CONSTITUTION D'UN DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire (PC) doit être déposé avant de réaliser :

- Une **nouvelle construction** d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieures à 20 m² (maison individuelle, abri de jardin…),
- L'**extension** d'une maison existante (surélévation, véranda, garage…) entrainant la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- L'**extension** d'une maison existante **en zone urbaine** (U) d'une surface plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 40 m² et dès 20 m², si l'extension conduit à porter la surface plancher après travaux à plus de 150 m²,
- Un changement de destination d'un bâtiment (transformation d'un local commercial en habitation) qui s'accompagne de la modification de la structure porteuse du bâtiment ou des façades.

Votre dossier de permis de construire doit être composé du formulaire de demande (**CERFA n°13406 pour une maison individuelle et ses annexes ou CERFA n°13409**) complété et accompagné de documents décrivant votre projet (PCMI1 à PCMI8 ou PC1 à PC8). L'ensemble du dossier doit être déposé ou envoyé en mairie en **3 exemplaires.**

Saisie et dépôt des dossiers en ligne uniquement par le téléservice dédié : **portail.siea-sig.fr/sve/#/001344**

RECOURS A UN ARCHITECTE - CAS DES PARTICULIERS

Le recours à un architecte est obligatoire dans les cas listés ci-dessous :

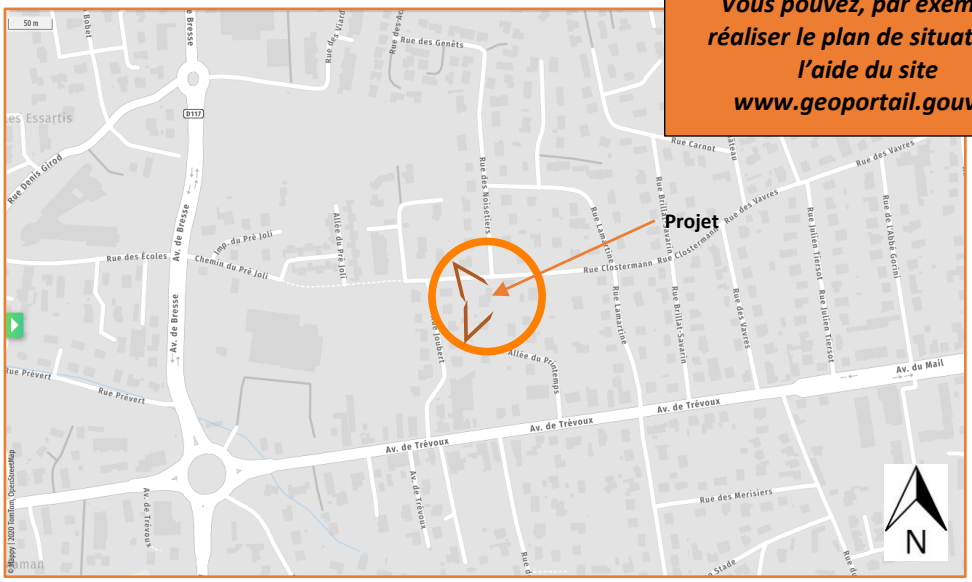
- **Nouvelle construction**
  - Construction d'un bâtiment autre qu'agricole, dont la **surface de plancher est supérieure à 150 m²**.
- **Extension d'une construction**
  - Hors zone U
    - Construction d'une extension dont la surface de plancher (SdP) de plus de 20 m² fait franchir le seuil des 150 m² de surface de plancher totale après travaux (EX. : construction existante de 125 m² de SdP et extension de 26 m² de SdP).
    - Construction d'une extension supérieure à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol liée à une construction existante de plus de 150 m² de surface de plancher avant travaux.
  - En zone U
    - Construction d'une extension dont la surface de plancher supérieure à 20 m² fait franchir le seuil des 150 m² de surface plancher totale après travaux (EX. : construction existante de 120 m² de SdP et extension de 36 m² de SdP).
    - Construction d'une extension supérieure à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol liée à une construction existante de plus de 150 m² de surface de plancher avant travaux.
- **Transformation d'un garage en pièce à vivre en zone U :** transformation d'un garage en pièce à vivre dont la surface de plus de 20 m² fait franchir le seuil des 150 m² de surface plancher totale près travaux (EX. construction existante de 120 m² de SdP et transformation d'un garage de 35 m²).

Remarques : Les personnes morales doivent recourir aux services d'un architecte pour établir leur projet architectural quel que soit le projet de construction ou de travaux.

PCMI1 ou PC1 - UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Le plan de situation sert à situer précisément votre terrain dans la commune. Il doit faire apparaitre :

- L'échelle qui doit être comprise entre 1/20000e et 1/25000^{e} pour un projet en zone rurale et entre 1/2000 et 1/5000 pour un projet en ville,
- L'orientation (Nord),
- La localisation de la parcelle concernée par le projet,
- Les points de repère de prise de vue des photographies (PCMI7 et PCMI8 ou PC7 et PC8).

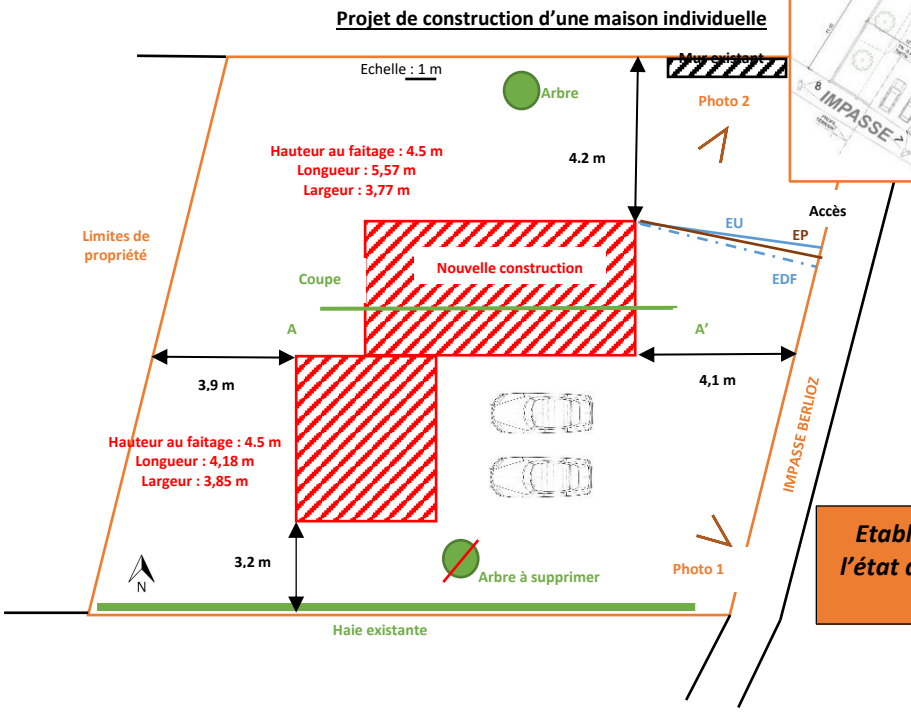


Vous pouvez, par exemple, réaliser le plan de situation à l'aide du site www.geoportail.gouv.fr

PCMI2 ou PC2 - UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS A MODIFIER OU A EDIFIER

Le plan de masse permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain et de visualiser le projet dans sa totalité (terrain, construction à conserver, à modifier, à édifier, branchements sur les réseaux). Il doit faire apparaître :

- L'échelle qui peut être comprise entre 1/50e et 1/500e,
- L'orientation (Nord),
- Le projet côté en 3 dimensions (hauteur, largeur, longueur),
- Les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact,
- Les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté,
- Les distances entre la construction, les limites du terrain et la voirie,
- Les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet,
- Les espaces verts et plantations à maintenir, supprimer ou créer,
- Au besoin, les places de stationnements,
- Au besoin, l'implantation prévue des réseaux (eau, électricité, assainissement),
- L'endroit à partir duquel les photographies jointes (PCMI7 et PCMI8 ou PC7 et PC8) ont été prises ainsi que l'angle de prise de vue.

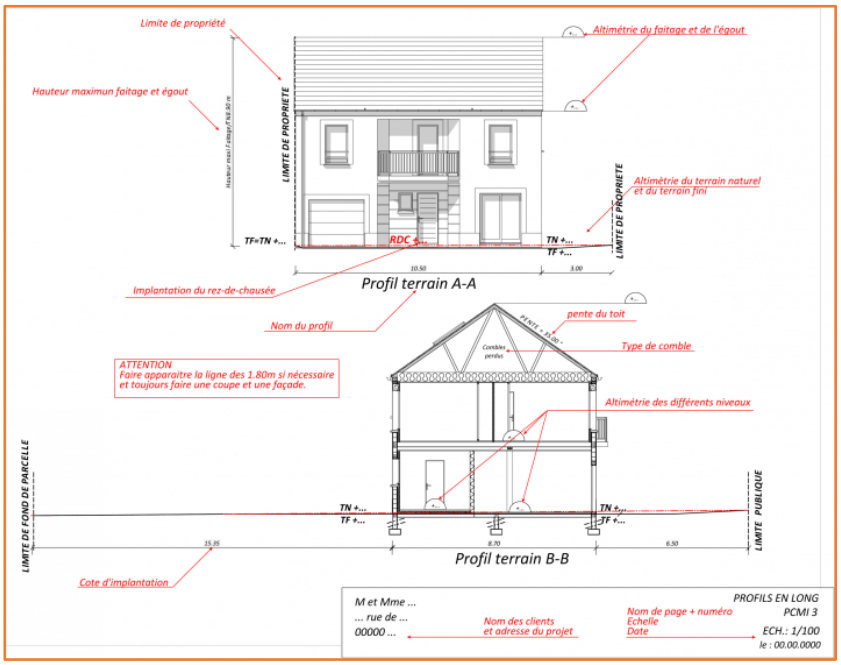


Etablir un plan de masse pour l'état actuel et un plan de masse pour l'état futur

PCMI3 ou PC3 - UN PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet. Il doit faire apparaître :

- L'échelle à 1/50e ou 1/500e,
- Les côtes (longueur, largeur, hauteur),
- Le profil du terrain avant (terrain naturel) et après travaux (terrain fini),
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain,
- Le volume extérieur de la construction,
- Les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel (côtes au faîtage et à l'égout de toiture),
- Les limites du terrain.



PCMI4 ou PC4 - UNE NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

La notice présente l'état actuel du terrain. Elle décrit le projet, en répondant à six questions précises destinées à comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement. Elle permet de préciser les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe. Elle doit comporter deux parties :

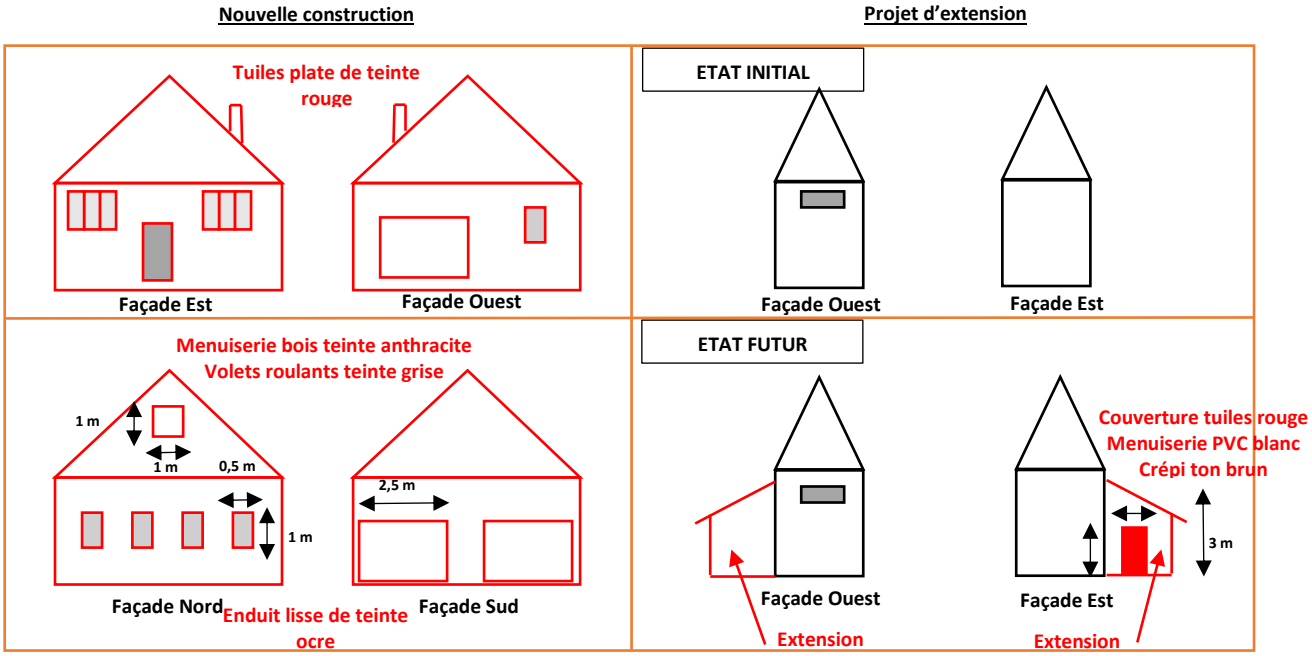
- PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS
  - La description du terrain, à la date du dépôt de la demande (situation, surface, constructions existantes, végétation ou éléments paysagers présents, clôture …),
  - Le contexte des abords (existence de constructions voisines, à quelle distance, à quelle hauteur, quels matériaux de construction).
- PRESENTATION DU PROJET
  - Les changements prévus dans l'aménagement du terrain en indiquant ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, mur, …).
  - La conception du projet (implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants),
  - Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain,
  - Les matériaux et les couleurs des constructions choisis,
  - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer,
  - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

PCMI5 ou PC5 - UN PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction. Il doit faire apparaître :

- L'échelle,
- Toutes les cotes (longueur, largeur et hauteur) de la construction et des ouvertures,
- Toutes les façades (un plan par façade, y compris les toitures),
- L'orientation (façade ouest, est …),
- Tout élément visible de l'extérieur (poteaux, portes, fenêtres, cheminées, …),
- Le choix et la couleur des matériaux
- Pour une extension, faire apparaitre le ou les bâtiments existants.

Si le projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur



PCMI6 ou PC6 - UN DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique permet d'apprécier l'impact paysager du projet dans son environnement, comment le projet se situe par rapport aux antres constructions avoisinantes et aux paysages. Pour le réaliser, prenez une photographie de l'environnement actuel de votre habitation puis représentez sur cette photographie le projet. Vous pouvez réaliser au choix :

- Un croquis à la main,
- Un montage photographique,
- Une simulation informatique.

PCMI7 ou PC7 - PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONEMENT PROCHE

Cette photographie permet de connaitre l'aspect du terrain d'implantation et des terrains qui jouxtent immédiatement. Si le projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existant… si le projet est situé en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

PCMI8 ou PC8 - PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONEMENT LOINTAIN

Cette photographie permet de connaitre l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants. Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie 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.

AUTRES PIECES

D'autres pièces peuvent être à joindre selon la nature ou la situation du projet : se reporter au bordereau de dépôt des pièces, annexé au CERFA.

DEFINITIONS

- ***Emprise au sol*** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements (exemple : marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- ***Surface de plancher (maison individuelle)*** : La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués. L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

  La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

  - Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs),
  - Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
  - Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
  - Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Un permis de construire modificatif sert à réaliser de petites modifications de l'aspect extérieur du projet initial ou à modifier l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction **de manière limitée**. Pour cela, le permis de construire délivré doit être en cours de validité. L'achèvement des travaux ne doit pas avoir été déclaré en mairie.

Votre dossier de permis de construire modificatif doit être composé du formulaire de demande (**CERFA n°16700**) complété et accompagné de documents décrivant les modifications de votre projet (PCMI1 à PCMI8 ou PC1 à PC8 qui sont impactées par la modification). L'ensemble du dossier doit être déposé ou envoyé en mairie en **3 exemplaires.**

POUR VOUS RENSEIGNER ET VOUS AIDER

Vous pouvez :

- Adresser un mail à la mairie à urbanisme@stdenislesbourg.fr,
- Prendre un rendez-vous en mairie au 04 74 24 24 64,
- Consulter le site www.service-public.fr (notice explicative, CERFA n°51434),
- Consulter le site internet www.cadastre.gouv.fr pour éditer un plan cadastral de votre parcelle,
- Consulter le site internet www.geoportail-urbanisme.gouv.fr pour connaitre le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune.