

Permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes (PCMI)

Avant tout commencement de travaux, vous devez déposer une demande de PCMI en mairie en 4 ou 5 exemplaires (selon la situation de votre terrain).

Ce guide est conçu pour vous aider à établir les pièces obligatoires.

D'autres pièces peuvent être exigées, voir sur le bordereau des pièces de votre imprimé.

PCMI 1 - Plan de situation

Ce plan doit permettre de repérer clairement l'unité foncière dans la commune.

Il est établi à une échelle de l'ordre du 1/5 000^e (1cm = 50 m) ou du 1/2 000^e (1cm = 20 m), avec l'orientation (emplacement du Nord), les voies de desserte avec leur dénomination, l'indication de l'échelle, l'emplacement du terrain et le positionnement et l'angle de prise de vue des photos (PCMI 7 et PCMI 8).

Il peut être réalisé à partir d'un extrait du plan cadastral (www.cadastre.gouv.fr) ou d'un extrait du plan de zonage du PLU.

PCMI 2 - Plan de masse

Ce plan doit permettre de représenter le projet sur l'unité foncière et dans sa totalité.

Vous pouvez utiliser un plan de géomètre à une échelle comprise entre 1/50^e (1cm = 50 cm) et 1/200^e (1cm = 2m) ou vous aider d'un extrait cadastral.

Vous devez indiquer l'orientation (le Nord), l'échelle, les cotes en trois dimensions (longueurs, largeurs, hauteurs des bâtiments, limites cotées et points de niveaux du terrain, distances aux limites du terrain), les constructions existantes, à édifier, à modifier ou à démolir, la localisation et le traitement des accès, des stationnements et des abords, le raccordement aux réseaux et équipements (dispositif ANC, gestion des eaux pluviales...) et les plantations supprimées, maintenues ou créées et le positionnement et l'angle de prise de vue des photos (PCMI 7 et PCMI 8).

PCMI 3 - Plan en coupe

Ce plan complète le plan de masse et montre l'adaptation du projet au terrain existant avant le projet.

Il doit faire apparaître :

- Le profil et les niveaux du terrain avant et après les travaux envisagés, jusqu'aux limites séparatives et/ou la voie,
- Le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel
- L'adaptation éventuelle à ce relief (remblais, décaissement...)
- Le traitement des espaces extérieurs (accès, arbres, haies, clôtures, talus...)

Ce plan indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs. Pour une meilleure lisibilité, faire figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

Pièce N° PCMI 4 - Notice

Cette pièce permet de comprendre la façon dont le projet s'insère dans son environnement.

Le texte comprend deux parties :

1) Description de l'état initial du terrain et de ses abords :

- Caractéristiques du terrain (superficie, forme, orientation ; occupation actuelle, équipements, accès ; nature du sol, végétation, éléments paysagers existants)
- Caractéristiques des constructions voisines et de l'environnement (nature et densité de l'urbanisation ; hauteur et implantation par rapport à la voirie ; styles d'architecture, matériaux et couleurs dominantes ; paysage avoisinant...)

2) Dispositions prévues pour l'insertion du projet dans le paysage et l'environnement existants:

- L'aménagement prévu pour le terrain, ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...);
- L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants;
- Le traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain;
- Les matériaux et les couleurs des constructions (façades, toitures, ouvertures, ...);
- Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer;
- L'organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

PCMI 5 - Plan des façades et des toitures

Ce plan permet de vérifier l'aspect extérieur de la construction sur toutes ses faces.

Ce plan est une projection du bâtiment sur un plan parallèle à la façade, à une échelle comprise entre 1/50^e et 1/100^e.

Il faut fournir les plans de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors, le dessin des portes, des fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures (c'est à dire à la date de dépôt de votre dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

Enfin, les couleurs et les différents matériaux doivent être signalés et les clôtures décrites précisément.

PCMI 6 - Document graphique

Croquis à main levée, photomontage, plan en perspective ou simulation informatique : ces documents permettent d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

PCMI 7 et 8 - Documents photographiques

Deux photographies couleur au moins permettront de situer le terrain dans le paysage proche et lointain, pour apprécier la place qu'il occupe dans le site.

Elles feront apparaître, en zone rurale, le terrain concerné ainsi que les terrains avoisinants et en zone urbaine, les façades des constructions existantes proches. Les points et angles de prise de vue seront reportés sur les plans de situation et de masse. Veillez à la lisibilité des photographies (originaux et copies).

Pièce PCMI12-2 - L'attestation de conformité du projet d'installation. Cette attestation doit être établie par le représentant du Service Public d'Assainissement Non Collectif et permet de s'assurer que le projet d'installation d'assainissement non collectif a bien été contrôlé en amont de la demande de permis.

Pièce PCMI14-1 - Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique. Cette attestation doit être établie grâce au formulaire disponible sur le site Internet thématique du Ministère chargé des économies d'énergie dans le bâtiment www.rt-batiment.fr

Pièce PCMI 21 - Une notice complémentaire indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (en périmètre d'abords des monuments historiques). Cette notice complète la pièce PCMI 4. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé, les références RAL...

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La réglementation

Sont soumis à permis de construire :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m²
- dans les zones urbaines du PLU, les travaux ayant pour effet l'extension d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m²
- les travaux ayant pour effet la création de plus de 20 m² et d'au plus 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 150 m²
- certains travaux liés à un changement de destination des locaux existants

Attention : si vos travaux ne sont pas soumis à permis de construire, ils peuvent nécessiter une déclaration préalable.

Comment calculer l'emprise au sol de votre projet

L'emprise au sol est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les déductions possibles et particularités sont détaillées dans la circulaire du 03/02/2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions, consultable sur le site Internet : <http://circulaire.legifrance.gouv.fr/>

Comment calculer la « surface de plancher » et la « surface taxable »

La **surface taxable** de votre projet est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des **murs**.

Ne sont pas comptées de la surface taxable les surfaces suivantes :

1. L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.
2. Les **vides et trémies** correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier
3. Les surfaces de plancher sous une hauteur de **plafond inférieure ou égale à 1m80**

Pour calculer la **surface de plancher des maisons individuelles**, sont déduites de la surface taxable les surfaces suivantes :

4. les surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
5. les surfaces de plancher des **combles non aménageables** (en raison de leur encombrement ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge) pour l'habitation ou pour des activités

Pour calculer la **surface de plancher des autres constructions**, sont déduites en outre les surfaces suivantes :

6. les surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
7. les surfaces de plancher des **caves** ou des **celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
8. une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Sont également taxables les aires de stationnement extérieures, les piscines.

L'aide à la réalisation d'un projet de qualité

Avant de commencer l'étude de votre projet ou pendant son étude, l'architecte-conseil du CAUE peut vous aider dans votre réflexion. Ses consultations sont gratuites. Vous pouvez prendre RDV au 02 98 98 69 15, pour un entretien-conseil tous les vendredis au **CAUE du Finistère**, 2 rue Théodore Le Hars, 29000 Quimper.

L'obligation d'avoir recours à un architecte ou un maître d'œuvre agréé en architecture

Ce recours est obligatoire dans les cas suivants :

- si la demande est déposée par une personne morale,
- si la surface de plancher totale est supérieure à 150 m²,
- si l'extension de 20 m² à 40 m² porte la surface de plancher au-delà de 150 m².

Permis de construire et taxes

La délivrance de la déclaration préalable génère des taxes, notamment :

- la taxe d'aménagement, part communale
- la taxe d'aménagement, part départementale

Ces taxes financent la gestion des espaces naturels, les besoins en équipements publics et le fonctionnement des CAUE,...

Ces deux taxes sont recouvrées en deux fractions si le montant est supérieur à 1 500 €, 12 et 24 mois après la délivrance du permis de construire. Elles sont calculées en fonction de la surface taxable et du type de construction.

- La redevance d'archéologie préventive.

Cette redevance est destinée à financer les diagnostics archéologiques. Elle concerne les travaux touchant au sous-sol, sans seuil de profondeur.

D'autres participations, prescrites dans l'arrêté de permis de construire, peuvent être demandées.