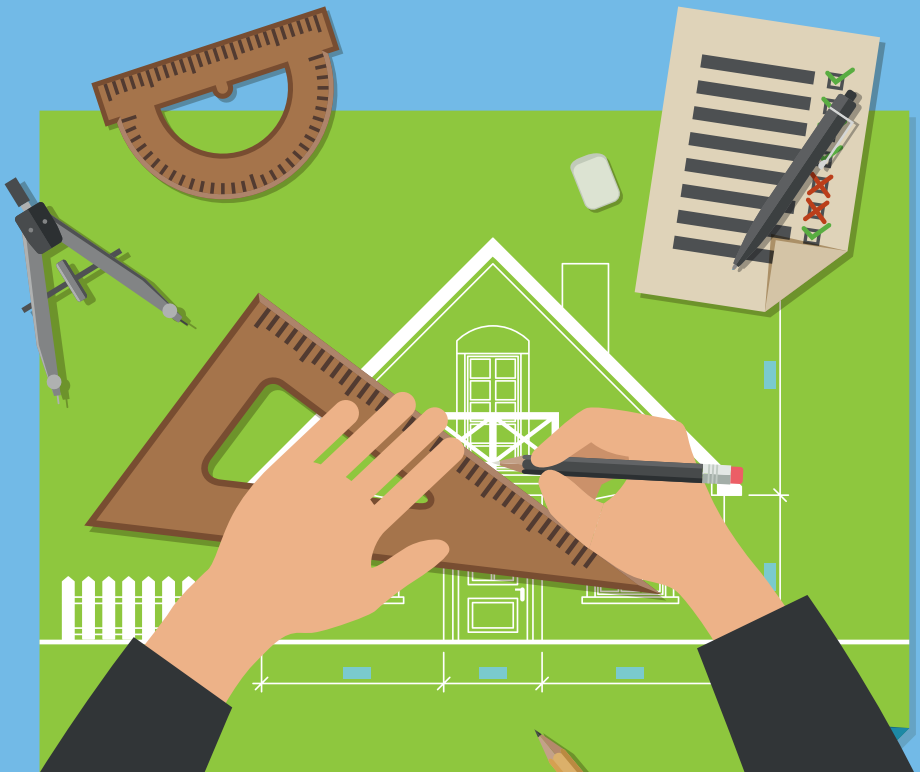
roannais AGGLOMERATION
communauté d'avenirs

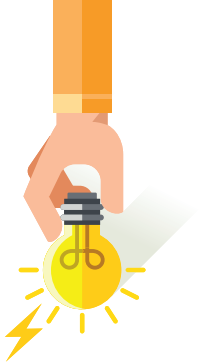
LE GUIDE
DU PERMIS DE CONSTRUIRE

LE PERMIS DE CONSTRUIRE… TOUT SIMPLEMENT

Le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui permet à toute personne (physique ou morale, publique ou privée) d'édifier une construction. Elle permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

Un permis de construire doit être déposé **avant** de réaliser toutes nouvelles constructions ou pour certains travaux sur des constructions existantes.





RECOURS À **L'ARCHITECTE**

PUIS-JE ÉLABORER MON DOSSIER SEUL OU DOIS-JE FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE ?

Faire appel à un architecte pour établir votre dossier **est obligatoire** sauf pour :

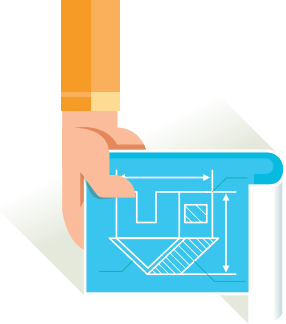
- Les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² pour les particuliers ;
- Les constructions à usage agricole dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 800 m² pour les exploitants agricoles ;
- Les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2 000 m².

QUELLES SONT LES PIECES À JOINDRE **OBLIGATOIREMENT** À LA DEMANDE ?

Pour constituer un dossier de permis de construire vous pouvez vous aider d'une ***notice explicative*** *accessible sur le site Internet «* ***service public.fr*** *».*

Votre dossier doit être déposé en 4 exemplaires (+ 1 exemplaire si vos travaux sont situés dans un secteur de protection de monument historique) et comporter les pièces obligatoires suivantes :

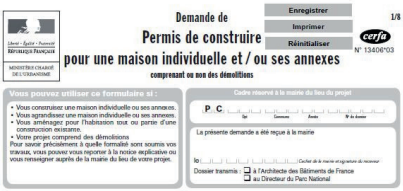
1. Cerfa
2. Un plan de situation du terrain ;
3. Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier ;
4. Un plan en coupe du terrain et de la construction ;
5. Une notice décrivant le terrain et présentant le projet ;
6. Un plan des façades et des toitures ;
7. Un document graphique d'insertion ;
8. Une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement proche ;
9. Une photographie permettant de situer le terrain dans un environnement lointain.



ZOOM
SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES

1 LE CERFA

2 formulaires différents sont disponibles sur Internet ou dans votre mairie.



Demande de
Permis de construire
pour une maison individuelle et / ou ses annexes
comprenant ou non des démolitions

Enregistrer
Imprimer
Réinitialiser

1/8

cerfa
N° 13406*03

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous construisez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

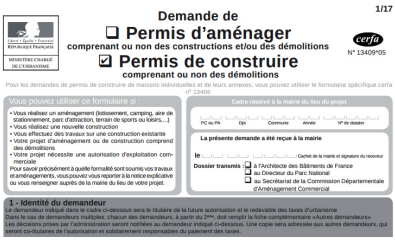
P C
Dpt Commune Année N° du dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis : ❑ à l'Architecte des Bâtiments de France
❑ au Directeur du Parc National

*Le formulaire de Permis de Construire pour des travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes CERFA n° 13406**



Demande de
❑ Permis d'aménager
comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
☑ Permis de construire
comprenant ou non des démolitions

1/17

cerfa
N° 13409*05

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...)
- Vous réalisez une nouvelle construction
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante
- Votre projet d'aménagement ou de construction comprend des démolitions
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale

Pour savoir précisément à quelle formalité sont soumis vos travaux et aménagements, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA Dpt Commune Année N° du dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

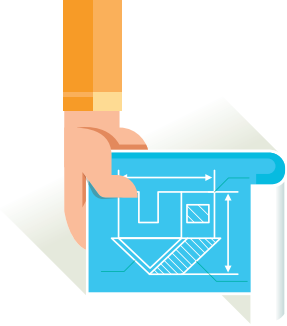
Dossier transmis : ❑ à l'Architecte des Bâtiments de France
❑ au Directeur du Parc National
❑ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial

1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme
Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2ème, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs»
Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

*Le formulaire de Permis de Construire pour les autres cas CERFA n° 13409**

N'oubliez pas de compléter la Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions et le cas échéant de joindre la fiche «autre demandeur» si le dossier est sollicité par plusieurs personnes.



ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

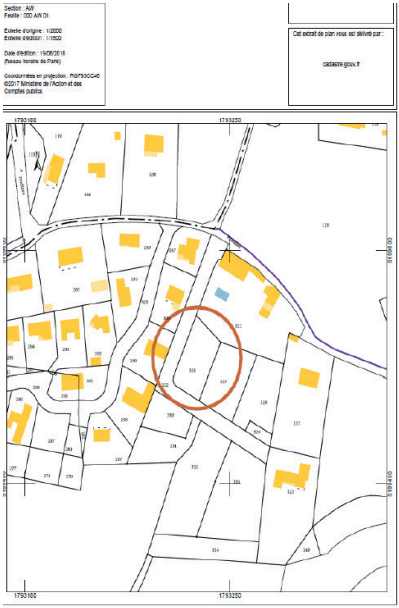
Vous pouvez utiliser un site de géolocalisation (Géoportail, cadastre.gouv.fr, etc…) ou demander à la mairie de vous fournir un plan cadastral.

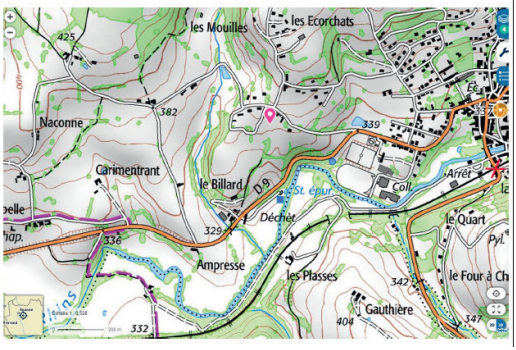
2 LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN (PC01)

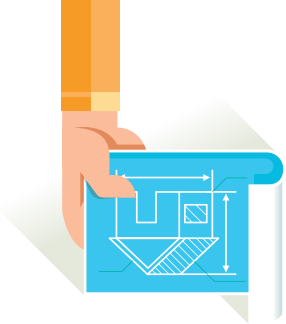
Le plan de situation doit permettre de situer précisément le terrain dans la commune.

Ce plan comporte :

- L'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ;
- Les voies de dessertes, avec leur dénomination ;
- L'échelle, comprise entre 1/5000 (1 cm pour 50 m) et 1/25000 (1 cm pour 250 m) ;
- Des points de repère du terrain.







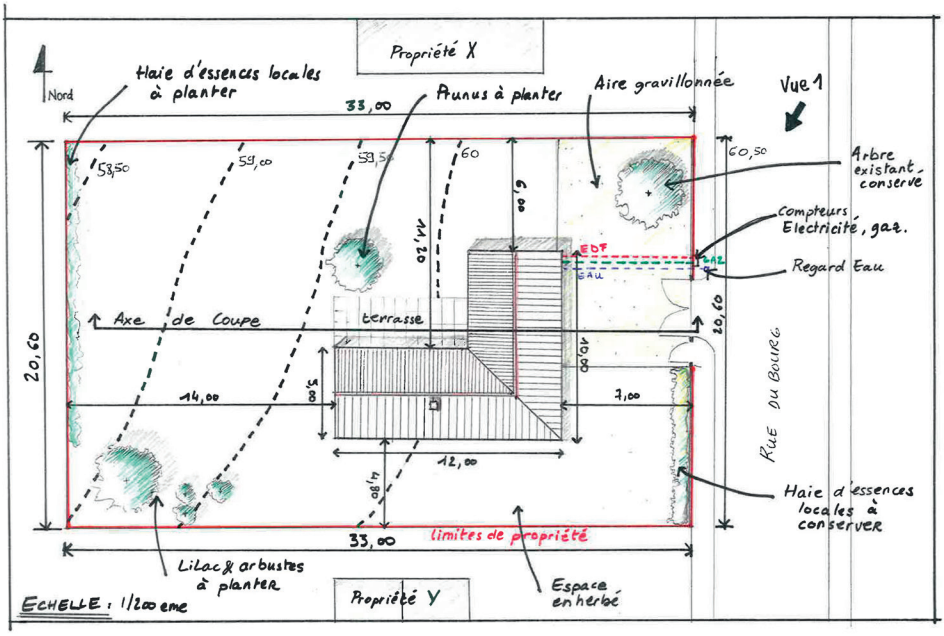
ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

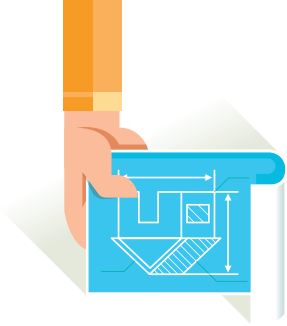
Sur le plan, différencier par un jeu de couleurs l'existant et le projet.

3 UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À EDIFIER OU À MODIFIER (PC02)

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.

Il permet de vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme (accès, réseaux, implantation, emprise au sol, hauteur, stationnement, espaces verts).





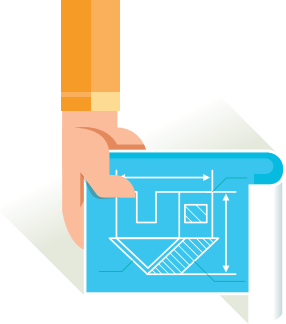
ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

Sur le plan, différencier par un jeu de couleurs l'existant et le projet.

3 UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À EDIFIER OU À MODIFIER (PC02)

Que comporte ce plan ?

- L'orientation Nord ;
- L'échelle comprise entre 1/50 (1 cm pour 0,50 m) et 1/500 (1 cm pour 5 m) ;
- Les limites cotées du terrain ;
- L'accès à la parcelle et le nom de la voie de desserte (Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder) ;
- La localisation des équipements publics ou privés (aires de stationnement, voirie, réseaux, assainissement, eaux pluviales…) ;
- Les bâtiments existants à maintenir ou à démolir sur la parcelle avec leurs dimensions et emplacements ;
- L'emprise au sol de la construction projetée et ses dimensions ;
- Les clôtures existantes et projetées ;
- Les plantations (arbres, haies) à maintenir, à supprimer ou à planter ;
- Les points de prise de vue photographique ;
- L'axe du plan de coupe ;
- Les courbes de niveaux altimétriques (lorsque le projet est situé dans une zone inondable : Rapprochez-vous de votre commune pour le savoir.)



ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

Imaginez que vous coupez votre maison en tranche.

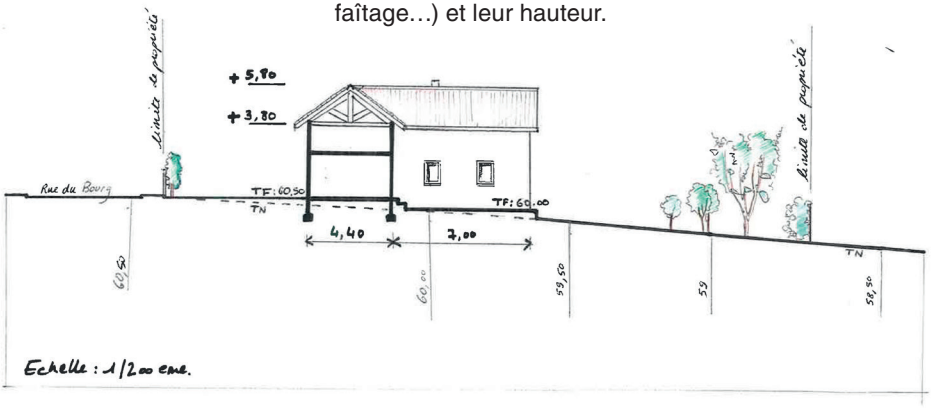
Pour une meilleure compréhension, reporter la position de la coupe sur le plan de masse.

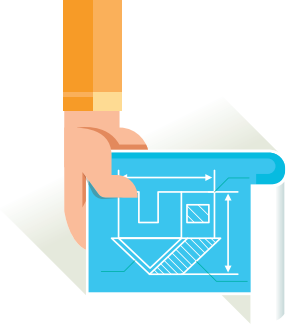
4 LE PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION (PC03)

Le plan en coupe est une représentation graphique de la construction et du terrain selon un plan fictif qui les traverse verticalement.

Ce plan comporte :

- Le profil du terrain avant (terrain naturel = TN) et après travaux (terrain fini + TF) ;
- Les adaptations nécessaires à la topographie : escalier, rampe, talus, mur de soutènement… ;
- L'échelle comprise entre 1/50 (1 cm pour 0,50 m) et 1/500 (1 cm pour 5 m) ;
- Les limites du terrain ;
- Les différents niveaux du projet (sol intérieur, terrasse, faîtage…) et leur hauteur.





ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

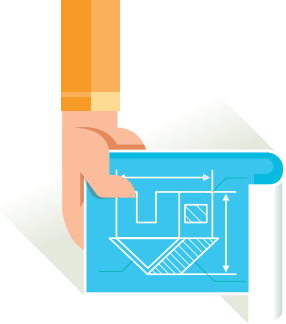
5 UNE NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET (PC04)

Le contenu de la notice doit répondre aux questions suivantes :

> Quel est l'état initial du terrain et de ses abords ? (ex : constructions existantes, végétation, éléments paysagers existants) ;

> Comment le projet s'insère dans son environnement et prend en compte les paysages ?

- Comment est aménagé le terrain ? Qu'est ce qui est modifié ou supprimé ?
- Comment sont implantées, organisées, composées les nouvelles constructions ? Quels sont leurs volumes ?
- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?
- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ?
- Comment sont gérés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

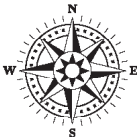


ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

En cas de travaux sur une construction existante, pensez à faire 2 plans :

- Un plan de l'état actuel ;

- Un plan de l'état futur.



Les personnes qui vont étudier votre demande ne connaissent pas votre quartier, votre terrain et encore moins votre projet… Elles ne peuvent s'orienter qu'avec le Nord.

6 UN PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES (PC05)

Le plan des façades et des toitures montre, de manière précise, l'aspect extérieur du bâtiment.

Ce plan comporte :

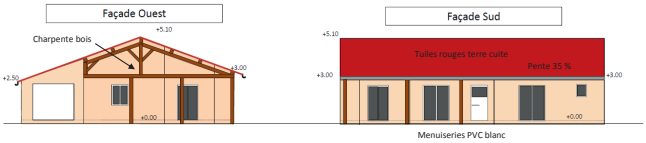
> La nature et la couleur des matériaux et leur localisation ;

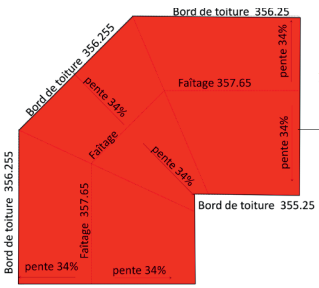
> Les dimensions des différents volumes de la construction ;

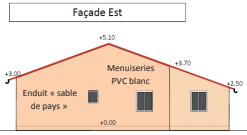
> Les éléments visibles : cheminées, capteurs solaires, poteaux, portes… ;

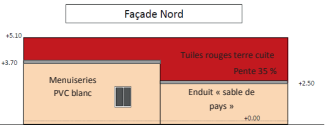
> L'orientation des façades (Nord, Sud, Est et Ouest) ;

> L'échelle comprise entre 1/50 (1 cm pour 0,50 m) et 1/100 (1 cm pour 1 m).

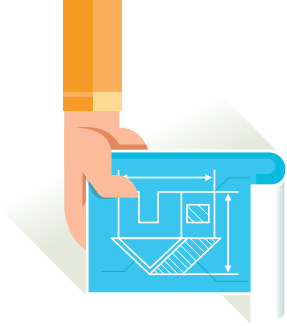








Echelle : 1 / 100

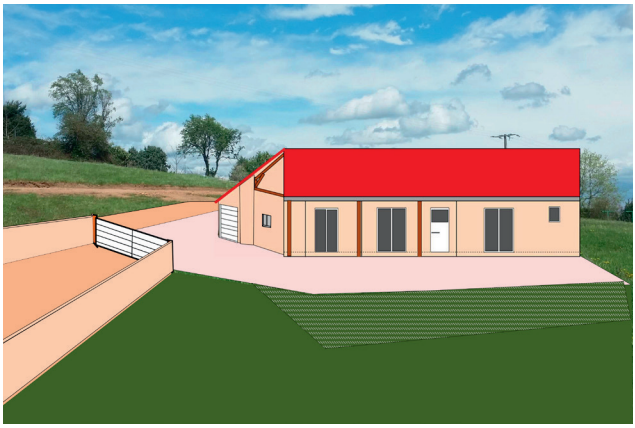


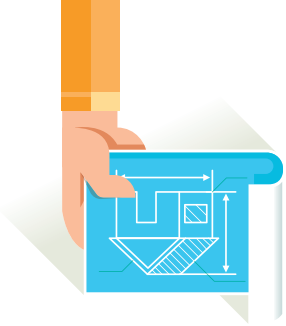
ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

Vous pouvez utiliser un logiciel de représentation en 3D ou prendre une photo du lieu de la construction et intégrer votre projet, dans la photo, à l'aide d'un papier calque.

7 UN DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION (PC06)

Il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.





ZOOM SUR **LES PIÈCES OBLIGATOIRES**

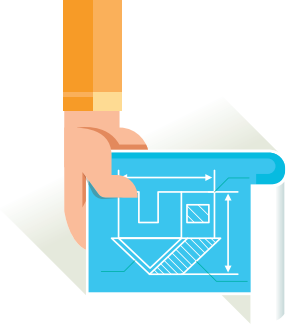
8 9 PHOTOGRAPHIES (PC07-PC08)

Les photos permettent de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans l'environnement lointain.

Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

Photo rapprochée - Vue A

Photo éloignée - Vue B



PIÈCES À JOINDRE OBLIGATOIREMENT **À LA DEMANDE**

AUTRES PIECES EXIGIBLES EN FONCTION DE LA LOCALISATION OU DE LA NATURE DU PROJET

(VOIR BORDEREAU DES PIÈCES ANNEXÉ AU FORMULAIRE) :

> Le formulaire attestant la prise en compte de la règlementation thermique (PC16-1) ;

> Les certificats attestant l'achèvement des équipements desservant le lot et indiquant la surface constructible du lot en cas de nouvelles constructions dans un lotissement délivré par un permis d'aménager (PC09 et PC10) ;

> L'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public si le projet est en surplomb du domaine public (balcon, débords toitures, isolation par l'extérieur…) ;

Cette liste n'est pas exhaustive.

INFORMATIONS **SUPPLÉMENTAIRES**

ET APRÈS L'OBTENTION DE MON PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Quelle est la durée de validité de l'autorisation ?

> Les travaux doivent commencer dans les 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation, en cas d'impossibilité interroger votre commune ;

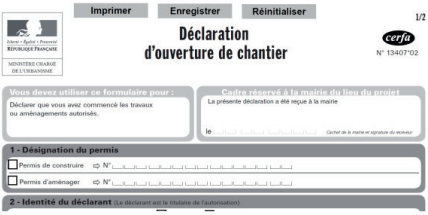
> Ne pas interrompre le chantier pendant plus d'un an.

Quelles sont les modalités d'affichage de l'autorisation ?

> Sur votre terrain et de manière lisible depuis la rue ;

> Dès sa réception et pendant toute la durée du chantier (voir modèle panneau d'affichage sur service-public.fr) ;

> Vous pouvez vous procurer un panneau auprès de votre entreprise ou dans les magasins de bricolage.



Imprimer | Enregistrer | Réinitialiser

1/2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Déclaration d'ouverture de chantier

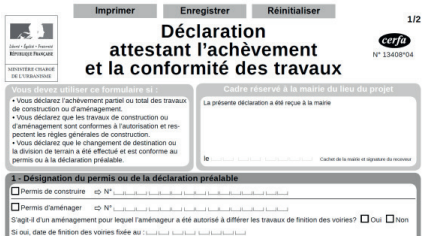
cerfa N° 13407*02

Vous devez utiliser ce formulaire pour :
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
La présente déclaration a été reçue à la mairie
le ..... Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis
☐ Permis de construire ⇨ N° L_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I
☐ Permis d'aménager ⇨ N° L_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)



Imprimer | Enregistrer | Réinitialiser

1/2

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

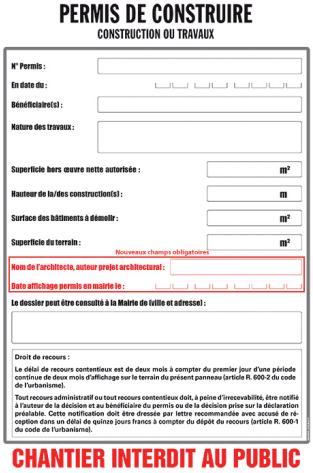
Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa N° 13408*04

Vous devez utiliser ce formulaire si :
- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
La présente déclaration a été reçue à la mairie
le ..... Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable
☐ Permis de construire ⇨ N° L_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I
☐ Permis d'aménager ⇨ N° L_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I_I
S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, date de finition des voiries fixée au : L_I_I L_I_I L_I_I_I_I



PERMIS DE CONSTRUIRE
CONSTRUCTION OU TRAVAUX

N° Permis :
En date du : L_I_I_I L_I_I_I L_I_I_I_I
Bénéficiaire(s) :
Nature des travaux :
Superficie hors œuvre nette autorisée : m²
Hauteur de la/des construction(s) : m
Surface des bâtiments à démolir : m²
Superficie du terrain : m²
Nouveaux champs obligatoires
Nom de l'architecte, auteur projet architectural :
Date affichage permis en mairie le : L_I_I_I L_I_I_I L_I_I_I_I
Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse) :

Droit de recours :
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être dressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

INFORMATIONS **SUPPLÉMENTAIRES**

Je ne dois pas oublier de déclarer en mairie :

> L'ouverture de chantier ;

> L'achèvement et la conformité des travaux.

(Ces formulaires sont disponibles sur *service-public.fr*)

Droit des tiers et recours :

> Le permis de construire n'ouvre pas tous les droits, vous restez responsable du respect des règles de droit privé (servitude de vue ou de passage, mitoyenneté, etc.).

> Un recours est possible dans les **2 mois** suivant l'affichage sur le terrain.

Ne commencez pas vos travaux avant !

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez-vous rapprocher de votre commune.

Document réalisé par les Services de

roannais AGGLOMERATION
communauté d'avenirs

Octobre 2018 - Illustrations : Istockphoto