

Guide d'aide au montage du dossier pour le permis de construire

Vous devez faire la demande d'un permis de construire si :

- > Vous avez un projet de construction neuve ou d'extension de plus de 20 m²
- > Vous souhaitez changer l'affectation de locaux existants ?

A qui adresser le dossier de demande d'un permis de construire ?

- > Le dossier devra être remis à la mairie où se situe le ou les bâtiments concernés.
- > Il sera acheminé vers les services administratifs concernés (Urbanisme, direction de l'équipement, Architecte des Bâtiment de France (ABF), vétérinaire, pompiers...) selon les besoins et le type d'affectation des locaux.

Comment ?

- > En faisant appel à un Architecte si votre projet dépasse 170m² de SHON⁽¹⁾.
- > En le déposant ou en l'envoyant par courrier recommandé à la mairie.

Prise en charge

- > Dès le dépôt, le dossier est examiné par le service instructeur qui vérifie sa recevabilité, c'est pour cela et pour éviter tous retards dus à des demandes de pièces complémentaires que ce guide a été réalisé.
- > Si le dossier est complet, le délai d'instruction vous sera notifié par courrier.
(Le délai d'instruction de votre dossier est de 3 mois et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite).

Le permis de construire est un acte administratif. Il doit obéir au code de l'urbanisme ainsi qu'aux règlements en vigueur (POS, PLU) de chaque commune. Renseignez vous à la mairie concernée.

2

Sommaire

[Sommaire.....2](#)

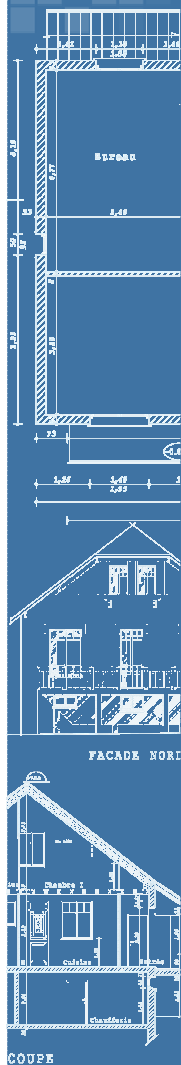
[Les pièces obligatoires dans tous les cas, même pour une déclaration de travaux.....3](#)

[Les pièces qui ne sont pas toujours obligatoires.....5](#)

[Le permis de construire et les taxes.....8](#)

[Lexique.....8](#)

[SHOB et SHON.....9](#)



3

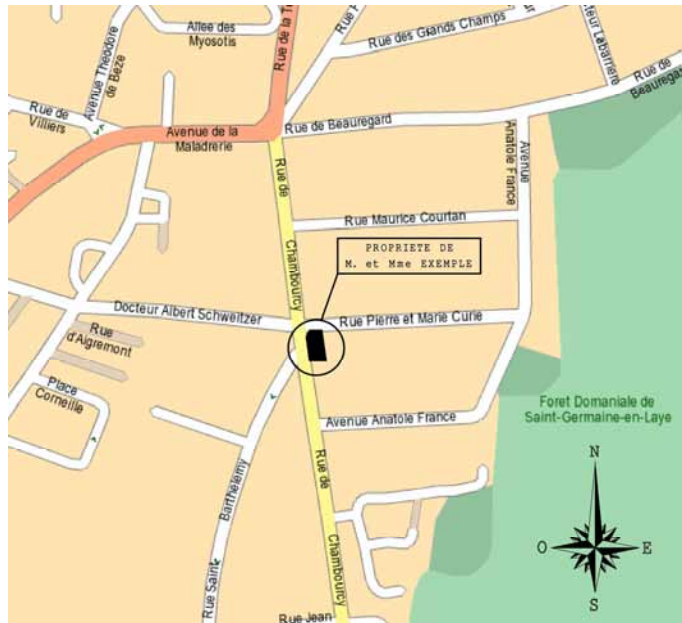
Les pièces obligatoires dans tous les cas. (même en cas de déclaration de travaux)

1/ Le plan de situation

Il sert à situer votre terrain dans la commune grâce à plusieurs indications visuelles.

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000^e (1cm = 50 m) et le 1/25000^e (1cm = 250 m) de format 21 x 29,7 cm minimum.

Indiquez, pour votre terrain : son orientation (indiquez le nord), un ou des repères pour le situer : Le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent. Si la commune possède un plan d'urbanisme (PLU, POS), indiquez si possible la zone dans laquelle se situe votre terrain et son numéro parcellaire.



2/ Le plan de masse

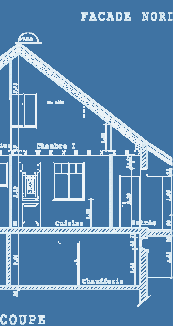
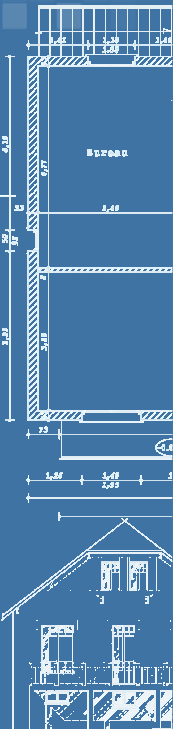
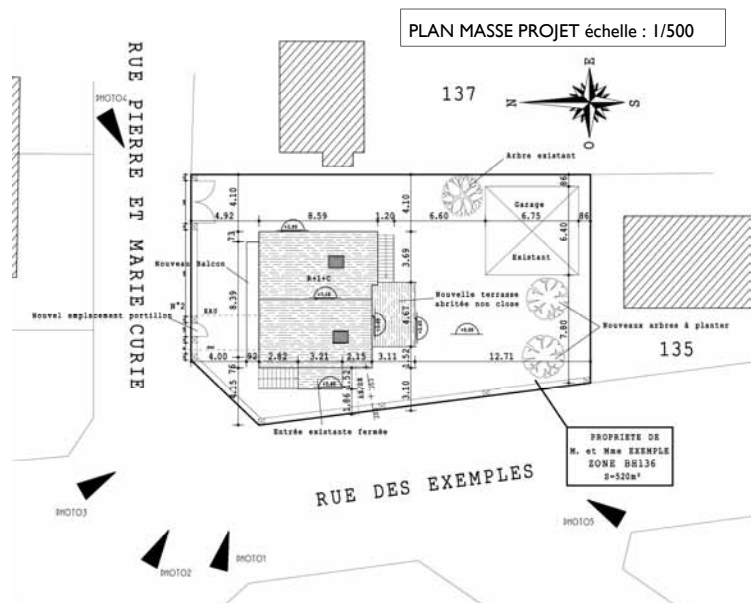
Il permet de : représenter le terrain (dimensions, bâtiments existants, courbes de niveau, plantations), situer la future construction sur le terrain, repérer les réseaux (eau, électricité, assainissement).

Utilisez un plan cadastral, ou de géomètre à une échelle comprise entre le 1/50^e (1cm = 50 cm) et le 1/500^e (1cm = 5 m).

Indiquez l'orientation avec le nord, ses dimensions, les courbes de niveau, les plantations, les clôtures.

Pour votre projet de construction, indiquez : Ses distances par rapport aux limites du terrain, les places de stationnement, accès, voirie interne, les bâtiments existant sur le terrain, à conserver ou à démolir, l'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement.

En cas d'assainissement individuel, représentez-le sur le plan. Indiquez l'échelle du document.



4

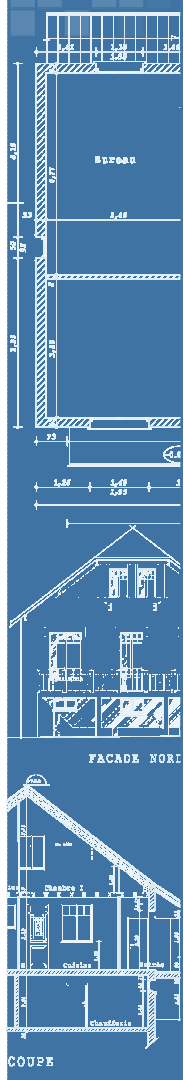
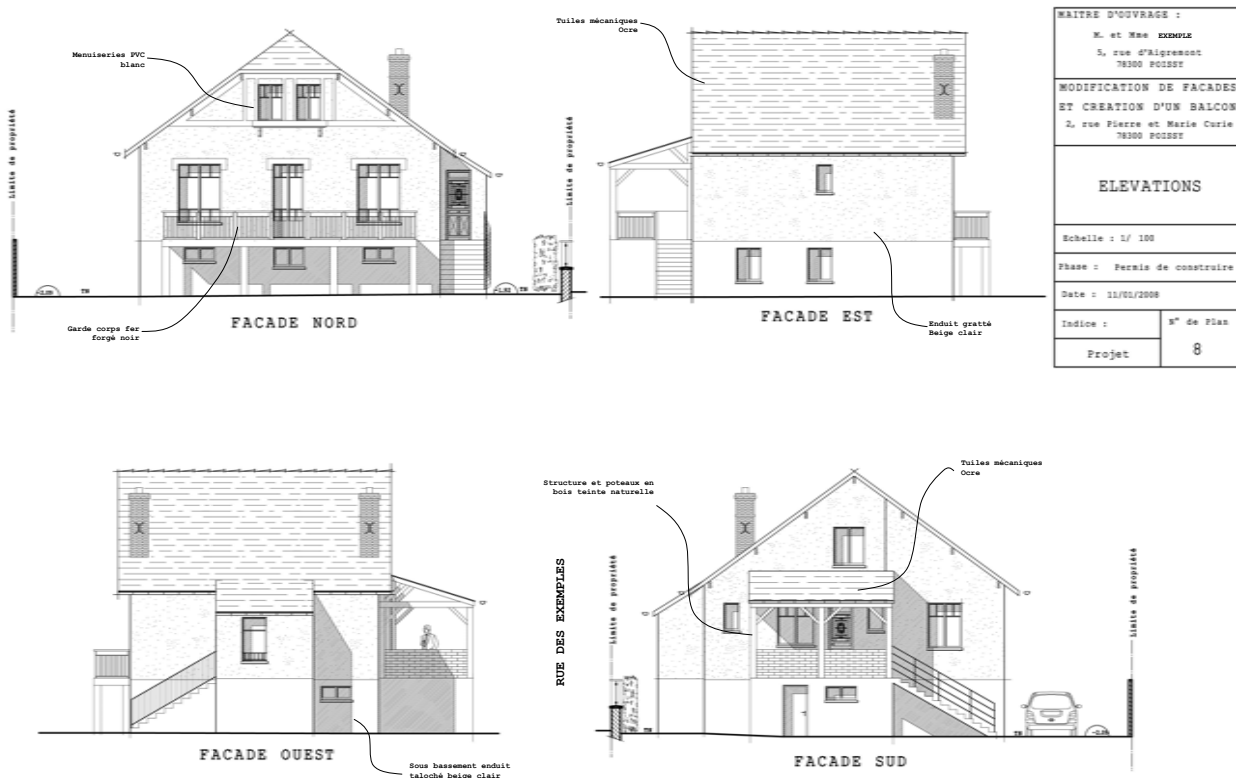
Les pièces obligatoires dans tous les cas. (même en cas de déclaration de travaux)

3/ Les façades

Elles montrent l'aspect extérieur et permettent de vérifier toutes les dimensions de la construction.

Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100^e (1 cm = 1 m) ou 1/50^e (1 cm = 50 cm). Indiquez :

Les dimensions de la construction (longueur, hauteur), l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.), les matériaux apparents utilisés, l'échelle du document.



5 Les pièces qui ne sont pas toujours obligatoires.

> Si votre projet ne porte ni sur des modifications du volume extérieur, ni sur un changement de destination d'une construction existante, les pièces 4, 5, 6 et 7 ne sont pas obligatoires.

> Si votre projet est à la fois situé en zone urbaine non concernée par une mesure de protection (espaces protégés*, ...) et exempté de recours à l'architecte (SHON* inférieure à 170 m²), les pièces 6 et 7 ne sont pas obligatoires.

4/ La coupe

Elles montrent l'accès à la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Elle doit représenter la propriété d'un bout à l'autre par rapport à la voie d'accès principale.

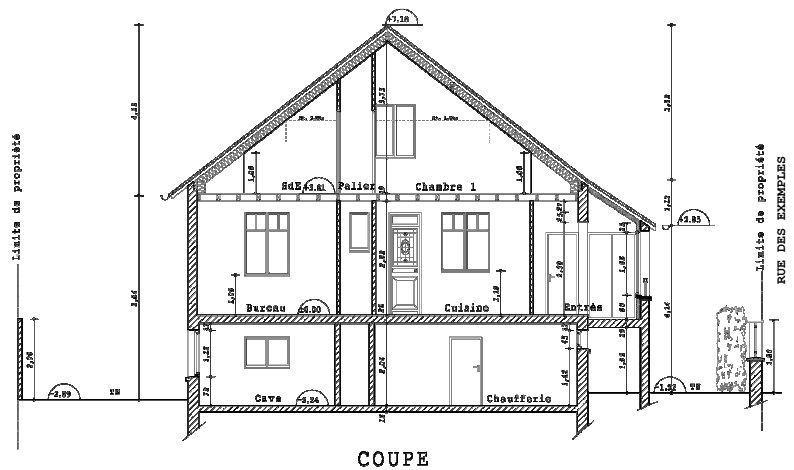
Dessinez au moins une coupe de la construction à l'échelle 1/100^e (1 cm = 1 m) ou 1/50^e (1 cm = 50 cm).

Indiquez :

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

Indiquez l'échelle du document.

Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.



5/ Les photographies

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain, avec un minimum de 2 photos.

Prenez les photos de l'état actuel du terrain, l'une de loin (*photo2*), l'autre de près (*photo1*).

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

La planche des photos peut être intégrée à l'insertion dans le site (montage à la main ou bien informatiquement dans la photo).



PHOTO1



PHOTO2



PHOTO3

MAÎTRE D'OUVRAGE :	
M. et Mme COSSIER	
5, rue d'Argenson 78300 POISSY	
MODIFICATION DE FACADES ET CREATION D'UN BALCON	
3, rue Pierre et Marie Curie 78300 POISSY	
PHOTOS DES LIEUX ET VUE D'ENSEMBLE	
Echelle : 1/1 -	
Phase : Permis de construire	
Date : 11/01/2008	
Dessiné : 8° de Plan	
Existant-Projet : 9	



PHOTO4



PHOTO5



VUE D'ENSEMBLE A COURT ET LONG TERMES

6 Les pièces qui ne sont pas toujours obligatoires.

6/ Le document graphique (appelé également vue d'ensemble ou insertion dans le site)

Il montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant.

Prenez une photographie, noir et blanc ou couleur (impérativement en couleur pour l'ABF*), du terrain tel qu'il est actuellement. Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords.

Vous pouvez réaliser au choix :

- > 1 croquis à la main (en noir et blanc ou en couleur)
- > 1 montage photographique,
- > 1 simulation informatique.

* ABF= Architecte des Bâtiments de France



VUE D'ENSEMBLE A COURT ET LONG TERMES

7/ La notice paysagère (appelé également notice d'insertion)

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Rédigez un texte décrivant votre projet.

Avec des termes précis, expliquez :

Si le paysage est urbain, rural, vallonné, plat, arboré,...

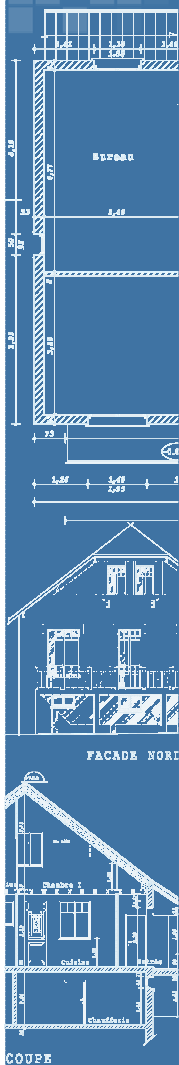
Comment est le terrain : pente, accès, plantations existantes ou à réaliser, visibilité dans le paysage, ...

Quel est l'aspect de la construction :

Volumes, matériaux, couleurs, architecture traditionnelle ou contemporaine, ...

Comment le projet s'adapte à son environnement.

Voir l'exemple page suivante...



7 Les pièces qui ne sont pas toujours obligatoires.

7/ La notice paysagère (appelé également notice d'insertion)

PROPRIETE DE M. et Mme EXEMPLE
2, rue Pierre et Marie CURIE
 78000 – EXEMPLE

NOTICE D'INSERTION POUR :

L'agrandissement d'une terrasse couverte sur un garage à vélos, construction d'un balcon et création d'une entrée fermée.

Située sur les hauteurs de la ville, dans un quartier constitué de maisons d'habitations plus ou moins grandes aux Architectures variées, datant principalement des années 40. la parcelle de M. et Mme EXEMPLE comprend, un corps de bâtiment principal en retrait par rapport à L'angle des rue Pierre et Marie Curie et la rue des Exemples et un garage en fond de parcelle.

Suite au rachat de cette maison datant des années 40, l'organisation devenue obsolète est à revoir. La fermeture de l'entrée principale existante, permettra de crée une vraie entrée avec placard et une fenêtre pour éclairer le long couloir sombre de la maison.

Cette fermeture sera réalisée en maçonnerie en prolongement du soubassement actuel, avec enduit et une toiture en tuiles mécaniques dito existant. Les menuiseries seront en bois comme les existantes.

Sur l'avant, la création d'un balcon permettra de profiter de l'extérieur sans devoir faire le tour, car la partie habitable se situe au dessus du rez-de-jardin comme pratiquement toutes les maisons du quartier. Ce balcon sera réalisé en maçonnerie et enduit dito existant, surmonté d'un garde corps en fer forgé de teinte noir.

Sur la partie jardin, à l'arrière, la terrasse existante sera agrandie et couverte afin de créer un espace non clos pour prendre les repas à l'extérieur. Par la même occasion, un garage à vélo sera créer sous cette terrasse.

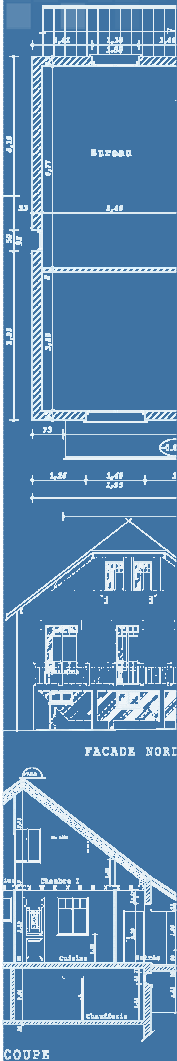
Cet agrandissement viendra s'intégrer au mieux contre le bâtiment existant.

Cette extension sera réalisée en maçonnerie revêtue d'un enduit ciment dito existant en partie basse (rez-de-jardin) et avec une structure bois sur la partie rez-de-chaussée. Les gardes corps seront réalisés en briques et la toiture en tuiles mécaniques dito existant.

La clôture actuelle est constituée d'un muret surmonté d'un grillage. Toute cette clôture à plus de 60 ans et se trouve dans un état de dégradation avancée. Pour cette raison M. et Mme EXEMPLE souhaite pour l'instant refaire les enduits du mur de clôture avec un enduit gratté fin de ton pierre comme la plupart des clôtures dans le quartier.

Le portillon sera déplacé de l'angle des deux rues ou il y a trop de passage, sur la rue Pierre et Marie Curie. Ce qui permettra ainsi une sécurité supplémentaire pour M. et Mme EXEMPLE, atteins de surdité.

A l'occasion du projet, les plantations non affectés par l'opération seront conservées en l'état. Deux nouveaux arbres à hautes tiges seront plantés à l'occasion de cette opération.

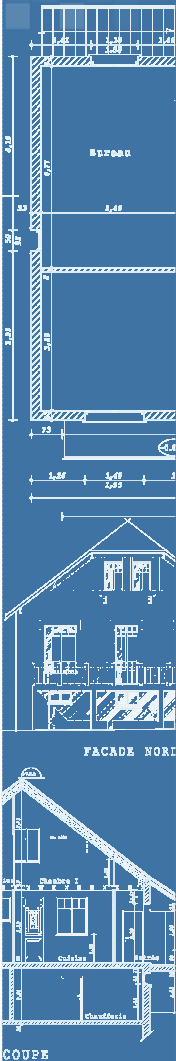


8 Le permis de construire et les taxes.

- > Le permis de construire est à déposer à la mairie de la commune sur laquelle se situe votre projet.
 - > Son délai d'instruction est de deux mois, ou plus si des consultations de services sont nécessaires (notamment architectes des bâtiments de France*).
 - > La délivrance du permis de construire génère des taxes, notamment :
 - La taxe locale d'équipement (TLE) perçue au profit de la commune.
 - La taxe départementale pour les espaces naturels et sensibles (TDENS).
 - La taxe départementale pour le financement du CAUE (TDCAUE).
- Ces trois taxes sont recouvrées en deux fractions, 18 et 36 mois après la délivrance du permis de construire. Elles sont calculées en fonction de la surface hors oeuvre nette (SHON) et du type de construction.*
- La redevance d'archéologie préventive.
- > D'autres participations, prescrites dans l'arrêté d'autorisation du permis de construire, peuvent être demandées.

Lexique.

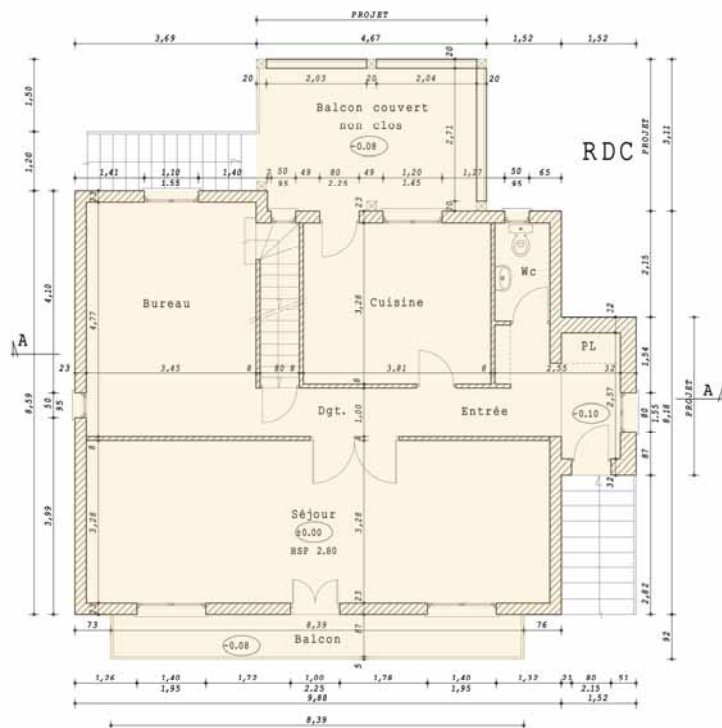
- > **La déclaration préalable "de travaux"** : procédure simplifiée pour certains travaux de faible importance, exemptés de permis de construire (surface construite inférieure à 20 m² sur un terrain déjà bâti, ravalement, modification de façade, ...).
- > **Architecte des bâtiments de France** : au sein du SDAP, il est notamment chargé de l'application des législations sur les espaces protégés.
- > **Espaces protégés** : espaces présentant un intérêt particulier, susceptibles d'être soumis à un régime juridique de protection (abord de monument historique, site, secteur sauvegardé, ZPPAUP).
- > **Maître d'ouvrage** : personne physique (particulier) ou personne morale (société) pour le compte de qui la construction est réalisée.
- > **Maître d'oeuvre** : professionnel à qui le maître d'ouvrage confie le soin d'établir le projet et d'en contrôler éventuellement l'exécution.
- > **SHOB** : Surface Hors Œuvre Brut (c'est la surface extérieure de tous les planchers).
- > **SHON** : Surface Hors Œuvre Nette (c'est la SHOB moins toutes les surfaces non affectées à l'habitation : garages auto, garages vélos, charreteries, bûchers, abris non clos, appentis, trémies d'escaliers, balcons non clos, hauteurs inférieures à 1,80m).
- > **POS** : Plan d'Occupation des Sols.
- > **PLU** : Plan Local d'Urbanisme. Remplace de plus en plus le POS.
- > **COS** : Coefficient d'Occupation du Sol. Il permet de calculer la SHON constructible sur votre terrain. Exemple : votre terrain fait 950m², si le cos est de 0,30, vous avez le droit de construire 285m² de SHON (950 x 0.30 = 285).



8 La SHOB et la SHON.

> SURFACE HORS OEUVRE BRUTE :
surface totale des planchers de la construction : sous-sol + rez-de-chaussée + étages + combles...

SHOB = 109,45m² >



> SURFACE HORS OEUVRE NETTE :
SHOB avec déduction :
- des surfaces non habitables (garages, terrasses couvertes et non couvertes, combles de moins de 1,80 m de hauteur ...)
- et d'un forfait de 5 % pour une maison d'habitation.

SHON = 109,45m² >
Balcon couvert non clos - 14,52m²
Balcon non clos - 7,72m²
Trémie d'escalier - 2,91m²
84,30m²

