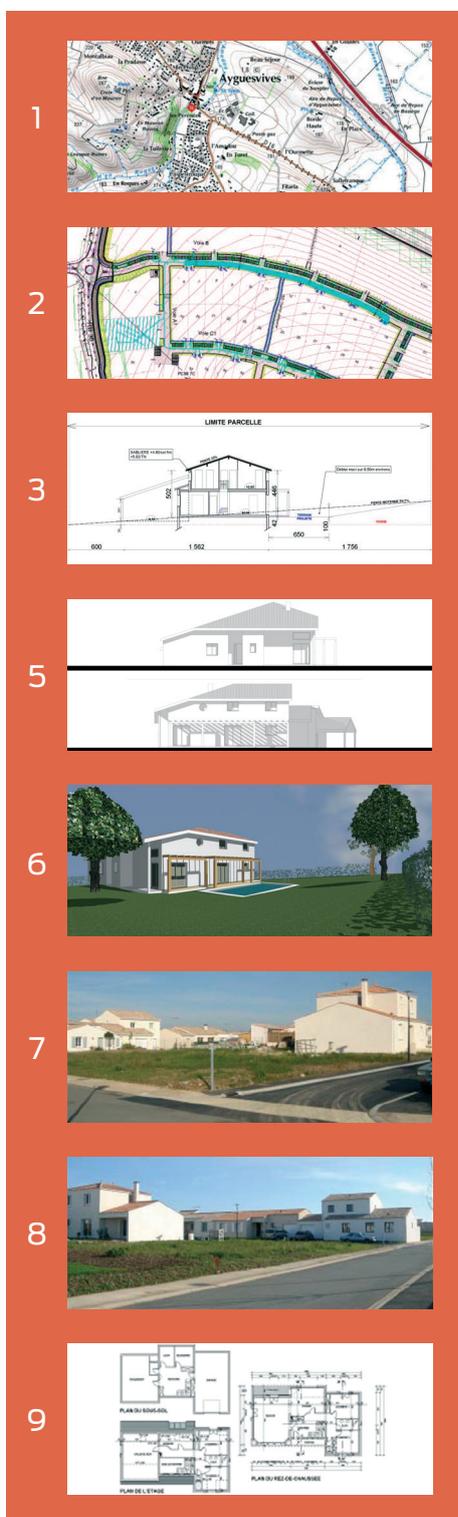


Le permis de construire



Concevoir - 2014

www.sicoval.fr

La demande de permis de construire est une formalité obligatoire pour tout projet de constructions supérieures à 20 m² (ou 40 m² dans certains cas) de surface de plancher ou d'emprise au sol. Cette demande doit être effectuée au moyen d'un formulaire CERFA accompagné d'un certain nombre de pièces et doit être déposée à la mairie de la commune d'accueil du projet

Les pièces du permis de construire

PC 1 - Plan de situation : il localise géographiquement le projet dans la commune.

PC 2 - Le plan masse : il aide à comprendre l'implantation de la construction sur le terrain et les aménagements extérieurs. Ce plan doit faire apparaître l'orientation, l'échelle, les limites de la parcelle, les hauteurs du bâtiment, les reliefs, les écoulements d'eau, les raccordements, les voiries, les bâtiments à proximité, les plantations, les accès prévus...

PC 3 - La coupe sur la construction et le terrain: elle précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel et aux limites de parcelle. Elle permet d'exprimer le respect de la topographie, les mouvements de terrain...

PC 4 - La notice explicative : elle constitue la véritable déclaration d'intention et d'engagement. Elle doit décrire : le contexte paysager global, l'état initial du terrain et de ses abords, les partis architecturaux retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, l'aménagement du terrain (plantation, accès, stationnement...), l'implantation, l'organisation, la composition et les volumes des constructions, les matériaux et les couleurs.

PC 5 - Le plan de façades et des toitures : il permet d'apprécier l'insertion du bâti sur le terrain, sa volumétrie, le rythme des percements, le choix des matériaux.

PC 6 - Le document graphique : souvent en vue 3D, en élévation ou en photomontage, cette représentation graphique illustre l'impact visuel du projet et son insertion par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage de proximité.

PC 7 - Une photographie de près : elle permet de situer le terrain dans le paysage de proximité.

PC 8 - Une photographie de loin : elle permet de situer le terrain dans le paysage urbain.

Pièces facultatives : les plans des différents niveaux et des coupes sur l'intérieur ne sont pas obligatoires.

PC 16-1 - Dans le cas de nouvelles constructions, une attestation indiquant que la construction respecte les normes imposées par la RT 2012 doit être jointe au dossier de permis de construire.

Délais d'instruction

Les délais sont fixés par décret. Ils figureront sur le récépissé remis au demandeur lors du dépôt de son dossier en mairie. Ces délais sont de deux mois pour une maison individuelle et de trois mois pour tous les autres permis. Une majoration de délai peut être fixée si le projet nécessite l'avis de l'architecte des bâtiments de France, de la commission de sécurité...

Délais de validité d'un permis

Après obtention du permis de construire, les travaux doivent être engagés dans les deux ans qui suivent sinon le permis est périmé. Il l'est également si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Autres formalités

La déclaration préalable :

C'est une autorisation administrative obligatoire pour les constructions, ouvrages ou travaux exemptés de permis de construire. Les constructions soumises à la DP sont :

- celles créant une SP comprise entre 5 et 20 m².
- celles créant une SP inférieure ou égale à 5 m² avec une hauteur supérieure ou égale à 12 m.
- les Habitations Légères de Loisirs d'une SP supérieure à 35 m².
- les piscines non couvertes dont le bassin est inférieur ou égal à 100m² ou celles dont la couverture fait moins de 1,80 m de hauteur au dessus du sol.
- les châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1,80 et 4 mètres, et dont la surface au sol, sur une même unité foncière, est inférieure à 2000 m².
- les clôtures
- les changements de destination.
- les travaux modifiant les façades.

Les délais d'instruction sont fixés à 1 mois.

Le permis de démolir :

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment.

Les délais d'instruction sont fixés à 2 mois.

Le permis d'aménager :

Le permis d'aménager est un document administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol. Ce document autorise son bénéficiaire à réaliser des constructions ou des démolitions.

Il est exigé pour les opérations de :

- lotissement,
- remembrement,
- affouillement et exhaussement du sol sur une profondeur ou hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- Les délais d'instruction sont fixés à 3 mois.

Surface de plancher – Surface habitable

La surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons. Sont compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures terrasses. Ne sont pas compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

La surface de plancher (SP) est une mesure de superficie des planchers pour les projets de construction immobilière. Elle a pour objectifs de :

- vérifier que la densité des constructions respecte le coefficient d'occupation des sols (COS) applicable au terrain.
- constituer l'assiette pour le calcul des taxes liées à la construction du bâtiment.

La SP correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

- A) des vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- B) les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- C) des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- D) des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- E) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- F) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par des parties communes.
- G) d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telle qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface habitable d'un logement, selon l'article R. 111-2 du Code de la construction, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Cette surface ne tient pas compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.