



# PERMIS DE CONSTRUIRE

POUR MAISON INDIVIDUELLE

GUIDE DES PIÈCES À FOURNIR

2025

# Préambule

Madame, Monsieur,

Vous avez un projet de construction, d'agrandissement ou d'amélioration de votre logement, autant de démarches qui nécessitent l'obtention d'une autorisation d'urbanisme sous réserve de sa faisabilité réglementaire.

Ce guide d'instruction a pour objectif de vous accompagner au mieux dans votre demande d'autorisation d'urbanisme notamment sur les documents à fournir pour constituer votre dossier, ainsi que sur les informations à communiquer au service compétent.

Il présente les différentes pièces à fournir pour constituer votre dossier. Chaque pièce est numérotée conformément au formulaire Cerfa officiel du Permis de construire pour maison individuelle, c'est-à-dire, PCMI1 (plan de situation), PCMI2 (plan de masse), jusqu'à la PCMI8.

Il convient que vous respectiez cette numérotation des pièces lors de la réalisation de votre demande pour faciliter l'instruction de votre dossier et s'assurer qu'il soit complet.

Chaque page de ce guide, en plus de cette numérotation, vous présente point par point, les informations à indiquer sur vos pièces, ainsi qu'un exemple correctement réalisé pour qu'elles soient validées. A contrario, une liste des erreurs, ainsi que des pièces à éviter vous sont également présentées.

Ce guide de Permis de construire (PCMI) porte sur la réalisation d'un projet d'extension d'une maison individuelle, à titre d'exemple.

Toutefois, nous vous rappelons que les informations relatées dans ce guide n'ont pas vocation à se substituer au Code de l'urbanisme, ni aux réglementations imposées par le plan local d'urbanisme en vigueur. Ce guide présente un exemple de projet courant sur la commune.

Le service urbanisme reste à disposition pour vous accompagner dans vos démarches et pour toutes autres questions relatives à votre demande d'autorisation d'urbanisme.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans vos projets et une bonne lecture de ce guide.

# Informations essentielles

## Le permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme que vous devez obtenir avant de construire un bâtiment ou bien, de faire certains travaux sur une construction existante.

Pour savoir si vos travaux relèvent d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux, nous vous invitons à vous renseigner sur le site internet de la ville disponible à l'adresse suivante :

[https://www.mairie-deuillabarre.fr/pratique/demarches-en-ligne/autorisations-d-urbanisme.](https://www.mairie-deuillabarre.fr/pratique/demarches-en-ligne/autorisations-d-urbanisme)

**Pour rappel, avant d'entreprendre vos travaux il est obligatoire que votre demande d'autorisation d'urbanisme soit autorisée, délivrée par la Mairie.**

Le permis de construire a une durée de validité de trois ans sauf si vous interrompez les travaux pendant plus d'un an.

Une demande de prorogation est possible sous réserve d'un accord de la part de la Mairie.

## Constituer sa demande d'autorisation d'urbanisme : formulaire Cerfa et pièces à fournir

Afin de constituer votre demande de permis de construire, il vous faut compléter le formulaire Cerfa correspondant à votre demande.

Ce formulaire est disponible en ligne sur le site internet de la ville à l'adresse suivante :

<https://www.mairie-deuillabarre.fr/demarches-et-services/urbanisme/vos-demarches-durbanisme/>

Toutefois, en fonction de la nature de votre demande et des travaux envisagés vous devrez fournir le formulaire Cerfa adéquat :

- Le Cerfa pour le permis de construire pour maison individuelle (PCMI), si votre permis concerne des travaux sur votre maison individuelle,
- Le Cerfa pour le permis de construire si votre permis concerne d'autres infrastructures et travaux qu'une maison individuelle.

À ce formulaire, vous devez joindre les documents répertoriés dans ce guide, afin de constituer votre dossier et qu'il soit réputé complet.

## **Combien d'exemplaires dois-je déposer en mairie ?**

Le dépôt du permis de construire pour maison individuelle doit être réalisé en

- 3 exemplaires si le terrain ne se situe pas dans le périmètre des architectes des bâtiments de France (ABF)
- 4 exemplaires si le terrain se situe dans le périmètre des Architectes des Bâtiments de France (ABF)

Vous pouvez vérifier si vous êtes dans un périmètre des Architectes des bâtiments de France en vous rendant sur le site de la Ville :

<https://www.mairie-deuillabarre.fr/demarches-et-services/urbanisme/le-plu-en-vigueur/>

### **Notice du SIARE**

Pour vous accompagner dans la réalisation de votre notice relative à la gestion des eaux pluviales vous trouverez sur le site de la mairie, une fiche contenant les informations à apporter pour réaliser votre notice :

<https://www.mairie-deuillabarre.fr/wp-content/uploads/Notice-relative-a-la-gestion-des-eaux-pluviales.pdf>

### **Notice de la CAPV**

Pour vous accompagner dans la réalisation de votre notice relative à la gestion des eaux usées et eaux pluviales vous trouverez sur le site de la mairie, une fiche explicative contenant toutes les informations à apporter pour réaliser votre notice :

<https://www.mairie-deuillabarre.fr/wp-content/uploads/CAPV-Autorisations-dUrbanisme-%E2%80%93-Guide-pratique-Assainissement.pdf>

Votre demande d'autorisation d'urbanisme peut être déposée en format papier en présentiel, aux heures d'ouverture du service urbanisme ou par voie postale. Il est également possible de procéder à votre demande d'autorisation d'urbanisme de manière dématérialisée via la plateforme du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme (GNAU) disponible sur le site internet de la ville à l'adresse suivante :

<https://www.mairie-deuillabarre.fr/pratique/urbanisme/depot-des-autorisations-d-urbanisme-dematerialisees>

### **Les Délais d'instruction du dossier une fois déposé en mairie :**

Après dépôt de votre demande de permis de construire le délai d'instruction est de :

- 2 mois à compter du dépôt du dossier en mairie, si votre projet concerne une maison individuelle,
- 3 mois à compter la date de dépôt du dossier en mairie, si votre projet concerne une demande de permis de construire qui ne concerne pas une maison individuelle.

Le délai d'instruction commence à partir du moment où le dossier est complet.

De plus, des majorations de délais d'instruction sont à prévoir si votre demande d'autorisation d'urbanisme nécessite l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF) : le délai d'instruction est majoré d'un mois supplémentaire.

### **Validation du dossier : les règles d'affichage et recours**

Une fois le permis de construire accepté, son affichage sur le terrain est obligatoire. L'affichage doit rester en place pendant toute la durée des travaux et doit être lisible de l'extérieur, depuis la voie publique.

Durant 2 mois, à partir du premier jour d'affichage de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, vos voisins peuvent contester l'autorisation qui vous a été accordée.

# Sommaire

Les noms des pièces ci-dessous sont les noms officiels que vous retrouverez directement sur les formulaires Cerfa relatifs aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

<u>Pièce n°1</u> :	Le plan de situation du terrain.....	6
<u>Pièce n°2</u> :	Le plan de masse des constructions AVANT et APRÈS travaux.....	8
<u>Pièce n°3</u> :	Un plan de coupe du terrain et de la construction.....	13
<u>Pièce n°4</u> :	Une notice décrivant le terrain et présentant le projet.....	17
<u>Pièce n°5</u> :	Un plan des façades et des toitures AVANT et APRÈS travaux.....	21
<u>Pièce n°6</u> :	Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.....	32
<u>Pièce n°7</u> :	Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche.....	34
<u>Pièce n°8</u> :	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.....	36
<u>Pièce n°11</u> :	Notice des Architectes des Bâtiments de France (ABF).....	39
<u>Lexique</u> .....		41

*\*NB : Les pièces n°7 et n°8, PCMI7 et PCMI8, ne sont à fournir que si le projet entraîne une modification visible depuis le domaine public.*

# Pièce n° 1 : PCMI1 : Le plan de situation

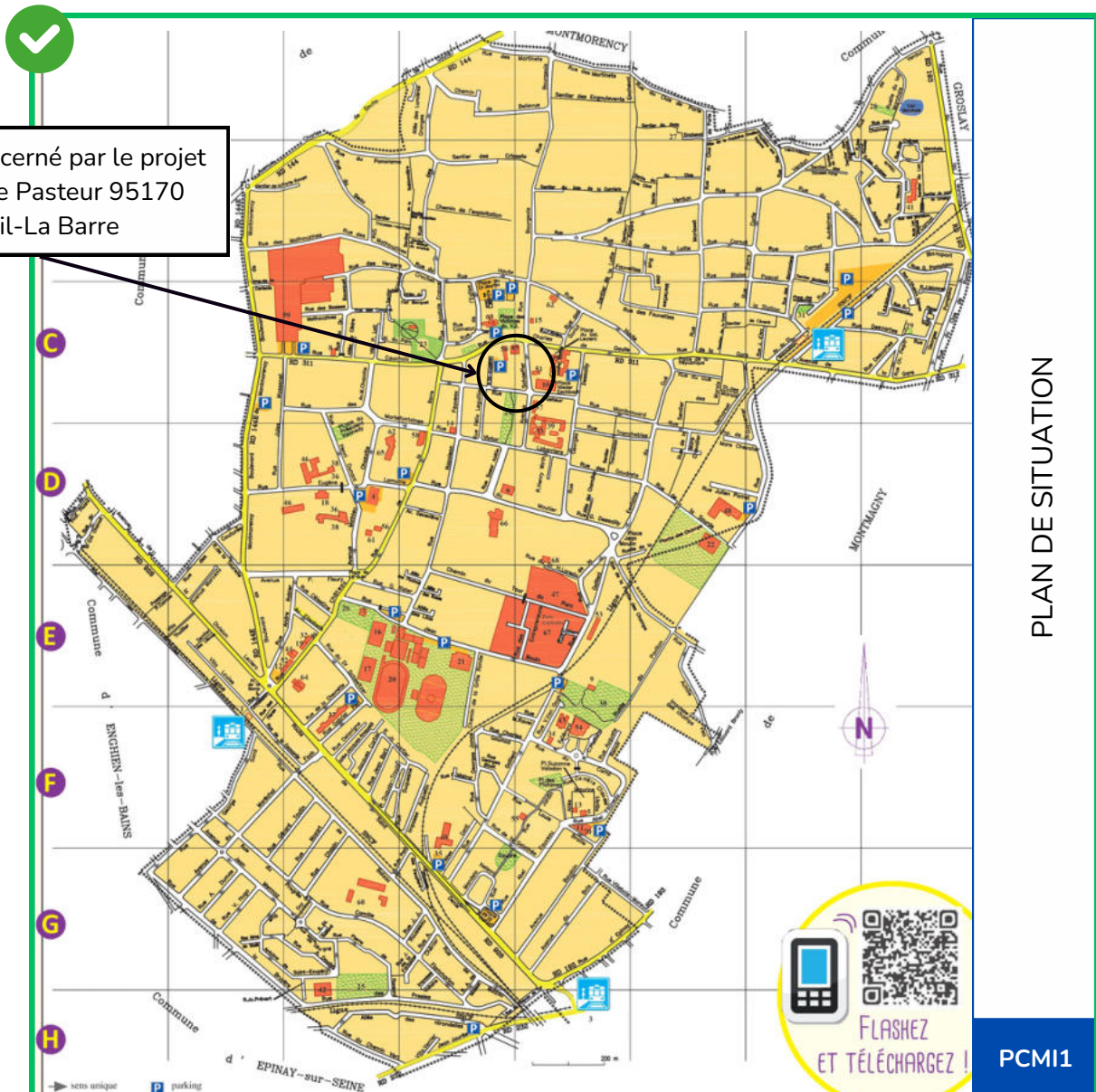
Qu'est-ce qu'un plan de situation et à quoi sert-il ?

Le plan de situation est une représentation graphique aérienne de votre parcelle et de son environnement. Ce plan permet aux instructeurs, ou à toute personne consultant votre dossier, de localiser votre parcelle sur la commune, ainsi que son environnement alentour.

## ✓ CE QU'IL FAUT FAIRE

- 1) Avoir un plan de l'ensemble du territoire communal permettant de localiser l'unité foncière sur laquelle est situé le projet.
- 2) Possibilité de compléter par un plan cadastral qui doit avoir une échelle centrée sur la parcelle du projet.
- 3) Indiquer l'orientation, c'est-à-dire la direction du nord sur les plans fournis.
- 4) Indiquer lisiblement l'adresse du terrain et le nom des rues adjacentes.

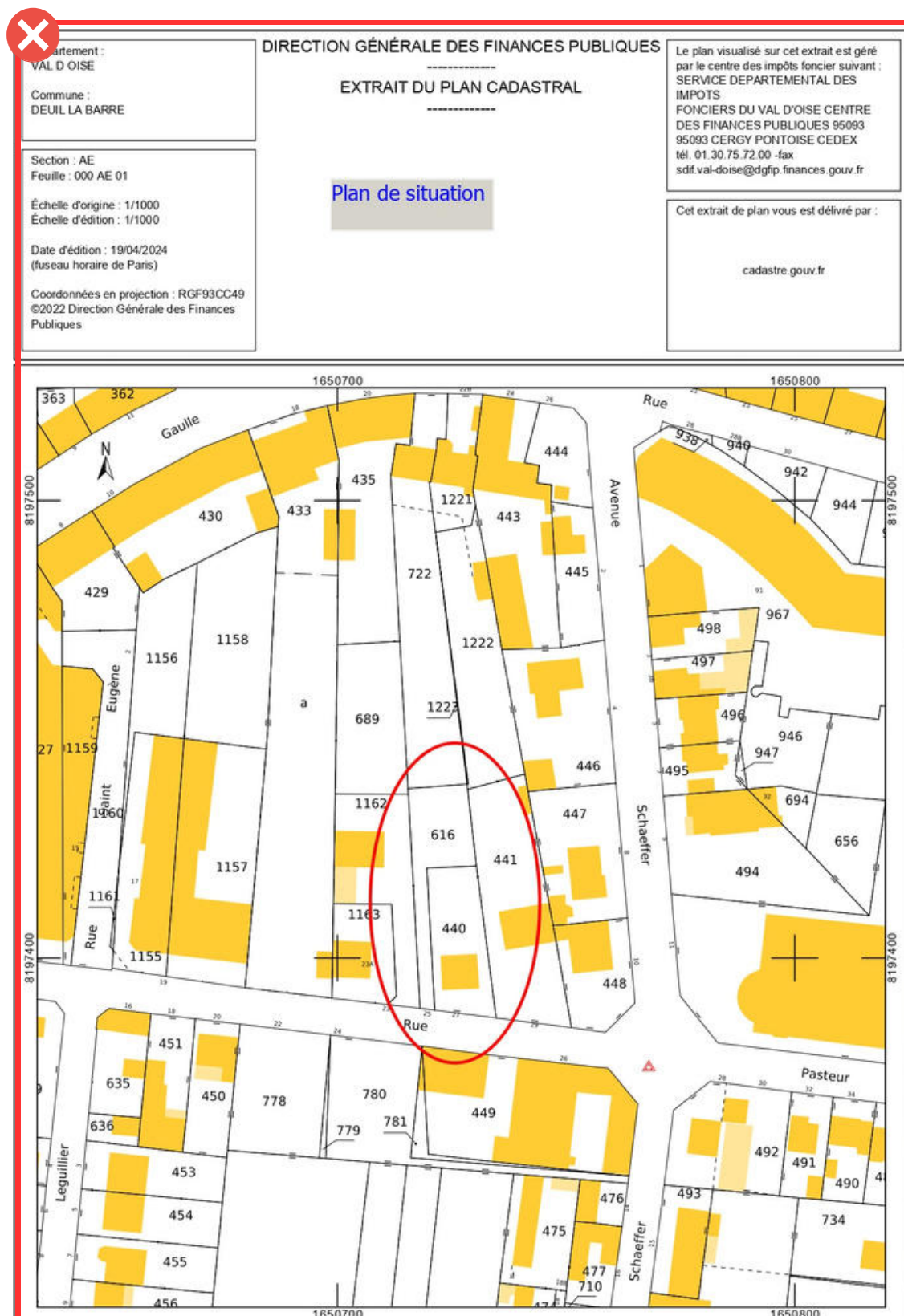
Plan de situation correctement réalisé :



## LES ERREURS À ÉVITER

- Ne pas fournir que le plan de cadastre car il ne permet pas de localiser précisément le projet.
- Confondre un plan de masse et un plan de situation.
- Ne pas transmettre un plan de situation ne correspondant pas à l'unité foncière faisant l'objet du dossier soumis à l'instruction.
- Soumettre à l'instruction un plan illisible, c'est-à-dire que l'adresse du terrain, l'orientation, l'échelle et les rues adjacentes ne sont pas renseignées sur le plan.

### Plan de situation incorrect :



Sur ce plan, il manque :

- 1) Le plan d'ensemble de la commune

# Pièce n° 2 : PCMI2 : Le plan de masse des constructions AVANT/APRÈS travaux

Qu'est-ce qu'un plan de masse et à quoi sert-il ?

Le plan de masse permet de représenter le terrain graphiquement en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur) pour permettre à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier d'avoir une idée concrète de votre projet.

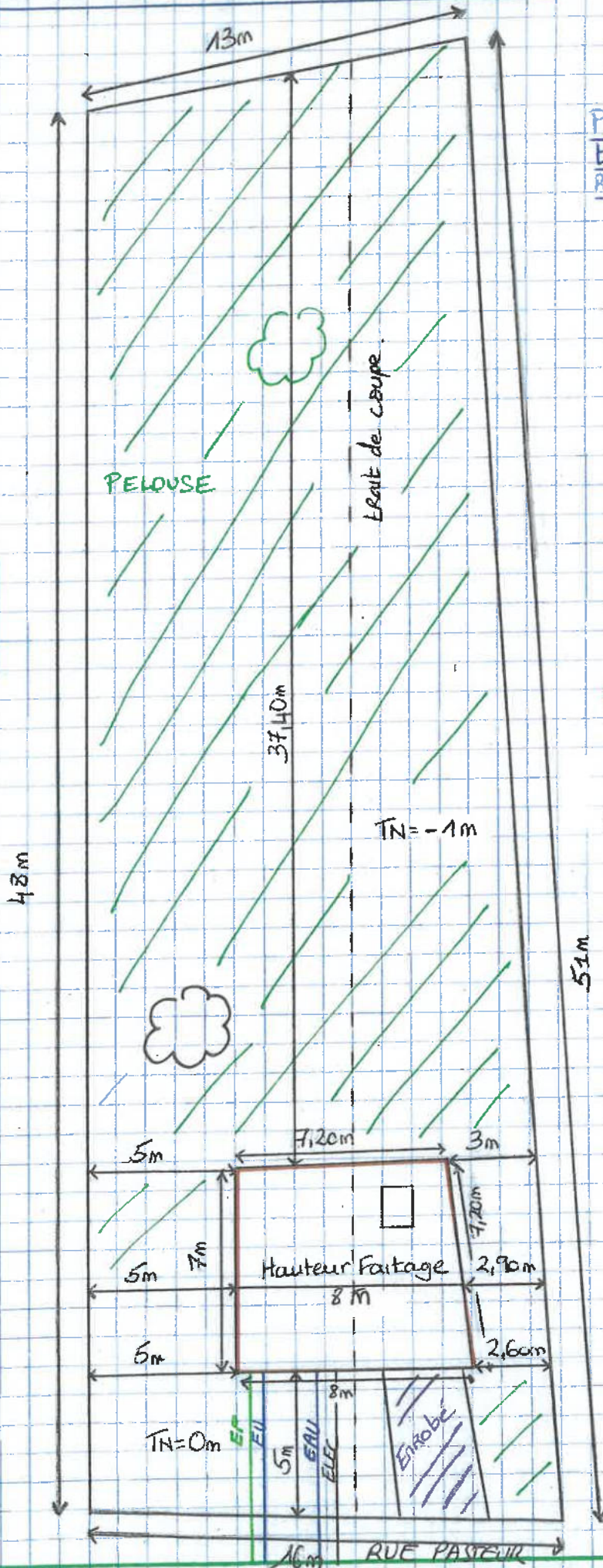
## ✓ CE QU'IL FAUT FAIRE

- 1) Indiquer l'échelle sur le plan. Cette échelle doit permettre d'avoir une vue précise du projet.
- 2) Coter le plan de masse en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur, distance par rapport aux limites séparatives).
- 3) Indiquer le trait de repérage de coupe.
- 4) Indiquer l'orientation, c'est-à-dire, la direction du nord sur les plans à fournir.
- 5) Indiquer les bâtiments existants sur le terrain en 3 dimensions et leur emplacement exact.
- 6) Indiquer les bâtiments à construire sur le terrain en 3 dimensions avec leur emplacement exact projeté.
- 7) Indiquer les arbres existants s'il y en a, ceux qui seront maintenus et/ou supprimés et/ou plantés.
- 8) Indiquer le traitement envisagé des espaces libres (pelouse, gravillons, terrasses...).
- 9) Indiquer l'emplacement prévu pour le raccordement au réseau ou l'installation du système d'assainissement individuel (EU : eaux usées ; EP : eaux de pluies, VEOLIA, ENEDIS, etc...).
- 10) Préciser les clôtures existantes, maintenues, démolies ou créées dans le projet.
- 11) Indiquer les aménagements des abords et des espaces verts (place de parking, allée, etc...).

**NB :** Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan, vous pouvez en produire plusieurs.









PCM12: PLAN DE MASSE EXISTANT / PLAN DE TOITURE

PLAN DE MASSE EXISTANT / PLAN DE TOITURE



Plan de masse AVANT  
Travaux Correctement  
Réalisé

Légende:

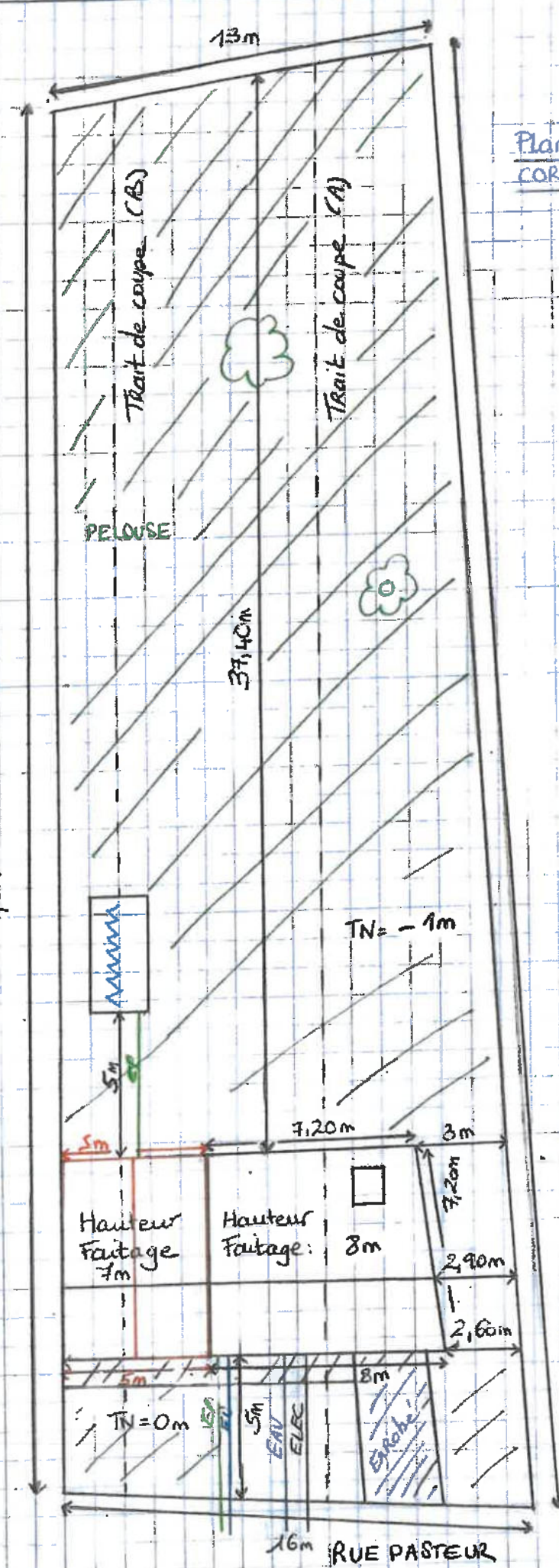
-  Construction existante
-  Fenêtre existante
-  EP: eaux pluviales
-  EU: eaux usées
-  ELEC: Réseau électrique
-  Arbres existants
-  Trait de coupe
-  Arbres Supprimés

Echelle: 1/200ème  
(1cm=200cm)  
9/44

PCMI2: PLAN DE MASSE PROJET / PLAN DE TOITURE.









PLAN DE MASSE PROJET / PLAN DE TOITURE

48m



Plan de masse **APRES** Travaux  
CORRECTEMENT Réalisé

Légende:

-  Extension projetée
-  Nove pour la gestion des eaux pluviales de l'extension
-  Fenêtres existantes
-  Réseau électrique
-  EAU: Réseau d'eau
-  EP: Eaux pluviales
-  Arbres maintenus
-  Arbres plantés

Echelle: 1/200ème  
(1cm = 200cm)



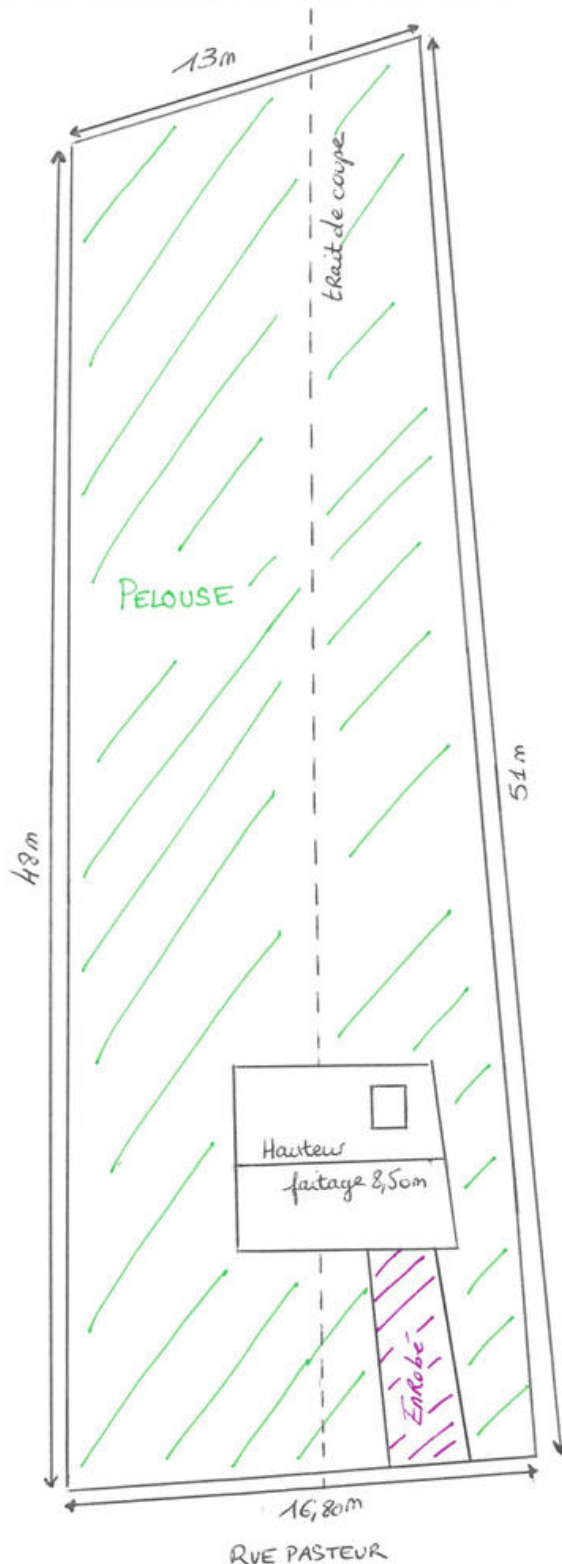
## LES ERREURS À ÉVITER

- Ne pas confondre un plan de masse et un plan de situation.
- Ne pas vérifier la cohérence entre le plan de masse et l'intégralité du dossier soumis à l'instruction.
- Ne pas soumettre à l'instruction des plans illisibles. Penser aux cotes, aux traitements des espaces libres, aux limites de propriétés et à une impression de qualité.

Plan de masse **AVANT** travaux incorrect :



PC2: PLAN DE MASSE EXISTANT / PLAN DE TOITURE



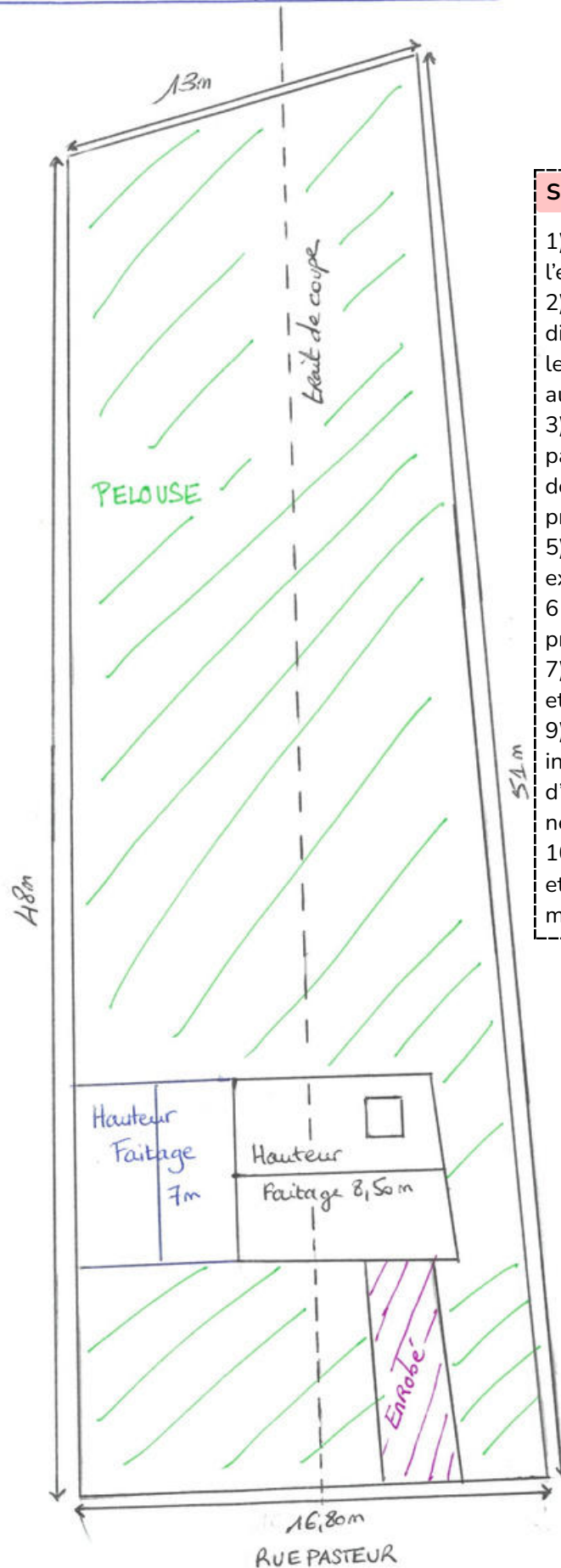
### Sur ce plan, il manque :

- 1) Le plan n'est pas à l'échelle.
- 2) Les cotes en trois dimensions du pavillon et les distances par rapport aux limites séparatives.
- 7) Les arbres existants, maintenus.
- 9) les réseaux ne sont pas indiqués.
- 10) les clôtures existantes et celles qui seront maintenues, démolies ou bien créées.

Echelle:  
1/200ème  
(1cm = 200cm)



PC2: PLAN DE MASSE PROJET / PLAN DE TOITURE.



**Sur ce plan, il manque :**

- 1) Le plan n'est pas à l'échelle.
- 2) Les cotes en trois dimensions du pavillon et les distances par rapport aux limites séparatives.
- 3) Le trait de coupe n'est pas au bon endroit et devrait être sur l'extension projetée.
- 5) Les cotes sur le bâtiment existant.
- 6) Les cotes sur l'extension projetée.
- 7) Les arbres maintenus et/ou supprimés, plantés.
- 9) Les réseaux ou installation d'un système d'assainissement individuel ne sont pas indiqués.
- 10) Les clôtures existantes et celles qui seront maintenues et/ou créées.

Échelle:

1/200ème  
(1 cm = 200 cm)

# Pièce n° 3 : Le plan en coupe du terrain et de la construction

Qu'est-ce qu'un plan en coupe du terrain et de la construction et à quoi sert-il ?

Le plan de coupe permet d'avoir une vue transversale de l'implantation de la construction, son implantation par rapport au profil du terrain naturel (TN), ainsi que sa forme et sa hauteur. Il permet à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier, d'étudier la faisabilité de votre projet de construction ou de rénovation.



## CE QU'IL FAUT FAIRE

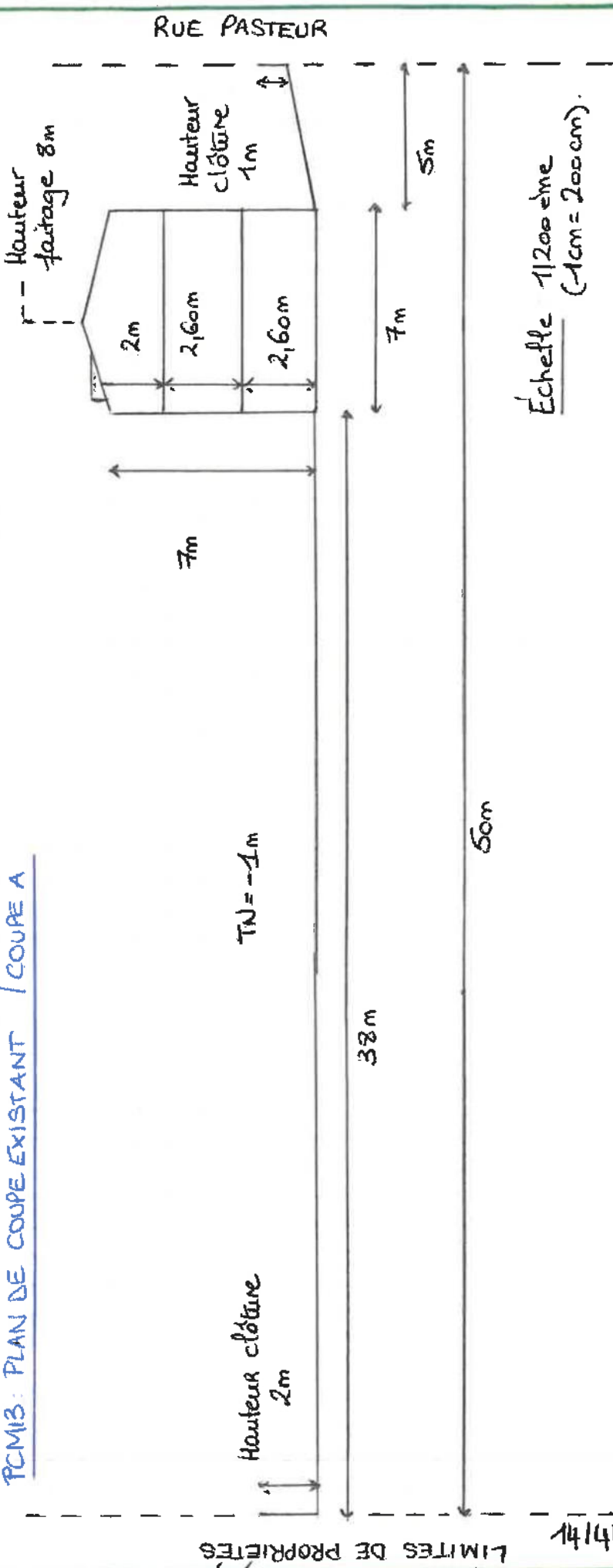
- 1) Indiquer l'échelle sur le plan.
- 2) Indiquer le profil du terrain AVANT et APRÈS travaux dans son intégralité.
- 3) Indiquer l'implantation de/des construction(s) par rapport au profil du terrain.
- 4) Indiquer les variations du terrain naturel, les décaissements et les réhaussements.
- 5) Indiquer la clôture, ou la limite séparative du terrain.
- 6) Indiquer la pente des toitures.
- 7) Indiquer les distances entre les limites des constructions et les limites du terrain.

**NB :** Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

# PLAN DE COUPE EXISTANT / COUPE A

Plan en coupe du terrain et de la construction **AVANT et APRES** Travaux correctement réalisés

PCM13: PLAN DE COUPE EXISTANT / COUPE A

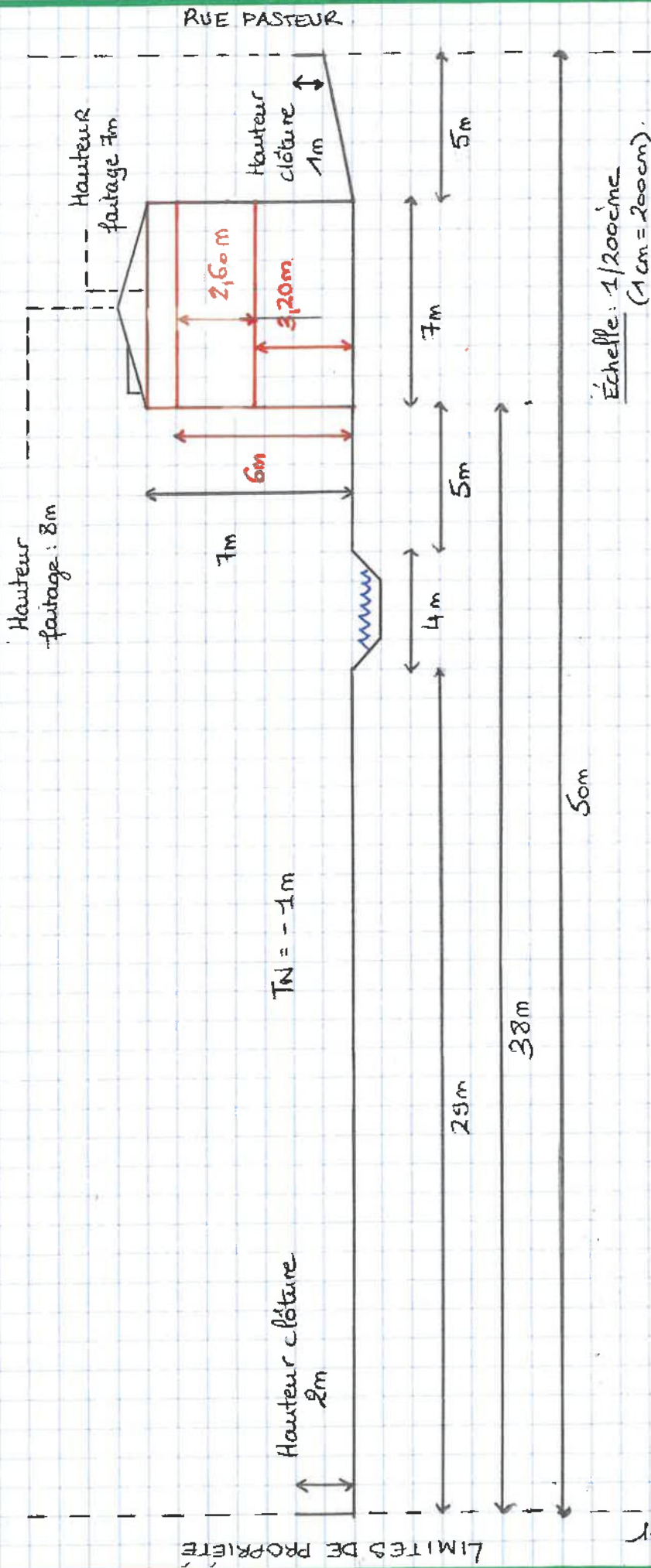


# PLAN DE COUPE PROJET / COUPE B

PCM13

Plan de coupe du terrain et de la construction APRES TRAVAUX

PCM13: PLAN DE COUPE PROJET / COUPE B

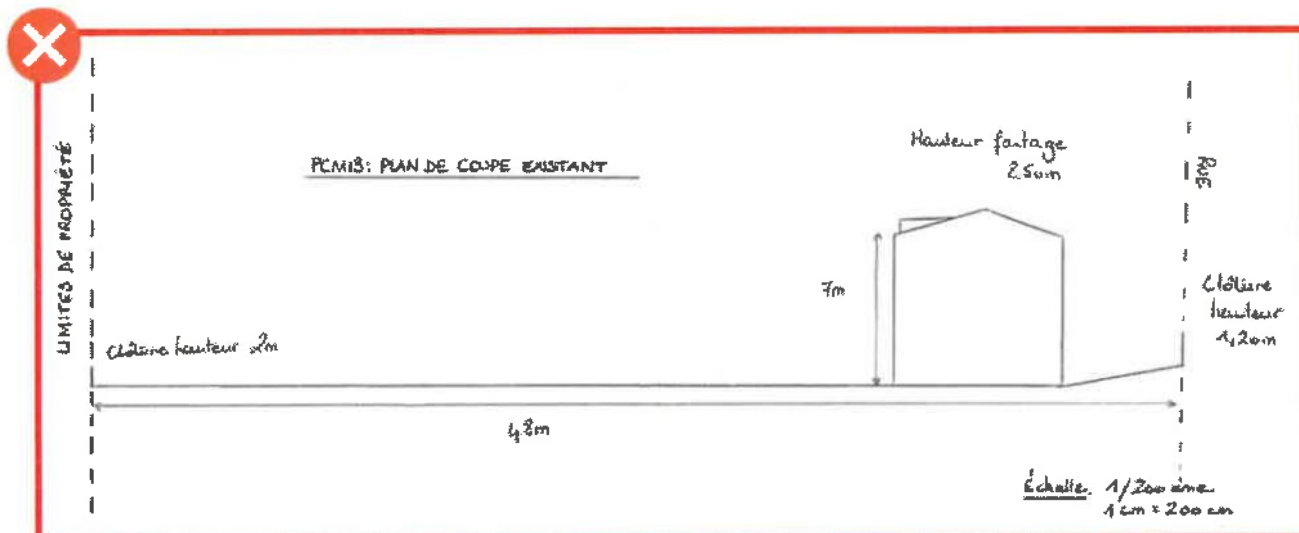


24/51

## LES ERREURS À ÉVITER

- Ne pas indiquer l'échelle.
- Ne pas indiquer les cotes sur le plan.
- Fournir des plans illisibles.
- Ne pas mettre en évidence les volumes extérieurs du bâtiment.
- Ne pas fournir un plan représentant l'intégralité de l'unité foncière.

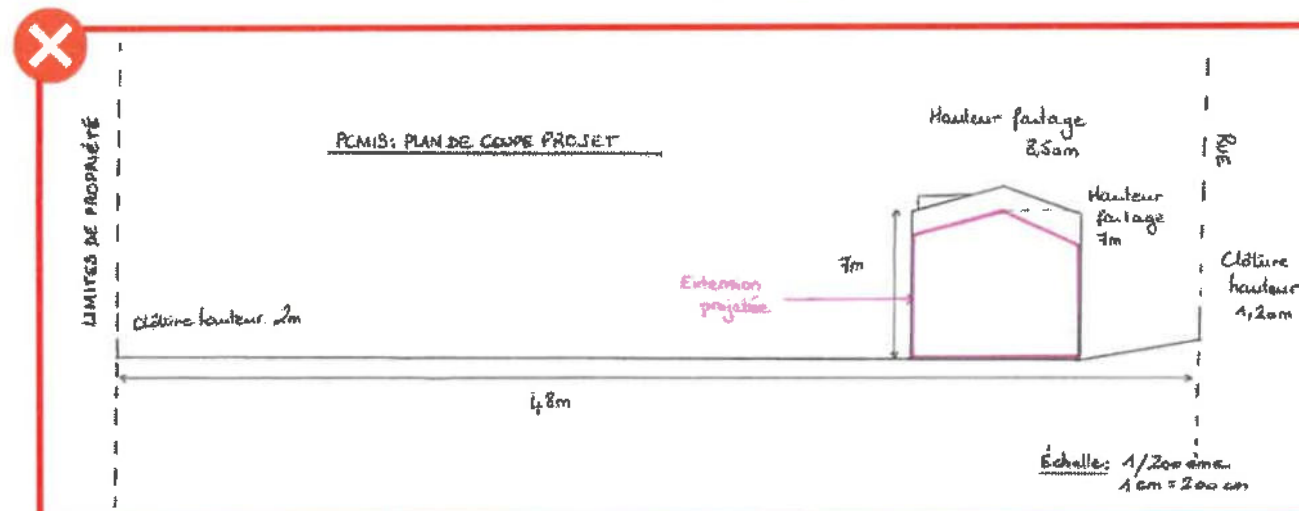
### Plan en coupe du terrain et de la construction AVANT travaux incorrect :



#### Sur ce plan, il manque :

- 1) Le plan n'est pas à l'échelle
- 2) les variations du terrain naturel, les décaissements et rehaussements (en mètre)
- 6) Les pentes de toitures (dessiner des flèches)
- 7) Les distances entre les limites des constructions existantes et les limites de propriétés

### Plan en coupe du terrain et de la construction APRÈS travaux incorrect :



#### Sur ce plan, il manque :

- 1) Le plan n'est pas à l'échelle
- 4) les variations du terrain naturel, les décaissements et rehaussements (en mètre)
- 6) Les pentes de toitures : la pente de toiture de l'extension projetée est dans le mauvais sens
- 7) Les distances entre les limites de constructions et les limites de propriétés sur la construction existante et sur l'extension projetée

# Pièce n°4 : PCMI4 : Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

Qu'est-ce qu'une notice décrivant le terrain et le projet et comment la réaliser ?

La notice descriptive permet à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier de mieux comprendre votre projet. Cette dernière vise à apporter plus de précisions à ce qui n'est pas toujours visibles et compréhensibles sur les plans de masse ou de coupe. La notice se compose généralement de deux parties. La première partie concerne la présentation initiale du terrain et de ses abords indiquant, si c'est le cas, la présence des constructions, de la végétation, et les éléments existants. La seconde partie a pour objectif de présenter le projet envisagé.

Voici les questions à se poser :

- 1) Où se situe le terrain ? Dans cette question, vous devez décrire plus précisément la localisation de votre bien dans la ville, ainsi que les éléments avoisinants de votre terrain.
- 2) Quel(s) aménagement(s) existant(s) sont déjà présents sur le terrain ?
- 3) Quelle est la végétation existante sur le terrain avant-projet ?
- 4) Quel(s) aménagement(s) sont prévus pour le terrain ?
- 5) Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
- 6) Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?
- 7) De quelle manière sont traitées les constructions envisagées en termes de matériaux, de couleurs ?
- 8) De quelle façon sont traités les espaces libres, notamment de plantations (espèces de végétaux, pelouse, terrasse...)?
- 9) De quelle façon sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement y compris leur traitement et matériaux ?

## CE QU'IL FAUT FAIRE

- Réaliser une 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.
- Réaliser une notice descriptive du projet contenant toutes les informations utiles à sa compréhension.

## LES ERREURS À ÉVITER

- Omettre d'indiquer la végétation et les éléments paysagers existants et futurs.
- Ne pas détailler correctement les matériaux utilisés et les couleurs choisies en indiquant le RAL.

## **PCMI4 : Projet d'agrandissement d'une maison individuelle par la réalisation d'une extension**

### **Présentation générale du projet :**

Ce projet vise à agrandir une maison individuelle par la réalisation d'une extension dans le prolongement de la construction existante depuis le pignon ouest de la maison jusqu'à la limite séparative latérale.

### **État initial du terrain et de ses abords :**

L'emplacement destiné à cette future extension est actuellement occupé par de la végétation (arbres, pelouse, arbustes, haies). Un arbre est situé sur la future emprise de l'extension, ainsi qu'un petit muret dans le prolongement de la façade avant qu'il conviendra de supprimer. Une haie est également présente en limite séparative latérale.

### **Le projet :**

Aménagement du terrain : la végétation présente sur le futur emplacement de l'extension sera supprimée.

Dans le cadre du projet, l'arbre sera supprimé car il n'est pas sur l'emprise de l'extension. Cependant, ses racines gêneront et impacteront la sécurité de la future construction.

La haie existante sur la limite ouest sera en partie supprimée sur la longueur du projet à savoir 7,43m. Les autres haies existantes en limites séparatives seront maintenues.

### **Implantation, organisation, composition de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes et paysages avoisinants :**

Le projet d'extension est constitué d'un bâtiment comprenant un étage dont la toiture sera à deux pentes dans le prolongement de l'habitation existante (7,50m au lieu de 8,50m). Néanmoins, cette extension bien que d'une hauteur moins élevée que le bâtiment existant respectera les proportions de ce dernier et s'intégrera harmonieusement dans l'environnement alentour.

La future extension viendra en limite séparative latérale ouest conformément au règlement d'urbanisme en vigueur et dans le prolongement horizontal du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives et sans créer de vues directes car aucune ouverture n'est prévue sur le futur pignon.

### **Traitement de la construction envisagée :**

Les façades de la future extension seront recouvertes d'un enduit lisse.

La façade Sud présentera des ouvertures par la mise en place de fenêtres quant au pignon Ouest et la façade Nord, ceux-ci seront aveugles.

Les matériaux utilisés pour ce projet s'intégreront harmonieusement avec les constructions existantes et son environnement alentour conformément au règlement d'urbanisme en vigueur.

Pour ce faire, l'extension envisagée se composera des matériaux suivants :

- toiture en tuile plate (identique à la construction existante) : couleur rouge brun (RAL 3011).
- Enduit lisse pour la façade de l'extension : couleur blanc crème (RAL 9001).
- Pour les ouvertures, les fenêtres seront en aluminium de couleur blanche (RAL 9010).
- Pour les volets roulants le caisson ne sera pas visible du domaine public. Ces derniers seront en aluminium, couleur gris anthracite (RAL 7016).

### **Traitement des espaces libres notamment les plantations :**

Les plantations déjà existantes et qui ne se situent pas sur l'emprise du projet ne seront pas affectés par les travaux.

L'arbre qui devra être supprimé pour laisser place à l'extension sera remplacé par un nouvel arbre dans le jardin.

### **Accès au terrain, aux constructions, aux aires de stationnement et réseaux :**

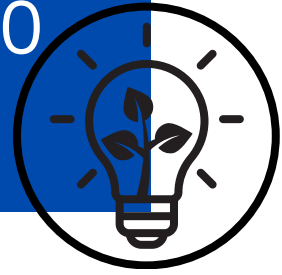
L'accès au terrain se fera toujours par le portail actuel et le projet n'impactera pas la place de stationnement ni l'accès au garage de la maison.

La parcelle concernée par le projet est desservie par les réseaux suivants : eau, électricité, téléphonie. Les accès à ces différents réseaux ne seront pas impactés par le projet d'extension.

L'extension sera alimentée en eau potable et, conformément au règlement d'urbanisme en vigueur, sera alimentée par un réseau collectif de distribution sous pression et raccordée au réseau d'assainissement public.

La gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle par la réalisation d'une noue permettant l'infiltration des eaux de pluie directement sur la parcelle.

# Rappel : les attestations de la RE2020 à fournir



## La RE2020, une réglementation environnementale, mais de quoi s'agit-il précisément ?

En remplacement de la RT2012, cette réglementation renforce le niveau d'exigence thermique en matière de conception de bâtiment, de consommation énergétique et de confort de vie. La RE2020 a pour objectif d'améliorer les constructions, afin de réduire les impacts environnementaux dus aux consommations énergétiques.

Cette nouvelle norme prévoit des contrôles réglementaires à différentes étapes d'un projet de construction. Des attestations sont obligatoires pour les constructions neuves, et l'ajout de parties nouvelles en fonction des surfaces envisagées. Elles sont au nombre de 2.

## Quelles sont les attestations à fournir et à quel moment ?

- La première attestation est à fournir au moment du dépôt du dossier de permis de construire. Cette attestation indique les choix énergétiques effectués et l'étude de faisabilité de leur mise en œuvre.
- La deuxième attestation est à fournir dans les 90 jours après l'achèvement des travaux lors du dépôt en mairie de votre Déclaration d'achèvement de travaux (DAACT). Elle est réalisée par un contrôleur technique, un architecte, un diagnostiqueur, un organisme de certification. Ce document permet d'attester le diagnostic énergétique final de la construction.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à vous renseigner sur le site : [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)



# Pièce n° 5 : PCMI5 : Le plan des façades et des toitures avant et après travaux.

## Le plan des façades et des toitures, à quoi sert-il ?

Le plan des façades et des toitures est une représentation graphique ayant pour objectif de présenter chaque façade d'une construction. Ce plan permet à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier, d'identifier votre projet et de voir, s'il respecte les règles d'urbanisme.



### CE QU'IL FAUT FAIRE

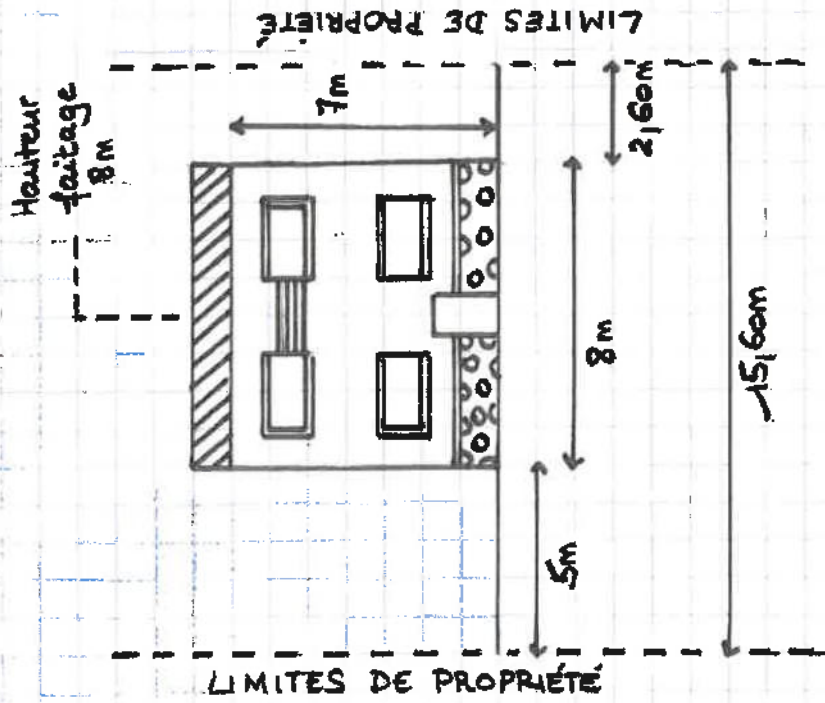
- 1) Indiquer une échelle permettant d'avoir une vue précise de l'aspect général des façades et des toitures.
- 2) Fournir le plan côté de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures AVANT et APRÈS travaux.
- 3) Faire apparaître l'intégralité de chaque façade, la répartition des matériaux, leurs couleurs, les éléments de décor, les portes, les fenêtres, les cheminées visibles depuis l'extérieur.

**NB :** Si votre projet modifie les façades des bâtiments existants, représentez l'état initial et futur des façades et des toitures

# PLAN DE FASADE EXISTANT / FASADE SUD.

Plan des façades et des toitures AVANT travaux correctivement

PCMIS. PLAN DE FASADE EXISTANT / FASADE SUD.



- Tuiles conservées à l'identique.
- Couleur brun rouge. RAL 8012
- Conservation de tous les bandeaux et encadrements de fenêtres. Couleur blanc. RAL 9010
- Façade enduit couleur gris beige conservé à l'identique. RAL 1019
- Sous-bassement en pierre conservé

Échelle: 1/200ème  
(1cm = 200cm)

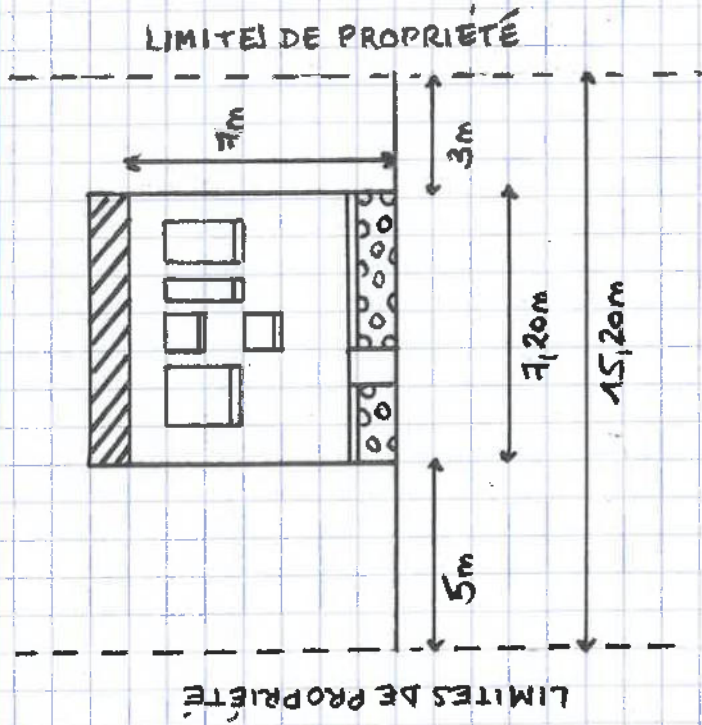
# PLAN DE FASADE EXISTANT / FASADE NORD

Plan des façades et des toitures **AVANT** travaux correctement réalisés.

PCMIS: PLAN DE FASADE EXISTANT / FASADE NORD.

- Tuiles conservées à l'identique. Couleur brun rouge. RAL: 8012
- Conservation de tous les bandeaux et encadrement de fenêtres. Couleur blanc. RAL: 9010
- Façade couleur gris beige conservée. RAL 1019
- Sous-bassement en pierre conservé

Echelle: 1/200ème  
(1cm = 200cm)



# PLAN DE FASADE EXISTANT / PIGNON OUEST

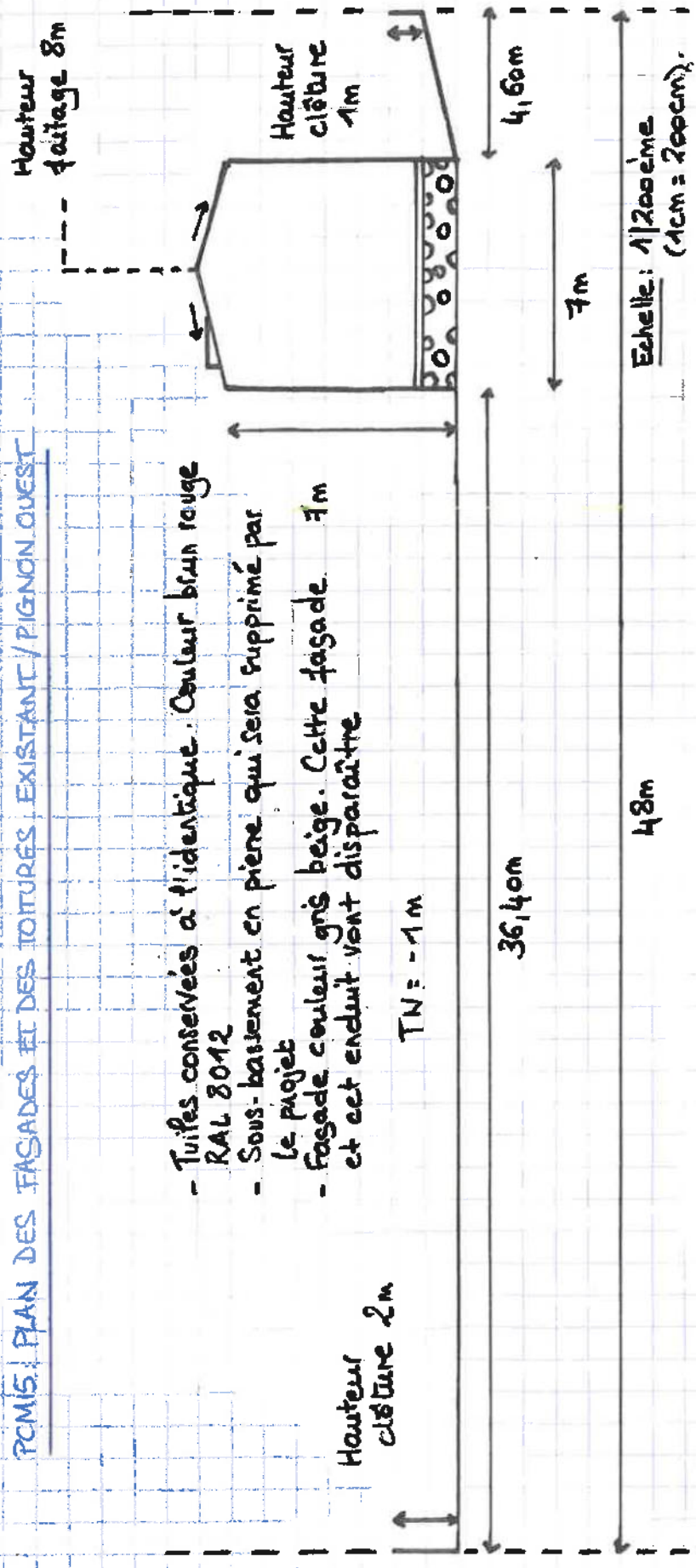
PCMI5

Plan des façades et des toitures **AVANT** travaux correctement réalisé.

PCMI5: PLAN DES FASADES ET DES TOITURES EXISTANT / PIGNON OUEST

- Tuiles conservées à l'identique. Couleur brun rouge RAL 8012
- Sous-bassement en pierre qui sera supprimé par le projet
- Façade couleur gris beige. Cette façade 7m et cet enduit vont disparaître

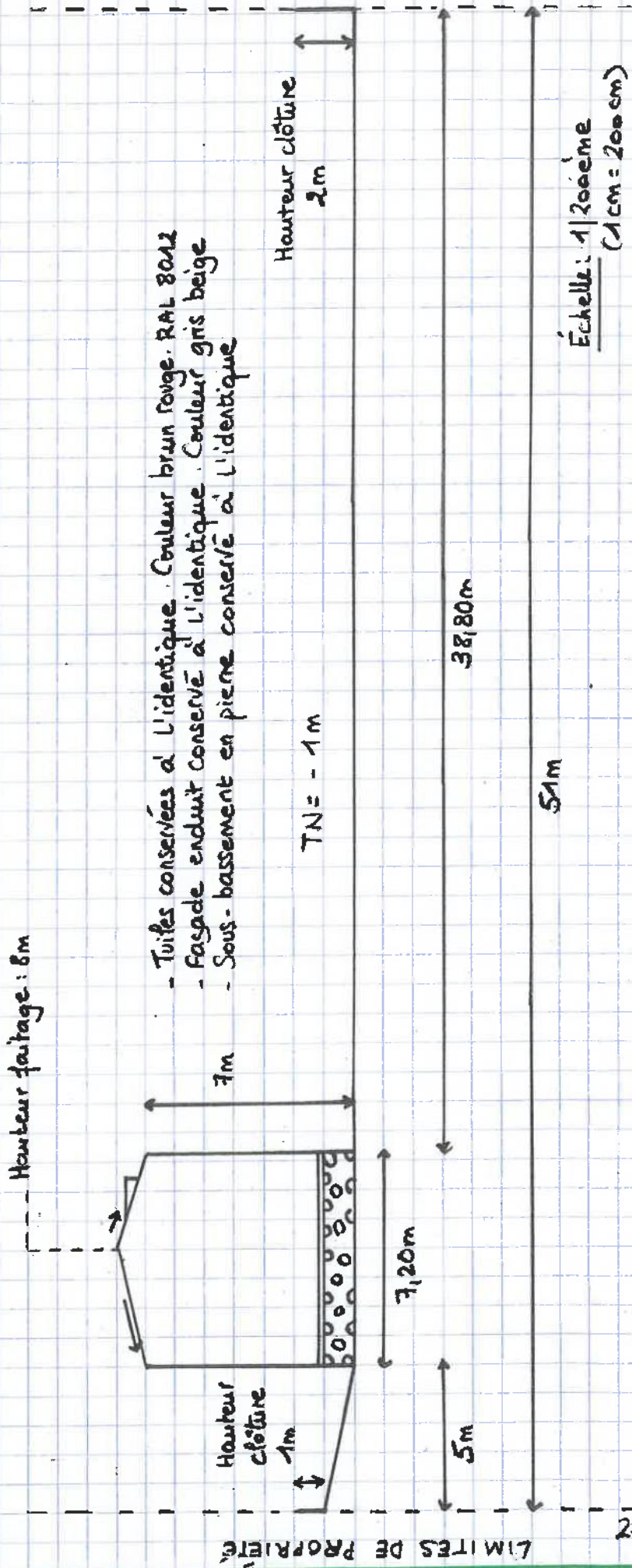
TN: -1m



# PLAN DE FASADE EXISTANT ET PROJET / PIGNON EST

Plan des façades et des toitures AVANT et APRES travaux correctement Réalisé

PCM15: PLAN DES FASADES ET DES TOITURES EXISTANT ET PROJET / PIGNON EST.



LIMITES DE PROPRIÉTÉ

LIMITES DE PROPRIÉTÉ

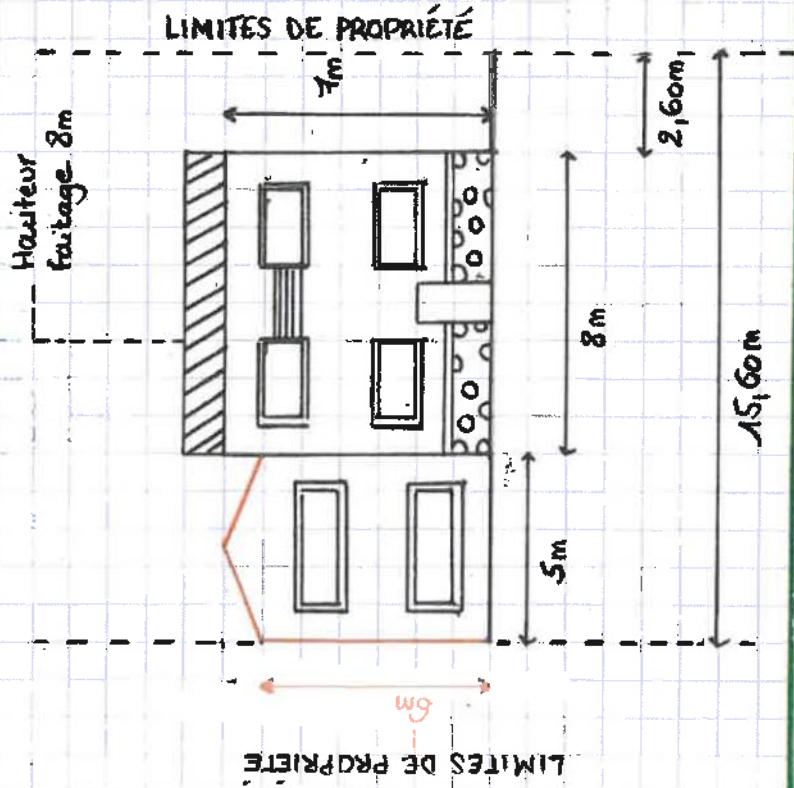
4/15/2

# PLAN DE FAÇADE PROJET / FAÇADE SUD

PCMIS

Plan des façades et des toitures **APRÈS** travaux correctement réalisés

PCMIS PLAN DE FAÇADE PROJET / FAÇADE SUD



Extension façade projetée:

- Enduit façade blanc crème. RAL: 9001
- Volets roulants en aluminium couleur gris anthracite. RAL: 7016
- Fenêtres en aluminium de couleur blanc. RAL: 9010
- Tuiles identiques à celles de la construction existantes. Couleur brun rouge. RAL: 8012

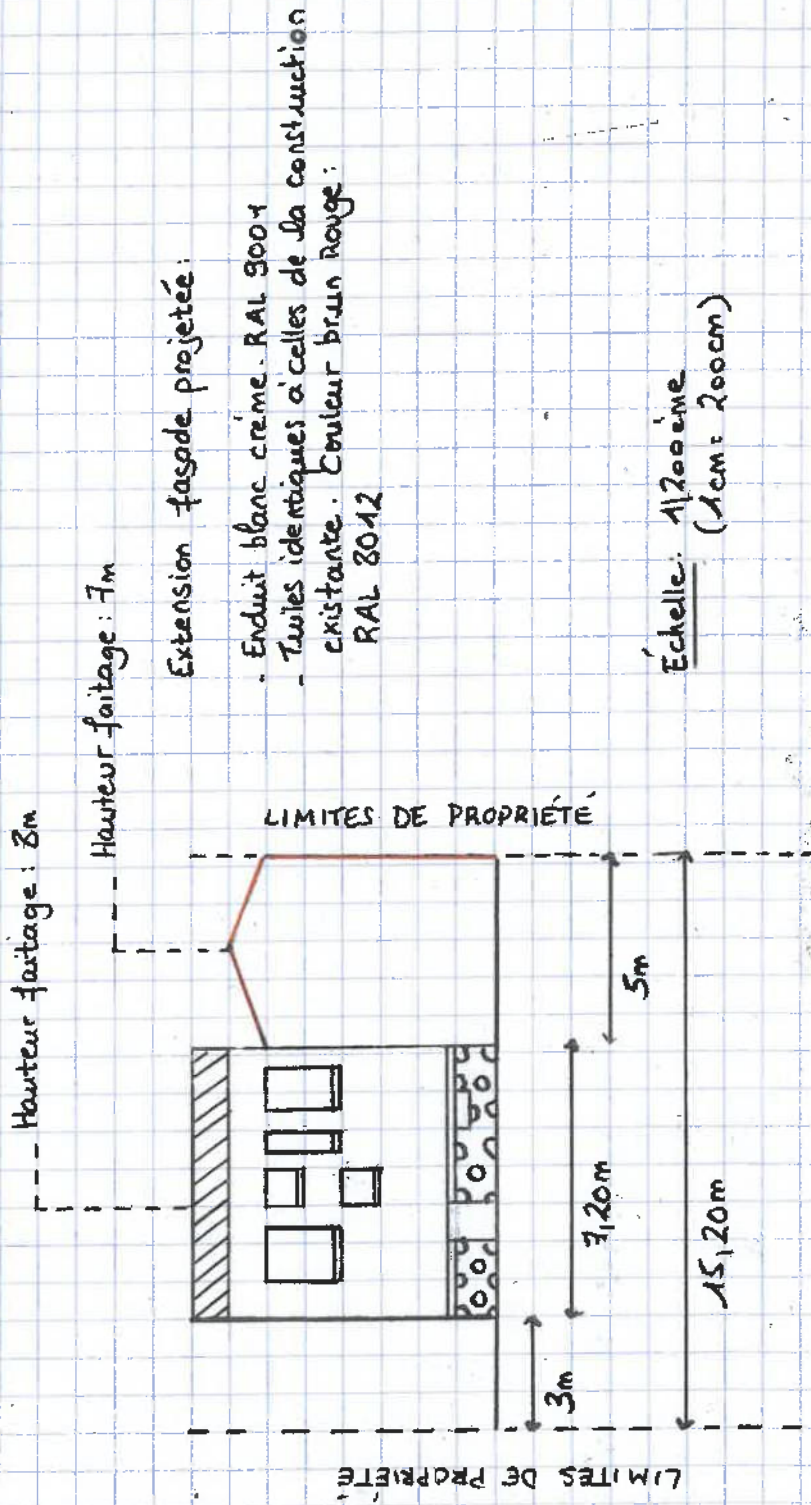
Échelle: 1/200ème  
(1cm = 200cm)

26/44

PLAN DE FASADE PROJET / FASADE NORD

Plan des façades et des toitures **APRES** travaux correctement réalisés

PCMIS PLAN DE FASADE PROJET / FASADE NORD



# PLAN DES FASADES ET DES TOITURES PROJET / PIGNON OUEST

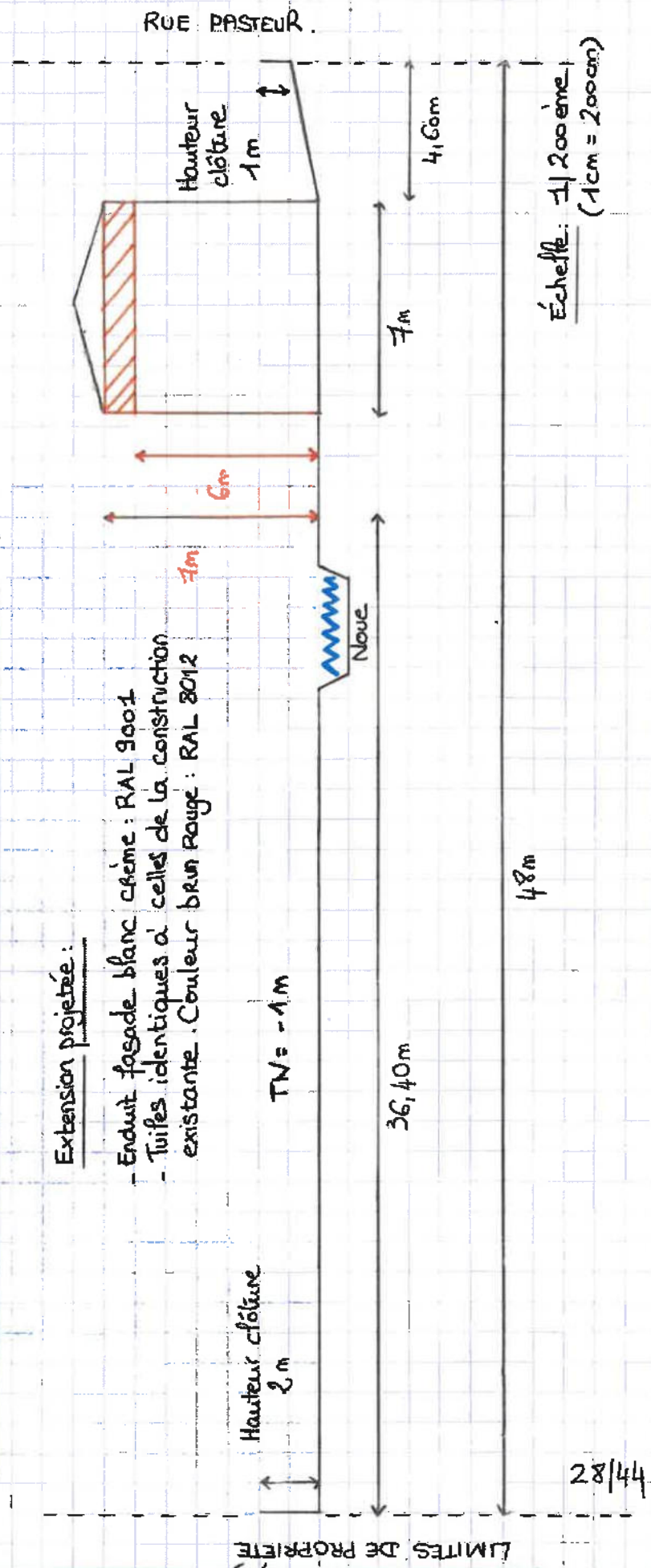
Plan des façades et des toitures **APRÈS** travaux correctement Réalisés

PCM15 PLAN DES FASADES ET DES TOITURES / PROJET / PIGNON OUEST.

### Extension projetée :

- Enduit façade blanc crème : RAL 9001
- Tuiles identiques à celles de la construction existante. Couleur brun rouge : RAL 8012

TN = -1.1m



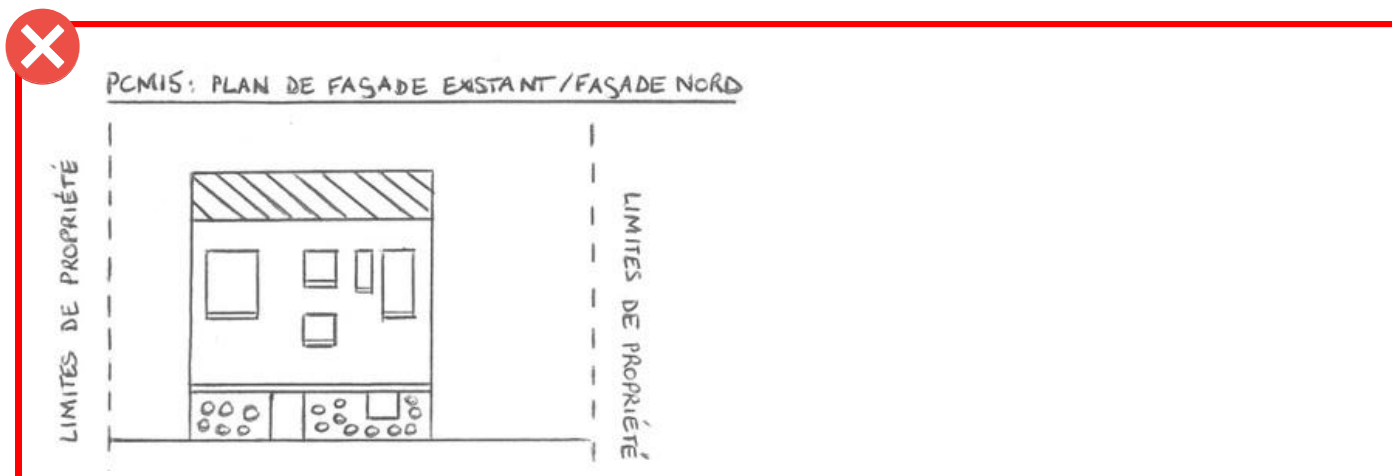
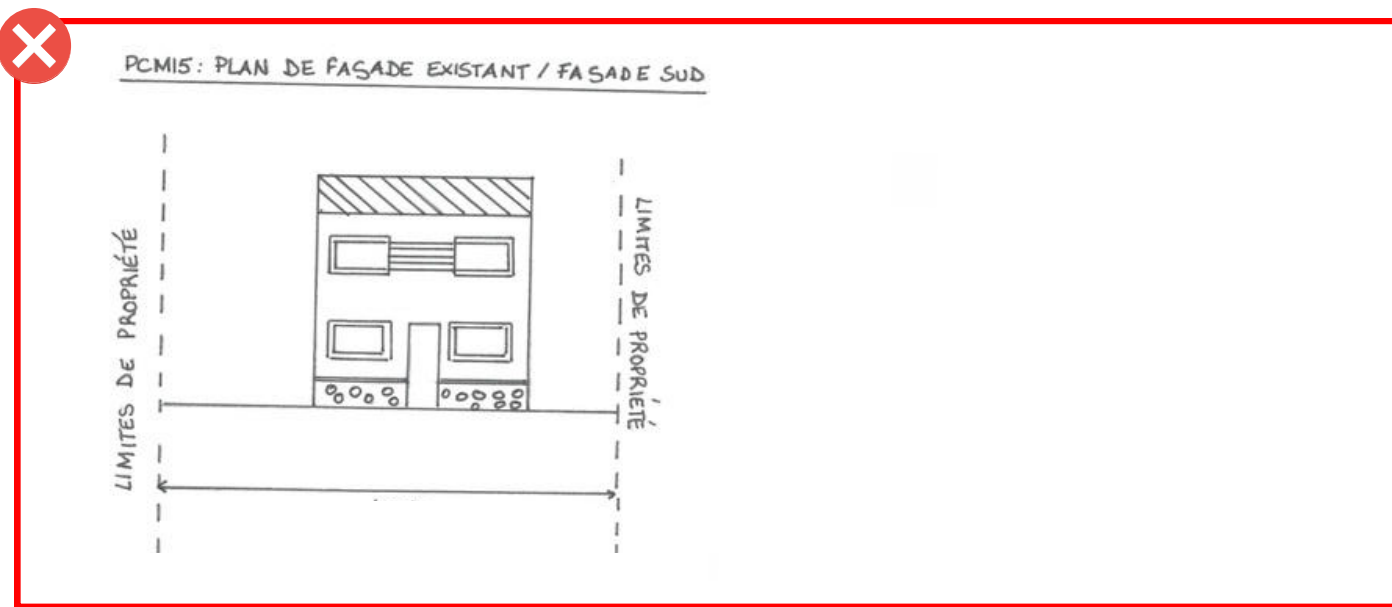
28/44

LIMITES DE PROPRIÉTÉ

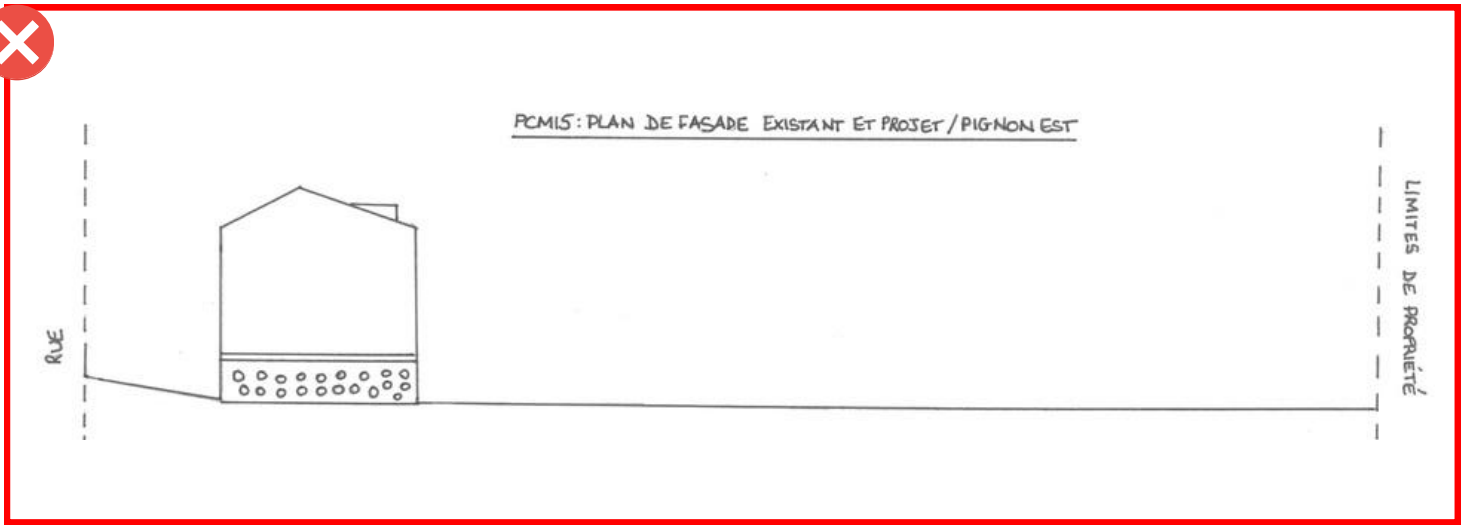
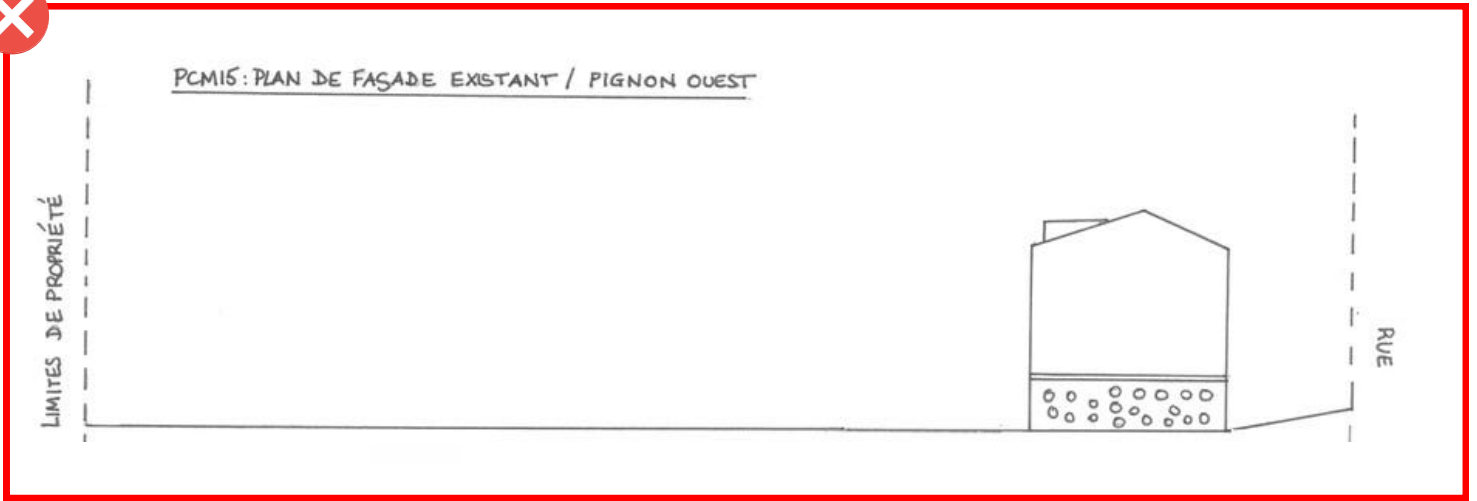
## ❌ LES ERREURS À ÉVITER

- Ne pas indiquer l'échelle sur le plan.
- Ne pas indiquer de manière détaillée les cotes.
- Fournir des plans illisibles.
- Ne pas indiquer les matériaux et couleurs et RAL utilisés.
- Fournir qu'un seul plan des façades et des toitures.

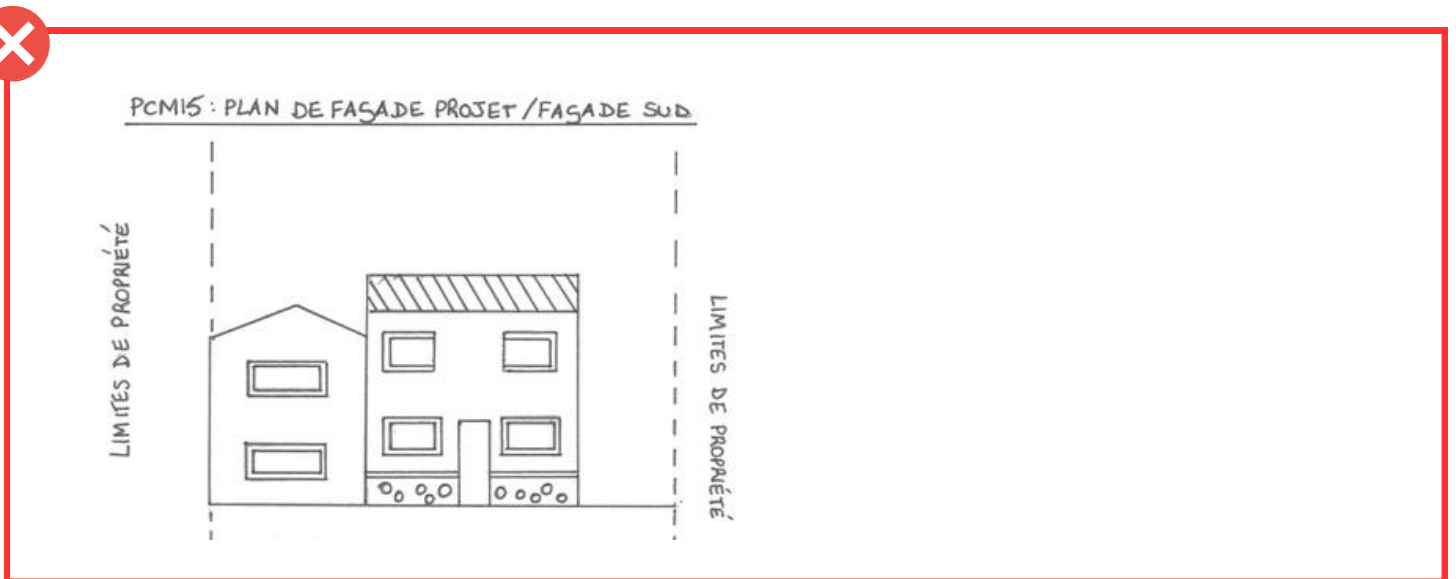
Le plan des façades et des toitures **AVANT** travaux incorrect :



**NB :** Si votre projet modifie les façades des bâtiments existants, représentez l'état initial et futur des façades et des toitures.

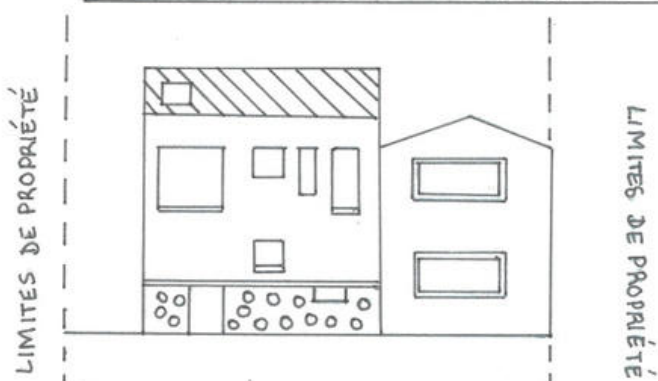


Le plan des façades et des toitures **APRÈS** travaux incorrect :

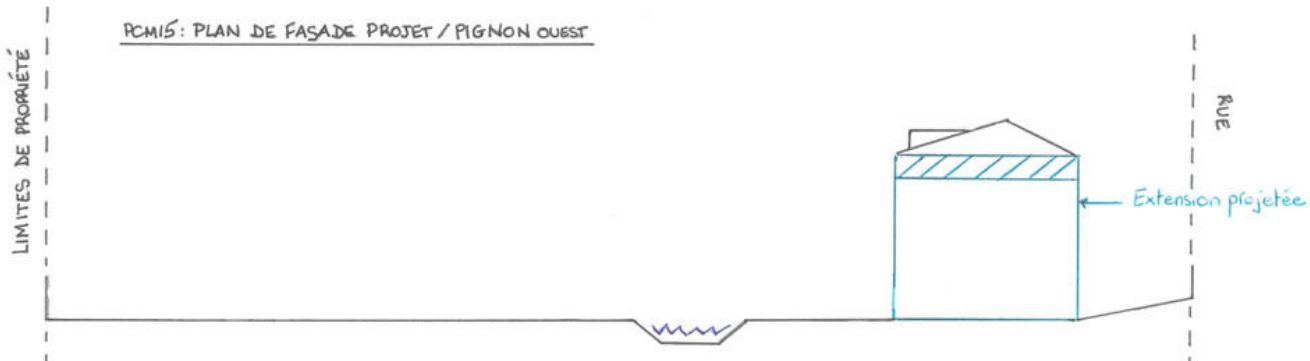




PCMI5 : PLAN DE FASADE PROJET / FASADE NORD



PCMI5 : PLAN DE FASADE PROJET / PIGNON OUEST



PCMI5 : PLAN DE FASADE EXISTANT ET PROJET / PIGNON EST



**Sur ces plans, il manque :**

- 1) L'échelle et le plan n'est pas à l'échelle
- 2) Les cotes détaillées de toutes les façades des constructions
- 3) Les matériaux, couleurs et RAL utilisés

# Pièce n° 6 : PCMI6 : Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

Le document graphique à quoi sert-il ?

Il s'agit d'une **projection de l'état futur d'une construction**. Cela permet à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier, de visualiser de manière concrète l'aspect de votre/vos construction(s) ou aménagement(s) à l'issue des travaux et de voir son intégration dans l'environnement existant, notamment par rapport aux constructions voisines existantes.

## ✓ CE QU'IL FAUT FAIRE

- Réaliser un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non-professionnel : à partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis de votre projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- L'insertion du projet doit montrer le bâtiment faisant l'objet des travaux et des constructions de part et d'autres.
- Si la construction est visible par 2 rues différentes, vous devez fournir 2 insertions différentes du projet.

**OU**

- Réaliser par l'intermédiaire d'un professionnel une perspective.

Une insertion du projet de construction dans son environnement correctement réalisée :





## LES ERREURS À ÉVITER

- 1) Utiliser pour le document graphique, une photographie aérienne comme support.
- 2) Prendre une photographie ciblée uniquement sur le projet sans considérer l'environnement alentour.
- 3) Fournir des photographies en noir et blanc.
- 4) Faire une insertion graphique non réaliste.
- 5) Omettre de représenter la végétation existante et envisagée.

[Une insertion du projet de construction dans son environnement incorrecte:](#)



**Sur cette photographie, il manque :**

- 2) La photographie est trop centrée sur le projet ce qui ne permet pas de prendre en compte l'environnement alentours (bâtiment de gauche non visible sur la photo)
- 4) La photographie ne représente pas une insertion du projet dans son environnement : elle doit faire apparaître la future extension
- 5) Omettre de représenter la végétation envisagée (il faudrait retirer la végétation existante à la place de l'extension)

# Pièce n° 7 : PCMI7 : Des photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

Une insertion dans l'environnement à quoi sert-elle ?

La photographie permet de visualiser **la construction existante et ce qui l'entoure**. Elle permet à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier de vérifier l'intégration du projet par rapport aux constructions existantes.

## ✓ CE QU'IL FAUT FAIRE

- 1) Prendre une photographie en couleur.
- 2) Prendre des photographies de bonne résolution pour une meilleure lisibilité.
- 3) Si votre projet est situé en zone urbaine, la photographie doit montrer la façade des constructions avoisinantes ainsi que la végétation et les arbres existants.
- 4) Si votre projet est situé en zone non-bâtie, elle doit montrer le terrain et les terrains voisins ainsi que la végétation et les arbres existants.
- 5) Donner le même numéro ou nom à la photo que sur le plan de masse où sont matérialisés les angles de prise de vue.

Des photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche correctement réalisées :



UN DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT  
D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET  
DE CONSTRUCTION DANS SON  
ENVIRONNEMENT PROCHE

PCMI7 (a)



DES PHOTOGRAPHIES PERMETTANT  
DE SITUER LE TERRAIN DANS  
L'ENVIRONNEMENT PROCHE

PCMI7 (b)



### LES ERREURS À ÉVITER

- Prendre une photographie exclusivement de l'unité foncière.
- Prendre une photo uniquement sur projet.
- Fournir des photographies en noir et blanc.

Une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche incorrecte :



Sur cette photographie, il manque :

- 3) La photographie est trop centrée sur le projet et ne permet pas de montrer la façade des constructions avoisinantes, la végétation et arbre existant
- 5) La numérotation de la photographie identique à celle du plan de masse où sont matérialisés les angles de prises de vue

# Pièce n° 8 : PCMI8 : Des photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Les photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, à quoi servent-elles ?

La photographie permet de visualiser **la construction existante à l'échelle de la voie**. Elle permet à l'instructeur ou à toute personne consultant votre dossier, de vérifier l'intégration du projet par rapport aux constructions existantes dans un environnement élargi.

## ✓ CE QU'IL FAUT FAIRE

- 1) La photographie doit être prise au bout de la rue ou, si celui-ci est trop loin, suffisamment éloigné du projet. Le terrain du projet n'est pas forcément visible.
- 2) Prendre une photographie en couleur.
- 3) Prendre des photographies de bonne résolution pour une meilleure lisibilité.
- 4) Si votre projet est situé en zone urbaine, la photographie doit montrer l'aspect général de la rue, des espaces publics et des façades.
- 5) Si votre projet est situé en zone non-bâtie, elle doit montrer le paysage environnant.
- 6) Donner le même numéro ou nom à la photo que sur le plan de masse où sont matérialisés les angles de prise de vue.

Des photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain correctement réalisées :





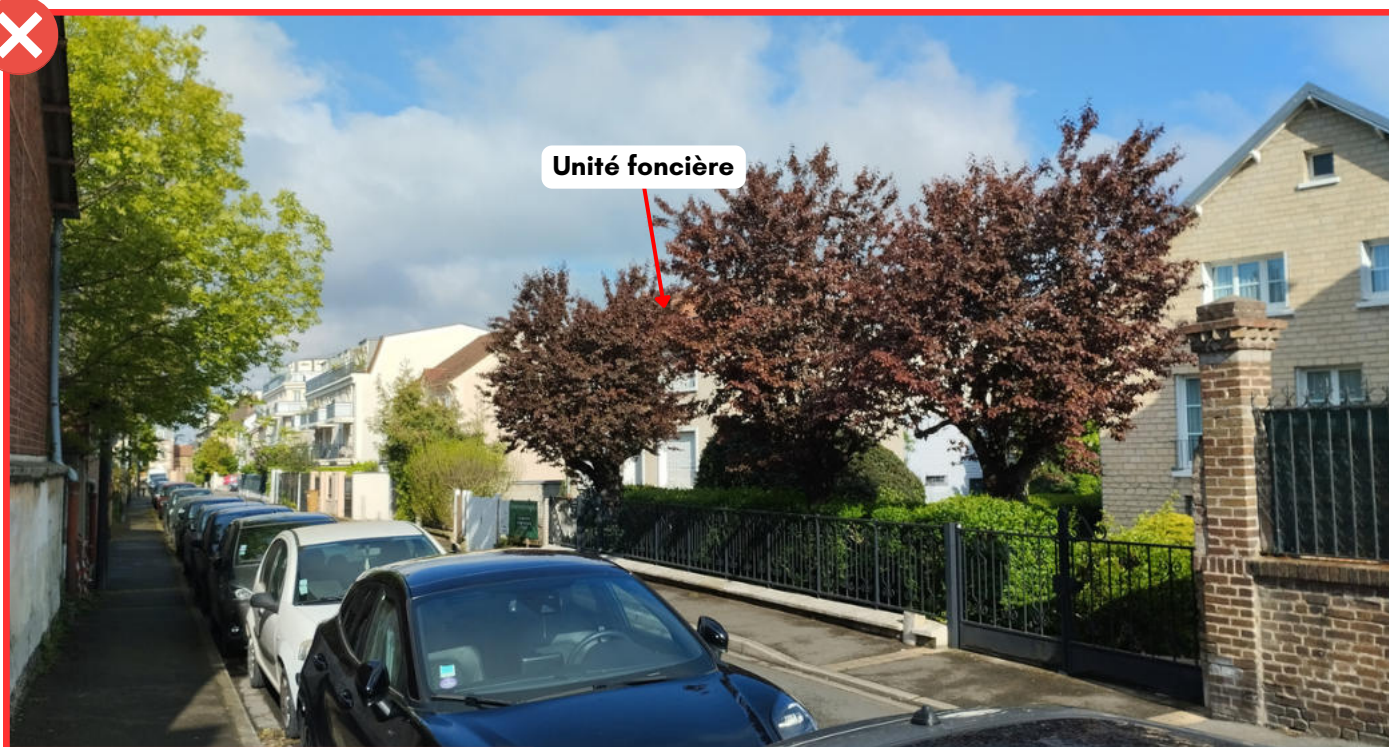
Des photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

PC8 b)

## ✗ LES ERREURS À ÉVITER

- Fournir une photographie correspondant à l'environnement proche
- Prendre une photographie d'une rue avoisinante ne permettant pas de voir le projet
- Fournir des photographies en noir et blanc.

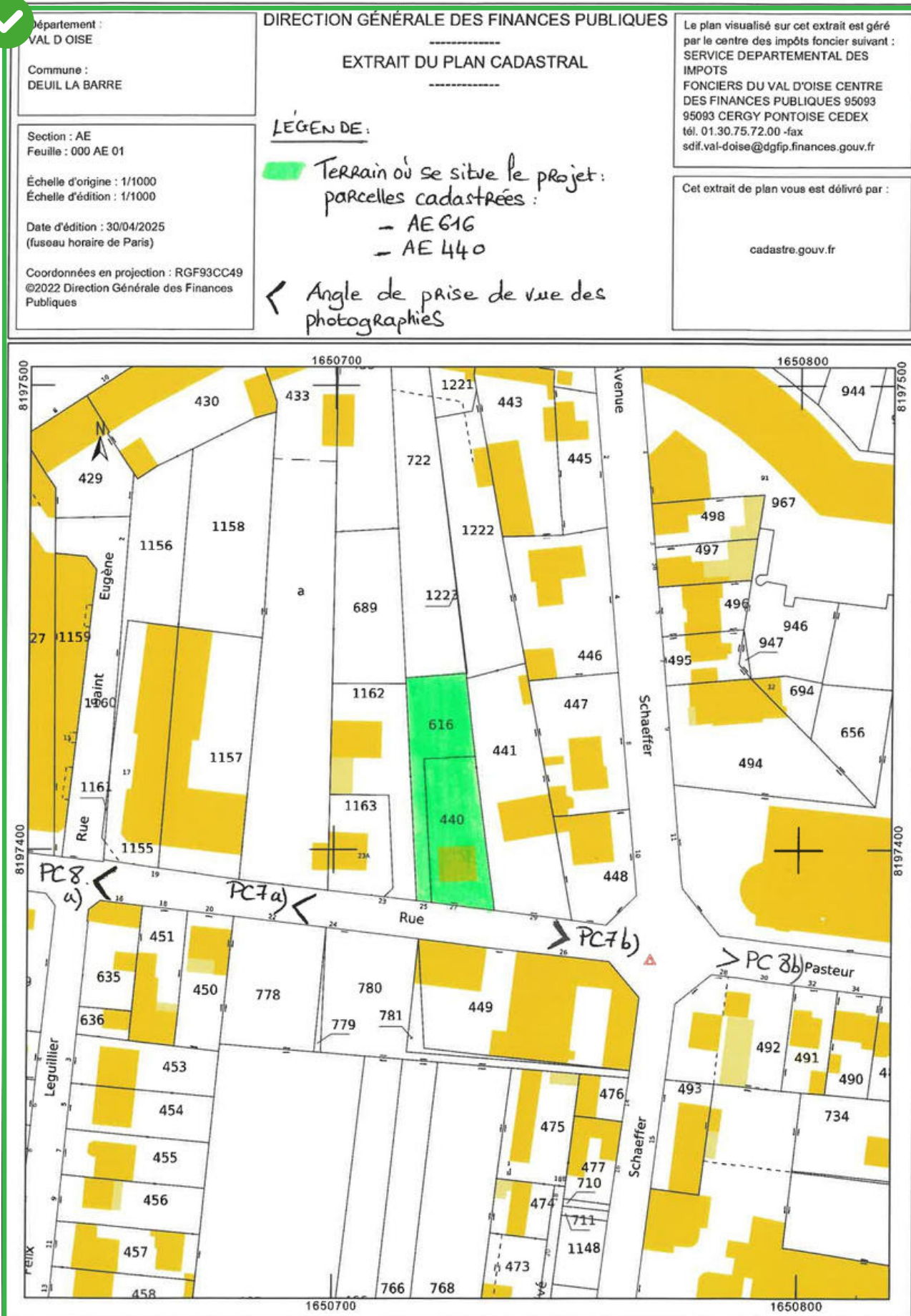
[Des photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain incorrectes :](#)



Sur cette photographie, il manque :

- 1) La photographie est prise trop proche du projet
- 5) Le numéro qui doit être identique à celui représenté sur le plan de masse où sont matérialisés les angles de prise de vue.

Pour une meilleure lisibilité et si vous n'arrivez pas à mettre l'ensemble des informations sur votre plan de masse, vous pouvez indiquer les angles de prise de vue des PC7 et PC8, sur un extrait de plan cadastral.



# PCMI 11 : Notice ABF

La notice explicative des architectes des bâtiments de France a pour objectif de décrire de la manière la plus précise qu'il soit votre projet. Pour ce faire, vous trouverez ci-dessous les principaux éléments que vous devez détailler pour réaliser cette notice.

## 1) Réaliser une description détaillée de l'existant :

Vous devez détailler en fonction de votre projet, les matériaux utilisés, ainsi que les couleurs. La façade, les toitures, les menuiseries (volets et fenêtres), les clôtures (murs, portails et portillons) existantes doivent également être mentionnées.

## 2) Description de la méthodologie de mise en œuvre du projet :

### **a) Façades :**

- Réalisation : vous devez détailler le type de réalisation : en parpaing, brique, ossature en bois, en bois massif, structure métallique, structure en béton.
- Détail : vous devez détailler la méthode de recouvrement de la façade : pose de parement en pierre sur les arêtes de façade ou baguettes d'angles, description de l'encadrement des ouvertures (linteaux, moulures), description des soubassements.
- Indiquer le type de matériaux recouvrant la façade et leur couleur, composition de l'enduit (sable, chaux, ciment etc...), pierre de taille, bardage...

### **b) Toitures :**

- Réalisation : vous devez indiquer le nombre de versants de la toiture, s'il s'agit d'une toiture terrasse, la présence de(s) mono-pente(s), ainsi que le pourcentage de pente.
- Composition : vous devez indiquer les matériaux utilisés pour la toiture qui doivent être détaillés : type de tuile, liteaux, noue, rive, type d'ouverture.

### **c) Menuiserie ( les volets par exemple) :**

- Réalisation : vous devez, pour des volets battants ou roulants, nous indiquer la technique de pose (en façade ou applique, sous linteau, encastrée).
- Détail : vous devez nous indiquer les matériaux utilisés pour leur réalisation.
- Décrire la forme : cintrée, carrée, rectangulaire
- Décrire le type d'ouvrant, les appuis extérieurs, compositions des vantaux, matériaux (aluminium, bois ou PVC), couleurs.



Pose sous linteau



Pose sous linteau inversé



Pose en applique

#### **e) Les piscines**

- Réalisation : veuillez indiquer le type de pose : enterrée, semi-enterrée, hors-sol. Indiquez également s'il est mis en place une terrasse/plage, margelle.
- La description des matériaux et des couleurs est obligatoire pour le bassin, le liner, le rebord de la piscine, ainsi que de la terrasse (y compris caillebotis bois).

#### **f) Mur de clôture et portail :**

- Veuillez nous indiquer les matériaux choisis pour la conception du mur : mur en pierre de taille, mur en moellon enduit, mur en parpaing enduit.
- Veuillez nous indiquer les piliers et les matériaux qui les composent : pierre de taille, parpaing enduit, parpaing avec pierre de placage. Préciser également le matériau du chapeau du pilier.
- Veuillez nous indiquer les finitions : couverture en pierre ( en précisant sa forme), préfabriqué béton, tuile canal, métal plié.
- Portail et portillon : forme, matériaux, teinte(s) et mécanisme. Une image représentant ce qui est envisagé est nécessaire.

# Lexique

Purement informatif, seuls le plan local d'urbanisme (PLU) et ses annexes ont une valeur réglementaire. En cas de contradictions, se référer au PLU.

**ABF** : Architecte des bâtiments de France.

**TN** : Terrain naturel.

**PCMI** : Permis de construire pour maison individuelle.

**RAL** : Il s'agit d'un système de correspondance des couleurs. Il permet de définir les couleurs des peintures, des plastiques et des revêtements.

**Domaine Public** : Voies et espaces (parc, parking...) accessibles au public.

**Plan cadastral** : le plan cadastral est un document graphique d'une commune qui dresse l'inventaire de ses propriétés foncières, ainsi que l'emprise au sol des bâtiments qui les occupent.

Le plan cadastral est disponible à l'adresse suivante : [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

**Plan de ville** : Le plan de ville est une cartographie à grande échelle qui représente un territoire. Dans le cas de la demande d'autorisation d'urbanisme, le plan est à l'échelle de l'intégralité de la commune. Sur ce plan est représentée le tracé des rues et la forme des bâtiments importants. Le nom des rues, l'emplacement des parkings et des bâtiments publics figurent également sur le plan. Vous pouvez le retrouver sur le site internet de la Ville.

**Faitage** : Il s'agit d'un élément composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (à l'exception des édicules techniques, machineries d'ascenseur, conduits de cheminées) constitué par la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Acrotère** : Il s'agit d'un muret ou un élément de façade situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé de l'étanchéité.

**Alignement** : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

**Égout du toit** : Limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies.

**Emprise au sol** : selon l'article R.420-1 du Code l'urbanisme, « l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au moins égal à 0,40 m à compter du sol naturel.

**Terrain (ou unité foncière) :** Le terrain est une propriété foncière d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Terrain naturel :** Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet (faisant l'objet ou non d'une autorisation).

**Limites séparatives de terrain :** Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles peuvent être :

- des limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent directement ou par prolongement sur les voies ou emprises publiques et privées, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée, soit comportant des décrochements n'excédant par 3 mètres.

- des limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

**Clôture :** Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises qu'elles soient publiques ou privées ou sur les limites avec les propriétés voisines.

**Espaces libres :** Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des terrasses comprises dans l'emprise au sol. Ils peuvent être végétalisés ou non.

**Volume :** Le volume de construction délimite l'enveloppe maximale dans laquelle un bâtiment est construit sur un terrain. La mesure du volume se compose à la fois par la largeur, sa longueur et la hauteur.

**Photomontage :** Le photomontage est une technique qui consiste à combiner des fragments de photographies dans le but de créer une nouvelle image.

**Les modénatures :** Le terme désigne tous les éléments utilisés pour animer une façade (motifs, éléments de composition).





HÔTEL DE VILLE  
Service Urbanisme  
36 rue Charles de Gaulle  
95170 DEUIL-LA BARRE

01 34 28 65 84

[www.mairie-deuillabarre.fr](http://www.mairie-deuillabarre.fr)