

Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

Sommaire

1. Informations générales	3
1.1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?	3
1.2. Informations utiles	3
1.3. Modalités pratiques	4
1.4. Informations complémentaires	5
2. A quelle formalité (au titre du code de l'urbanisme) sont soumis vos travaux et aménagements ?	5
2.1. Les constructions nouvelles	5
1) cas général	5
2) les habitations légères de loisirs	5
3) les éoliennes	5
4) les pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, autres que éoliennes	5
5) les piscines	5
6) les châssis et serres	5
7) les murs	6
8) les clôtures	6
9) le mobilier urbain	6
10) les caveaux et monument funéraires	6
11) les ouvrages d'infrastructures (voies, ponts, infrastructures portuaires et aéroportuaires)	6
12) les canalisations, lignes, câbles	6
13) les constructions qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité	6
14) les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique	6
2.2. Autres travaux et changements de destination sur construction existante	6
1) cas général	6
2) les changements de destination	6
3) les travaux intérieurs	6
4) les autres travaux	7
2.3. Aménagements	7
1) les lotissements	7
2) les remembrements	7
3) les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs	7
4) les parcs ou terrains de sports ou de loisirs	7
5) les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	7
6) les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire	8
7) l'accueil des gens du voyage	8
8) les travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager	8
9) les autres aménagements	8
2.4. Démolitions	8
2.5. Constructions ou installations dispensées de permis ou de déclaration préalable	9
1) En raison de leur nature ou de leur faible importance	9
2) En raison de leur caractère temporaire	9
3) En raison du fait qu'ils font l'objet d'une autorisation au titre d'une autre législation	10
4) Parce qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité	10

3. Quelles sont les pièces à joindre au dossier de demande ou de déclaration ? Comment les établir ?	10
3.1. Pièces à joindre à une demande de permis d'aménager	10
1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers	10
2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet	11
Si votre projet comprend des constructions, des pièces complémentaires sont à joindre à votre demande (se reporter au bordereau des pièces jointes à une demande de permis d'aménager).	
3.2. Pièces à joindre à une demande de permis de construire	13
1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers	13
2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet	14
3.3. Pièces à joindre à une demande de permis de construire une maison individuelle ou ses annexes	21
1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers	21
2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet	23
3.4. Pièces à joindre à une demande de permis de démolir	26
1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers	26
2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet	26
3.5. Pièces à joindre à une déclaration préalable	27
1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers	27
2) Pièces à joindre si votre projet porte sur des constructions	28
3) Pièces à joindre si votre projet porte sur des travaux, installations et aménagements	29
4) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet	29

1. Informations générales

1.1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis : **le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.**

Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une **déclaration préalable.**

Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

C'est la nature, l'importance et la localisation de votre projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis et le formulaire que vous devez utiliser (voir tableaux détaillés pages 5 et suivantes).

Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.

▪ **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

Attention : les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

▪ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages,...) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

▪ **Le formulaire de permis de démolir** doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

▪ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis.

Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

1.2. Informations utiles

▪ Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

▪ Recours à l'architecte :

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou si vous représentez une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 170 mètres carrés ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors oeuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 mètres carrés ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 800 mètres carrés ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher hors oeuvre brute n'excède pas 2000 mètres carrés.

▪ Comment déterminer la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ? (Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme)

- La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris notamment les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses,...
- La SHON est obtenue après déduction notamment de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production,...

Pour déterminer ces surfaces, vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces jointe au formulaire de demande.

▪ Qu'est-ce que le changement de destination ?

Le code de l'urbanisme (article R.123-9) définit neuf destinations possibles pour une surface existante : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif. Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre.

Par exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Toutefois, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Les changements de destination sont soumis à permis de construire lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination sont soumis à déclaration préalable.

1.3. Modalités pratiques

▪ Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débiter.

Pour vous aider à déterminer les pièces à joindre à votre demande et savoir comment les établir, vous pouvez vous reporter aux tableaux explicatifs (pages 11 et suivantes)

Attention : votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

▪ Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Attention : des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

Attention : certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

▪ Où déposer la demande ou la déclaration ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

▪ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

Attention : dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

Si à l'issue du délai d'instruction vous n'avez reçu aucun courrier, le silence de l'administration vaudra décision favorable ou non opposition à déclaration préalable (sauf cas spécifiques qui ne peuvent bénéficier d'une autorisation tacite). Vous serez alors titulaire d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir. Un certificat mentionnant la date d'obtention de ce permis ou une attestation de non opposition à déclaration préalable vous sera alors délivré sur simple demande.

Comment calculer les délais ? Le délai est compté de date à date, sans tenir compte du nombre de jours exacts. Ce délai peut expirer un dimanche ou un jour férié. Par exemple, pour un délai de trois mois :

date de dépôt : 25 septembre ⇒ date limite de décision : 25 décembre

date de dépôt : 30 novembre ⇒ date limite de décision : 28 février (ou 29 dans le cas des années bissextiles)

Attention : le permis est une autorisation administrative délivrée sous réserve du droit des tiers. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

▪ Combien de temps le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable est-il valable ?

Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable (portant sur une opération comportant des travaux) est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de sa notification.

Attention : le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peuvent être prorogés pour une année, sur demande du bénéficiaire. La demande doit être établie en 2 exemplaires et doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception (ou déposée à la mairie) deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

▪ Quelles formalités devez-vous accomplir après avoir obtenu un permis ou après le délai d'opposition à une déclaration préalable ?

Dès la notification de la décision favorable ou dès la date d'acquisition du permis tacite ou de la non-opposition à déclaration préalable, vous devrez effectuer un affichage sur le terrain sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau devra être installé de façon à ce que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Attention : avant de commencer les travaux, vous devez adresser une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires au maire de votre commune.

▪ Quelle formalité devez-vous accomplir une fois que les locaux sont utilisables ?

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

▪ Quelle formalité devez-vous accomplir une fois que les travaux sont terminés ?

Lorsque les travaux sont terminés, le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable adresse une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception au maire de la commune ou la dépose contre décharge à la mairie.

1.4. Informations complémentaires

Vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu de dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site du ministère chargé de l'urbanisme (<http://www.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr>).

2. A quelle formalité (au titre du code de l'urbanisme) sont soumis vos travaux et aménagements ?¹

Les tableaux que vous trouverez ci-dessous vous permettront de déterminer la formalité à laquelle vous êtes soumis en fonction de la nature, de l'importance et de la localisation de votre projet. Les références aux articles du code de l'urbanisme sont entre parenthèses.

Attention : les travaux qui ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme.

➤ Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (autorisation ou déclaration) applicable à votre projet, vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie.

2.1. Les constructions nouvelles

Nature des travaux		Formalité
1) cas général		
Création d'une SHOB supérieure à 20 mètres carrés, quelle que soit la hauteur	(R.421-1)	Permis
Création d'une SHOB de plus de 2 mètres carrés mais inférieure ou égale à 20 mètres carrés, quelle que soit la hauteur	(R.421-9 a)	Déclaration préalable
Création d'une SHOB inférieure ou égale à 2 mètres carrés et hauteur supérieure à 12 mètres	(R.421-9 c)	Déclaration préalable
Création d'une SHOB inférieure ou égale à 2 mètres carrés et hauteur inférieure ou égale à 12 mètres	(R.421-2 a)	Aucune
Création d'une SHOB inférieure ou égale à 20 mètres carrés ou nulle quelle que soit la hauteur dans les secteurs sauvegardés, les sites classés, les réserves naturelles et les espaces ayant vocation à être classés en parc national	(R.421-11 a)	Déclaration préalable
2) les habitations légères de loisirs		
D'une SHON inférieure ou égale à 35 mètres carrés et implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs	(R.421-2 b)	Aucune
D'une SHON supérieure à 35 mètres carrés et implantées dans un parc résidentiel de loisirs, dans un terrain de camping, dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens de code du tourisme ou dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme	(R.421-9 b)	Déclaration préalable
3) les éoliennes		
D'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres (mât + nacelle)	(R.421-2 c)	Permis
D'une hauteur inférieure à 12 mètres (mât + nacelle)	(R.421-2 c)	Aucune
4) les pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, autres que éoliennes		
D'une hauteur supérieure à 12 mètres	(R.421-9 c)	Déclaration préalable
D'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres	(R.421-2 a)	Aucune
5) les piscines		
Dont la couverture a plus de 1,80 m de haut, quelle que soit la superficie	(R.421-1)	Permis
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 mètres carrés, non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol	(R.421-9 f)	Déclaration préalable
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 mètres carrés, non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol	(R.421-2 d)	Aucune
6) les châssis et serres		
Dont la hauteur est supérieure à 4 mètres	(R.421-9 g)	Permis
Dont la hauteur est supérieure à 1,80 m et la surface supérieure à 2000 mètres carrés	(R.421-9 g)	Permis
Dont la hauteur est comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et la surface au sol sur une même unité foncière inférieure à 2 000 mètres carrés	(R.421-9 g)	Déclaration préalable
De moins de 1,80 mètres de hauteur au-dessus du sol	(R.421-2 e)	Aucune

¹ Attention : votre projet peut être soumis à des formalités au titre d'autres législations.

7) les murs		
D'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres	(R.421-9 e)	Déclaration préalable
De moins de 2 mètres de hauteur sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 - hors secteur sauvegardé ou site classé	(R.421-2 f)	Aucune
De soutènement	(R.421-3 a)	Aucune
Quelle que soit la hauteur en secteur sauvegardé, site classé, réserves naturelles, espace ayant vocation à être classé en parc national	(R.421-11 b)	Déclaration préalable
8) les clôtures		
Situées dans secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.	(R.421-12)	Déclaration préalable
Autres que celles citées ci-dessus et les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière	(R.421-2 g)	Aucune
9) le mobilier urbain		
Hors secteur sauvegardé ou site classé	(R.421-2 h)	Aucune
10) les caveaux et monument funéraires		
Situés dans l'enceinte d'un cimetière	(R.421-2 i)	Aucune
11) les ouvrages d'infrastructures (voies, ponts, infrastructures portuaires et aéroportuaires)		
Hors secteur sauvegardé délimité	(R.421-3 b)	Aucune
En secteur sauvegardé délimité	(R.421-10)	Déclaration préalable
12) les canalisations, lignes, câbles		
S'ils sont souterrains	(R.421-4)	Aucune
13) les constructions qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité		
Constructions couvertes par le secret de la défense nationale, constructions à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps, les dispositifs techniques de radiocommunication de la police et de la gendarmerie, les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires	(R.421-8)	Aucune
14) les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique		
Si la tension est supérieure ou égale à 63 000 volts	(R.421-1)	Permis
Si la tension est inférieure à 63 000 volts	(R.421-9 d)	Déclaration préalable

2.2. Autres travaux et changements de destination sur construction existante

Nature des travaux		Formalité
1) cas général		
La création d'une SHOB inférieure ou égale à 2 mètres carrés et hauteur inférieure ou égale à 12 mètres	(R.421-13)	Aucune
La création d'une SHOB supérieure à 20 mètres carrés	(R.421-14 a)	Permis
La création d'une SHOB supérieure à 2 mètres carrés et inférieure ou égale à 20 mètres carrés	(R.421-17 f)	Déclaration préalable
Les travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur	(R.421-17 a)	Déclaration préalable
La modification du volume d'un bâtiment et percement ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur	(R.421-14 c)	Permis
La transformation de plus de 10 mètres carrés de SHOB en SHON	(R.421-17g)	Déclaration préalable
Les travaux d'entretien ou de réparation ordinaire	(R.421-13)	Aucune
2) les changements de destination		
Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade	(R.421-14 b)	Permis
Sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	(R.421-17 b)	Déclaration préalable
3) les travaux intérieurs		
Dans les immeubles ou parties d'immeubles indiqués par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé, lorsqu'ils modifient la structure porteuse du bâtiment ou la répartition des volumes	(R.421-15 a)	Permis
Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV n'est pas approuvé ou a été mis en révision	(R.421-17 c)	Déclaration préalable

4) les autres travaux		
Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière	(R.421-14 d)	Permis
Travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques (sauf travaux d'entretien ou réparation ordinaire et travaux portant sur les immeubles qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité)	(R.421-16)	Permis
Travaux portant sur un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager – dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV est approuvé	(R.421-15 b)	Permis
Travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme (ou un document en tenant lieu) ou par délibération du conseil municipal	(R.421-17 d et e)	Déclaration préalable

2.3. Aménagements

Nature des aménagements		Formalité
1) les lotissements		
Qui créent plus de 2 lots à construire sur moins de 10 ans et qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs	(R.421-19 a)	Permis
Qui créent plus de 2 lots à construire sur moins de 10 ans et se situent en secteur sauvegardé délimité ou en site classé	(R.421-19 a)	Permis
Autres que ceux mentionnés ci-dessus	(R.421-23 a)	Déclaration préalable
2) les remembrements		
Réalisés par une association foncière urbaine libre et qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs	(R.421-19 b)	Permis
3) les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs		
Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	(R.421-19 c)	Permis
Aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains permettant l'accueil au plus de 20 personnes ou au plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs	(R.421-23 c)	Déclaration préalable
Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme	(R.421-19 d)	Permis
Réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant augmentant de plus de 10% le nombre des emplacements	(R.421-19 e)	Permis
Travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs	(R.421-19 f)	Permis
Installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non	(R.421-23 d)	Déclaration préalable
4) les parcs ou terrains de sports ou de loisirs		
Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	(R.421-19 g)	Permis
Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports de plus de 2 hectares	(R.421-19 h)	Permis
Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports quelle que soit son importance – dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et les réserves naturelles	(R.421-20 al 2)	Permis
Aménagement d'un golf de plus de 25 hectares	(R.421-19 i)	Permis
Aménagement d'un golf quelle que soit son importance – dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et les réserves naturelles	(R.421-20 al 2)	Permis
5) les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Pouvant contenir au moins 50 unités	(R.421-19 j)	Permis
Pouvant contenir de 10 à 49 unités – sauf résidences mobiles de loisirs	(R.421-23 e)	Déclaration préalable
De moins de 10 unités	(R.421-23 e)	Aucune
Quelle que soit son importance – dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et les réserves naturelles	(R.421-20 al 2)	Permis

6) les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire	
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares <i>(R.421-19 k)</i>	Permis
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 mètres carrés <i>(R.421-23 f)</i>	Déclaration préalable
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, est inférieure ou égale à 2 mètres et dont la superficie est inférieure à 100 mètres carrés <i>(R.421-23 f)</i>	Aucune
Dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement, excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 mètres carrés – dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et les réserves naturelles <i>(R.421-20 al 3)</i>	Permis
7) l'accueil des gens du voyage	
Installation pour une durée de plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage <i>(R.421-23 j)</i>	Déclaration préalable
Aires d'accueil des gens du voyage <i>(R.421-23 k)</i>	Déclaration préalable
8) les travaux modifiant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager	
Travaux modifiant ou supprimant un élément que le Plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager <i>(R.421-23 h)</i>	Déclaration préalable
Travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes modifiant ou supprimant un élément qu'une délibération du Conseil municipal a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager – dans une commune non couverte par un Plan local d'urbanisme <i>(R.421-23 i)</i>	Déclaration préalable
9) les autres aménagements	
Création d'un espace public – dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et les réserves naturelles <i>(R.421-20 al 4)</i>	Permis
Création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité <i>(R.421-21)</i>	Permis
Aménagements mentionnés à l'article R.146-2 dans les espaces remarquables ou les milieux du littoral à préserver : - chemins piétonniers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux - aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières <i>(R.421-22)</i>	Permis
Installation de mobilier urbain ou d'œuvres d'art, modifications des voies ou espaces publics, plantations qui sont effectuées sur ces voies ou espaces, sauf travaux d'entretien ou de réparation ordinaire et travaux imposés pour la sécurité - dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans les sites classés et les réserves naturelles <i>(R.421-25)</i>	Déclaration préalable
Division des propriétés foncières dans des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, sauf : - division opérée dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisé - division effectuée avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural - division résultant d'un bail consenti à des preneurs exerçant la profession agricole <i>(R.421-23 b)</i>	Déclaration préalable
Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés <i>(R.421-23 g)</i>	Déclaration préalable
Travaux, autres que pour l'entretien ou les réparations ordinaires, modifiant l'aménagement des abords d'un bâtiment existant - dans les secteurs sauvegardés délimités <i>(R.421-24)</i>	Déclaration préalable

2.4. Démolitions

Nature des Travaux	Formalité
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir <i>(R.421-27)</i>	Permis
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière <i>(R.421-28 a)</i>	Permis
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques <i>(R.421-28 b)</i>	Permis
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) <i>(R.421-28 c)</i>	Permis
Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement <i>(R.421-28 d)</i>	Permis

Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction : - identifiée comme devant être protégée par un Plan local d'urbanisme, - située dans un périmètre délimité par le plan, - dans une commune non dotée d'un Plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération en conseil municipal comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur. <i>(R.421-28 e)</i>	Permis
Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale <i>(R.421-29 a)</i>	Aucune
Démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre <i>(R.421-29 b)</i>	Aucune
Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive <i>(R.421-29 c)</i>	Aucune
Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement <i>(R.421-29 d)</i>	Aucune
Démolitions de lignes électriques et de canalisations <i>(R.421-29 e)</i>	Aucune

2.5. Constructions ou installations dispensées de permis ou de déclaration préalable

1) En raison de leur nature ou de leur faible importance

Nature des Travaux	Condition de la dispense
les murs de soutènement	Tous <i>(R.421-3 a)</i>
les clôtures	Lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière, hors champ de visibilité des monuments historique, site inscrit, ZPPAUP, secteur délimité par un PLU et communes où la déclaration préalable pour les clôtures a été instituée par délibération <i>(R.421-2 g et R.421-12).</i>
les ouvrages d'infrastructure	Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires <i>(R.421-2 b)</i>
les mobiliers urbains	Situés hors des secteurs sauvegardés <i>(R.421-2 h)</i>
les caveaux et monuments funéraires	Situés dans l'enceinte d'un cimetière <i>(R.421-2 i)</i>
les canalisations, lignes ou câbles.	Lorsqu'ils sont souterrains <i>(R.421-4)</i>

2) En raison de leur caractère temporaire

Nature des Travaux	Formalité / durée maxi
1) cas général des constructions temporaires	
▪ hors secteur sauvegardé <i>(R.421-5 al 1)</i>	Aucune / 3 mois
▪ dans secteur sauvegardé ou site classé ou périmètre justifiant une protection particulière <i>(R.421-7)</i>	Aucune / 15 jours
2) les constructions nécessaires au relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique	
▪ partout <i>(R.421-5 a)</i>	Aucune / 1 an
3) les classes démontables destinées à pallier les insuffisances de capacité d'accueil	
▪ partout <i>(R.421-5 b)</i>	Aucune / 1 année scolaire
4) les constructions relatives au chantier	
▪ directement nécessaires à la conduite des travaux ou à la commercialisation d'un bâtiment <i>(R.421-5 c)</i>	Aucune / durée du chantier
▪ nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, situés à moins de 300 mètres du chantier – hors secteur sauvegardé <i>(R.421-2 c)</i>	Aucune / 1 an
▪ nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, situés à moins de 300 mètres du chantier – dans secteur sauvegardé ou site classé ou périmètre justifiant une protection particulière <i>(R.421-7)</i>	Aucune / 3 mois
5) les constructions liées à certaines manifestations (culturelle, commerciale, touristique ou sportive)	
▪ hors secteur sauvegardé <i>(R.421-5 d)</i>	Aucune / durée de la manifestation et maximum un an
▪ dans un secteur sauvegardé <i>(R.421-6)</i>	Aucune / durée de la manifestation et maximum 3 mois

3) En raison du fait qu'ils font l'objet d'une autorisation au titre d'une autre législation

Nature des Travaux	Condition de la dispense
▪ Travaux sur des monuments historiques classés (R. 425-23)	Accord sur les travaux de l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire
▪ Ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets (R.425-24)	Autorisation au titre du code minier ou du code de l'environnement
▪ affouillements ou exhaussements du sol (R.425-25 à R.425-28)	Autorisation au titre du code minier, du code de l'environnement, du code général de la propriété des personnes publiques ou au titre des installations nucléaires.
▪ dispositifs de publicité et enseignes ou pré-enseignes (R.425-29)	Autorisation au titre du code de l'environnement

4) Parce qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité

Nature des travaux	
▪ les constructions couvertes par le secret de la défense nationale	(R.421-8 a)
▪ les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps	(R.421-8 b)
▪ les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales	(R.421-8 c)
▪ les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires	(R.421-8 d)

3. Quelles sont les pièces à joindre au dossier de demande ou de déclaration ? Comment les établir ?

3.1. Pièces à joindre à une demande de permis d'aménager

A quoi servent-elles ?	Comment les établir ?
------------------------	-----------------------

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers

PA1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 441-2 a) du code de l'urbanisme]	
Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.	Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 441-9 du code de l'urbanisme). Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PA6 et PA7) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.
PA2. Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	
La notice est un élément du projet d'aménagement. Elle présente la situation du terrain. Elle présente le projet, en répondant à sept questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les aménagements prévus s'insèrent dans leur environnement. Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de l'état actuel du terrain et le plan de composition d'ensemble.	La notice comprend deux parties : 1) La présentation de 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) La présentation du projet, répondant aux sept questions suivantes : Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, ...) ; Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ? Il faut, à cet endroit, expliquer les choix que vous avez retenus pour l'organisation de l'aménagement projeté. Comment seront traités les voies et espaces publics et collectifs ? Décrivez le traitement végétal et minéral de ces voies et espaces. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ? Décrivez sommairement ces aires et accès. Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur. Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ...? Décrivez sommairement ces équipements. • Si votre projet porte sur un terrain de camping ou sur un autre terrain aménagé pour l'hébergement touristique, la notice précise également les mesures envisagées pour : 1° limiter l'impact visuel des installations ; 2° répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère ; 3° assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs ; 4° organiser les circulations à l'intérieur du terrain. Vous devez également préciser si l'implantation d'habitations légères de loisirs est envisagée (article R. 443-2 du code de l'urbanisme). • Si votre projet prévoit l'édification, par l'aménageur, de constructions à l'intérieur du périmètre, la notice précise également : - 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. (article R.441-6 du code de l'urbanisme)

PA3. Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1° du code de l'urbanisme]

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain (avant réalisation de votre projet)

Le plan de l'état actuel du terrain doit faire apparaître :

- l'état initial du terrain et ses abords (construction, végétation et éléments paysagers existants).
- le tracé ou les modalités des raccordements des équipements publics
- si la demande ne concerne pas la totalité du terrain, la partie de celui-ci qui n'est pas inclus.

PA4. Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2° du code de l'urbanisme]

Ce plan permet d'avoir une vision précise de votre projet d'aménagement. Il permet de voir comment sera votre terrain après la réalisation de votre projet d'aménagement.

Ce plan doit être coté en 3 dimensions : longueur, largeur et hauteur. Certaines informations qui vous sont demandées sur ce plan font double emploi avec le plan de masse qui vous est demandé pour les projets de construction. En conséquence si votre projet d'aménagement comporte des constructions, vous pouvez compléter le plan de masse avec la composition d'ensemble du projet.

Sinon, vous devez représenter sur ce plan :

- les plantations maintenues ou créées.
- la composition d'ensemble du projet.

Si votre projet porte sur la création d'un lotissement, vous devez en plus faire apparaître la répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative (article R. 442-4 du code de l'urbanisme).

Si votre projet porte sur un terrain de camping ou sur un autre terrain aménagé pour l'hébergement touristique, vous devez en plus faire apparaître, s'il y a lieu, les espaces de regroupement des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable (article R. 443-3 du code de l'urbanisme).

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Si votre projet porte sur un lotissement :

PA5. Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R. 442-5 a) du code de l'urbanisme]

Ces vues et coupes permettent d'apprécier l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant la réalisation du projet.

Les vues et coupes doivent présenter le profil du terrain avant et après les travaux et permettre d'apprécier l'impact des travaux d'aménagement sur le sous-sol. Elles font apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.

Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour les vues et coupes sur le plan de composition d'ensemble.

PA6. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

PA7. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

PA8. Le programme et les plans des travaux d'équipement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme]

Ces documents permettent de connaître les travaux qui sont programmés pour la viabilisation du terrain (réseaux et voirie)

Le programme des travaux peut être présenté dans une note littéraire listant les caractéristiques des extensions de réseaux à réaliser et de la voirie à aménager, ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets. Il indique aussi les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots.

Le (ou les) plan(s) joint(s) indique le positionnement de chaque réseau existant et futur, et l'implantation exacte de la voirie.

PA9. Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments [Art. R. 442-5 d) du code de l'urbanisme]

Ce document permet de bien apprécier l'aspect esthétique et fonctionnel du futur lotissement après la réalisation des bâtiments et situe le projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrique.
- Un croquis réalisé à partir du plan de composition d'ensemble indiqué PA4 en ajoutant l'implantation probable des futurs bâtiments (avec plusieurs variantes ou non).

PA10. Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]

Si vous choisissez de définir un règlement propre à votre lotissement vous devez le joindre à votre demande de permis d'aménager. Le permis d'aménager ne pourra être délivré que si les dispositions du règlement du lotissement ne sont pas contraires aux règles d'urbanisme qui s'appliquent (règlement du PLU ou RNU...)

A ne prévoir que si vous souhaitez compléter les règles déjà existantes sur la commune .

PA11. Si nécessaire, l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux exigée par l'article R 442-14 du code de l'urbanisme [Art. R. 442-6 b) du code de l'urbanisme]

Si vous le demandez, vous pouvez être autorisé à vendre ou à louer des lots avant que tous les travaux d'aménagements soient terminés. Vous devez pour cela justifier d'une garantie d'achèvement des travaux auprès d'une banque, d'un établissement financier ou d'une société de caution mutuelle

Cette garantie doit être établie conformément à l'article R.442-14 du code de l'urbanisme. L'attestation de la garantie d'achèvement des travaux vous est fournie par l'organisme auprès duquel vous avez souscrit cette garantie.

PA12. L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R. 442-7 du code de l'urbanisme]

La constitution d'une association syndicale est obligatoire dans un lotissement. Vous devez donc vous engager à la constituer.

Cet engagement peut prendre la forme d'un papier libre.

Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un terrain aménagé pour l'hébergement touristique :

PA13. Un engagement d'exploiter le terrain selon le mode de gestion que vous avez indiqué dans votre demande [Art. R. 443-4 du code de l'urbanisme]

L'exploitant doit s'engager sur le mode de gestion du terrain et préciser la période d'exploitation, en cas d'exploitation saisonnière.

Cet engagement peut prendre la forme d'un papier libre

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact ou une notice d'impact :

Vous devez fournir soit la pièce PA14, soit la pièce PA15

PA14. Une étude d'impact [Art. R. 441-5 ou Art. R. 443-5 a) du code de l'urbanisme]

Lorsqu'un projet doit faire l'objet d'une étude d'impact, elle doit être jointe à la demande de permis afin qu'elle soit examinée par les services compétents qui doivent donner leur avis sur le projet.

L'étude d'impact doit être établie par un bureau d'études spécialisé. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

PA15. Une notice d'impact [Art. R. 441-5 ou Art. R. 443-5 b) du code de l'urbanisme]

Lorsqu'un projet doit faire l'objet d'une notice d'impact elle doit être jointe à la demande de permis afin qu'elle soit examinée par les services compétents qui doivent donner leur avis sur le projet.

La notice d'impact doit être établie par un bureau d'études spécialisé. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement :

PA16. Copie de la lettre du préfet déclarant complet le dossier de demande d'autorisation de défrichement [Art. R. 441-7 du code de l'urbanisme]

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé l'autorisation de défrichement.

Le permis d'aménager est indépendant de l'autorisation de défrichement. Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement vous n'êtes pas obligé d'attendre cette autorisation pour demander le permis d'aménager. Il suffit d'avoir la lettre du Préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète. Pour savoir si vous devez demander une autorisation de défrichement, renseignez vous auprès de la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

Si votre projet comprend des constructions :

PA17 à 57 (se reporter au bordereau des pièces jointes à une demande de permis d'aménager).

3.2. Pièces à joindre à une demande de permis de construire

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers

PC1. : Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]	
<p>Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.</p> <p>Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.</p>	<p>Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme).</p> <p>Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue.</p> <p>Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.</p>
PC2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	
<p>Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.</p> <p>Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.</p> <p>Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.</p>	<p>Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾.</p> <p>Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.</p> <p>Le plan de masse doit faire apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none">• les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;• les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;• les parties du terrains qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;• les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;• les arbres qui doivent être plantés ;• l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel. <p>Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.</p> <p>Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.</p> <p><small>1) Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.</small></p>
PC3. Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	
<p>Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.</p>	<p>Le plan en coupe doit faire apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none">• le profil du terrain avant et après les travaux ;• l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain. <p>Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs. Il doit permettre d'apprécier l'impact des travaux sur le sous-sol et notamment faire apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.</p> <p><small>Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.</small></p>
PC4. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]	
<p>La notice est un élément du projet architectural.</p> <p>Elle présente la situation du terrain.</p> <p>Elle présente le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.</p> <p>Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe.</p>	<p>La notice comprend deux parties :</p> <p>1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.</p> <p>2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Quel aménagement est prévu pour le terrain ?• Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...) ;• Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ? <p>Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.</p> <ul style="list-style-type: none">• Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ? <p>Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none">• Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ? <p>Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...).</p> <p>Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager,...), des règles plus strictes peuvent être prévues. 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... Renseignez-vous à la mairie.</p> <ul style="list-style-type: none">• Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ? <p>Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.</p> <ul style="list-style-type: none">• Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ? <p>Décrivez sommairement ces accès.</p>

PC5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan 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 (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les 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).

PC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme]*

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrique.

PC7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme)*

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

PC8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]*

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques :

PC9. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux. [Art. R. 431-11 du code de l'urbanisme]

Ce document permet de décrire les travaux intérieurs qui sont l'objet de la demande de permis (dans les secteurs ou les opérations où ces travaux sont soumis à permis de construire)

Vous pouvez présenter soit des photographies soit des dessins montrant l'état existant. Vous devez fournir un plan ou un dessin décrivant l'état futur de chacune des pièces qui feront l'objet des travaux.

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :

PC10. L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]

L'occupation du domaine public, même en surplomb, doit faire l'objet d'une autorisation spécifique en plus du permis. Il vous faudra l'obtenir avant de commencer les travaux. Cette pièce prouve que le gestionnaire du domaine n'est pas opposé à votre projet de construction.

Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie de la commune où se trouve le terrain concerné par votre projet pour savoir qui est le gestionnaire du domaine public concerné.

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :

PC11. L'étude d'impact [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]

Lorsqu'un projet doit faire l'objet d'une étude d'impact ou d'une notice d'impact, elle doit être jointe à la demande de permis afin qu'elle soit examinée par les services compétents qui doivent donner leur avis sur le projet.

L'étude d'impact ou la notice d'impact doivent être établies par un bureau d'études spécialisé. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

* Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :

PC12. L'attestation d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]

Cette attestation permet à l'administration de vérifier qu'un contrôleur technique expérimenté a bien été chargé de veiller au respect des normes de construction parasismiques et paracycloniques que vous devez respecter.

Lorsque votre projet est situé dans des zones où des mesures techniques sont imposées pour permettre aux constructions de résister à un tremblement de terre ou, dans les départements d'outre-mer, à un cyclone, vous devez avoir recours à un professionnel agréé. Celui-ci vous remettra l'attestation. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture). La réglementation parasismique et paracyclonique est intégrée dans le code de la construction et de l'habitation [Art. R.111-38]

Si votre projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :

PC13. L'attestation de l'architecte ou de l'expert agréé certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]

Elle permet de vérifier, avant de délivrer le permis, qu'un professionnel compétent a bien réalisé l'étude exigée et que la construction ne supporterait pas de risque important (par exemple en cas d'inondation, de glissement de terrain...).

Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour connaître la liste des architectes ou experts agréés.

Si votre projet nécessite un agrément :

PC14. La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]

Certaines activités industrielles, commerciales professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement nécessitent une autorisation préalable avant de pouvoir être exercées à un endroit donné [Art. R.510-1 et suivants du code de l'urbanisme] Le permis ne peut alors pas être délivré si l'agrément n'a pas été préalablement accordé.

Cette procédure concerne la région d'Ile-de-France. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour savoir si votre projet est soumis à agrément.

Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :

PC15. Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]

Dans les espaces remarquables des communes littorales, les aménagements et les constructions sont en principe interdits. La loi fait toutefois exception pour certaines activités économiques nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ces espaces (marais salant, élevage d'huîtres...). Cette notice permet de justifier que votre projet peut bien bénéficier d'une de ces exceptions.

Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

Si votre projet nécessite une étude de sécurité publique :

PC16. L'étude de sécurité [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme]

Certains projets de constructions importants (notamment les établissements recevant le public et accueillant 1500 personnes ou plus) doivent faire l'objet d'une étude de sécurité publique (art. R.111-48 du code de l'urbanisme), pour prendre en compte les risques de criminalité ou de terrorisme.

Renseignez-vous, en cas de doute, à la préfecture ou à la mairie.

Si votre projet porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu [Art. L. 123-2 b) du code de l'urbanisme] ou dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, une partie de ce programme doit être affectée à des catégories de logements locatifs sociaux [Art. L. 123-2 d) du code de l'urbanisme] :

PC17. Un tableau indiquant la surface de plancher hors oeuvre nette des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [Art. R. 431-16-1 du code de l'urbanisme]

Vous devez déclarer la surface prévue pour chaque catégorie de logement.	Il s'agit d'un simple tableau de surfaces. Vous n'avez ni à fournir les plans, ni la liste des logements prévus. Par exemple :	
	Logements locatifs PLA	1600 m ²
	Logements accession sociale	1000 m ²
	Logements non aidés	3000 m ²

Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) justifié par la construction de logements sociaux :

Les pièces PC 18 à PC 21 permettent de justifier que votre projet remplit les conditions ouvrant droit à une dépassement de 20 % de la densité autorisée, dans les communes où le conseil municipal a décidé d'appliquer cette disposition [art. L. 127-1 du code de l'urbanisme] Les pièces PC 19, PC 20 et PC 21 peuvent être regroupées dans une note unique.

PC18. La délimitation de cette partie des constructions [Art. R. 431-17, a) du code de l'urbanisme]

Cette pièce permet d'identifier les logements sociaux dans le programme d'ensemble.	Si les logements sociaux sont situés dans une construction séparée, vous pouvez l'identifier sur un plan. S'ils sont intégrés dans la construction principale, indiquez les étages où ils sont situés.
---	--

PC19. La mention de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondante [Art. R. 431-17, b) du code de l'urbanisme]

Vous devez déclarer quelle est la surface de plancher hors oeuvre nette qui dépasse le COS.	Il suffit d'indiquer, dans la note, le chiffre de ce dépassement.
---	---

PC20. L'estimation sommaire du coût foncier qui lui sera imputé [Art. R. 431-17, c) du code de l'urbanisme]

Les logements sociaux prévus dans l'opération bénéficiant d'une aide de l'Etat, le coût foncier affecté à cette partie de l'opération est plafonné par l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme. Vous devez déclarer ce coût foncier.	Vous devez indiquer la fraction de la charge foncière afférente aux logements sociaux, évaluée à partir des éléments constitutifs du prix de revient prévisionnel de l'opération.
--	---

PC21. Dans les communes de la métropole, l'engagement du demandeur de conclure la convention prévue au 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. [Art. R. 431-17, d) du code de l'urbanisme]

Vous devez vous engager à signer une convention conforme aux conventions types régies par le code de la construction et de l'habitation.	Un simple engagement sur papier libre suffit.
--	---

Si vous demandez un dépassement de COS (Coefficient d'occupation des sols) en justifiant que vous remplissez certains critères de performance énergétique :

PC22. Un document attestant que le projet respecte les critères de performance énergétique [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, vous devez justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.	Ce document est établi par un organisme habilité à délivrer le label «haute performance énergétique» attestant que le projet respecte les critères de performance requis.
---	---

PC23. Un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]

Il vous permet de pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme.	Vous devez vous engager sur l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation. Vous devez en plus de votre engagement fournir un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions de l'article R.111-21 du même code et de l'arrêté pris pour son application.
---	--

Si votre projet nécessite un défrichement :

PC24. La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé l'autorisation de défrichement.

Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement vous n'êtes pas obligé d'attendre cette autorisation pour demander le permis de construire. Il suffit d'avoir la lettre du Préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète. Pour savoir si vous devez demander une autorisation de défrichement, renseignez vous auprès de la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt (DDAF)

Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :

PC25. Une justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]

Cette pièce permet de prouver que vous avez bien engagé la procédure spécifique aux installations classées pour la protection de l'environnement

Le permis de construire est indépendant de l'autorisation ou de la déclaration relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. Toutefois, il existe une articulation entre les deux puisque les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ne pourront être exécutés qu'après la clôture de l'enquête publique relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. Renseignez vous auprès de la Préfecture, au bureau en charge de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, pour savoir si votre projet est concerné et pour connaître les démarches que vous devez accomplir.

Si votre projet nécessite un permis de démolir :

PC26. La justification du dépôt de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme]

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé le permis de démolir si votre demande de permis de construire ne porte pas en même temps sur la démolition nécessaire au projet.

Il suffit de fournir une copie du récépissé.

OU, si la demande de permis de construire vaut demande de permis de démolir : PC27. Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir, selon l'annexe ci-jointe [Art. R. 431-21 b) du code de l'urbanisme]

Si votre demande de permis de construire porte également sur une démolition nécessaire au projet, vous devez joindre les pièces qui seraient jointes à une demande de permis de démolir.

Voir Annexe A plus loin.

Si votre projet se situe dans un lotissement :

PC28. Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 431-22 a) du code de l'urbanisme]

Dans un lotissement, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Dans ce dernier cas, le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.

Il suffit de fournir une copie du certificat.

PC29. Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22 b) du code de l'urbanisme]

Dans un lotissement, si le lotisseur a obtenu une garantie bancaire d'achèvement lui permettant de vendre les lots avant l'achèvement total des équipements, le permis de construire peut être délivré dès que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir une attestation de cet achèvement.

Joindre l'attestation fournie par le lotisseur.

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :

PC30. La copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]

Cette pièce permet de connaître la surface maximum que vous pouvez construire sur le terrain bâti et les dispositions d'urbanisme définies pour le terrain par le cahier des charges de cession, en complément des dispositions du POS ou du PLU.

Cette pièce n'est nécessaire que lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location, ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC.

PC31. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]

Cette pièce permet de calculer les participations qui seront imposées dans l'arrêté de permis de construire

Cette pièce est nécessaire lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location, ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC.

Si le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet :

PC32. Le plan de division du terrain [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]

Si vous souhaitez diviser votre terrain après l'obtention du permis de construire vous devez fournir le projet de division.

Le plan de division doit indiquer par un trait les limites des futures parcelles et permettre d'identifier chaque lot issu de la division.

PC33. Le projet de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]

Il s'agit d'un engagement à constituer une association syndicale des futurs propriétaires qui gèrera les voies et espaces communs, lorsqu'il est prévu d'en créer.

Cette pièce n'est pas nécessaire si les voies doivent être remises à la commune ou soumises au statut de la copropriété.

Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :

PC34. Le plan de situation du terrain sur lequel sont réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme]

Si pour des raisons techniques, vous ne pouvez pas réaliser sur le terrain du projet les places de stationnement qui vous sont imposées par le document d'urbanisme vous pouvez choisir de réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet. Les plans demandés permettent d'identifier l'endroit où seront réalisées les places de stationnement que vous ne pouvez pas réaliser sur le terrain de votre projet.

Ces deux plans doivent permettre d'apprécier la localisation des places de stationnement par rapport aux constructions correspondantes. Il est donc préférable d'utiliser la même échelle de plan.

Ou PC35. La promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]

Si pour des raisons techniques, vous ne pouvez pas réaliser sur le terrain du projet les places de stationnement qui vous sont imposées par le document d'urbanisme vous pouvez choisir d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquérir des places dans un parc privé de stationnement. La promesse synallagmatique permet de prouver que vous respectez ces obligations.

Vous devez fournir une copie de la promesse synallagmatique.

Si votre projet est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale :

PC36. La copie de la lettre du préfet attestant que votre dossier de demande est complet [Art. R. 431-27 du code de l'urbanisme]

Certains commerces de détail sont soumis à autorisation d'exploiter [Art. L.752-1 à L.752-3 du code de commerce] Dans ce cas, le permis de construire ne peut être demandé que si le dossier de demande d'autorisation d'exploiter a été déposé et est en cours d'instruction.
La copie de la lettre du préfet attestant que votre dossier de demande est complet permet de prouver que votre demande est en cours de traitement par le service compétent.

Vous pouvez vous renseigner à la préfecture pour savoir si votre projet est concerné.

Si votre projet est soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique :

PC37. La copie de la lettre du préfet attestant que le dossier de demande est complet [Art. R. 431-28 du code de l'urbanisme]

La création de complexes cinématographiques est soumise à autorisation [Art. 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973] Dans ce cas, le permis de construire ne peut être demandé que si le dossier de demande d'autorisation a été déposé et est en cours d'instruction.
La copie de la lettre du préfet attestant que votre dossier de demande est complet permet de prouver que votre demande est en cours de traitement par le service compétent.

Renseignez vous auprès de la préfecture pour savoir si votre projet est soumis à autorisation de création de salle de spectacle cinématographique

Si votre projet porte sur un immeuble de grande hauteur (IGH) :

PC38. Le récépissé du dépôt en préfecture de la demande d'autorisation de travaux prévue par l'article R. 122-11-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-29 du code de l'urbanisme]

La construction d'un immeuble de grande hauteur est subordonnée à une autorisation délivrée au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées et au titre de la sécurité incendie.
Vous devez déposer un dossier à la préfecture. Le récépissé atteste que votre demande est en cours de traitement par le service compétent.
Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation [Art. L.122-1 du code de la construction et de l'habitation]

Il suffit de fournir une copie du récépissé.

Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :

PC39. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées, prévu par l'article R. 111-19-17 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]

La construction d'un établissement recevant du public est subordonnée à une autorisation au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées.
Vous devez déposer, en même temps que la demande de permis de construire, le dossier correspondant.
Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation.

Vous devez fournir un dossier comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du code de la construction et de l'habitation.
Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour connaître le détail du dossier à fournir.

PC40. Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité, prévu par l'article R. 111-19-17 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]

La construction d'un établissement recevant du public est également subordonnée à une autorisation au titre de la sécurité incendie. Vous devez déposer, en même temps que la demande de permis de construire, le dossier correspondant. Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation.

Vous devez fournir un dossier comprenant les pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du code de la construction et de l'habitation. Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour connaître le détail du dossier à fournir.

Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :

PC41. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]

Lorsqu'un projet de construction ne respecte pas les règles de distance par rapport aux limites du terrain voisin, le permis de construire peut néanmoins être délivré à condition que soit établie entre les deux terrains une servitude dite « de cours communes ». Cette servitude peut être établie soit par accord entre les propriétaires soit par décision du juge.

Fournir simplement une copie du contrat ou de la décision du juge.

Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :

PC42. Une copie du contrat ayant procédé au transfert de possibilité de construction résultant du COS [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]

Dans certains secteurs délimités par le plan local d'urbanisme, les droits à construire peuvent être transférés en vue de favoriser le regroupement des constructions sur d'autres terrains. Si votre terrain est concerné par cette disposition, vous devez fournir ce document afin de bénéficier du transfert des droits à construire.

Pour savoir si votre terrain bénéficie du transfert de droits à construire vous pouvez consulter le plan local d'urbanisme de la commune ou bien vous renseigner à la mairie.

Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un plafond légal de densité et si votre projet dépasse ce plafond Si vous pensez bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme :

PC43. Un extrait de la matrice cadastrale [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Lorsque votre construction dépasse le plafond légal de densité, vous devez fournir la matrice cadastrale de l'ensemble des parcelles constituant l'unité foncière.

Vous devez demander ce document au centre des impôts fonciers ou au bureau du cadastre.

PC44. Un extrait du plan cadastral [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Lorsque votre construction dépasse le plafond légal de densité, vous devez également fournir un extrait du plan cadastral.

Vous devez demander ce document au centre des impôts fonciers ou au bureau du cadastre.

PC45. Les justificatifs qui indiquent que votre projet peut bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Une construction qui dépasse le plafond légal de densité peut néanmoins bénéficier d'une exonération. Le constructeur doit justifier que sa construction peut bénéficier de cette exonération.

Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour savoir si votre projet peut bénéficier d'une exonération.

Si votre projet est soumis à la redevance bureaux :

PC46. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. A. 520-1 du code de l'urbanisme]

Dans certaines communes d'Ile de France, la construction de bureaux et de locaux de recherche et la transformation de constructions en bureaux et en locaux de recherche, sont soumises au paiement d'une redevance. C'est à l'occasion de la demande de permis de construire que vous devez faire la déclaration à l'aide du formulaire prévu à cet effet.

Vous pouvez le télécharger sur le site du ministère chargé de l'urbanisme ou le demander à la Mairie.

3.3. Pièces à joindre à une demande de permis de construire une maison individuelle ou ses annexes

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers

PCMI1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme). Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCMI7 et PCMI8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

PCMI2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme) ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾. Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain. Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- les parties du terrains qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue. Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

1) Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

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

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.

Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.

Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

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

La notice est un élément du projet architectural.
Elle présente la situation du terrain.
Elle présente le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.
Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe.

La notice comprend deux parties :

- 1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- 2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, ...) ;
- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...).

Dans certains secteurs (secteurs sauvegardés, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager,...), des règles plus strictes peuvent être prévues. 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... Renseignez-vous à la mairie.

- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès.

PCMI5. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan 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 (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les 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).

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

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel :

A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.

- Les professionnels peuvent proposer une perspective ou une axonométrique.

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

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants... Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

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

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades. Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

* Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Si votre projet se situe dans un lotissement :

PCMI9. Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 431-22 a) du code de l'urbanisme]

Dans un lotissement, la surface de plancher maximale autorisée peut être répartie entre les différents lots soit par le permis d'aménager soit par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Dans ce dernier cas, le lotisseur doit fournir un certificat à l'acquéreur.

Il suffit de fournir une copie du certificat.

PCMI10. Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22 b) du code de l'urbanisme]

Dans un lotissement, si le lotisseur a obtenu une garantie bancaire d'achèvement lui permettant de vendre les lots avant l'achèvement total des équipements, le permis de construire peut être délivré dès que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir une attestation de cet achèvement.

Joindre l'attestation fournie par le lotisseur.

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :

PCMI11. Une copie des dispositions du cahier des charges de cession de terrain qui indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]

Cette pièce permet de connaître la surface maximum que vous pouvez construire sur le terrain bâti et les dispositions d'urbanisme définies pour le terrain par le cahier des charges de cession, en complément des dispositions du POS ou du PLU.

Cette pièce n'est nécessaire que lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location, ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC.

PCMI12. La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]

Cette pièce permet de calculer les participations qui seront imposées dans l'arrêté de permis de construire

Cette pièce est nécessaire lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location, ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la ZAC.

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :

PCMI13. L'attestation d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]

Cette attestation permet à l'administration de vérifier qu'un contrôleur technique expérimenté a bien été chargé de veiller au respect des normes de construction parasismiques et paracycloniques que vous devez respecter.

Lorsque votre projet est situé dans des zones où des mesures techniques sont imposées pour permettre aux constructions de résister à un tremblement de terre ou, dans les départements d'outre-mer, à un cyclone, vous devez avoir recours à un professionnel agréé. Celui-ci vous remettra l'attestation. Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

La réglementation parasismique et paracyclonique est placée dans le code de la construction et de l'habitation [Art. R.111-38]

Si votre projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :

PCMI14. L'attestation de l'architecte ou de l'expert agréé certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]

Elle permet de vérifier, avant de délivrer le permis, qu'un professionnel compétent a bien réalisé l'étude exigée et que la construction ne supporterait pas de risque important (par exemple en cas d'inondation, de glissement de terrain...).

Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour connaître la liste des architectes ou experts agréés.

Si vous demandez un dépassement de COS (Coefficient d'occupation des sols) en justifiant que vous remplissez certains critères de performance énergétique :

PCMI15. Un document attestant que le projet respecte les critères de performance énergétique [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, vous devez justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Ce document est établi par un organisme habilité à délivrer le label « haute performance énergétique » attestant que le projet respecte les critères de performance requis.

PCMI16. Un engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]

Il vous permet de pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme.

Vous devez vous engager sur l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation. Vous devez en plus de votre engagement fournir un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions de l'article R. 111-21 du même code et de l'arrêté pris pour son application.

Si votre projet nécessite un défrichement :

PCMI17. La copie de la lettre du préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé l'autorisation de défrichement.

Le permis de construire est indépendant de l'autorisation de défrichement. Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement vous n'êtes pas obligé d'attendre cette autorisation pour demander le permis de construire. Il suffit d'avoir la lettre du Préfet qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète. Pour savoir si vous devez demander une autorisation de défrichement, renseignez vous auprès de la Direction départementale de l'agriculture et de la forêt (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

Si votre projet nécessite un permis de démolir :

PCMI18. La justification du dépôt de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme]

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé le permis de démolir si votre demande de permis de construire ne porte pas sur la démolition nécessaire au projet.

Il suffit de fournir une copie du récépissé.

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, selon l'annexe ci-jointe [Art. R. 431-21 b) du code de l'urbanisme]

Si votre demande de permis de construire porte également sur une démolition nécessaire au projet, vous devez joindre les pièces qui seraient jointes à une demande de permis de démolir.

Voir Annexe A plus loin.

Si votre projet se situe sur le domaine public ou en surplomb du domaine public :

PCMI20. L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]

L'occupation du domaine public, même en surplomb, doit faire l'objet d'une autorisation spécifique en plus du permis. Il vous faudra l'obtenir avant de commencer les travaux. Cette pièce prouve que le gestionnaire du domaine n'est pas opposé à votre projet de construction.

Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie de la commune où se trouve le terrain concerné par votre projet pour savoir qui gère le domaine.

Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou en zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager :

PCMI21. Une notice complémentaire indiquant les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14 du code de l'urbanisme]

Cette notice complète la pièce PCMI4.

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... Renseignez-vous à la mairie.

Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :

PCMI22. Le plan de situation du terrain sur lequel sont réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme]

Si pour des raisons techniques, vous ne pouvez pas réaliser sur le terrain du projet les places de stationnement qui vous sont imposées par le document d'urbanisme vous pouvez choisir de réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet.

Les plans demandés permettent d'identifier l'endroit où seront réalisées les places de stationnement que vous ne pouvez pas réaliser sur le terrain de votre projet.

Ces deux plans doivent permettre d'apprécier la localisation des places de stationnement par rapport aux constructions correspondantes. Il est donc préférable d'utiliser la même échelle de plan.

OU PCMI23. La promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]

Si pour des raisons techniques, vous ne pouvez pas réaliser sur le terrain du projet les places de stationnement qui vous sont imposées par le document d'urbanisme vous pouvez choisir d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquérir des places dans un parc privé de stationnement. La promesse synallagmatique permet de prouver que vous respectez ces obligations.

Vous devez fournir une copie de la promesse synallagmatique.

Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :

PCMI24. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]

Lorsqu'un projet de construction ne respecte pas les règles de distance par rapport aux limites du terrain voisin, le permis de construire peut néanmoins être délivré à condition que soit établie entre les deux terrains une servitude dite « de cours communes ». Cette servitude peut être établie soit par accord entre les propriétaires soit par décision du juge.

Fournir simplement une copie du contrat ou de la décision du juge.

Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :

PCMI25. Une copie du contrat ayant procédé au transfert de possibilité de construction résultant du COS [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]

Dans certains secteurs délimités par le plan local d'urbanisme, les droits à construire peuvent être transférés en vue de favoriser le regroupement des constructions sur d'autres terrains. Si votre terrain est concerné par cette disposition, vous devez fournir ce document afin de bénéficier du transfert des droits à construire.

Pour savoir si votre terrain bénéficie du transfert de droits à construire vous pouvez consulter le plan local d'urbanisme de la commune ou bien vous renseigner à la mairie.

Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un plafond légal de densité et si votre projet dépasse ce plafond, Si vous pensez bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme :

PCMI26. Un extrait de la matrice cadastrale [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Lorsque votre construction dépasse le plafond légal de densité, vous devez fournir la matrice cadastrale de l'ensemble des parcelles constituant l'unité foncière.

Vous devez demander ce document au centre des impôts fonciers ou au bureau du cadastre.

PCMI27. Un extrait du plan cadastral [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Lorsque votre construction dépasse le plafond légal de densité, vous devez également fournir un extrait du plan cadastral.

Vous devez demander ce document au centre des impôts fonciers ou au bureau du cadastre.

PCMI28. Les justificatifs qui indiquent que votre projet peut bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Une construction qui dépasse le plafond légal de densité peut néanmoins bénéficier d'une exonération. Le constructeur doit justifier que sa construction peut bénéficier de cette exonération.

Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour savoir si votre projet peut bénéficier d'une exonération.

3.4. Pièces à joindre à une demande de permis de démolir**1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers****PD1. : Un plan de situation du terrain [Art. R. 451-2 a) du code de l'urbanisme]**

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.
Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme). Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

PD2. Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.
Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.
Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme) ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾.
Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à démolir ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PD7, PD8 et PD9) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

1). Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

PD3. Une photographie du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]

Cette photographie permet de bien visualiser le bâtiment ou la partie du bâtiment qui sera démolie dans son environnement

Cette photographie doit être prise à distance suffisante pour avoir une bonne vision du bâtiment destiné à être démolie, ainsi que son insertion dans les lieux avoisinants.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :

PD4. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]

Vous devez justifier la décision de démolir par rapport à l'intérêt du bâtiment

Expliquez dans une notice les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée, bien que l'intérêt de celui-ci ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation

PD5. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]

Les photographies permettent de bien voir l'ensemble des façades et toitures du bâtiment afin de bien appréhender sa valeur patrimoniale et architecturale. Les photographies des dispositions intérieures permettront aux services consultés d'émettre des avis circonstanciés.

Ces photographies doivent être prises de façon à faire apparaître l'ensemble de chaque façade et toiture du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures. A prévoir en nombre suffisant pour une bonne compréhension du dossier.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, des photographies et non une photocopie des photographies originales.

Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :

PD6. Une notice expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]

Vous devez justifier la décision de démolir par rapport à l'intérêt du bâtiment

Expliquez dans une notice les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée, bien que l'intérêt de celui-ci ait été reconnu suffisant pour justifier sa préservation

PD7. Des photographies des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]

Les photographies permettent de bien voir l'ensemble des façades et toitures du bâtiment afin de bien appréhender sa valeur patrimoniale et architecturale. Les photographies des dispositions intérieures permettront aux services consultés d'émettre des avis circonstanciés.

Ces photographies doivent être prises de façon à faire apparaître l'ensemble de chaque façade et toiture du bâtiment ainsi que ses dispositions intérieures. A prévoir en nombre suffisant pour une bonne compréhension du dossier.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, des photographies et non une photocopie des photographies originales.

PD8. Le descriptif des moyens mis en oeuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]

Cette note doit permettre de connaître les dispositions mises en oeuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment

Vous devez indiquer les moyens mis en oeuvre **en cours de chantier** pour préserver les parties conservées, ainsi que les dispositifs envisagés pour éviter toute atteinte à ces parties une fois le chantier de **démolition achevé**.

Si votre projet porte sur la démolition d'un bâtiment adossé à un immeuble classé au titre des monuments historiques :

PD9. Des photographies faisant apparaître l'ensemble des parties extérieures et intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé [Art. R. 451-4 a) du code de l'urbanisme]

Les photographies permettent de bien voir l'ensemble des parties extérieures et intérieures du bâtiment adossées à l'immeuble classé afin de bien appréhender l'impact de leur démolition sur le monument Historique.

Ces photographies doivent être prises de façon à faire apparaître l'ensemble de chaque partie extérieure et intérieure du bâtiment adossée à l'immeuble classé. A prévoir en nombre suffisant pour une bonne compréhension du bâti.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, des photographies et non une photocopie des photographies originales.

PD10. Le descriptif des moyens mis en oeuvre pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé [Art. R. 451-4 b) du code de l'urbanisme]

Cette note doit permettre de bien connaître toutes les dispositions mises en oeuvre pour éviter toute atteinte à l'immeuble classé

Vous devez indiquer les moyens mis en oeuvre **en cours de chantier** pour préserver l'immeuble classé, ainsi que les dispositifs envisagés pour éviter toute atteinte à cet immeuble une fois le chantier de **démolition achevé**.

3.5. Pièces à joindre à une déclaration préalable

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tout projet soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas. La pièce DP2 (plan de masse) n'est nécessaire que lorsque le projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante. La pièce DP5 (représentation de l'aspect extérieur) n'est à fournir que lorsque l'aspect extérieur d'une construction est modifié.

Exemples :

- Pour une modification de façade ou de toiture (pose d'une fenêtre de toit, création d'une ouverture,...), les pièces à fournir sont la DP1, DP4 et DP5.
- Pour une piscine, les pièces à fournir sont la DP1, DP2, DP3, DP6, DP7 et DP8.
- Pour un changement de destination sans travaux, la seule pièce à fournir est la DP1.
- Pour une clôture, les pièces à fournir sont la DP1, DP2, DP6, DP7 et DP8.
- Pour un lotissement ou une division foncière, les pièces à fournir sont la DP1, DP9 et DP10.

1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers

DP1. : Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.
Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme).
Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) convient généralement. Pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue. Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

2) Pièces à joindre si votre projet porte sur des constructions

DP2. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme]

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.
Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.
Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)¹⁾.
Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.
Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- les parties du terrains qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés ;
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan vous pouvez en produire plusieurs. Par exemple si vous réalisez une petite construction sur un terrain très grand, vous pouvez présenter un plan de petite échelle faisant apparaître la totalité du terrain et indiquant la localisation du projet sur le terrain et un plan annexe, à plus grande échelle, faisant apparaître les détails du projet.

1) Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

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

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.

Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.

Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

DP4. Les plans des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan 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 (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les 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).

DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction si votre projet le modifie [Art. R. 431-36 c) du code de l'urbanisme]

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrie. Vous devez faire apparaître les modifications projetées

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

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- Une perspective ou une axonométrie.

* Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

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

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

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

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.

Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, une photographie et non une photocopie de la photographie originale.

* Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

3) Pièces à joindre si votre projet porte sur des travaux, installations et aménagements**DP9. Un plan sommaire des lieux [Art. R 441-10 b) du code de l'urbanisme]**

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain (avant la réalisation de votre projet)

Le plan sommaire des lieux doit faire apparaître :
- l'état initial du terrain et les bâtiments de toute nature existant sur celui-ci

DP10. Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions [Art. R 441-10 c) du code de l'urbanisme]

Ces documents permettent d'apprécier l'intégration du projet d'aménagement par rapport au terrain et d'indiquer les divisions éventuelles projetées

Le croquis doit représenter l'aménagement projeté et permet de vérifier sa bonne insertion. Le plan coté dans les trois dimensions complète la description du projet envisagé par son adaptation au terrain et l'indication des divisions éventuelles.

4) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet

Si votre projet porte sur des travaux dans un monument historique inscrit, dans un immeuble adossé à un monument historique classé, dans un immeuble situé en secteur sauvegardé, en abords de monument historique ou en zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager :

DP11. Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R. 431-14 du code de l'urbanisme]

Ce document permet de vérifier si les matériaux utilisés et les modalités d'exécution sont bien conformes à l'objectif de préservation du bâtiment.

Décrire l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre et d'exécution du chantier.

Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :

DP12. Une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]

Dans les espaces remarquables des communes littorales, les aménagements et les constructions sont en principe interdits. La loi fait toutefois exception pour certaines activités économiques nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de ces espaces (marais salant, élevage d'huîtres...). Cette notice permet de justifier que votre projet peut bien bénéficier d'une de ces exceptions.

Renseignez-vous, si besoin, à la mairie, à la préfecture ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture).

Si votre projet nécessite un permis de démolir :

DP13. Une justification du dépôt de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme]

Elle permet de prouver que vous avez bien demandé le permis de démolir si votre déclaration préalable ne porte pas sur la démolition nécessaire au projet.

Il suffit de fournir une copie du récépissé.

OU, si la déclaration préalable vaut demande de permis de démolir : DP14. Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir, selon l'annexe ci-jointe [Art. R.431-21 b) du code de l'urbanisme]

Si votre déclaration préalable porte également sur une démolition nécessaire au projet, vous devez joindre les pièces qui seraient jointes à une demande de permis de démolir.

Voir Annexe A plus loin.

Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :

DP15. Une copie du contrat ou de la décision judiciaire relatif à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]

Lorsqu'un projet de construction ne respecte pas les règles de distance par rapport aux limites du terrain voisin, le permis de construire peut néanmoins être délivré à condition que soit établie entre les deux terrains une servitude dite « de cours communes ». Cette servitude peut être établie soit par accord entre les propriétaires soit par décision du juge.

Fournir simplement une copie du contrat ou de la décision du juge.

Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :

DP16. Une copie du contrat ayant procédé au transfert des possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol (COS) [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]

Dans certains secteurs délimités par le plan local d'urbanisme, les droits à construire peuvent être transférés en vue de favoriser le regroupement des constructions sur d'autres terrains. Si votre terrain est concerné par cette disposition, vous devez fournir ce document afin de bénéficier du transfert des droits à construire.

Pour savoir si votre terrain bénéficie du transfert de droits à construire vous pouvez consulter le plan local d'urbanisme de la commune ou bien vous renseigner à la mairie.

Si votre projet porte sur des travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision :

DP17. Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux [Art. R. 431-37 du code de l'urbanisme]

Ce document sert à appréhender toutes les modifications envisagées sur chacune des parties du bâtiment.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : A partir d'une photographie montrant une des parties intérieures existantes et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une esquisse.
- une perspective ou une axonométrie.

Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un plafond légal de densité et si votre projet dépasse ce plafond, Si vous pensez bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme :

DP18. Un extrait de la matrice cadastrale [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Lorsque votre construction dépasse le plafond légal de densité, vous devez fournir la matrice cadastrale de l'ensemble des parcelles constituant l'unité foncière.

Vous devez demander ce document au centre des impôts fonciers ou au bureau du cadastre.

DP19. Un extrait du plan cadastral [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Lorsque votre construction dépasse le plafond légal de densité, vous devez également fournir un extrait du plan cadastral.

Vous devez demander ce document au centre des impôts fonciers ou au bureau du cadastre.

DP20. Les justificatifs qui indiquent que votre projet peut bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 112-2 du code de l'urbanisme [Ancien art. R.333-3 du code de l'urbanisme]

Une construction qui dépasse le plafond légal de densité peut néanmoins bénéficier d'une exonération. Le constructeur doit justifier que sa construction peut bénéficier de cette exonération.

Vous pouvez vous renseigner à la mairie ou à la Direction Départementale de l'Équipement (ou Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture) pour savoir si votre projet peut bénéficier d'une exonération.

Si votre projet est soumis à la redevance bureaux :

DP21. Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. A. 520-1 du code de l'urbanisme]

Dans certaines communes d'Ile-de-France, la construction de bureaux et de locaux de recherche et la transformation de constructions en bureaux et en locaux de recherche, sont soumises au paiement d'une redevance. C'est à l'occasion de la demande de permis de construire que vous devez faire la déclaration à l'aide du formulaire prévu à cet effet.

Vous pouvez le télécharger sur le site du ministère chargé de l'urbanisme ou le demander à la Mairie.