

Demandes d'urbanisme :

Que mettre dans le dossier de plans, les pièces écrites et les photos ?

La constitution du dossier qui compose toute demande d'urbanisme participe à la légalité de la décision rendue sur le projet.

Un arrêté favorable délivré sur un dossier dont il manque des pièces pourra être déclaré illégal par le Tribunal Administratif puisque la décision aura été prise alors qu'il manque certaines données indispensables à la bonne compréhension du projet.

Ainsi, le bordereau de pièces figurant avec les CERFA des demandes d'urbanisme institué par l'arrêté du 6 Juin 2007 liste de façon exhaustive les documents à joindre à toute demande relevant du Code de l'urbanisme. Nous ne reprendrons ici que les pièces nécessaires au dossier de permis de construire et à la déclaration préalable pour construction.

Pour les demandes de permis de construire et les déclarations préalables, seules sont obligatoires les pièces suivantes :

- un plan de situation (PCMI1 ou DP1)
- le plan de masse (PCMI2 ou DP2)
- les plans des façades et des toitures (PCMI5 ou DP5)
- une coupe bâtiment/terrain (PCMI3 ou DP 3)
- Une notice décrivant le contexte du projet (PCMI4), DP4 uniquement si le projet est en ABF complétée dans ce cas de la DP11
- Des photos du terrain et un document graphique représentant le projet dans le paysage (PCMI6, PCMI7, PCMI8 ou DP6, DP7 et DP8)

D'autres pièces peuvent être exigées selon le type de projet et la situation du terrain (récépissé installations classées, attestation RT2012,) : PCMI9 à PCMI28 au bordereau de pièces que nous n'aborderons pas ici.

Nous ne parlerons pas non plus des pièces supplémentaires à fournir dans les cas où le PC ou la DP vaut permis de démolir.

Les plans intérieurs ne sont pas à fournir

Attention :

Il faudra, dans la présentation des documents, faire apparaître la référence de la pièce correspondante au bordereau des pièces jointes (par exemple en haut à droite de chaque document).

Pour la déclaration préalable comme pour la demande de permis de construire, les pièces suivantes doivent être fournies en 5 exemplaires supplémentaires pour la consultation de services extérieurs liés au projet :

- Le plan de situation (PCMI1 ou DP 1)
- plan de masse (PCMI2 et DP2)
- coupe du terrain et de la construction (PCMI3 ou DP3)

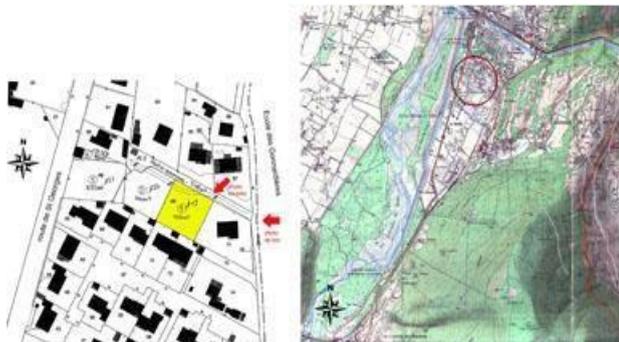
PCMI1- DP1 -- Un plan de situation du terrain

[Art. R. 431-7 a) pour le PC et R431-36 a) pour la DP du code de l'urbanisme]

Sont joints à la demande de permis de construire ou la déclaration :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;

Produit à une échelle adaptée, comprise entre le 1/1000e et le 1/5000e en zone urbanisée et entre le 1/20 000e et le 1/25 000e en zone rurale, de préférence de format A4 au minimum (soit de 21cm par 29,7 cm), le plan de situation doit servir à localiser le terrain dans la commune où il se situe, afin d'apprécier la réglementation d'urbanisme et les éventuelles servitudes qui s'y appliquent.



Cadastre

Carte IGN 1/25000°

Il comporte notamment en plus de l'échelle et du nom de la commune :

- L'orientation (indication du nord)
- Les voies de desserte avec l'indication de leur dénomination
- Des points de repère permettant de localiser le terrain.
- Les points et angles des prises de vue photographique (voir plus loin, PCMI7 et PCMI8)

Le plus facile est d'utiliser une carte de randonnée genre IGN au 1/25000e, soit 1cm pour 250 m, qui quadrille la France en rectangles de 20 à 30km de côté. De plus l'intérêt de cette carte est de pouvoir déterminer l'altitude du terrain (obligatoire en zone inondable).

Toutefois, joindre en plus un extrait cadastral au format A4, à la même échelle que celui présent en Mairie facilitera la compréhension du projet dans son environnement proche.

Différents services consultés lors de l'instruction du dossier (service des eaux, EDF-RTE, assainissement...) peuvent avoir à se rendre sur place, ou localiser votre terrain sur leurs propres plans.

Surtout, le service instructeur devra tout d'abord connaître dans quelle zone du PLU (ou POS) se situe le terrain du projet.

PCMI2 – DP2 -- Un plan de masse des constructions à édifier (ou à modifier)

[Art. R. 431-9 pour le PC et R431-36b pour la DP du code de l'urbanisme]

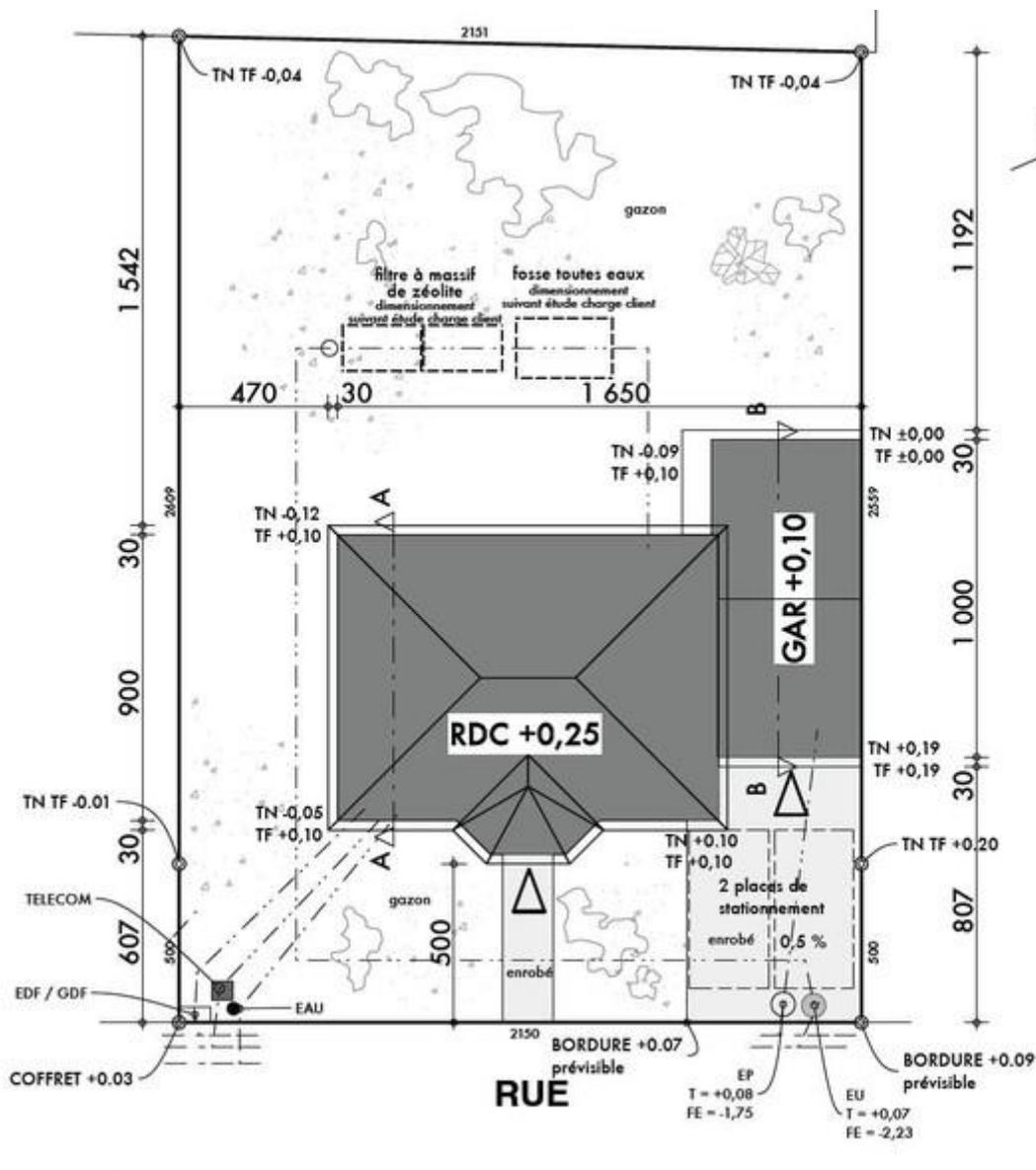
Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, coté dans les trois dimensions.

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.

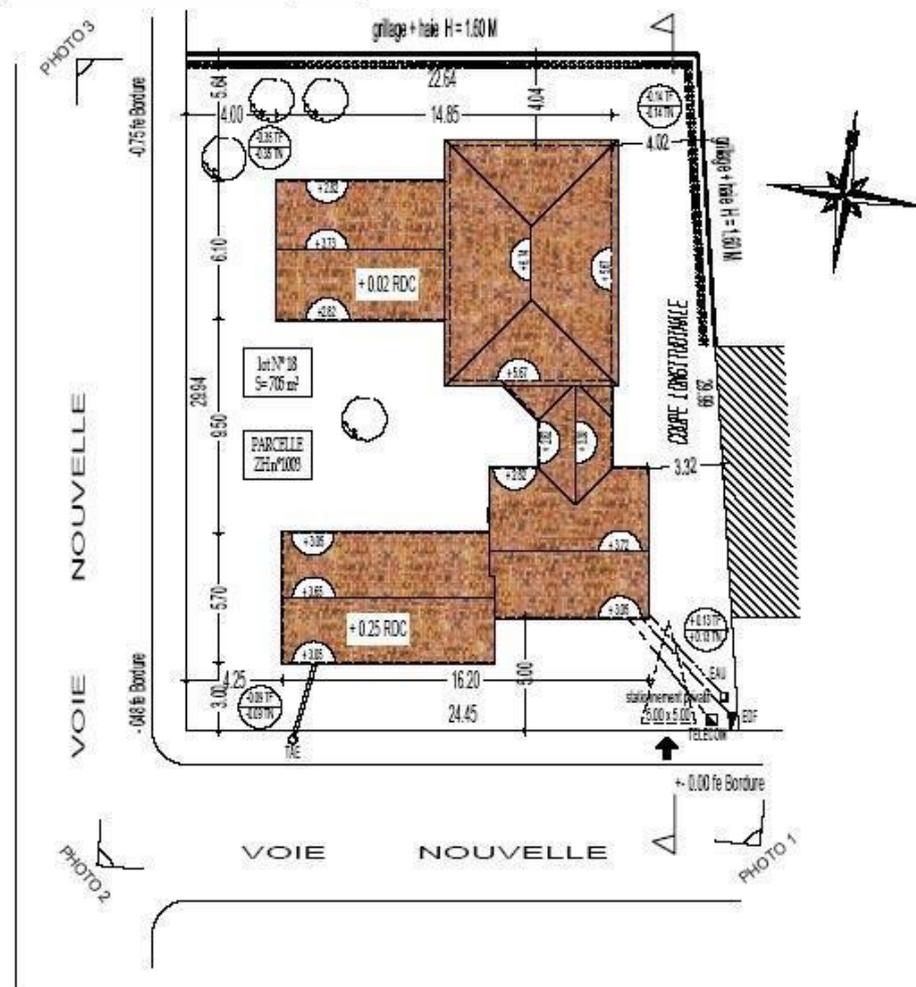
Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

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 cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

Établi à une échelle libre mais généralement comprise entre 1/100e et 1/500e, le plan de masse présente le projet sur la totalité du terrain.



Le 05/04/07 - Mr X	
CONSTRUCTION D'UNE MAISON D'HABITATION	
PHASE	Permis de Construire*
PLAN DE MASSE	ECH:1/200



Il doit indiquer :

- l'échelle
- l'orientation
- les limites cotées du terrain
- la description du relief avant et, le cas échéant, après travaux. Lorsque ce risque existe, les niveaux altimétriques doivent faire référence au plan de prévention des risques d'inondations.
- Les plantations à maintenir, à supprimer ou à créer
- Le cas échéant, l'emprise au sol des bâtiments existants à maintenir
- Les cotes de hauteur et d'emprise au sol de ou des constructions projetées avec les distances aux limites du terrain (et aux autres bâtiments existants ou à construire également cotés dans les 3 dimensions).
- Le cas échéant, l'implantation des clôtures existantes et des clôtures projetées, chacune figurée de façon différente
- La localisation schématique des équipements privés : voies intérieures au terrain, aires de stationnement et accès aux voies de desserte, réseaux d'eau potable, réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, réseaux d'électricité, de gaz...
- La localisation schématique des équipements publics existants, desservant le terrain et les constructions : voirie, accès, eau, assainissement, électricité, gaz) ; à défaut d'équipements publics, indiquer les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.
- Les points et angles des prises de vue photographique (voir plus loin, PCMI7 et PCMI8).
- La représentation par une ligne terminée par 2 flèches de l'emplacement choisie pour le plan de coupe et la direction de la vue.

PCMI3 – DP3 -- Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]

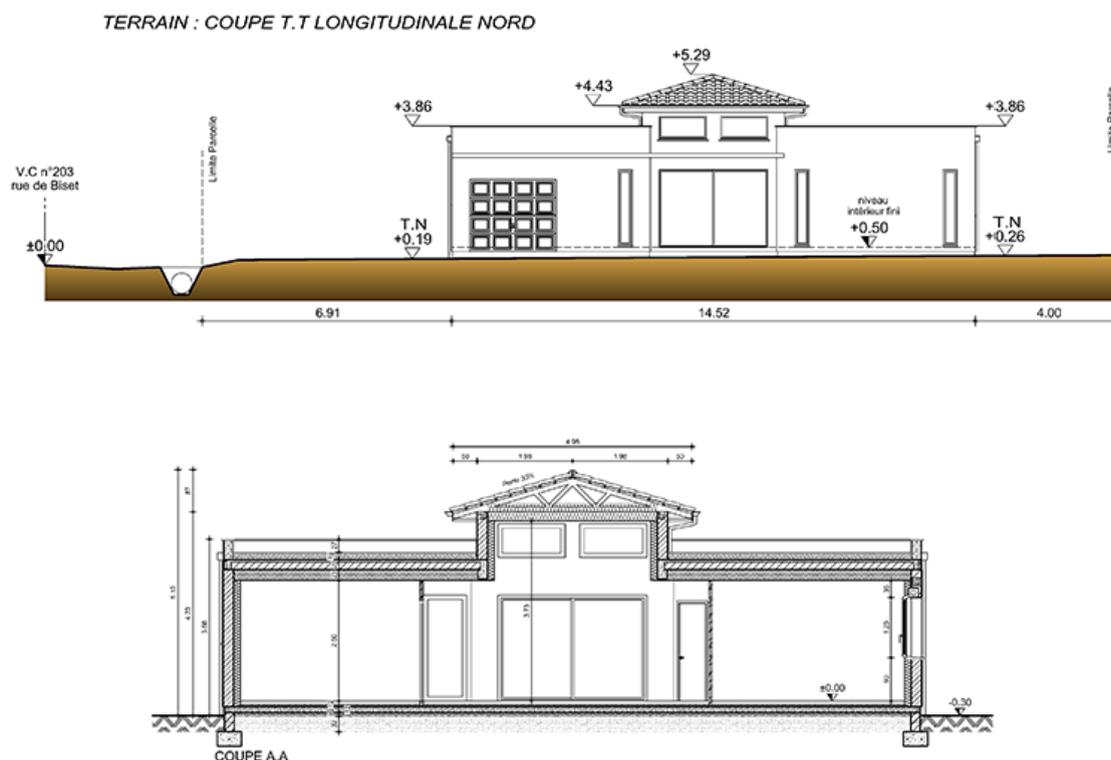


Pour la DP, la coupe n'est à fournir que si le projet modifie le profil du terrain (ex : piscine enterrée)

Le plan en coupe précise 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 ;

La coupe PCMI3 ou DP 3 précise l'implantation de la construction par rapport au terrain naturel à la date du dépôt de la demande de permis de construire (profil du terrain avant travaux dit « T.N. » pour « terrain naturel ») et indiquant la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, aires de stationnement, voie de desserte, ...) prend en compte le relief existant (profil du terrain après travaux « T.F. » pour « terrain fini »).

PCMI.3



La coupe représente la construction "sans la façade", de façon à faire apparaître le volume extérieur des constructions sans représentation des planchers et intérieurs.

Comme pour le plan de masse, des cotations appropriées permettront à l'autorité compétente de contrôler le respect des règles de hauteur tant du bâti que du modelage du terrain.

Si nécessaire, les cotes seront plus lisibles sur une coupe dessinée au 1/100e. Mais, pour représenter la construction sur l'ensemble du terrain (de limite à limite), préférez toutefois l'échelle 1/200e permettant une représentation simple du relief et de la végétation.

Bien que plusieurs coupes pourraient être nécessaires, voire obligatoires dans certaines communes ou certains lotissements le texte de loi n'en prévoit qu'une. Choisissez de couper dans le sens de la pente plutôt que parallèlement à une courbe de niveau pour faire apparaître le relief lorsque le terrain n'est pas quasiment plat.

PCMI4. Une notice décrivant le terrain [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme pour le PC]

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 :

- L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- 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, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
- Les matériaux et les couleurs des constructions ;
- Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
- L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement. La notice a pour but de décrire de façon textuelle ce qui n'a pas pu être représenté par le plan de masse et le plan de coupe.

La notice descriptive PCMI4 devra être rédigée avec les mêmes paragraphes que le texte du Code de l'urbanisme. Elle doit donc être rédigée sur le modèle suivant :

1° État initial du terrain et des abords :

Situation générale de l'environnement concernant :

- le relief : *plaine, plateau ou coteau*
- la végétation : *bosquets, prairie ou bocage*

Relief du terrain lui-même et voisinage bâti immédiat :

- exemple 1 : *parcelle quasiment plate en prolongement de maisons existantes*
- exemple 2 : *parcelle en légère pente exposée Est dans un lotissement en cours de construction*

Constructions existantes (*village, hameau, rural ou banlieue, dense ou diffus*) où le bâti présente un caractère homogène ou hétérogène marqué par :

- la composition des bâtiments (*volumes simples ou décrochés, proportions carrées ou longères*)
- la forme des toitures (*sens faitage par rapport à la pente du terrain, aux voies, aux limites parcellaires, à l'exposition*)
- les matériaux et les couleurs

Desserte du terrain :

- accès par chemin longeant le terrain
- passage en servitude
- voirie nouvelle du lotissement en cours de création.

Éléments paysagers existants :

- Présence de bâtiments, de lignes électriques aériennes, etc....)

2° Insertion dans le paysage :

Présenter les points ci-dessous en concluant à la bonne intégration du projet :

L'implantation à plat sur le terrain (ou suivant la pente), les volumes simples de toitures, les matériaux traditionnels permettent à cette nouvelle construction de s'intégrer sans problème au bâti existant.

a) aménagement du terrain :

- Décrire notamment les modifications du relief du terrain, de la végétation, des autres éléments présents sur le terrain (clôture, etc....)

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume de la maison :

- Conception globale de la construction : volume R+1 ou de plain-pied, hauteur et sens de faitage par exemple *similaires aux bâtiments environnants.*

c) Le traitement des aménagements situés en limite de terrain s'il y a lieu :

- clôture éventuellement, mais aussi remodelage du terrain surtout si des murs de soutènement sont prévus. Pensez à respecter les distances aux limites pour la plantation d'arbre (réglementation du code civil). Vous décrivez ici ce qui est le plus visible depuis le domaine public ou de chez vos voisins. La description devra donc s'attacher à démontrer un impact nul ou positif des modifications au périmètre de la propriété.

d) Les matériaux et les couleurs :

- Il suffira simplement d'indiquer les matériaux et leurs couleurs :

Façades : Enduit couleur sable

Toitures : Tuiles plates ton rouge vieilli

Charpente et menuiseries : Bois traité clair

- Préciser par exemple la nature des tuiles (*terre cuite*) ou la nature de l'enduit (*chaux et sable jaune*).

e) Le traitement des espaces libres :

- Plantation : *jardin engazonné au pourtour de la construction*, arbres supprimés = replantés, arbustes, haies plutôt constituées d'essence variées.

Attention, le permis portant aussi sur l'aménagement du terrain, toute plantation déclarée ici devra être exécutée avant le dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux.

f) accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :

- Circulation et voirie sur la parcelle : *accès limité à la circulation d'accès au garage, terrasses d'agrément en pavage ton pierre, tour de maison piétonnier en gravier concassé ton sable*



CAS DES TRAVAUX DANS UN MH INSCRIT, DANS UN IMMEUBLE ADOSSE A UN MH CLASSE, EN ABORDS DE MH, EN ZPPAUP OU DANS UN IMMEUBLE SITUE EN SECTEUR SAUVEGARDE : PCMI21 OU DP11

POUR LES PERMIS DE CONSTRUIRE :

La notice descriptive PCMI4 doit être complétée par une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux : PCMI 21 (article R431-14 du code de l'urbanisme).

POUR LES DP, seule la notice descriptive « DP11 » sera exigible

La pièce PCMI21 ou la DP11, la notice devra présenter « les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux » :

- descriptif de l'existant : matériaux, couleurs...
- descriptif des travaux prévus : réfection, remplacement, reconstruction...
- matériaux et couleurs envisagés
- techniques prévues : type de nettoyage, par exemple...

Cette liste n'est pas exhaustive, il appartient au demandeur d'y décrire et d'expliquer tout ce qui peut être utile et pertinent à la bonne compréhension de son projet.

PCMI5. Un plan des façades et toitures

[Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme pour le PC ; R431-36 pour la DP]

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 ;

A l'échelle 1/50e ou 1/100e, ce plan a pour but de décrire les façades du ou des bâtiments.

Les matériaux employés et leur aspect pourront être mentionnés, les couleurs également si le plan est en noir et blanc.

Chaque façade sera repérée par son orientation (Est ou sud-est par exemple). Et toutes les façades seront représentées (mêmes si elles ne comportent aucune ouverture ou si elles sont construites sur la limite parcellaire). Il n'y a pas lieu de mettre de cotes, car le but de ces plans est de permettre d'apprécier l'aspect visuel du ou des bâtiment(s) projeté(s).

Le profil du terrain (avant et après travaux) n'est pas requis car indiqué sur la coupe (PCMI3) et le plan de masse (PCMI2).

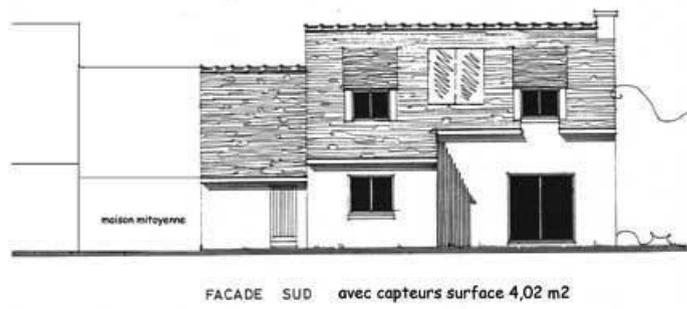
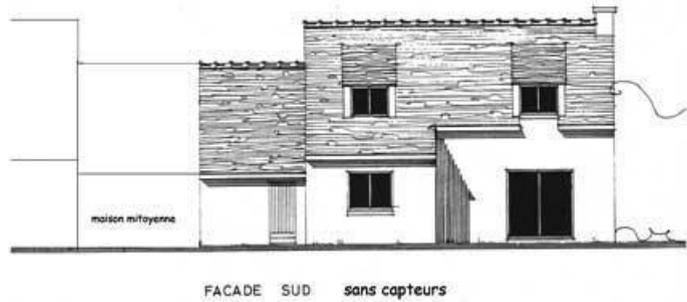
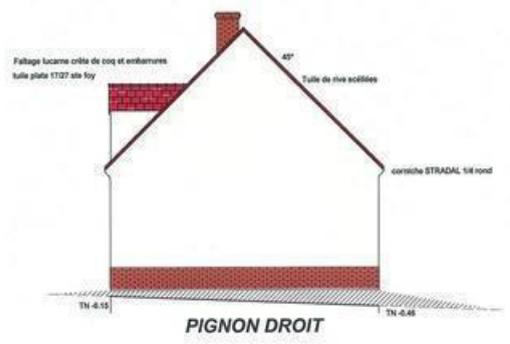
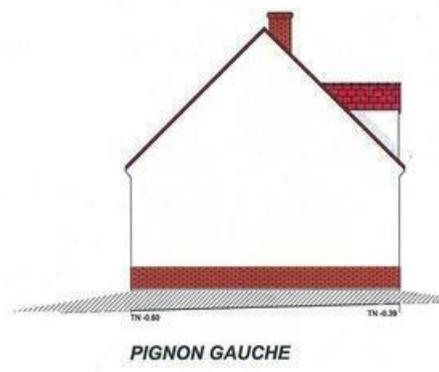
Les éléments de construction sont représentés par un simple dessin au trait avec les volets battants ouverts, les motifs de balustres. Toutefois afin de clarifier le rendu des volumes et des textures il est conseillé de :

- tracer les décrochements en traits plus épais pour les "faire venir en avant"
- hachurer les toitures verticalement ou horizontalement selon l'aspect réel de la couverture
- remplir au noir les surfaces vitrées

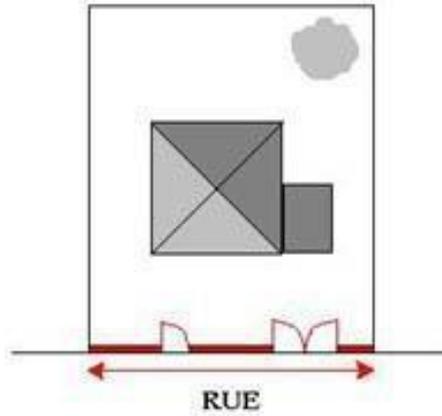
Les artistes pourront s'essayer à dessiner les ombres portées qui donnaient aux anciens plans de façades le relief qui peut manquer aujourd'hui en D.A.O. L'échelle se justifiera alors au 1/50e pour soigner des détails. A défaut, l'échelle 1/100e convient parfaitement.

Rappel : Les plans d'agencement des niveaux intérieurs ne sont pas exigés.





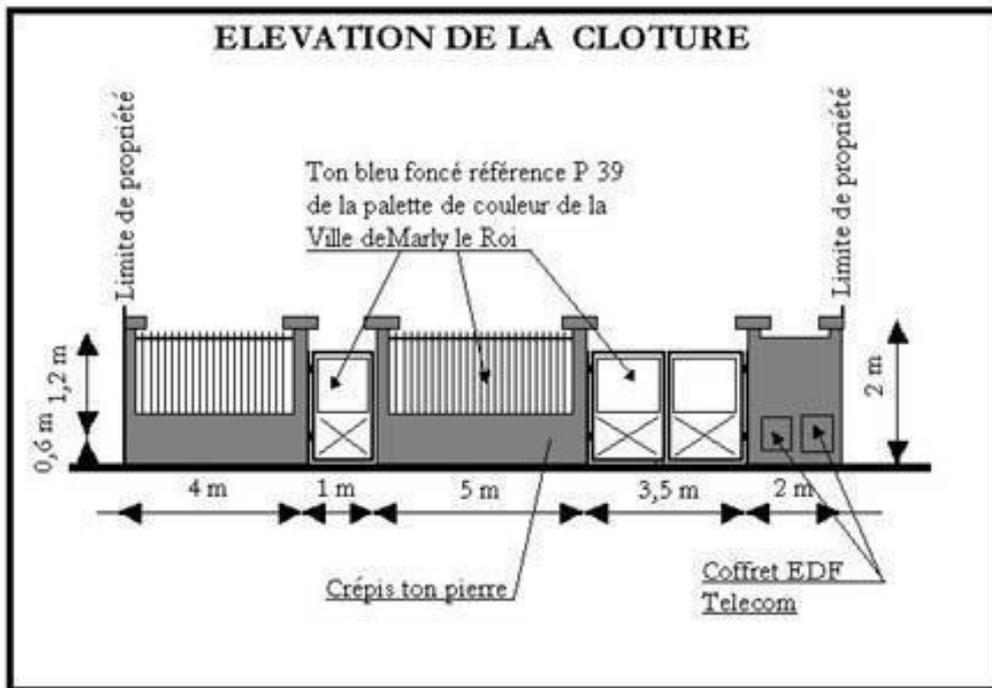
Plan de Masse après travaux



RUE

RUE

ELEVATION DE LA CLOTURE



PCMI6 – DP6 -- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans l'environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] *

Le document graphique permet 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;



Cette pièce est exigible en DP si le projet est visible du domaine public ou si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des MH

*sauf si le terrain assiette du projet a fait l'objet d'un permis d'aménager.

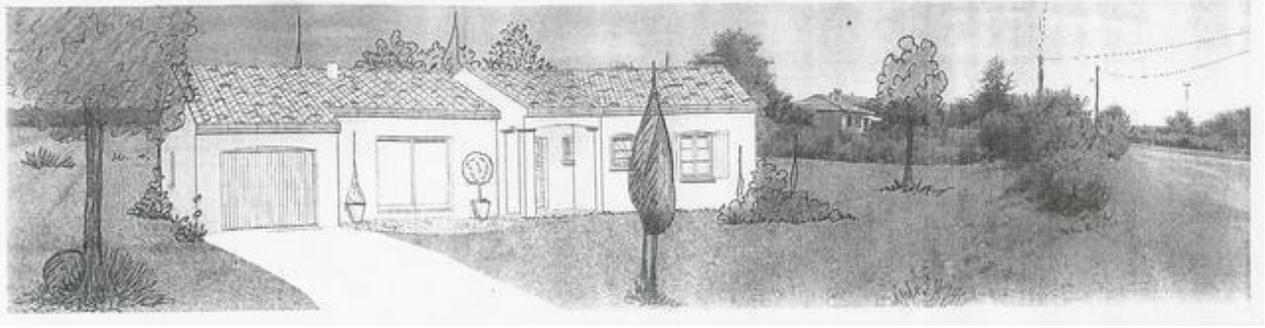
Le document graphique doit compléter les informations reprises dans les pièces graphiques (plans de masse PCMI-DP2 et coupe PCMI-DP3) et le descriptif de la notice (notice PCMI - DP4).

C'est une représentation "réaliste" pour faire figurer la future construction **dans son ensemble**.

Sa réalisation est libre, il peut s'agir d'un croquis en perspective, d'un photomontage ou d'une simulation informatique. Ce document permet d'apprécier **l'insertion du projet de construction dans l'environnement, son impact visuel, ainsi que le traitement des accès et des abords**.

Quelques exemples de document graphique :

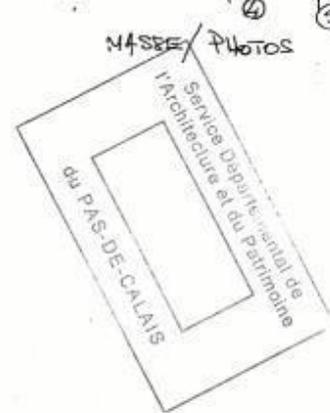
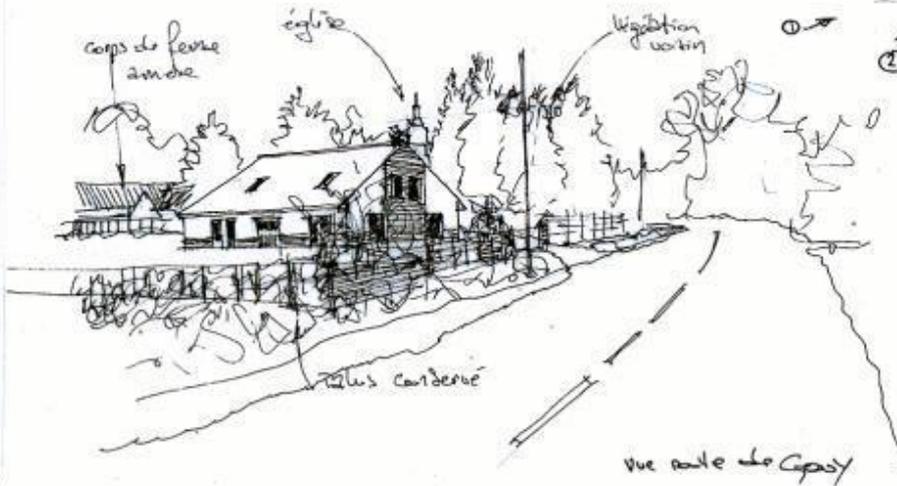
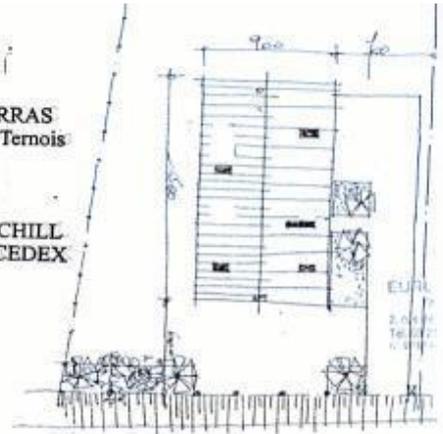




3

Arrondissement d'ARRAS
Bureau A.D.S. Artois-Ternois

100 avenue W. CHURCHILL
SP 7 - 62022 ARARS CEDEX



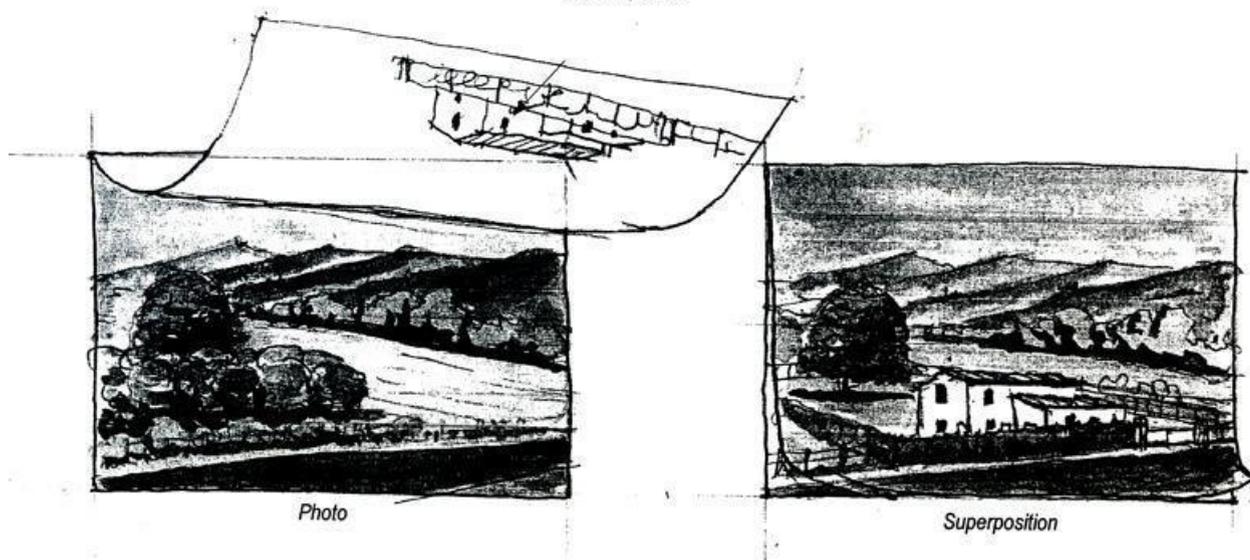
PRINCIPES D'INTEGRATION

RAPPEL:	
BRICKS : ROUGE	SOUTENU
MOULTS : CHAUX	BLANCHE
TUILES : ROUGE	NON FRAPPÉ
MÉTAL : GRIS	FONCÉ

X 11 1

C. Photos et photos-montage

Retombe
calque
ou transparent



L'insertion par informatique est une technique très utilisée. Dans l'exemple ci-dessus, elle n'est pas satisfaisante car elle ne fait pas apparaître les aménagements prévus sur le terrain à l'occasion du projet (accès, clôtures, plantations...)



PCMI7 – DP7-- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] *

PCMI8 – DP8 -- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] *

*sauf si le terrain d'assiette du projet a fait l'objet d'un permis d'aménager.



Cette pièce est exigible en DP si le projet est visible du domaine public ou si le projet se situe dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des MH

Les deux documents photographiques doivent permettre de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et 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.

Il est raisonnable de retenir les règles suivantes pour ces prises de vue :

Environnement proche :

- prendre une photo depuis la voirie ou l'accès faisant apparaître cet accès et les limites de toutes les propriétés voisines.



Paysage lointain :

- sauf à disposer d'un point de vue adéquat pour embrasser ce "paysage lointain", il faut au minimum pouvoir disposer sur le cliché de l'intégralité des propriétés voisines entourant le terrain. En cas d'impossibilité à réaliser cette vue de loin, il faudra justifier de sa non-production dans le dossier.

