



# LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Permis de Construire est un document administratif préalable à la réalisation d'un projet de grande ampleur. Cette autorisation est obligatoire et permet au demandeur de vérifier les règles qui régissent le droit à construire (Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme...). Le délai d'instruction commence à partir de la date de dépôt d'un dossier complet. Il est fixé à 2 mois pour une maison individuelle et 3 mois dans les autres cas. Ce délai peut être augmenté lorsque le service instructeur est amené à consulter l'avis d'autres services concernés (Architecte des Bâtiments de France...).

Ce document vous aidera à compléter le formulaire CERFA ainsi que votre dossier de demande avec toutes les pièces essentielles

## Pour quel type de projet dois-je déposer un dossier de permis de construire ?

### ➤ Les Constructions

- Création d'une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup>
- Création d'une surface de plancher supérieure à 5m<sup>2</sup> et dont la hauteur est supérieure à 12m
- Toute construction dont la hauteur est supérieure à 12m en secteur protégé
- Création d'une piscine dont la surface est supérieure à 100 m<sup>2</sup> ou dont la couverture est située à plus d'1,80m de hauteur
- Création d'une serre et d'un châssis dont la surface est supérieure à 2000m<sup>2</sup>

### ➤ Des travaux sur les constructions existantes

- Agrandissement de la surface d'habitation supérieur à 40m<sup>2</sup>
- Agrandissement de la surface d'habitation entre 20m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup> si votre surface de plancher totale se porte à plus de 150m<sup>2</sup> (dès lors que vous dépassez ce seuil, il est obligatoire d'avoir recours à un architecte)
- Modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination

### ➤ Les travaux d'aménagement

Voir liste sur [la notice explicative du service public du CERFA](#)

Cette liste n'est pas exhaustive.

## Afin de constituer votre dossier, vous devez joindre les documents suivants :

### ➤ Le formulaire CERFA associé :

- CERFA n°13406\*13 ( Pour les projets liés à une maison individuelle et/ou ses annexes).
- CERFA n°13411\*13 ( Pour la modification d'un permis de construire en cours de validité).
- CERFA n°13412\*13 ( Pour le transfert d'un permis en cours de validité).
- CERFA n°13409\*13 ( Pour les autres projets soumis à permis de construire).

### ➤ Les pièces à fournir relatives à votre terrain et votre projet

## QUE DEVEZ-VOUS FAIRE POUR LA COMPOSITION DU DOSSIER ?

Pour constituer un dossier de permis de construire vous pouvez vous aider d'une note explicative accessible sur le site Internet [«service.public.fr »](http://service.public.fr).

**Attention !** N'oubliez pas de renseigner la partie « courte description de votre projet ou de vos travaux » et le « tableau des surfaces » (surfaces existantes, surfaces créées ou s'il n'y a pas de création de surfaces l'indiquer par zéro).

Pour compléter votre dossier, voici les pièces qui peuvent vous être demandées. Vous devez indiquer la codification associée sur chacune de vos pièces (PCMI1, PCMI2...)

## TYPE DE DEPOT ET DELAIS D'INSTRUCTION

Votre dossier peut être déposé en mairie en **deux exemplaires** ou sur le **guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU)**, Vous pouvez accéder au guichet numérique via le site de la ville de Triel-sur-Seine.

Le délai d'instruction de droit commun est de **2 mois pour une maison individuelle** et/ou ses annexes, et 3 mois dans les autres cas. Ce délai peut être prolongé en cas de consultation d'un service extérieur à la Ville (le délai est par exemple de **3 mois en périmètre des Monuments Historiques**).

## PERMIS MODIFICATIF ET TRANSFERT DE PERMIS

### **Permis de Construire Modificatif**

Le bénéficiaire d'un permis de construire en cours de validité peut apporter des modifications à son permis initial dès lors que celles-ci sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis de construire.

#### Travaux concernés

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications, ne modifiant pas l'économie générale du permis, telles que :

- l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure

#### Délai d'instruction

L'instruction porte uniquement sur les points faisant l'objet du permis modificatif, elle ne revient pas sur les droits acquis conféré par le permis de construire initial. Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction qui de droit commun de 2 mois.

### **Transfert de Permis de Construire**

Le transfert d'un permis de construire à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions. Pour pouvoir prétendre au transfert d'un permis de construire, il faut :

- que le permis (à transférer) soit encore valide,
- que le titulaire du permis et le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.

PC1 : Plan de situation

PC2 : plan de masse

PC3 : plan en coupe du terrain et de la construction

PC4 : Notice décrivant le terrain et présentant le projet

PC5 : Un plan des façades et des toitures

PC6 : Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement

PC7 : Photographie / environnement proche

PC8 : Photographie / environnement lointain

PC14-1 : Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique (si le projet est tenu de respecter la RT,

D'autres pièces peuvent vous être demandées selon la nature et/ou la localisation de votre projet. Vous pouvez vous référer à la notice explicative en cas de questionnement.

**PLAN DE SITUATION** : [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]

**Il sert à situer votre terrain dans la commune.**

Indiquez, pour votre terrain :

- son orientation (indiquez le nord),
- un ou des repères pour le situer,
- le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent.

Vous pouvez utiliser un site de géolocalisation :  
<https://www.geoportail.gouv.fr/>  
<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>



**PLAN DE MASSE** : [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]

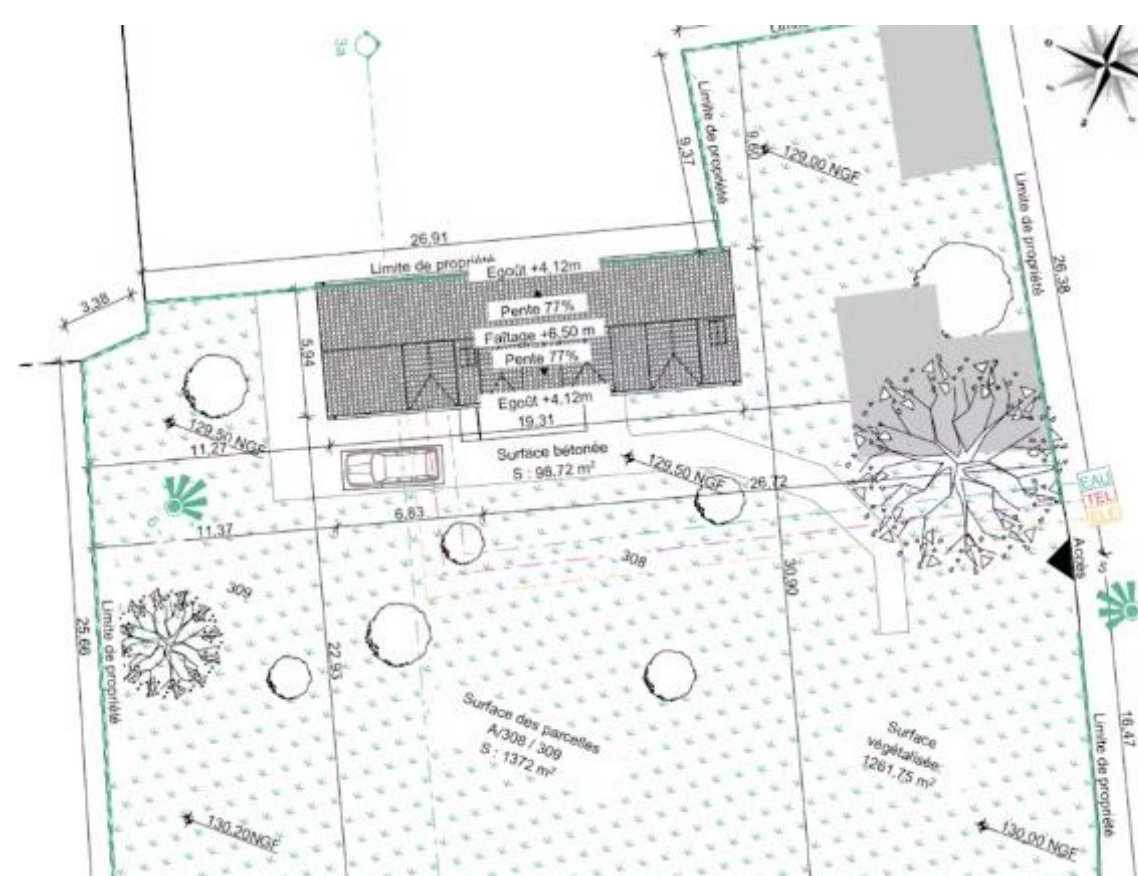
**Il permet de décrire le terrain et d'y situer la construction. Un plan de masse État des lieux et un plan de masse Projet sont souvent nécessaires pour plus de clarté.**

Pour votre terrain, indiquez :

- son orientation (le nord),
- ses côtes dans les 3 dimensions,
- les courbes de niveau, /
- les bâtiments existants, à conserver ou à démolir,
- les plantations (à abattre, à planter), les clôtures.

Pour votre projet, indiquez :

- ses distances par rapport aux limites du terrain,
- les places de stationnement, accès, voirie interne,



Sur le plan, différencier par un jeu de couleurs l'existant et le projet.

Pour une meilleure clarté, il est possible de réaliser deux plans : un pour l'état initial, l'autre pour l'état projeté.

➤ **PLAN DE COUPE :** (Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]

Il montre le volume de la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Il montre le profil donnant sur la voie publique et, dans le cas d'une extension, l'insertion du projet.

Dessinez au moins une coupe de la construction. Indiquez l'échelle du document.

Indiquez :

- le profil et les niveaux du terrain naturel,
- le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel,
- le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations)

Imaginez que vous coupez votre maison en tranche. Pour une meilleure compréhension reporter la position de la coupe sur le plan de masse.

➤ **NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET :** [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]

La notice présente l'état actuel du terrain et le quartier dans lequel il se situe. Elle décrit le projet et justifie vos choix (conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage). Elle permet aussi de comprendre l'intégration du projet dans l'environnement. La notice se divise en deux parties et peut être un document manuscrit.

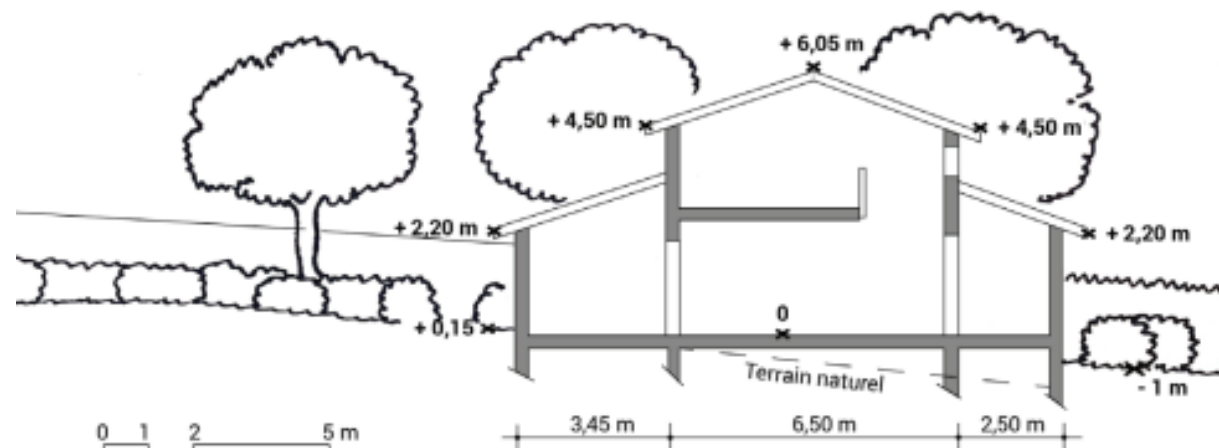
➤ **PLAN DES FACADES ET DES TOITURES :** [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

Il montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, un plan de l'état des lieux et un plan du projet sont souvent nécessaires.

Représentez un plan de chaque façade et indiquez l'échelle. Indiquez :

- les dimensions de la construction (longueur, hauteur),
- les dimensions et positions des ouvertures,
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.),
- les matériaux apparents utilisés

Prendre une photo de la façade existante et appliquer un calque pour montrer les modifications ou faire un dessin schématique comme ci-dessous.

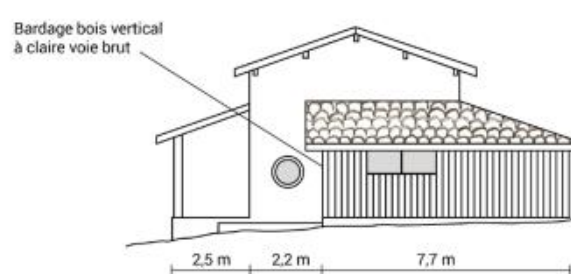


**Concernant la partie sur l'état initial du terrain et de ses abords**

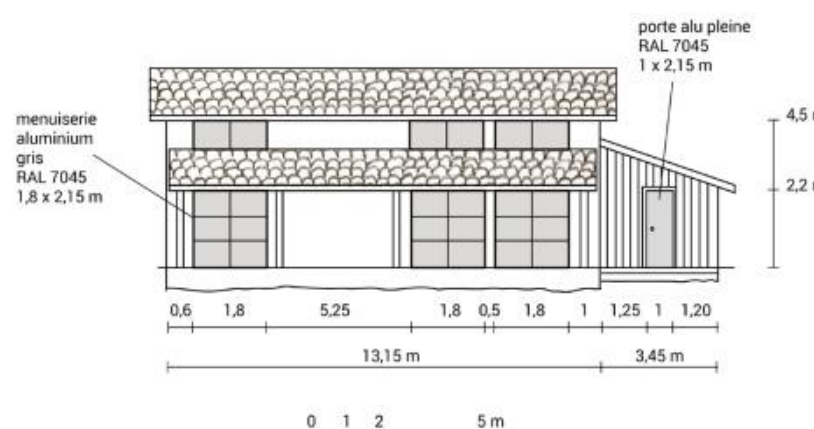
- Les constructions existantes
- La végétation existante
- Les éléments paysagers existants

**Concernant la partie sur le projet**

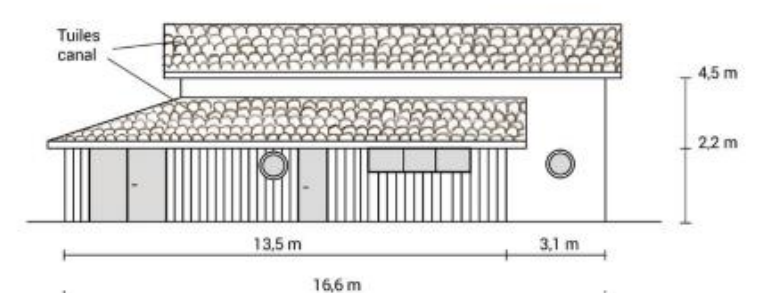
- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
- L'implantation des constructions nouvelles par rapport au paysage avoisinant
- Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain
- Les matériaux et couleurs des constructions
- Le traitement des espaces libres (notamment plantations conservées/à créer)
- L'organisation des accès au terrain, constructions et aires de stationnement



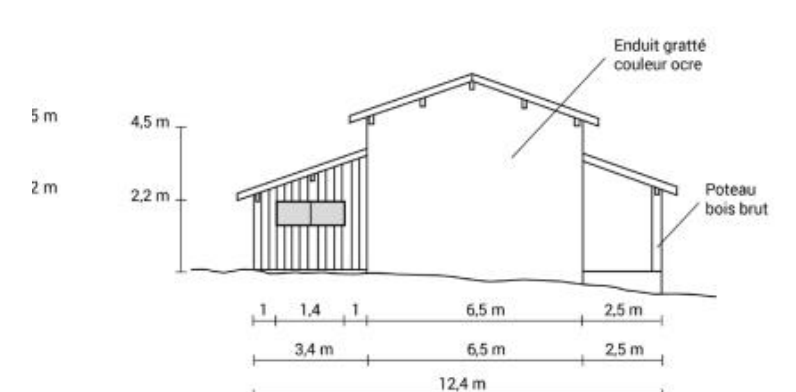
FAÇADE EST



FAÇADE SUD



FAÇADE NORD



FAÇADE OUEST

➤ **DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT** [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]

Ce document montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant.

Le but est de visualiser le projet (qui n'existe pas encore) tel qu'il apparaîtra une fois terminé. Il est préférable que le visuel soit en couleur. Le but étant de visualiser votre projet en fonction de la rue, du voisinage et de l'environnement.

**Le document doit être réaliste : faites attention aux proportions. Si vous ne maîtrisez pas le photomontage, vous pouvez utiliser un calque de votre projet sur une photo du terrain.**



➤ **LES PHOTOGRAPHIES** : [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

Prenez au moins 2 photographies du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de loin **A**, l'autre de près **B**.

Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation.

- Pour les deux photographies, faites attention à la résolution ; l'image doit être de bonne qualité.
- N'hésitez pas à prendre plusieurs photographies, cela aidera à la compréhension de votre projet.
- Il est possible d'utiliser des photographies issues de Google Street View, si celles-ci sont fidèles à votre propriété.
- N'oubliez pas que les prises de vue de ces photographies doivent être localisées sur le plan de situation ET le plan de masse.



➤ **LE FORMULAIRE ATTESTANT LA PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE** [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]

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. Elle est exigible pour tous les projets de bâtiments neufs à usage d'habitation ainsi que tous les projets qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou refroidissement, aux pompes à chaleur, aux chaudières à condensation gaz. Il est donc obligatoire de fournir cette pièce si votre projet concerne un bâtiment clos à usage d'habitation (hors garage par exemple).

D'autres pièces peuvent vous être demandées selon la nature et/ou la localisation de votre projet. Vous pouvez vous référer à la notice explicative en cas de questionnement

### **Article R\*431-7**

Sont joints à la demande de permis de construire :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12.

### **Article R\*431-8**

Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
- c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
- d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;
- e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
- f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

### **Article R\*431-9**

Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

### **Article R\*431-10**

Le projet architectural comprend également :

- a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- c) Un document graphique permettant 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 ;
- d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.