

Le contenu du permis de construire et de la déclaration préalable

En tant que maître d'ouvrage, il vous appartient de démontrer dans le dossier de permis de construire que votre projet s'insère dans le contexte environnant.

Pour argumenter vos choix, vous disposez de plusieurs « outils » :

**plan de situation,
plan de masse,
plans des façades,
plan en coupe,
notice architecturale et paysagère,
document graphique d'insertion, deux photographies.**

Selon le contexte ces outils seront complétés (se renseigner en mairie) par des pièces écrites :

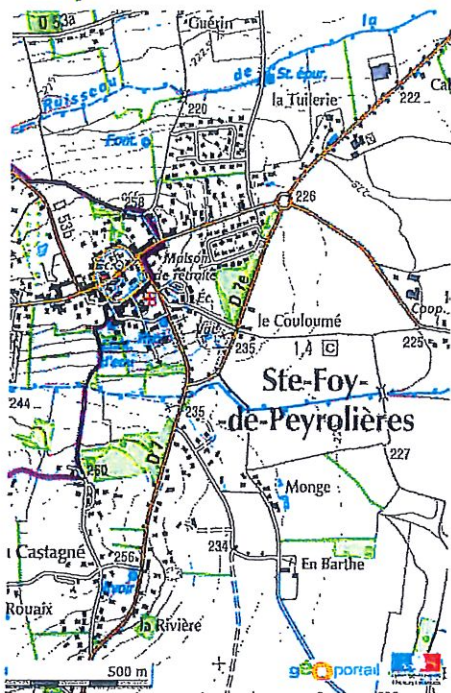
**une autorisation de défrichement,
une attestation liée au plan de prévention des risques naturels ou technologiques,
une attestation sur les performances énergétiques,
une dérogation aux règles relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées,
une notice architecturale et paysagère complétée par un projet de zone
protégée (ZPPAUP, secteur sauvegardé, 1/4)**

Le certificat d'urbanisme précise les règles d'urbanisme auxquelles vous êtes assujéti. C'est un indicateur des documents complémentaires que vous avez à fournir. Le projet architectural doit être établi par un architecte. Toutefois, si votre projet de construction ne dépasse pas 170 m² de surface de plancher, le recours à un architecte est facultatif si vous construisez pour vous-même.

RAPPEL : les dépôts de permis de construire et déclaration préalable, se font obligatoirement en 5 exemplaires pour transmission au service instructeur et consultation des différents services.

Les dossiers incomplets ne pourront être enregistrés.

plan de situation du terrain



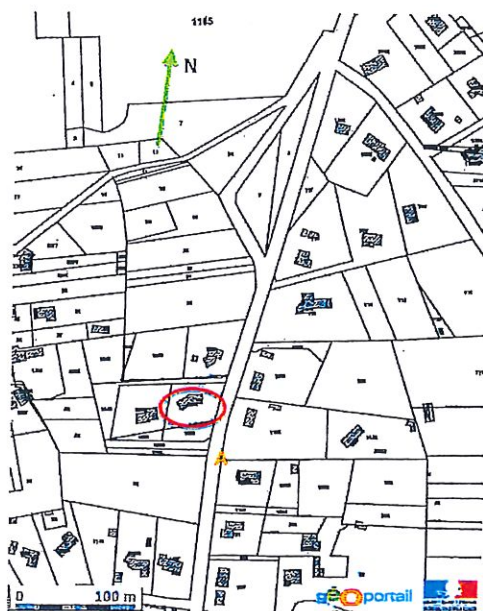
Extrait carte IGN

il localise géographiquement votre terrain à l'intérieur de la commune.

Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière en y repérant votre terrain par un entourage.

Ce plan comporte :

- l'orientation, c'est à dire la direction du Nord,
- les voies de desserte, avec leur dénomination,
- l'échelle, comprise entre 1/5 000 (1cm pour 50 m) et 1/25 000 (1cm pour 250 m),
- des points de repère,
- le point de prise de vue photographique (A, vue de loin).



extrait cadastre

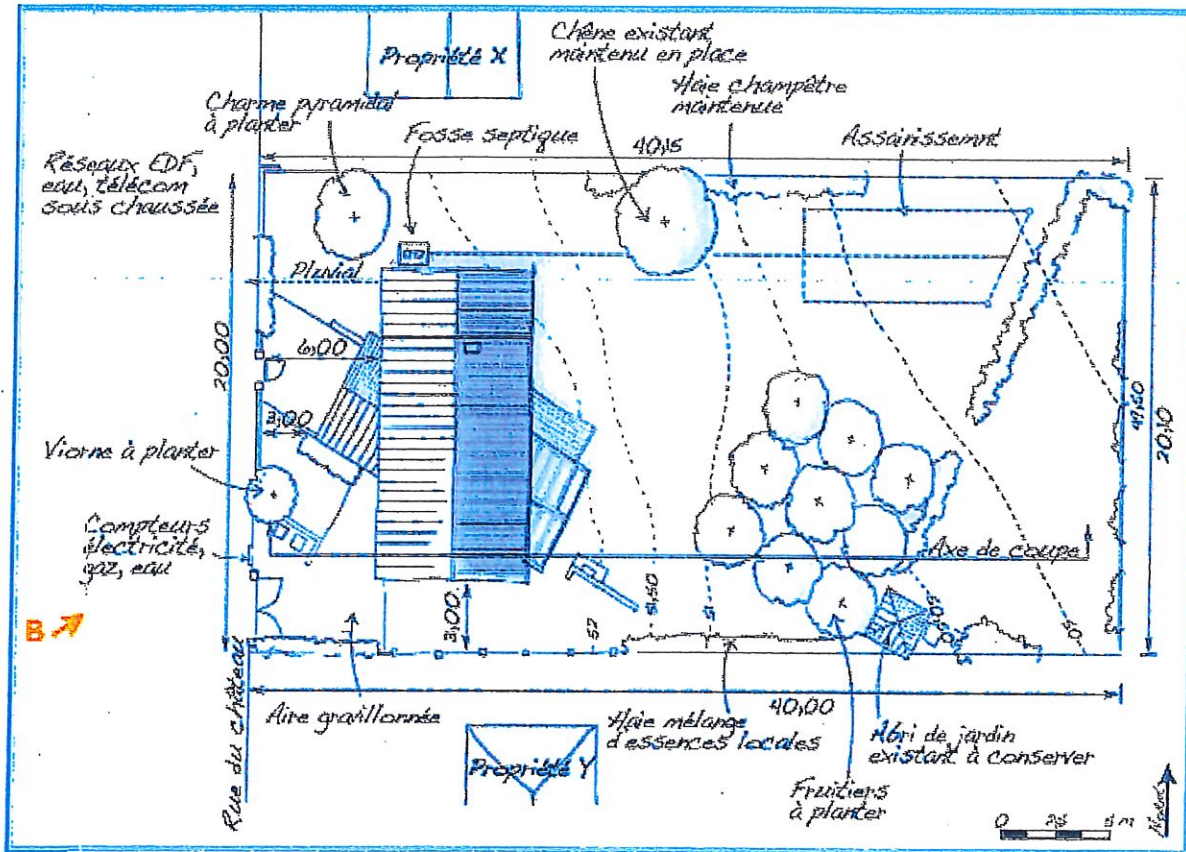
plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

il présente le terrain dans sa totalité. il indique sa géométrie, les courbes de niveaux, également l'implantation des constructions voisines.

Ce plan fait apparaître :

- les bâtiments existants à maintenir ou démolir sur la parcelle avec leurs dimensions et emplacements,
- l'emprise au sol de la construction projetée et ses dimensions,
- les plantations (arbres, haies) à maintenir, à supprimer ou à planter.

l'axe du plan de coupe

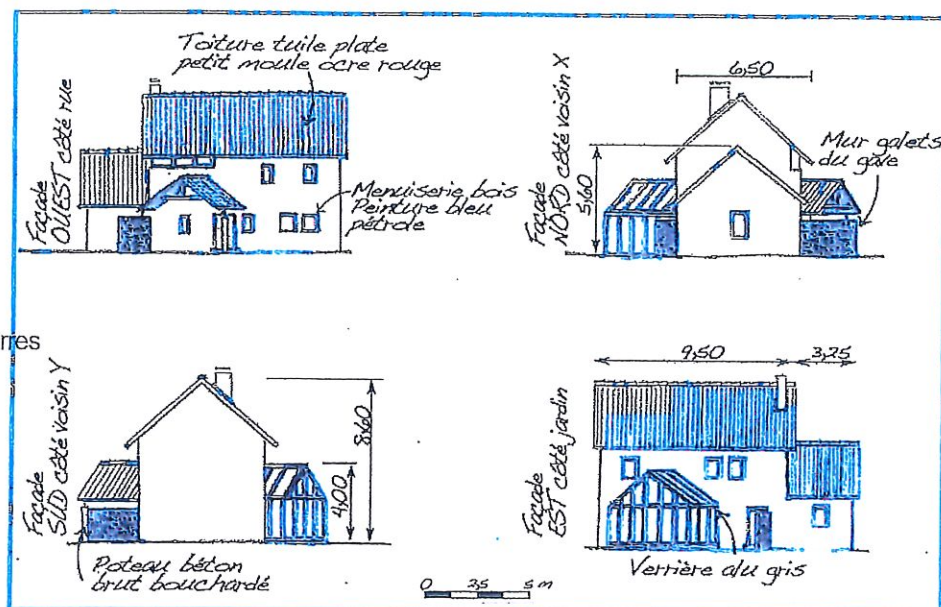


plan des façades et des toitures

il permet d'apprécier l'aspect extérieur du bâtiment.

Sont précisés :

- la nature, la couleur des matériaux et leur localisation,
- les dimensions des différents volumes de la construction,
- la position des baies,
- les détails architecturaux : cheminée, capteur solaire, pierres apparentes, ...
- l'échelle



notice décrivant le terrain et présentant le projet

ce texte, au maximum d'une page recto/verso, argumente les choix que vous avez retenus.

Il convient de développer deux parties :

• la description du site dans lequel s'insère votre projet :

- paysage environnant (ligne de crête, berge de cours d'eau, plaine, ...),
- contexte bâti (diffus, lotissement, village, rue, quartier dense),
- caractéristiques architecturales des maisons voisines,
- végétation environnante (haie bocagère, arbres en alignement ou isolés, ...), - les ouvrages perçus depuis le terrain (château, route, silo, ...).

• les motivations qui ont guidé vos choix :

- d'implantation et d'organisation de l'espace,
- de composition avec les constructions voisines,
- de matériaux et de couleurs,
- de positionnement de l'accès au terrain.

plan en coupe du terrain et de la construction

La coupe est une représentation graphique de la construction et du terrain selon un plan fictif qui les traverse verticalement.

Il fait apparaître :

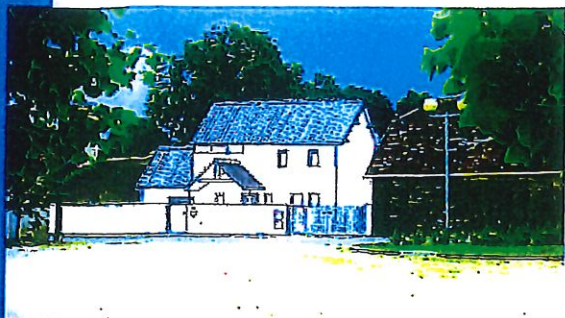
- Le profil du terrain avant et après travaux,
- Les adaptations nécessaires à la topographie : escalier, rampe, talus, mur de soutènement...

Précisez aussi :

- L'échelle entre 1/50 (1 cm pour 0,50 m) et 1/500 (1 cm pour 5 m),
- les limites du terrain,
- les différents niveaux du projet (sol intérieur, terrasse, faîtiage) et leur hauteur.



document graphique d'insertion



croquis à main levée en 3d, photomontage ou simulation informatique, il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son site, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords.

Ce document doit indiquer ce que le LIEU peut devenir.

Ne pas se limiter au seul bâtiment.

Les clôtures, trottoirs, haies, arbres doivent y être représentés.

photographie rapprochée



elle situe le terrain dans son environnement proche.

Il s'agit le plus souvent d'une photographie prise depuis la voie publique face au terrain.

Elle permet d'apprécier le relief, l'existence ou non de plantations et l'occupation des parcelles voisines.

Il ne faut pas se limiter au terrain seul. L'arrière-plan doit y figurer, comme les parcelles voisines, ainsi que les accès, l'espace public.

Vue **B** de près

photographie éloignée



elle situe le terrain dans le paysage lointain.

La photographie sera prise du point jugé le plus adéquat selon le contexte du projet : urbain, champêtre, accidenté ou pas, etc.

Elle permet d'apprécier le paysage environnant : mouvement de terrain, ruisseaux, bois, constructions voisines ou bien les constructions dans la rue.

Vue **A** de loin