PCMI2

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité (terrain, constructions à conserver, à modifier, à démolir, à édifier).



© Bld Architecture-Architecte : Dorothée 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).

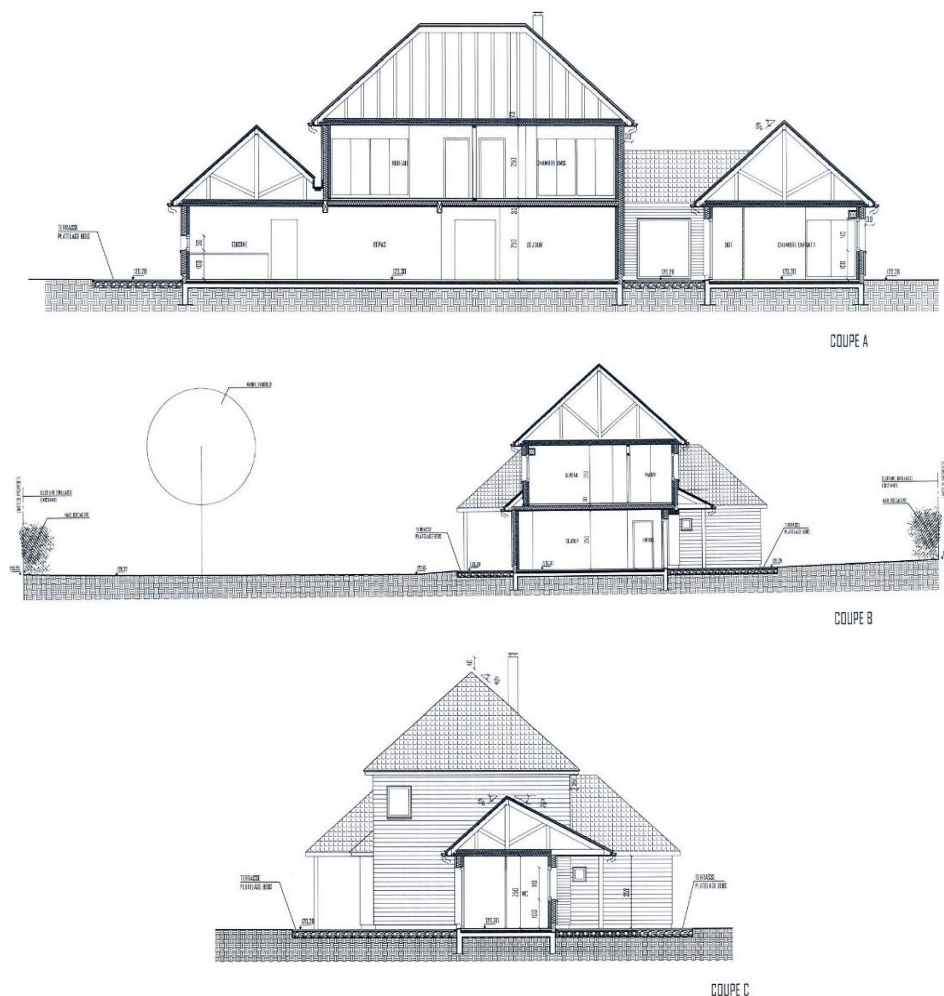
## Astuce :

- Faire 2 plans :
- Un plan état actuel.
  - Un plan état futur.

# PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION- PCMI3

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.

Ce plan n'est pas nécessaire pour des travaux de nature à modifier l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture.

# 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 de ... .Il 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 ... m<sup>2</sup> 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 :

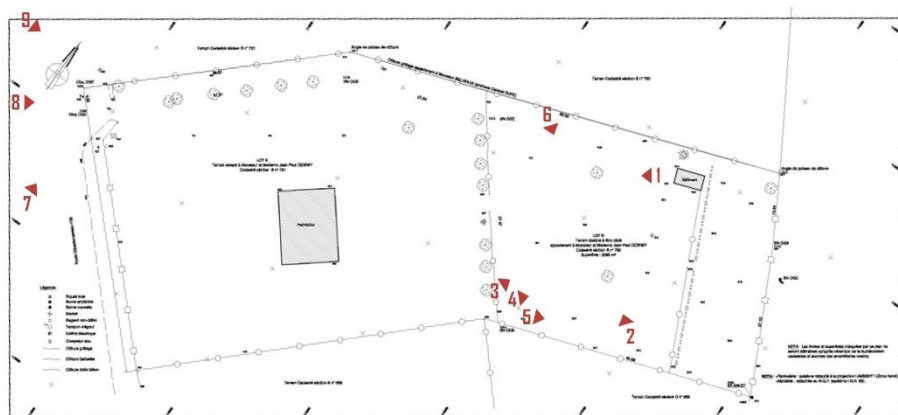
Utiliser un logiciel de représentation en 3D.

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 :  
Dorothee 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 ENVIRONNEMENTALE (RE2020) (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...).



**MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## La réglementation environnementale RE2020

Introduites par la Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015, la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) et la Programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE) fixent des orientations pour les filières afin d'atteindre la neutralité carbone en 2050.

### Trois principaux axes

La loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs en 2020, la RE2020.

**Son objectif est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Elle s'articule autour de trois principaux axes :**

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs. La RE2020 va au-delà de l'exigence de la RT2012, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement des exigences sur l'indicateur de besoin bioclimatique, Bbio.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction à la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures en poursuivant l'objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique.

La RE2020 repose sur une transformation progressive des techniques de construction, des filières industrielles et des solutions énergétiques, afin de maîtriser les coûts de construction et de garantir la montée en compétence des professionnels.

### Explications :

Cette exigence vise à réduire vos dépenses énergétiques.

Pour établir l'attestation :

- Télécharger le formulaire, disponible sur [www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr)
- Compléter le document avec l'aide du professionnel de votre choix.
- Signer l'attestation (preuve de votre engagement).

**Attention :** Depuis le 01/01/2023, la RE2020 concerne toutes les extensions soumises a permis sans distinction de superficie.

### Astuce :

Pour comprendre les exigences de la nouvelle réglementation thermique (RE 2020), télécharger la notice "Construction d'une maison individuelle" sur le site suivant :

<https://www.re-batiment2020.cstb.fr/attestations/login>

# TABLEAU DES SURFACES RECOURS À L'ARCHITECTE Outil d'aide

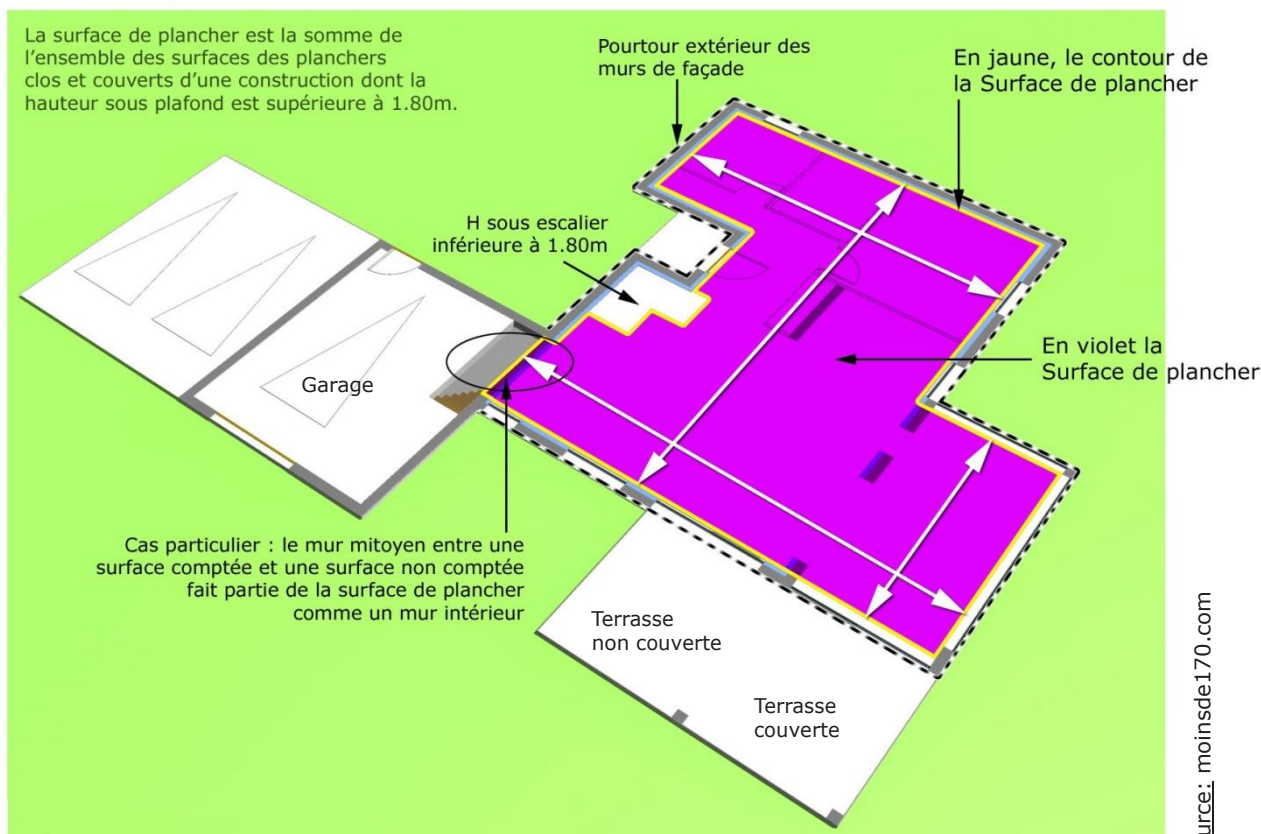
Faire appel à un architecte est en principe obligatoire.

**Exception :**

**Vous êtes un particulier construisant pour vous-même et votre construction n'excède pas 150 m<sup>2</sup> (de surface de plancher ou d'emprise au sol).**

<p>si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;</li> <li>- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;</li> <li>- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;</li> <li>- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.</li> </ul> <p>Si vous êtes titulaire d'une autorisation d'urbanisme, vous serez redevable, le cas échéant, de la taxe d'aménagement.</p> <p>→ Recours à l'architecte</p> <p>En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture). Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).</p> <p>Au-dessus d'un seul de surface de terrain à aménager de 2000 m<sup>2</sup>, un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016</p>	<p>pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.</p> <p><b>3 Modalités pratiques</b></p> <p>→ Comment constituer le dossier de demande ?</p> <p>Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.</p> <p>Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débiter.</p> <p>Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (<a href="http://www.servezpublic.fr">http://www.servezpublic.fr</a>). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.</p> <p>▲ 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.</p> <p>→ Combien d'exemplaires faut-il fournir dans le cadre d'une saisine par voie papier ?</p> <p>Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.</p> <p>▲ Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.</p> <p>▲ Certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.</p> <p>→ Où déposer la demande ou la déclaration par voie papier ?</p> <p>La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.</p>
--	--

- 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

**Déclaration d'ouverture de chantier**

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

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

Cachet de la mairie et signature du receveur

le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**1 Désignation du permis**

Permis de construire N° \_\_\_\_\_

Permis d'aménager N° \_\_\_\_\_

**2 Identité du déclarant**

**Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.  
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- vous déclarez que le changement de destination a été effectué et est conforme au permis.
- vous déclarez que la division de terrain a été effectuée et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Cachet de la mairie et signature du receveur

le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**1 Désignation du permis ou de la déclaration préalable**

Permis de construire N° \_\_\_\_\_

Permis d'aménager 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 finition des voiries fixée au : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

### 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](http://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\*09 téléchargeable sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>.

### 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\*11 téléchargeable sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978>.

#### Pour bénéficier d'un conseil gratuit :

Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement – CAUE 76  
27 Rue François Mitterrand  
76142 Petit Quevilly  
02 35 72 94 50  
<https://www.caue76.fr/prendre-un-rendez-vous/>

#### Pour des renseignements complémentaires:

Maison de l'Intercommunalité  
Allée du Câtillon  
76170 LILLEBONNE  
02 32 84 40 38  
[urbanisme@cauxseine.fr](mailto:urbanisme@cauxseine.fr)