

Contenu d'un dossier de permis de construire pour une maison individuelle (PCMI)

En fonction de la nature ou de la situation du projet, les pièces à joindre à un dossier de permis de construire pour une maison individuelle peuvent varier. Cette plaquette permet de faire le point sur le contenu du dossier, notamment en distinguant les pièces obligatoires et les pièces complémentaires.

Il est rappelé qu'une maison individuelle est une construction comportant deux logements au plus.

Au préalable, pour élaborer votre projet, vous pouvez consulter la réglementation applicable à votre commune en vous connectant sur le site dédié de l'ATIP (<http://posplu.bas-rhin.fr/>). Il convient également de bien vérifier les formalités requises et procédures administratives à mener (déclaration préalable, permis de construire, etc.).

Les pièces obligatoires

Il s'agit des pièces à fournir quel que soit le projet.

Formulaire de demande

(les formulaires sont disponibles sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/services-en-ligne-et-formulaires>)

Si les travaux concernent une maison individuelle (ou ses annexes) : Cerfa : [n°13406*06](#)

Le formulaire doit être complété, daté et signé par le(s) demandeur(s). Il en est de même pour la partie du formulaire concernant les éléments de calcul des taxes (formulaire DENCI).

Le permis de construire peut valoir permis de démolir si la démolition prévue est nécessaire à la réalisation du projet.

PCMI 1 : un plan de situation

Il s'agit d'un plan de la commune sur lequel est indiqué l'emplacement du terrain sur lequel se situent les travaux. Si le terrain d'assiette est composé de plusieurs parcelles, il convient de matérialiser les limites de la propriété. (Prendre éventuellement un extrait de plan sur www.cadastre.gouv.fr).



Ce plan doit permettre de situer le terrain sur la commune (plan assez large, avec nom des rues ou des lieux-dits par exemple).

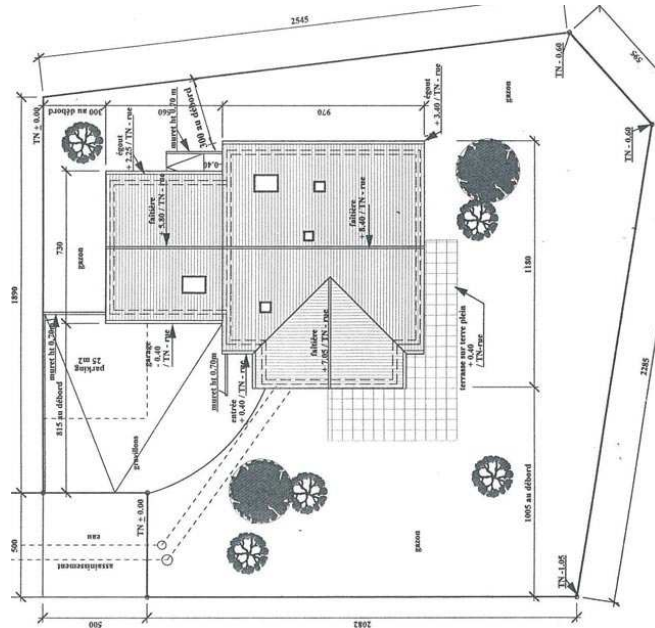
□ PCMI 2 : un plan de masse

Il s'agit du plan de la propriété et du projet, présentant ce dernier dans sa totalité. Il doit être fourni si le projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante.

Sur le plan doivent être indiquées l'échelle et l'orientation ainsi que les cotes en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).

Le plan de masse doit faire apparaître :

- Les limites du terrain d'assiette sur lequel le projet s'implante ;
- Les bâtiments existants sur le terrain le cas échéant, avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- Les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- Les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;
- Les arbres qui seront plantés ;
- Les raccordements aux réseaux depuis le domaine public ou l'emplacement de l'installation du système d'assainissement individuel ;
- L'endroit à partir duquel les photos (PCMI 7 et PCMI 8) ont été prises.

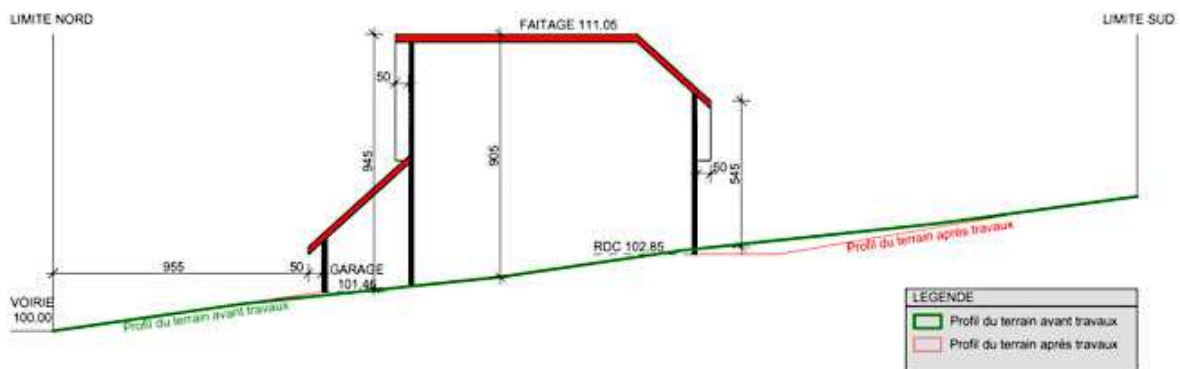


□ PCMI 3 : un plan en coupe

Le plan en coupe permet de voir l'implantation de la construction par rapport au terrain existant.

Le plan doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après travaux, jusqu'aux limites du terrain ;
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain avant et après travaux ;
- Les hauteurs de la construction par rapport au terrain avant et après travaux.



□ PCMI 4 : une notice descriptive du projet et du terrain

La notice est un document écrit présentant le projet. Elle doit répondre aux 7 points suivants :

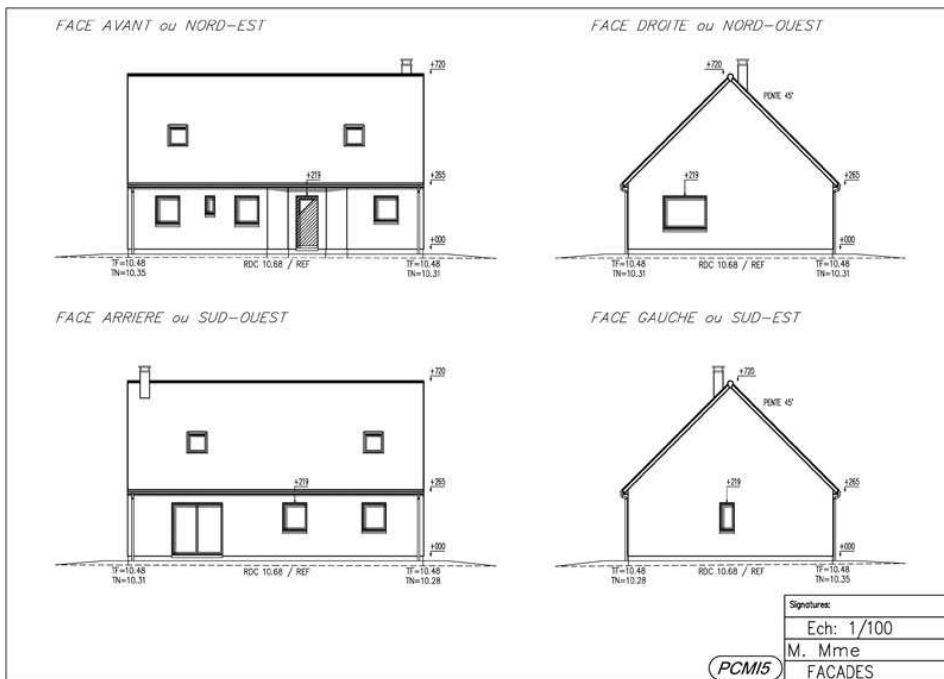
- Présenter l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

- Quels aménagements sont prévus pour le terrain ? *Indiquer ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, mur...)*
- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ? *Indiquer ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique*
- Quels sont les matériaux et couleurs des constructions ?
- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ? *Décrire comment sera aménagé le terrain*
- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

□ PCMI 5 : un plan des façades et des toitures

Pour une nouvelle construction, il convient de fournir le plan (et non des photos) de toutes les façades et de la toiture de la construction, qu'elles aient ou non des ouvertures.

Si le projet modifie les façades de bâtiments existants, il faut représenter l'état initial et l'état futur des façades et des toitures.



□ PCMI 6 : un document graphique représentant le projet dans son environnement

Ce document permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement. Le document doit permettre de visualiser le projet dans son contexte environnant (constructions alentours, paysages, etc.). Le document doit refléter la réalité du terrain (photo récente).

Ce document est réalisé idéalement par photomontage en dessinant le projet sur une photographie (prise de vue assez lointaine pour voir l'environnement du terrain). Il est également possible de dessiner le projet sur une feuille de papier calque apposée sur une photo de l'existant. Les aménagements, accès, végétation, etc. doivent également être représentés. Il ne s'agit pas d'une image de synthèse.



- PCMI 7 : une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement proche**

Cette photographie montre le terrain sur lequel la construction est projetée ou la construction existante à modifier, ainsi que les arbres et la végétation existants.

- PCMI 8 : une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain**

Cette photographie montre l'environnement du projet, de façon plus large que la pièce PCMI 7. Elle doit permettre de voir les constructions voisines, et d'appréhender le contexte général du secteur.

Les pièces complémentaires

Des pièces complémentaires aux pièces PCMI1 à PCMI8 peuvent être demandées en fonction de la situation du projet.

Quelques exemples pour les situations les plus couramment rencontrées sur le territoire.

Le projet est situé dans un lotissement

- PCMI 9 : certificat indiquant la surface constructible attribuée au lot**
- PCMI 10 : certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot**

Le projet nécessite un système d'assainissement non collectif

- PCMI 12-2 : Attestation la conformité du projet d'installation (article R.431-16c du Code de l'Urbanisme)**

Le projet est situé dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :

- PCMI 14 : Attestation de l'architecte ou de l'expert agréé certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte**

Le projet est tenu de respecter la réglementation thermique

- PCMI14-1 : Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique**

Le projet nécessite un permis de démolir

- PCMI18. La justification du dépôt de la demande de permis de démolir**
OU, si la demande de permis de construire vaut demande de permis de démolir :
- PCMI19 : Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir**

Le projet surplombe le domaine public

- PCMI 20 : Accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'occupation temporaire du domaine public**

Le projet est situé en SPR (site patrimonial remarquable) ou en abords de monument historique (consultation ABF) :

- PCMI 21 : une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux**

En cas de construction neuve, cette notice doit lister les matériaux et teintes utilisés (façades, couverture, menuiseries, volets, etc.) ainsi que les modalités de mise en œuvre et d'exécution du chantier.

En cas de modification d'une construction existante, cette notice doit également lister les matériaux et teintes de la construction existante, afin de pouvoir analyser le rapport entre l'existant et le projet.

Autres cas

D'autres pièces peuvent être à fournir en fonction de la situation ou de la localisation du projet (par exemple : ZAC, cour commune, convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), dérogation, etc.). Pour ces cas spécifiques et plus rares, se reporter au *bordereau des pièces à joindre* présent dans le formulaire Cerfa.