



Ville de

REMIRE-MONTJOLY

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LES FICHES PRATIQUES : LE PERMIS DE CONSTRUIRE : COMMENT ELABORER SON DOSSIER ? QUELLES PIECES JOINDRE A SA DEMANDE ?

LES FICHES PRATIQUES : LE PERMIS DE CONSTRUIRE : COMMENT ELABORER SON DOSSIER ? QUELLES PIECES JOINDRE A SA DEMANDE ?

Vous envisagez de réaliser un projet soumis à permis de construire et vous vous interrogez sur la nature des documents à joindre à votre demande. Cette fiche, destinée aux cas les plus courants, vous aidera à constituer votre dossier.

Le permis de construire est un acte administratif qui permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. C'est en effet au regard des divers règlements d'urbanisme que l'instruction des dossiers est conduite, aussi, nous vous invitons à les consulter sur le site internet de la Ville de Remire-Montjoly.

Les documents sollicités ont pour objectif de permettre l'instruction, la bonne compréhension de votre projet par les personnes en charge de l'étudier. Il convient donc d'apporter tous les éléments nécessaires à cette compréhension. Les défauts de précision entraînent une instruction difficile et, conséquemment, des délais qui risquent de ralentir la bonne réalisation de votre projet.

Le plan de situation (PC1)

Vous pouvez utiliser un plan de ville IGN ou une photo aérienne (<https://www.geoportail.gouv.fr/>).



Utilisez une échelle comprise entre 1/5000^{ème} (1cm pour 50m) et 1/25000^{ème} (1cm pour 250 m)

Le plan comporte :

- L'orientation, indication du nord ;
- Les voies de desserte avec leur nom ;
- Des points de repère.

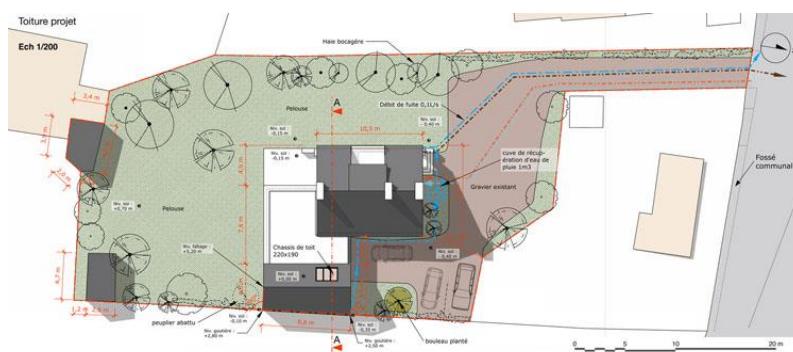
Objectif : localiser votre terrain sur le territoire communal

Le plan masse des constructions à édifier (PC2)

Le terrain :

L'orientation Nord, l'échelle (entre 1/50 et 1/500).

- Les dimensions du terrain et ses limites ;
- Les plantations et clôtures existantes et projetées ;
- L'accès à la parcelle et nom de la voie ;
- Les points de vue des prises photographiques.



La construction projetée :

- Les bâtiments existants côtés à conserver ou démolir ;
- Distances par rapport aux limites de terrain ;
- Emprise au sol de la construction et dimensions ;
- Position de la coupe ;
- L'emplacement des réseaux et des raccordements.

Ces renseignements peuvent figurer sur plusieurs plans pour une meilleure lisibilité.

Objectifs :

- Repérer les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Représenter le terrain et l'environnement
- Situer le projet dans son environnement



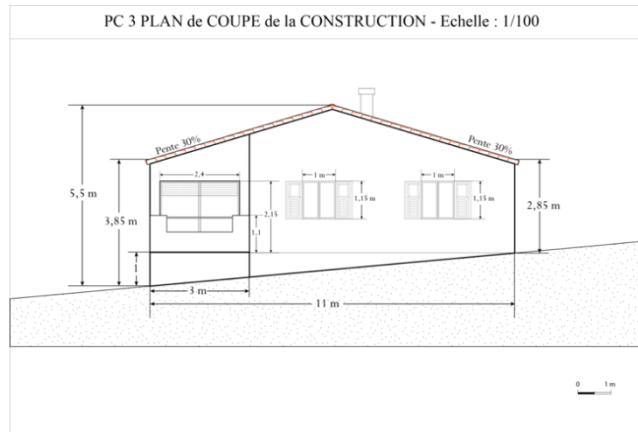
LES FICHES PRATIQUES

VILLE DE REMIRE-MONTJOLY – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Les coupes (PC3)

Présentez au moins une coupe du terrain avec insertion de la construction en précisant :

- Le profil du terrain avant et après travaux ;
- Les limites du terrain ;
- Le profil et les hauteurs des constructions à réaliser. ;
- les adaptations nécessaires (talus, escaliers, etc.).
- Le traitement des espaces extérieurs : accès véhicules, plantations, etc.).
- Précisez l'échelle du document (entre 1/50 et 1/100)
- Inscrivez la position de la coupe sur le plan de masse



Objectif : exposer l'adaptation de la construction au terrain, à la pente en particulier.

La notice architecturale (PC4)

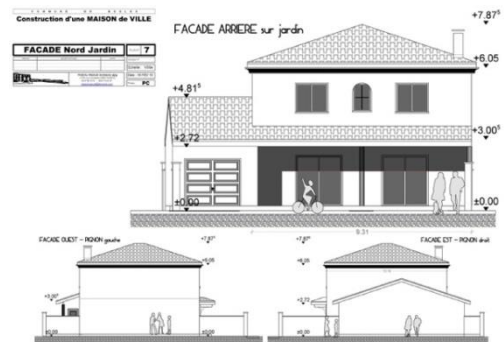
Sous forme de texte, la notice décrit votre projet. Pour cela vous pouvez développer deux parties :

- La description du site : paysage urbain, rural, vallonné, arboré, la morphologie du terrain, les plantations existantes ...
- Quel est l'aspect de la construction envisagée et comment sont traités les abords : type d'architecture (moderne, traditionnel, etc.), volumes, matériaux, couleurs (en RAL). Comment votre projet s'inscrit dans la parcelle et son environnement (positionnement et accès au terrain, position par rapport aux constructions voisines etc.). Comment sont traitées les parties non bâties (plantations, traitement de sol, végétalisation, etc.) y compris les limites de terrain.

Les plans de façade (PC5)

Ces plans permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction. Ils doivent préciser :

- Les dimensions des volumes à construire et des ouvertures ;
- Les matériaux apparents utilisés : nature (essence de bois...) et couleur (en RAL) ;
- Les détails architecturaux : chauffe-eaux solaires, panneaux solaires, etc ;
- L'orientation de la façade ;
- L'échelle du document (entre 1/50 et 1/100).



Objectif : exposer l'aspect extérieur des constructions projetées et leurs dimensions

Le document graphique (PC6)

Ce document réalisé via un dessin à main levée, en 3D, par photomontage ou simulation informatique doit représenter la future construction et l'ensemble des aménagements:

- clôture,
- arbres à planter,
- trottoirs,
- haies, etc.

Objectif : exposer une insertion de la future construction dans son environnement



Des photographies (PC7 et 8)

Présentez au minimum 2 photos des lieux tels qu'ils sont :

- une vue éloignée : elle situe le terrain dans son environnement paysager (urbain, rural, constructions voisines, arbres, etc.)
- une vue rapprochée : elle permet de repérer les éléments caractéristiques de la parcelle (arbres, relief, constructions, etc.) dans son environnement proche

Sur le plan masse indiquez les points de prises de vue

Objectif : exposer un état des lieux

Calcul des surfaces

L'emprise au sol des constructions	La surface de plancher	La surface taxable :
« L'emprise au sol » est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus	Elle correspond à la surface intérieure des sols (délimitée par le côté intérieur des murs extérieurs) pour chaque niveau clos et couvert et pour les zones dont la sous hauteur de plafond est supérieure à 1.80 mètre.	Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.



Le recours à un architecte est obligatoire dans certains cas. Si le projet de travaux conduit soit la surface de plancher soit l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments constitutifs du projet à dépasser 150 m².

En dessous de ces seuils, le recours à un architecte est facultatif uniquement si le particulier construit pour lui-même. Pour les personnes morales (SCI par ex.) le recours est obligatoire dans tous les cas.

REF

Articles L421-1 à L421-9 et R421-9 à R421-12 du Code de l'urbanisme

