LE PERMIS DE CONSTRUIRE

guide pratique

Vous avez un projet de construction d'un immeuble (immeuble d'habitation autre qu'une maison individuelle, des garages autre qu'une annexe à une maison individuelle, bâtiment industriel ou artisanal....), ou la rénovation d'un bâtiment existant avec un changement de destination et modification d'aspect extérieur ?

La demande de permis de construire vous concerne.

Votre dossier de demande de permis de construire doit être composé du formulaire de demande (cerfa n°13409*02) complété (cadres 1-2-3-5-6 et 8) et accompagné de documents décrivant votre projet.

L'exactitude et la qualité des documents fournis (plans, photos, dessins...) évitera des retards dus à des demandes de pièces complémentaires.
Il s'agit d'une demande déclarative, toute fausse déclaration peut entrainer l'illégalité et/ou le retrait de l'autorisation délivrée.

Ce guide, destiné aux cas les plus courants, vous aidera à fournir des documents précis et complets, facilitant ainsi leur compréhension par les personnes chargées d'étudier votre dossier.

Le permis de construire est un acte administratif. Sa légalité est subordonnée à des conditions de fond (respect des lois et règlements) et de forme. Il est délivré dans les délais prévus par le Code de l'Urbanisme.
Tout particulier dont le projet de construction dépasse 170 m² de surface de plancher doit faire appel à un architecte.
Déposé en mairie, ou envoyé avec accusé de réception, le dossier est ensuite examiné par le service instructeur qui vérifie sa recevabilité. Si le dossier est complet, le délai d'instruction est celui indiqué sur le récépissé de dépôt, sauf modification de délais qui sera notifiée par courrier recommandé dans le délai d'un mois à réception de la demande. Ce délai tient compte de la consultation des services intéressés par ce projet. L'examen technique du projet permet de vérifier sa conformité aux règles d'urbanisme.

PC 1 – LE PLAN DE SITUATION

Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000e (1cm = 50m) et le 1/25000e (1cm = 250m) de format 21 x 29,7 cm minimum.
Indiquez, pour le plan :
- son orientation (indiquez le nord),
- l'endroit à partir duquel les 2 photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises ainsi que l'angle de prise de vue ►

PC 2 – LE PLAN DE MASSE

Il présente le projet dans sa totalité

Il permet :
- de vérifier que le projet respectent les différentes règles d'implantation, y compris par rapport aux constructions existantes
- de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux (eau, électricité, assainissement).

Pour les systèmes d'assainissement individuel l'autorisation délivrée par le SPANC* doit être jointe à la demande de permis
Le plan doit faire apparaître :
- son orientation (indiquez le nord)
- des points ou des courbes de niveau
- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact
- les bâtiments à construire avec ses dimensions et son emplacement exact projeté
- les arbres existants en indiquant ceux conservés et sont supprimés
- les arbres qui doivent être plantés
- l'endroit à partir duquel les 2 photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises ainsi que l'angle de prise de vue ➢
- le positionnement des réseaux
- les aménagements et terrassement extérieurs (allées, terrasses, accès, clôture, portail, haie, espace engazonné...)

Utilisez un plan (cadastral, de géomètre,…) à une échelle comprise entre le 1/50e (1cm = 50cm) et le 1/500e (1cm = 5m)
Indiquez l'échelle du document, indiquez les constructions voisines

PC 3 – LE PLAN EN COUPE

Il 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 doit faire apparaître :
- le profil du terrain avant et après travaux
- l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain

Il n'a pas à faire apparaître les plancher intérieurs, sauf les planchers bas (prescription par rapport au Plan de Prévention des risques)
- les hauteurs au faîtage et à l'égout du toit

Indiquez l'échelle du document.

PC 4 – NOTICE DESCRIPTIVE

Elément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain et le projet et elle permet de préciser les éléments de votre projet qui n peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe

La notice comprend 2 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 (préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, mur…)
- comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants (expliquer les choix que vous avez retenus)
- comment sont traitées les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain (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 visibles de l'extérieur)
- quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (indiquer la nature globale des matériaux utilisés : ardoise, verre, bois…)
- comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations (indiquer l'aménagement du terrain)
- comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement (description sommaire)

PC 5 – REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction

Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100e (1 cm = 1 m) ou 1/50e (1 cm = 50 cm).
Indiquez :
- les dimensions de la construction (longueur, hauteur)
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.)
- les matériaux apparents utilisés
- les éléments de décors (moulures, corniches…)
- fenêtres, portes, cheminée…
- l'échelle du document

PC 6 – DOCUMENT GRAPHIQUE

Il permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinante et au paysage

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :
- un photomontage (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 bue de votre projet dans son environnement
- une perspective ou une axonométrie (professionnel)

PC 7 – PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation et des terrains qui jouxtent immédiatement

Si votre projet est en zone urbaine, elle montre la façade des construction avoisinantes, les arbres existants…
Si votre projet est en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation.

PC 8 – PHOTOGRAPHIE PAYSAGE LOINTAIN

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

Si votre projet est situé en zone urbaine, elle 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.

PC 9 – DOCUMENT GRAPHIQUE

(seulement pour les travaux exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou en ZPPAUP)
Il permet de décrire les travaux intérieurs qui sont l'objet de la demande de permis

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.

PC 39 – DOSSIER ACCESSIBILITE

(seulement pour les E.R.P. *)

Dossier à retirer en mairie, à compléter et à déposer en même temps que la demande de permis de construire
- notice et engagement
- plan des aménagements

PC 40 – DOSSIER SECURITE

(seulement pour les E.R.P. *)

Dossier à retirer en mairie, à compléter et à déposer en même temps que la demande de permis de construire
- notice et engagement
- plan des aménagements

LEXIQUE

architecte des bâtiments de France : au sein du Service Départemental de l'Architecture et du Paysage, 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, secteur sauvegardé, Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).
maître d'ouvrage : personne physique (particulier) ou personne morale (société) pour le compte de qui la construction est réalisée.
maître d'œuvre : professionnel à qui le maître d'ouvrage confie le soin d'établir le projet et d'en contrôler éventuellement l'exécution.
SPANC : Service Public des Assainissements Non Collectifs – service en charge d'étudier et vérifier les systèmes d'assainissement autonome

SURFACE TAXABLE - SURFACE DE PLANCHER

La délivrance du permis de construire génère des taxes :
- la taxe d'aménagement.

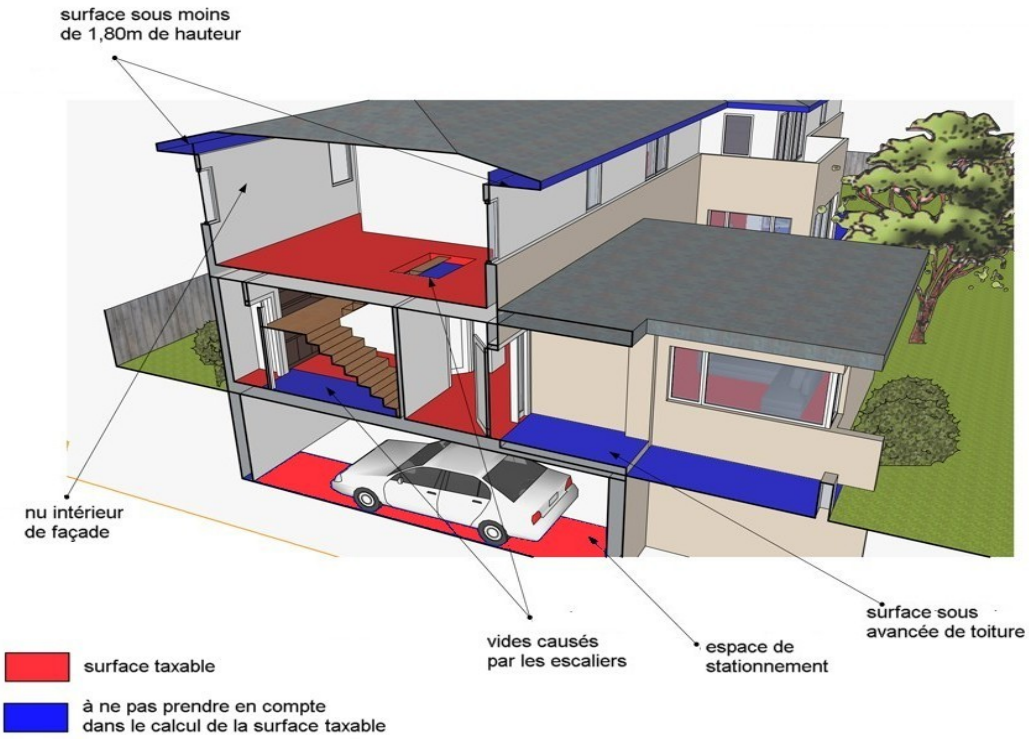
Cette taxe est recouvrée en deux fractions, 12 et 24 mois après la délivrance du permis de construire. Elles sont calculées en fonction de la surface taxable, du

type de construction et d'une valeur forfaitaire pour d'autres éléments de construction (stationnement extérieur, piscine...)
- la redevance d'archéologie préventive.

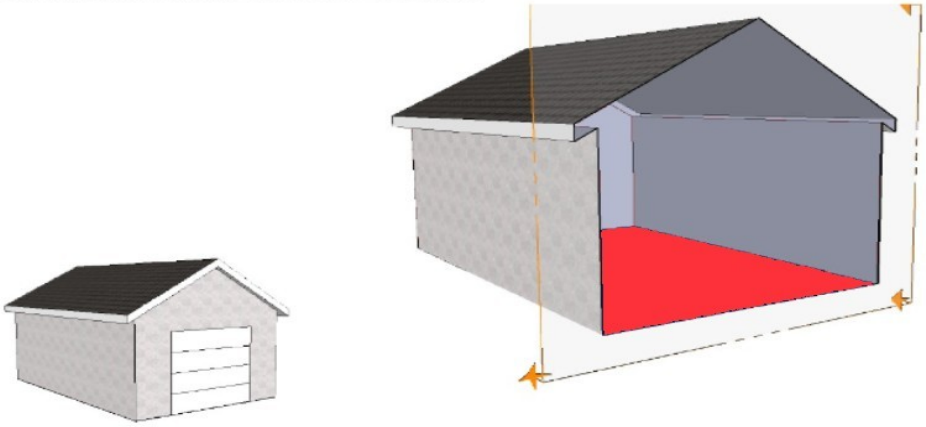
D'autres participations, prescrites dans l'arrêté d'autorisation du permis de construire, peuvent être demandées.

SURFACE TAXABLE

L'article R.331-7 du code de l'urbanisme définit la surface taxable comme la surface égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

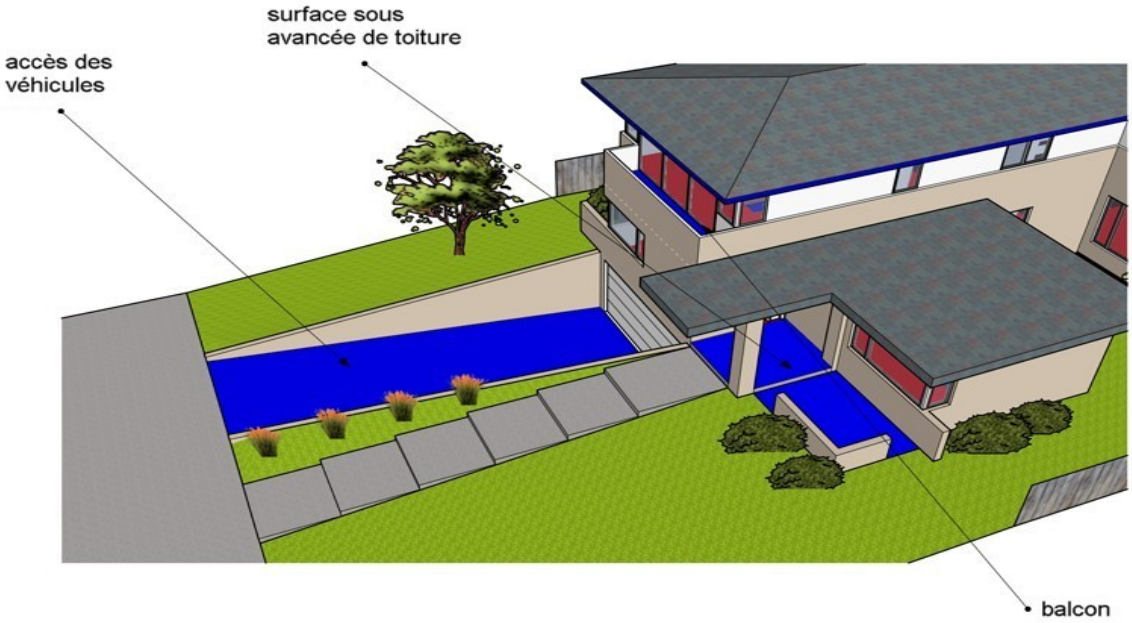


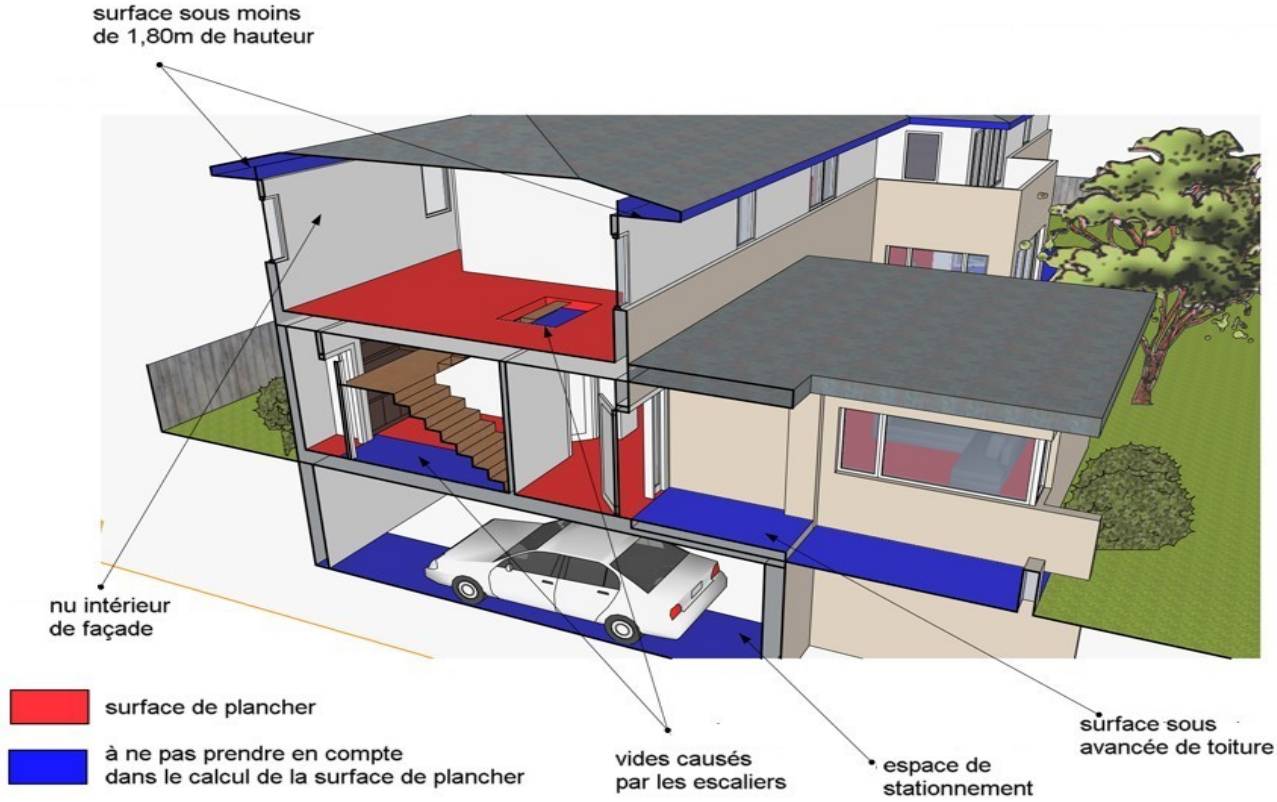
un garage, comme toute autre annexe à l'habitation
crée de la surface taxable s'il est clos ET couvert



SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la surface taxable après déduction des surfaces liées au stationnement des véhicules





POUR VOUS RENSEIGNER ET VOUS AIDER

- Service Urbanisme de la Ville de Bagnères de Bigorre : 6 rue Emilien Frossard 65200 Bagnères de Bigorre - tel : 05.62.95.87.71
E-mail : service.urbanisme@ville-bagneresdebigorre.fr
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement : C.A.U.E. 65 - 14, boulevard Claude Debussy 65000 Tarbes
Tel :05.62.56.71.45 - Fax :05.62.56.71.43 - E-mail : caue65@wanadoo.fr
- la Direction Départementale des territoires : DDT ddt@hautes-pyrenees.gouv.fr
- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine : STAP - Cité Administrative Reffye 65017 Tarbes cedex
Tél.: 05 62 34 41 01
- notice explicative autorisation d'urbanisme à télécharger : http://www2.equipement.gouv.fr/formulaires/docassocies/51190.pdf