

Fiche pratique

PERMIS DE CONSTRUIRE

Je construis une maison ou je fais une extension

*Construction ou extension d'un bâti existant qui crée + 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol si la construction est située hors zone urbaine d'un PLU.

*Construction ou extension d'un bâti existant qui crée + 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol si la construction est située en zone urbaine d'un PLU.

*Important : même si l'extension fait moins de 20 m² et 40 m², la signature d'architecte est obligatoire si la surface de plancher existante plus celle de l'extension est égale ou supérieure à 150 m².

*Si vous êtes une personne morale la signature d'architecte est obligatoire dès le 1er m².

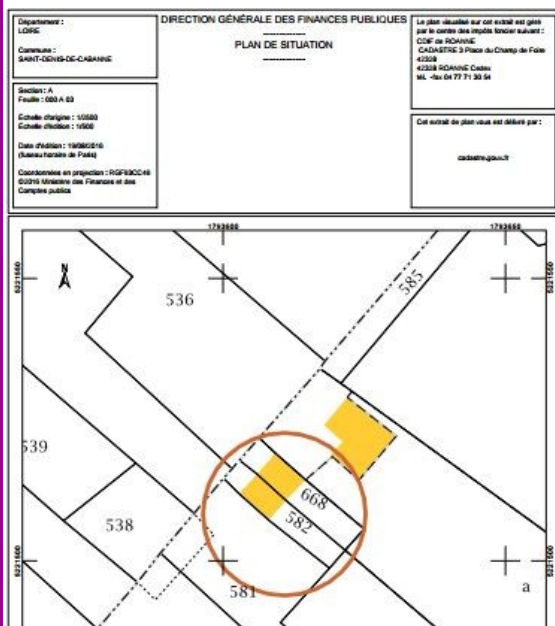
*Travaux changeant la destination d'un bâtiment même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux importants.

*Construction d'une piscine dont le bassin fait plus de 100 m² ou si elle est couverte

Les pièces obligatoires pour le Permis de construire (en 4 exemplaires) sont:

- Le CERFA complété et signé
- Plan de situation
- Plan de masse (état actuel et projeté)
- Plan de coupe (état actuel et projeté)
- Notice explicative du projet
- Plan des façades et des toitures
- Photos de près et de loin du projet
- Document graphique permettant l'insertion du projet dans son environnement
- L'engagement du maître d'ouvrage à respecter les règles générales de construction et notamment celles relatives à la solidité si vous êtes concerné par la signature d'architecte.
- Les autres pièces complémentaires à joindre différentes selon votre projet, par conséquent vous devez lire le Bordereau de dépôt des pièces jointes à un permis de construire. Ce bordereau est à la fin du Cerfa et récapitule toutes les pièces complémentaires selon les projets.

PCMI1 Plan de situation



Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord.

Vous devez :

- > mettre en évidence votre terrain sur le plan (entourez ou pastillez),
- > indiquer l'adresse du terrain,
- > indiquer l'angle de prise de vue à partir duquel les photos jointes

Vous pouvez imprimer le plan de situation via le site internet

www.cadastre.gouv.fr ou www.geoportail.gouv.fr

Le plan de situation peut être une copie d'un plan de la commune. Un plan est disponible à l'accueil de la mairie.

PCMI2 Plan de masse



Vous pouvez imprimer le plan de masse via le site internet www.cadastre.gouv.fr

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation.

Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain (si possible plan au 1/250° et/ou au 1/500°).

Le plan de masse présente la totalité de la construction concernée par le projet. Il indique les façades, toitures qui font l'objet de la modification.

Le plan de masse doit faire apparaître :

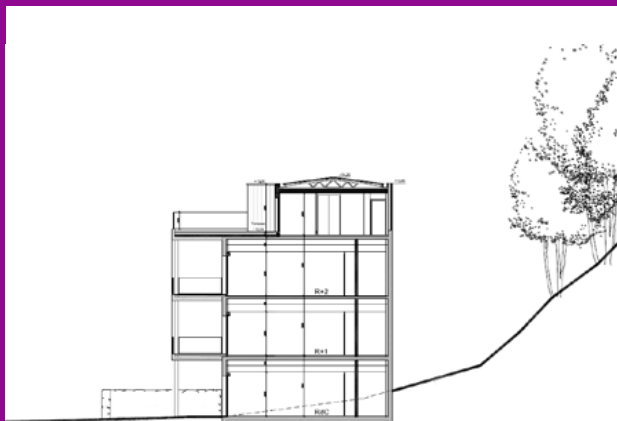
- > les constructions existantes sur le terrain
- > les façades et/ou toitures concernées par le projet.

PCMI7-8 Photos de près et de loin du projet



Elles permettent de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain

PCMI3 Plan en coupe



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,
- > l'amplitude maximale des mouvements de terrain cotées en mètres (déblais et remblais).

À SAVOIR :

- > l'amplitude des mouvements de terrain est réglementée par l'article 11 du PLU,
- > reporter le trait de coupe sur le plan de masse.

PCMI4 Une notice explicative du projet

Exemple :

- > couleur gris anthracite (RAL 7016)
- > enduit ton pierre (T10 PAREX)
- > matériaux : menuiserie aluminium ou bois.

PCMI5 Plan façades et toitures



Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur futur de la construction.

Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les portes, les fenêtres et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Vous devez fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.

PCMI6 Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement



Exemple de document à joindre

Ce document permet d'apprécier la situation du projet par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage.

Le photomontage est la solution la plus simple pour un non professionnel. A partir d'une photographie montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet (sur papier calque), vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.

Dépôt du dossier en mairie et délai d'instruction

La mairie délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence de réponse de l'administration. Le service instructeur peut vous envoyer dans le délai d'un mois, en recommandé avec accusé de réception, une demande de pièces complémentaires qui vous précise les pièces obligatoires que vous avez oublié de donner et qui permettent l'instruction de votre dossier. Suite à ce courrier vous avez un délai de 3 mois pour déposer en mairie les pièces demandées sans quoi votre permis de construire fera l'objet d'un refus tacite de la part de l'administration. Toute demande de pièces complémentaires gèle le délai d'instruction, par conséquent le délai ne reprend court que lorsque l'administration a reçu les pièces complémentaires. Le délai d'instruction d'un dossier complet est généralement de : - 2 mois pour un PC maison individuelle et de 3 mois pour les PC autres. - 6 mois s'il est nécessaire de consulter l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ce cas-là un courrier en recommandé avec accusé de réception vous sera envoyé vous précisant le nouveau délai d'instruction. Cette instruction achevée, le maire notifie au demandeur un arrêté d'octroi ou de refus de permis de construire. Si la demande ne satisfait pas aux prescriptions réglementaires susvisées, elle fait l'objet d'un rejet. Dans le cas contraire, elle est accordée et l'autorisation indique les prescriptions éventuelles à prendre en compte pour la réalisation du projet

En cas d'octroi du permis de construire

Lorsque le permis de construire a été accepté, le bénéficiaire dispose d'un délai de 3 ans à partir de la date d'obtention pour commencer les travaux. Passé ce délai, le permis de construire n'est plus valable. Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. Toutefois, ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an, et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs. Si les travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 3 ans ou si le titulaire de l'autorisation prévoit d'interrompre le chantier pendant plus de 1 an, il peut demander de prolonger son permis de construire d'1 an. Cette demande doit être effectuée à la mairie et doit intervenir 2 mois minimum avant l'expiration du délai de validité du permis de construire.

Affichage sur le terrain

L'affichage doit être effectué par le demandeur sur le terrain, dès la notification de l'autorisation d'urbanisme, pour une durée minimum de 2 mois et pendant toute la durée des travaux, sur un panneau rectangulaire normalisé, et visible depuis la voie publique. Cet affichage normalisé est téléchargeable sur le site internet du ministère du développement durable :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Lesmodeles-pour-l-affichage> Les travaux ne doivent commencer que deux mois après l'acceptation de la demande d'urbanisme, car l'arrêté est soumis au contrôle de légalité de la préfecture.

Mairie de Saint Denis de Cabanne

78 rue des écoles 42750 Saint Denis de Cabanne

Tel: 04 77 60 08 21 Fax: 04 77 60 18 80

mairie@saintdenisdecabanne.fr