LE PERMIS DE CONSTRUIRE **MAISON INDIVIDUELLE ET SES ANNEXES**

guide pratique

Vous avez un projet
- de construction d'une maison d'habitation ?
- d'annexe (+ de 20 m²) à votre habitation ?
- d'extension de votre habitation (+ de 20 m² ou 40 m²*) ?

* *- extension de plus de 40 m²*
- extension entre 20 et 40 m², si extension + existant = surface totale de plancher supérieure à 170 m²

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°13406-02) complété 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.

PCMI 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 = 50 m) et le 1/25000e (1cm = 250 m) 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 ►

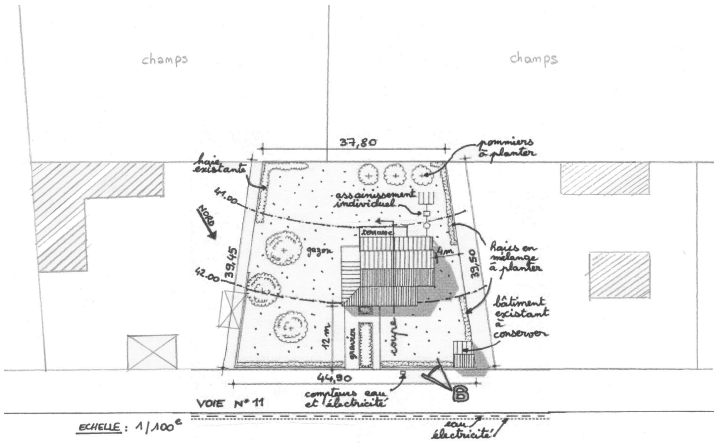
PCMI 2 – LE PLAN DE MASSE

Il permet de :
- représenter le terrain (dimensions, bâtiments existants, plantations),
- situer la future construction sur le terrain

Il permet :
- de vérifier que le projet respectent les différentes règles d'implantation, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a
- 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*

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 1/50e (1cm = 50 cm) et 1/500e (1cm = 5 m).

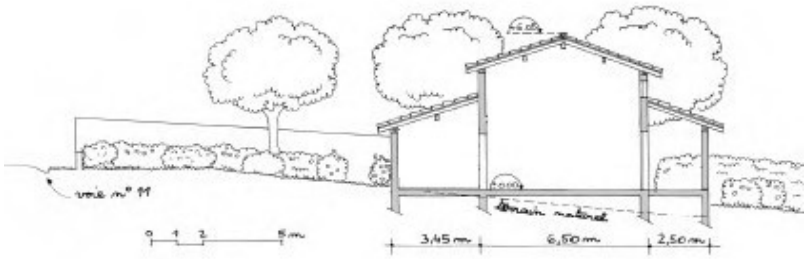
Indiquez l'échelle du document.
Indiquez les constructions voisines

PCMI 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



PCMI 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…) (pour les terrains situés en espaces protégés* compléter avec la pièce PCMI 21)
- 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)

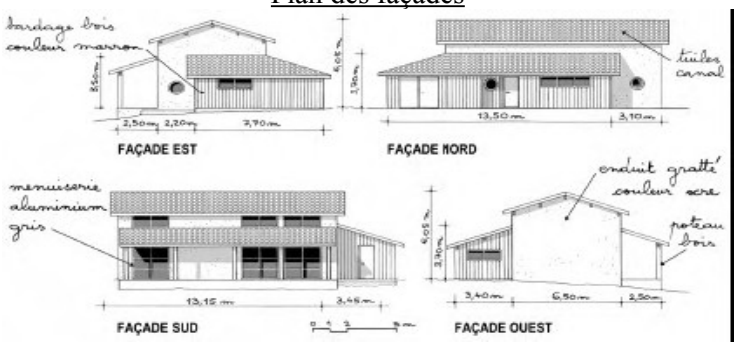
PCMI 5 – REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR

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

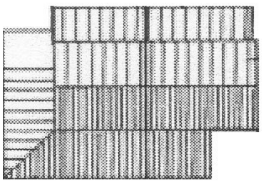
Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100e
(1 cm = 1 m) ou 1/50e (1 cm = 50 cm).

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

Plan des façades



Plan des toitures



PCMI 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 vue de votre projet dans son environnement
- une perspective ou une axonométrie (professionnel)

PCMI 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.

Vue B

PCMI 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.

Vue A

PCMI 11 – NOTICE

(seulement pour les terrains situés dans le périmètre de protection d'un monument historique ou en ZPPAUP)

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

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

PCMI 9 – CERTIFICAT CONCERNANT LES SURFACES CONSTRUCTIBLES

(seulement pour les terrains situés dans un lotissement)

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

PCMI 10 – CERTIFICAT ATTESTANT L'ACHEVEMENT DES EQUIPEMENTS DESSERVANT LE LOT

(seulement pour les terrains situés dans un lotissement)

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 des que les équipements desservant le lot sont achevés. Le lotisseur doit fournir une attestation de cet achèvement à l'acquéreur

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...)

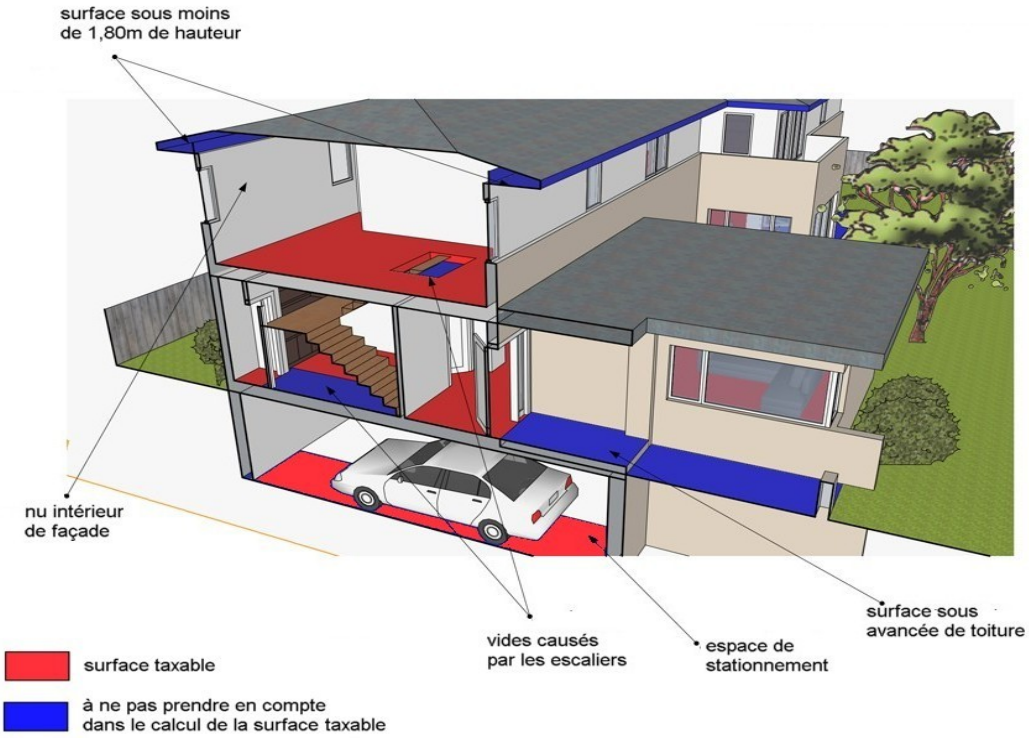
- la redevance d'archéologie préventive.

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

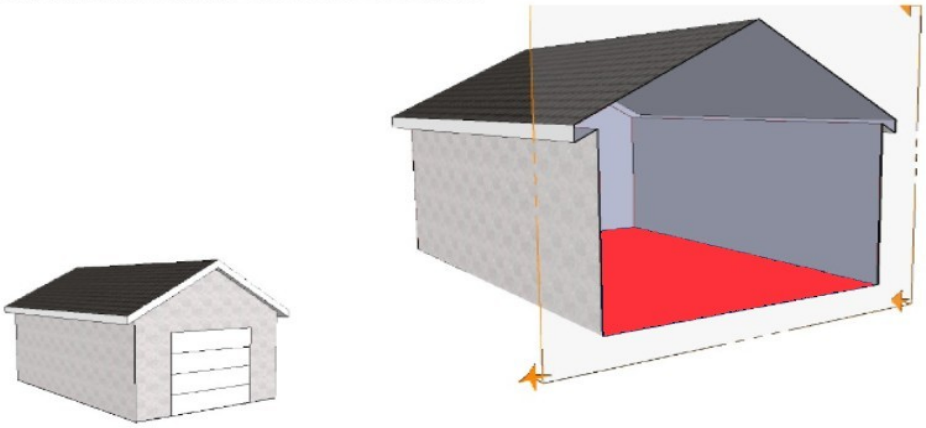
SURFACE TAXABLE

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.

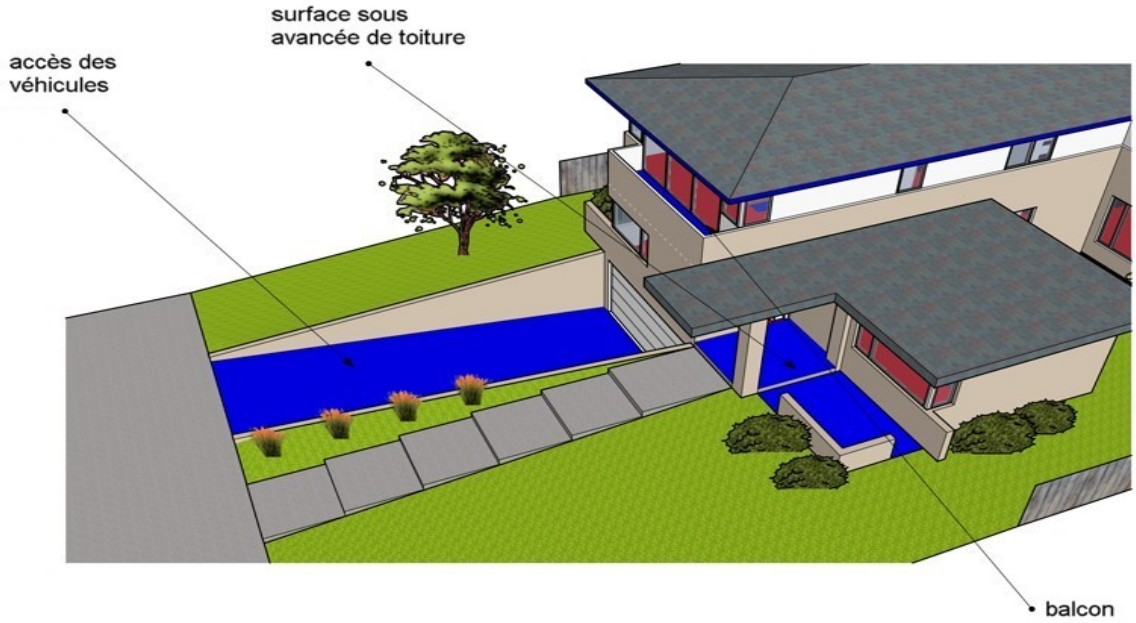


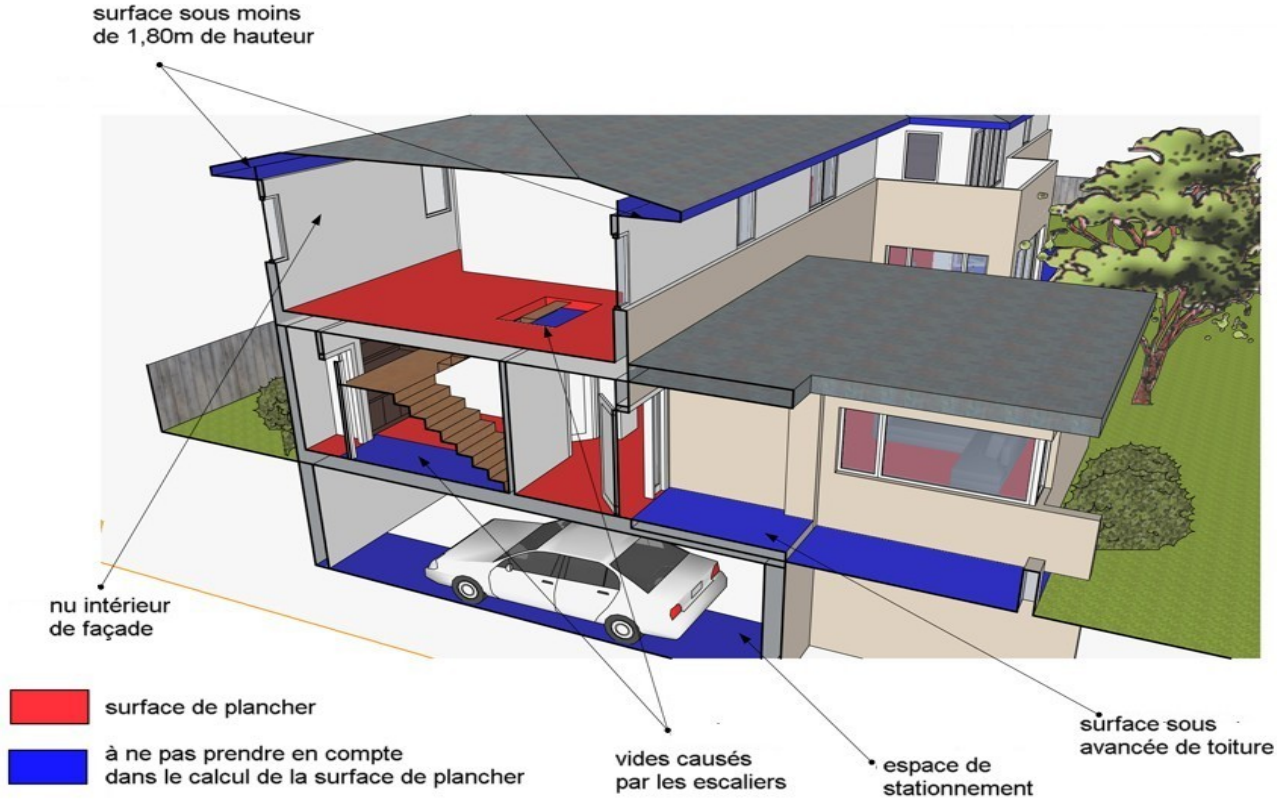
un garage, comme toute autre annexe à l'habitation
crée de la surface taxable s'il est clos ET couvert



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