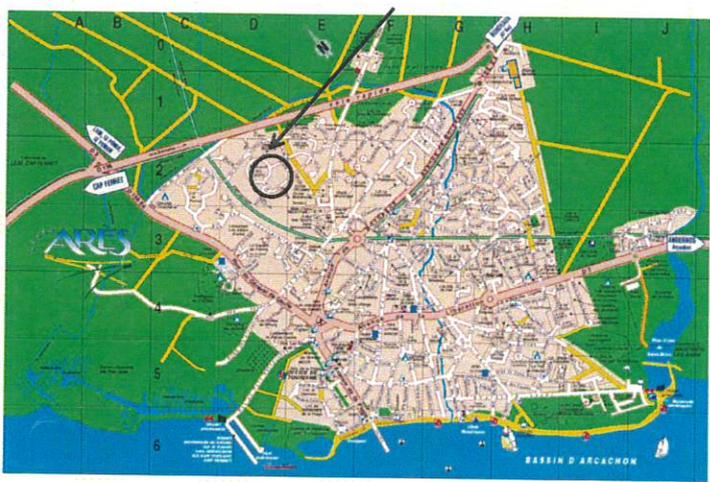
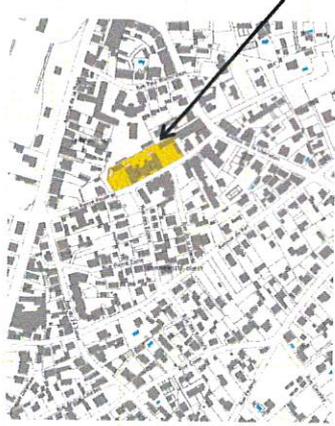


Modèles des pièces à joindre aux autorisations d'urbanisme

Permis de construire
Déclaration préalable
Pour les maisons
individuelles/annexes/piscines/clôtures/modifications de
façades/extensions de bâtiments...

Le plan de situation

Localisation de la parcelle et report des photographies



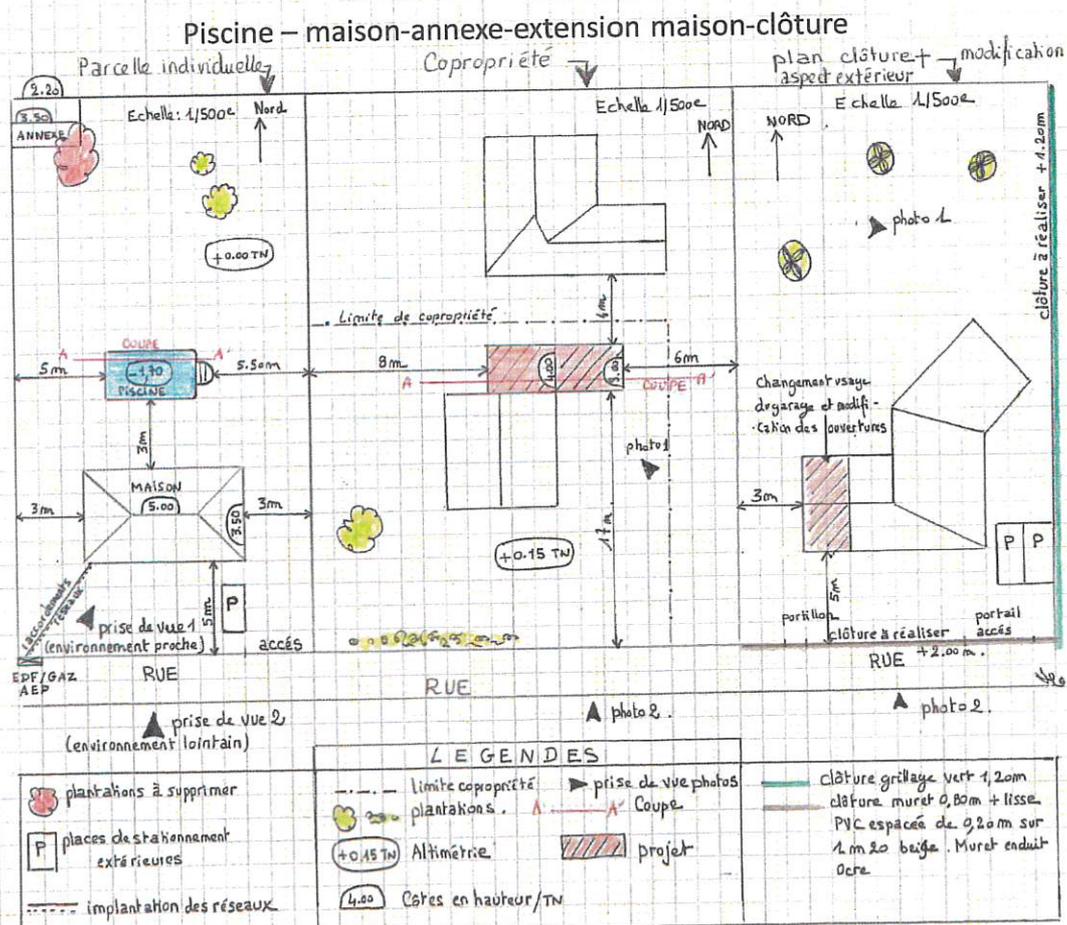
Le plan de masse

Liste des éléments à représenter:

Le plan de masse peut être édité gratuitement depuis le site internet www.cadastre.gouv.fr. Il convient cependant de vérifier l'exactitude des données du cadastre, car ces dernières peuvent ne pas être à jour.

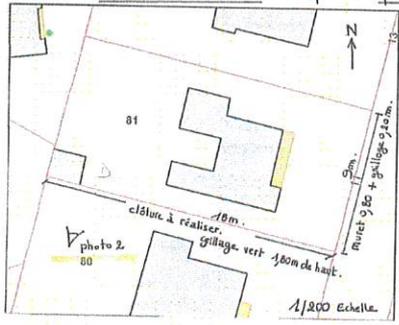
Pour les bâtis situés dans une copropriété, les constructions voisines sont à représenter (reporter les distances du projet par rapport à ces constructions voisines)

- L'orientation
- L'échelle
- L'accès au terrain et au projet
- Les limites séparatives et l'emprise de la voie publique
- L'altimétrie du terrain à partir du terrain naturel et du terrain fini (côtes de niveau du terrain).
- Les plantations existantes, à supprimer (s'il y en a) ou à planter
- Toutes les constructions existantes et/ou à créer (avec mise en évidence du projet)
- L'implantation des réseaux (eau potable, usée, gaz, électricité, etc.) et leur mode de raccordement
- Les distances du projet aux limites séparatives, à la voie publique et entre les constructions existantes
- La profondeur et les dimensions des affouillements/exhaussements du terrain
- L'implantation des clôtures existantes ou à créer
- Emplacement des prises de vue des photographies à joindre
- Implantation des aires de stationnement
- Emplacement choisi pour le plan en coupe



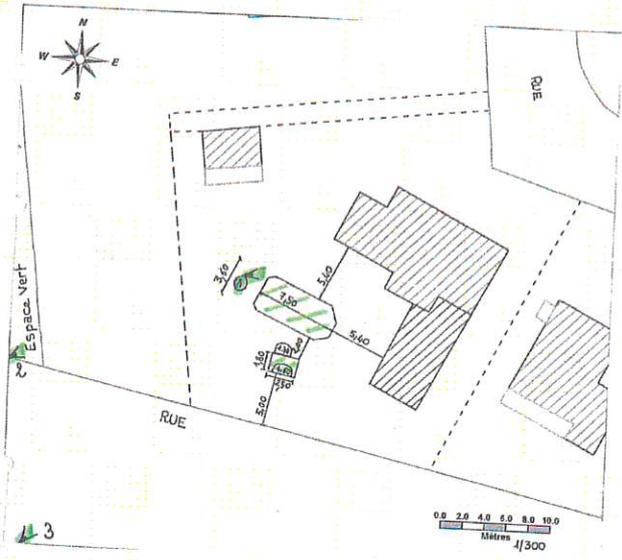
CLOTURE

PLAN DE MASSE : report des photos des façades concernées.

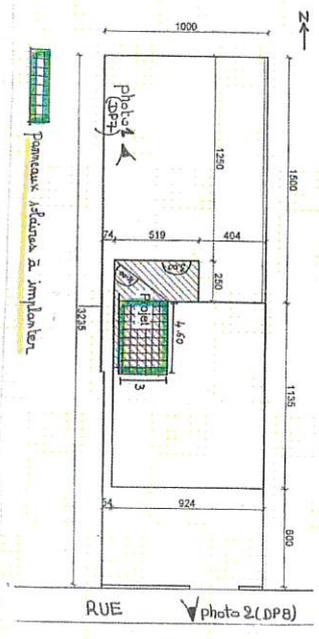


PISCINE

photo 1



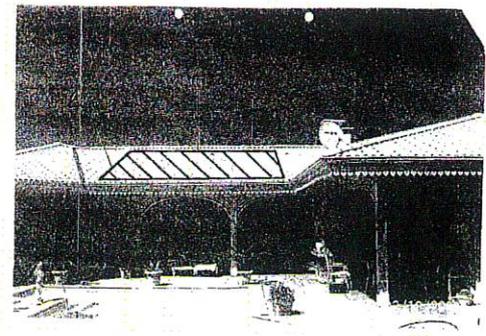
Captteurs solaires



Composition d'un dossier DP pour la pose de capteurs solaires

Fournir les pièces DP, DP2, DP3, DP4, DP5, DP6, DP7, DP8

insertion



Un plan en coupe du terrain et de la construction

- Il fait apparaître le profil du terrain avant et après travaux et l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain. La hauteur des éléments existants doit impérativement être indiquée sur les plans en coupe. Les éléments souterrains : vide sanitaire, cave,... doivent y figurer.

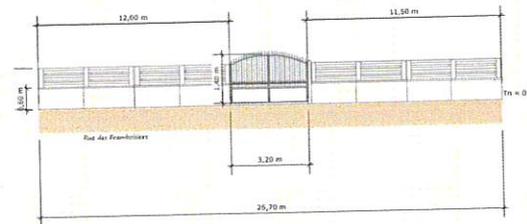


Urbinfos
Document extrait du site www.urbinfos.com

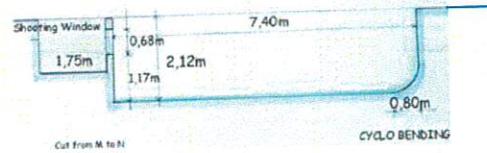
PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION
Echelle 1/100e
Réalisé le 01.01.2010

COUPE CLOTURE

Urbinfos Document extrait du site www.urbinfos.com

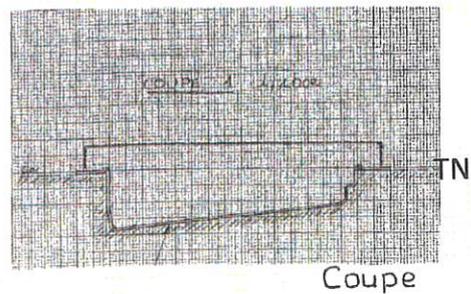


COUPE PISCINE

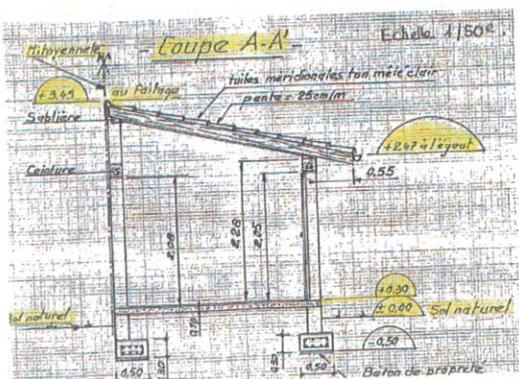


Coupe annexe

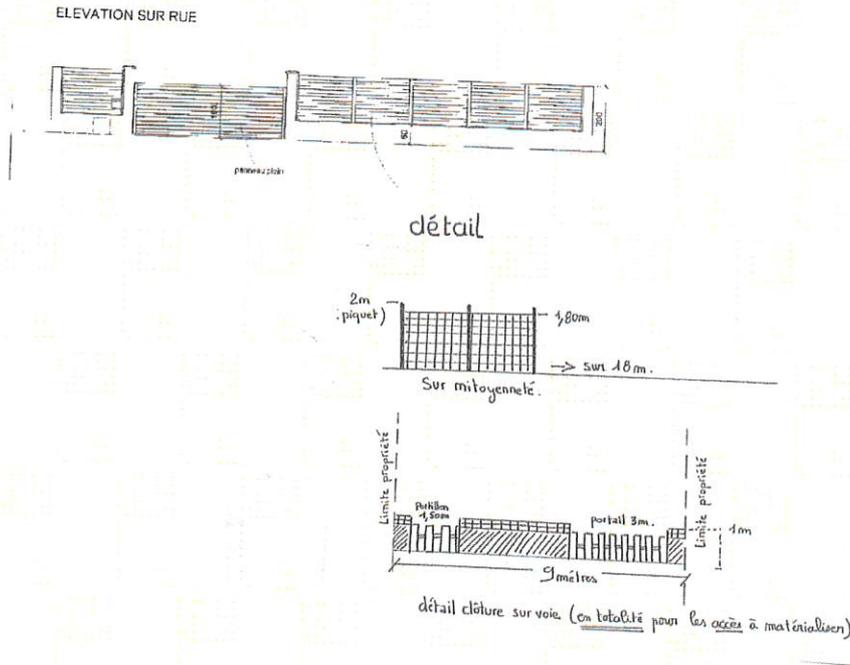
Coupe piscine



Coupe



COUPE CLOTURE SUR RUE ET SUR MITOYENNETE



UNE NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

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 6 questions suivantes:
 1. Quels aménagements sont prévus pour le terrain (préciser ce qui sera modifié ou supprimé)
 2. Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysages avoisinants (expliquer le choix retenu pour l'implantation de la construction).
 3. Comment sont traités les constructions, les clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain: indiquer ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique et donc visible de l'extérieur.
 4. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (type de menuiseries, de tuiles de maçonneries....)
 5. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations?
 6. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement : décrire les accès.

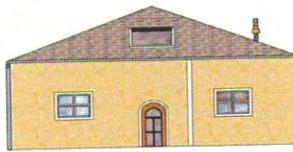
Ces informations sont à rédiger sur papier libre. Selon votre projet ces points ne sont pas tous à aborder systématiquement, traiter que les éléments concernant les travaux et tous les éléments modifiant l'état initial du terrain

La déclaration préalable prévoit dans l'imprimé cerfa un descriptif du projet :

- cerfa 13703*07. rubrique 3.
- cerfa 13404*07. rubrique 5.

Un plan des façades et des toitures

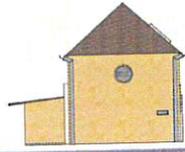
DP-4 PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES



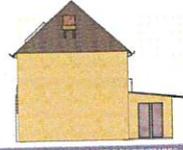
PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES
Échelle 1/250e
Façade Nord



PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES
Échelle 1/250e
Façade Sud



PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES
Échelle 1/250e
Façade Ouest



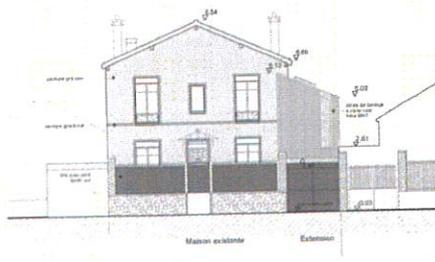
PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES
Échelle 1/250e
Façade Est

Il faut fournir le plan de toutes les façades à l'échelle, qu'elles aient ou non des ouvertures. Dans le cas d'une extension de bâtiment, il faut fournir le plan de toutes les façades modifiées par le projet (avant et après travaux, avec mise en évidence de l'extension graphiquement). Celles-ci doivent faire apparaître tous les éléments de décors (corniches, moulures, bardage bois), les ouvertures, les cheminées.



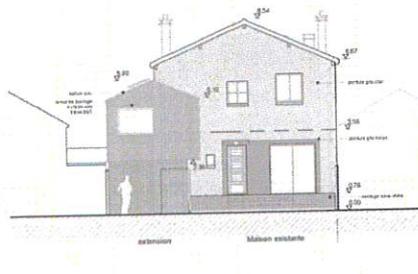
Document extrait du site : www.urbinfos.com

Façades extension maison



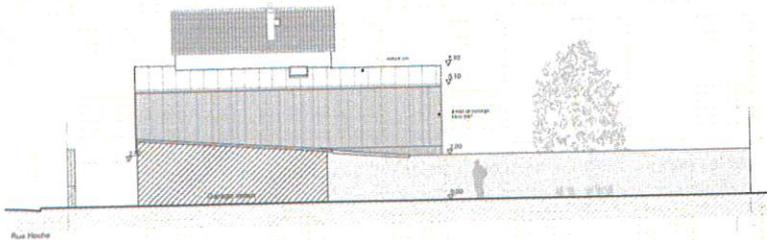
Maison existante Extension

Façade Nord-Ouest sur rue



extension Maison existante

Façade Sud-Est sur jardin



Rue Fleche

Façades modifiées et extension

le balcon existant est décoré du même enduit chaux rouge que l'extension

EXTENSION
couverture bac acier laqué gris
menuiseries bois volets roulants intégrés peinture gris foncé
enduit chaux rouge profond

EXISTANT
couverture tuiles mécaniques rouges
menuiseries bois volets metal peinture blanche
enduit ciment peint en blanc
soubassement pierres opus incertum

FAÇADE SUD

FAÇADE OUEST

FAÇADE NORD non modifiée

PLAN MASSE 1/200

PCMS
Ech. 1/200
FAÇADES

PIETROBU DUBOIS DE ENDRICH ARCHITECTE OPUS
LACTAO 0933 CORNILLE

Projet : Façade Sud

limite de propriété

limite de propriété

Echelle 1/100

SURELEVATION

EST

Echelle 1/100

PARTIE EXISTANTE

PROJET

+ Modification aspect extérieur

Façade surelévation + Modification de l'aspect extérieur

Etat des Lieux

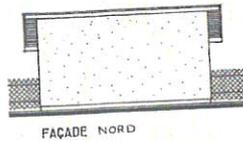
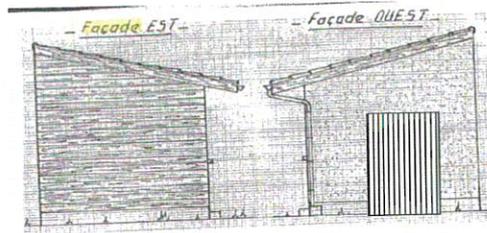
Façade Ouest

Projet

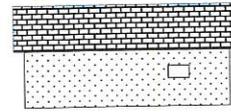
Aggrandissement ouverture

Echelle 1/100

FACADES ANNEXE ABRI DE JARDIN

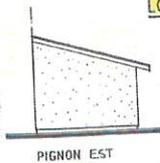


Garage



Annexe

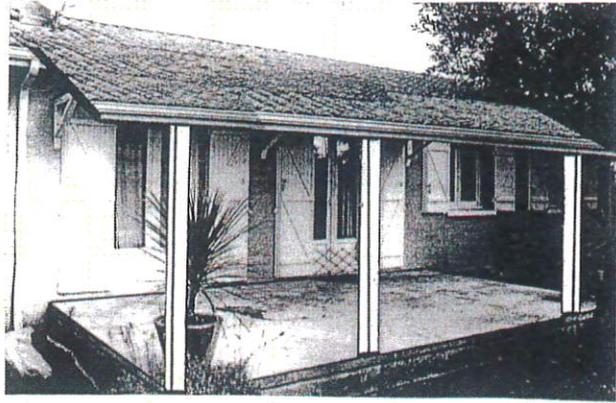
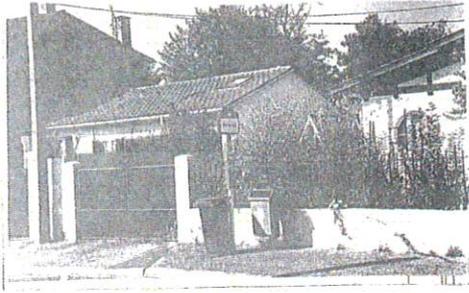
Echelle: 1/100



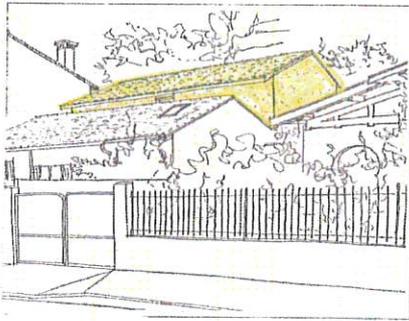
Un document graphique

- Ce document permet d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement : par rapport aux autres constructions environnantes et aux paysages alentours.



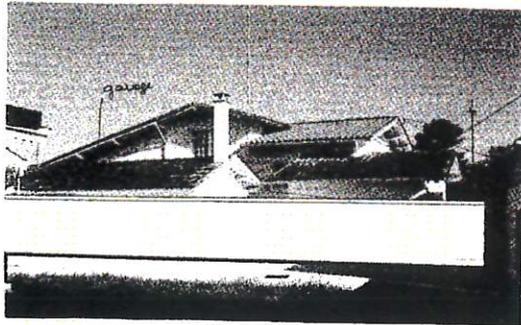


terrasse couverte

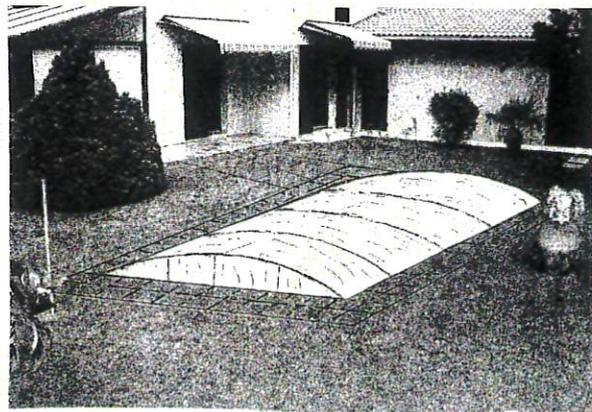


annexe

insertion



Insertion



Les photographies

- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain
- S seuls les projets situés sur des terrains ayant fait l'objet d'une autorisation de permis d'aménager sont dispensés de fournir les photographies lors de la première construction.

Attestation de prise en compte de la réglementation thermique

Pièce **obligatoire** pour le permis de construire.

Si vous êtes dans un lotissement de moins de 10 ans (documents fournis par le lotisseur)

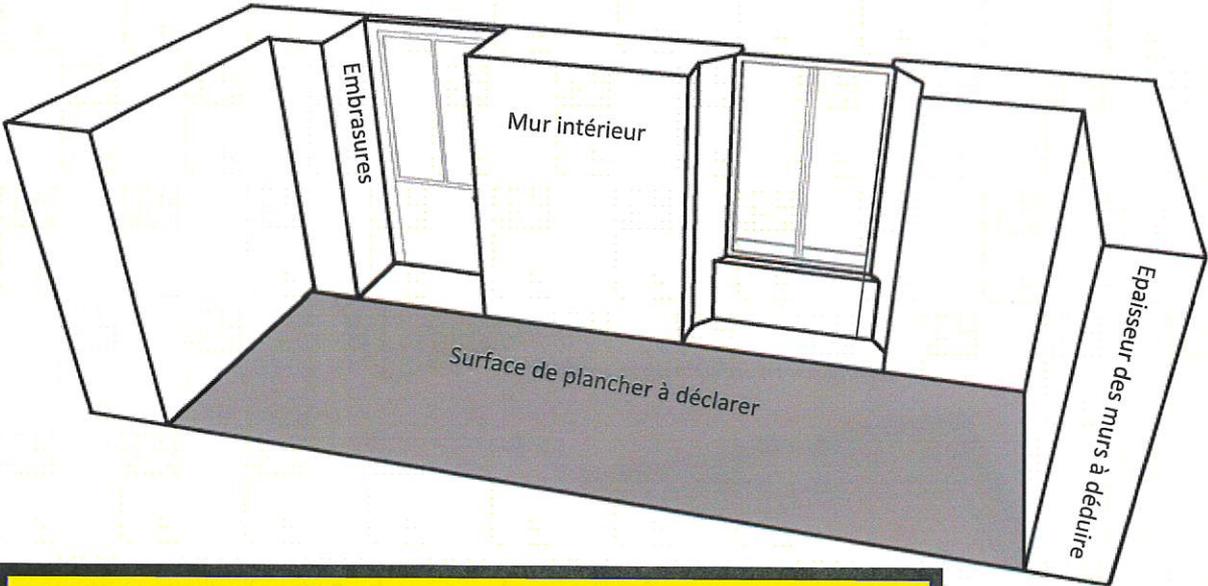
- Certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot.
- Certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot.
- Attestation de l'accord du lotisseur, en cas de subdivision de lot (le nombre maximum de lots autorisés dans le lotissement ne doit pas être dépassé)

AIDE POUR LE CALCUL DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

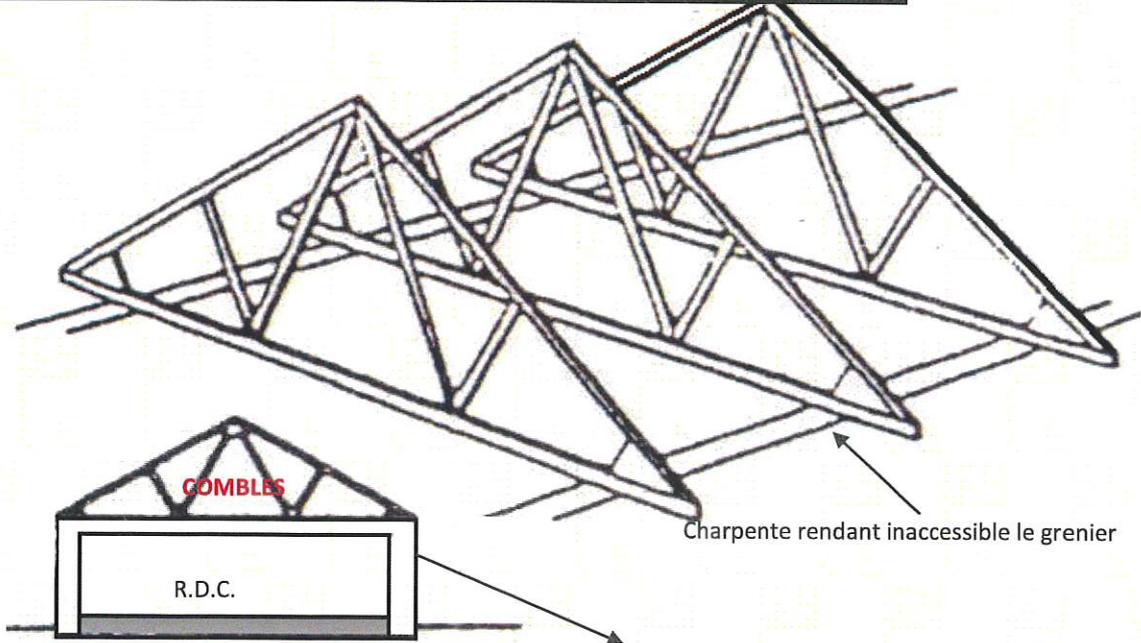
1. Attention toujours commencer par le calcul de la surface taxable :

DEFINITION : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculées à partir du nu intérieur des murs (annexe1). Ne comptent pas les vides et trémies des ascenseurs et escaliers (annexe2), les combles non utilisables et les hauteurs sous plafond strictement inférieures à 1,80 mètres (annexe 3).

Annexe 1 on déduit que les épaisseurs des murs extérieurs

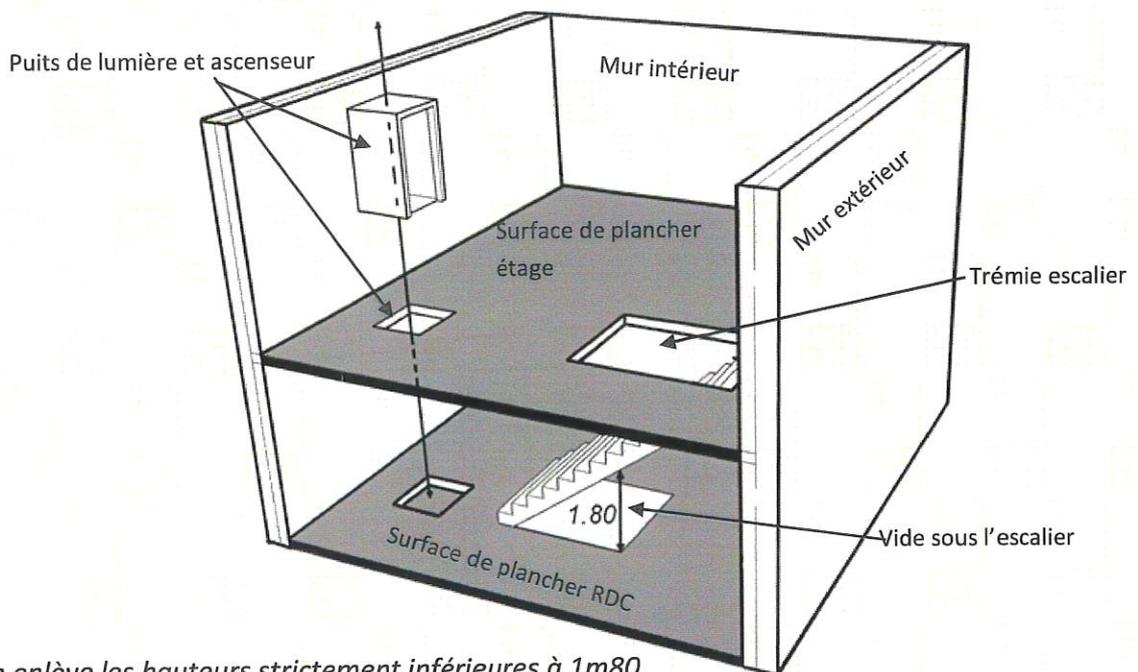


RAPPEL - la nature et la consistance du plancher n'entrent pas en ligne de compte (terre battue, gravier ...etc.) à partir du moment où ces surfaces sont couvertes et closes elle comptent pour le calcul des surfaces taxables et de plancher

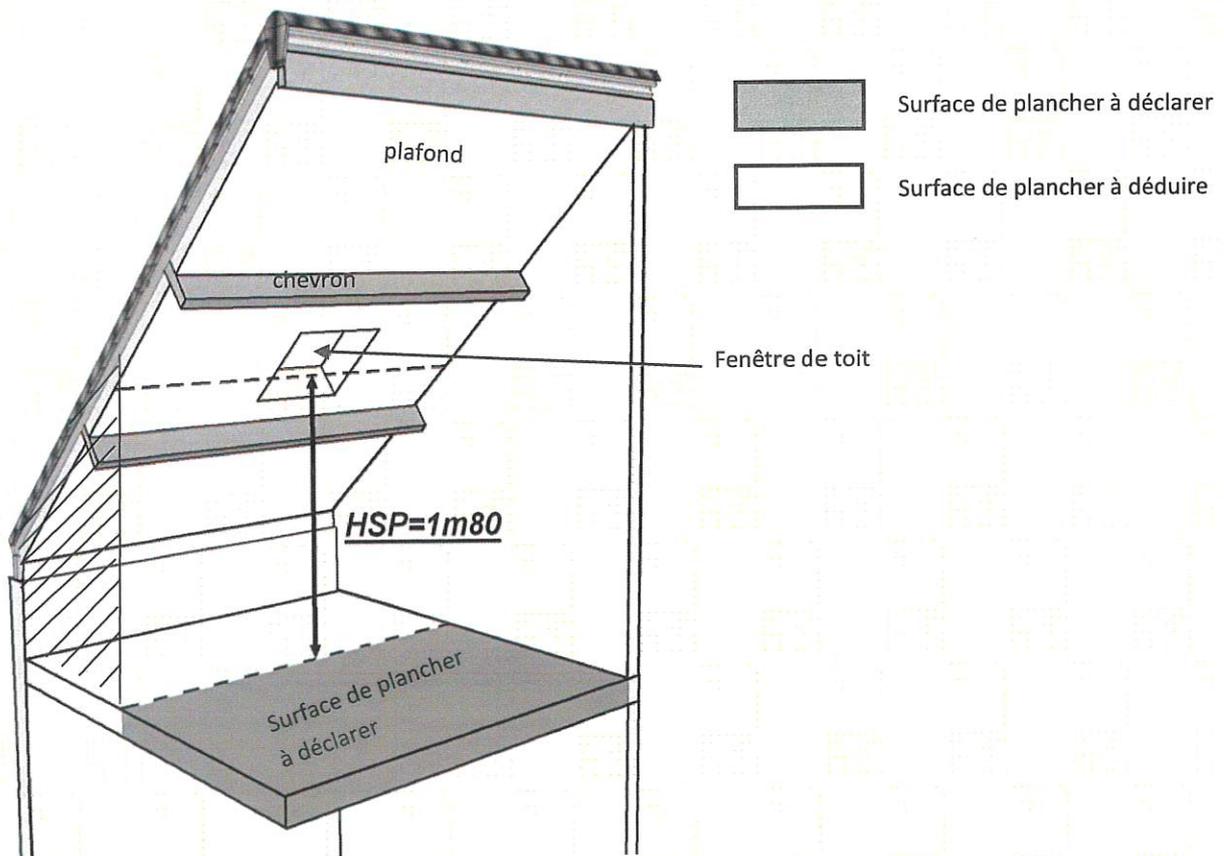


Exemple de comble non utilisable (donc à déduire), ici seule la surface du RDC sera comptée - donc un grenier non aménagé mais aménageable compte dans la surface de plancher et la surface taxable

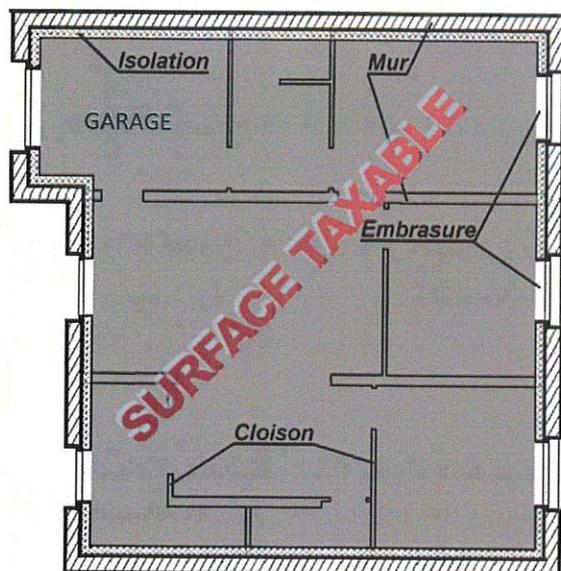
Annexe 2 on enlève les vides des ascenseurs et des escaliers



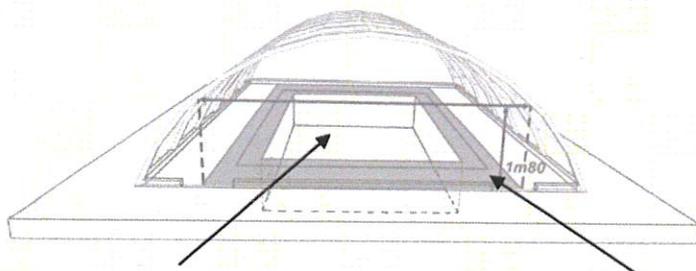
Annexe 3 on enlève les hauteurs strictement inférieures à 1m80.



RAPPEL - Les cloisons intérieures, les placards fixes, cheminées, caves, celliers, locaux techniques (ex: chaufferie) ne sont pas déductibles pour la maison individuelle.



1. Autres éléments soumis à la taxe d'aménagement:



Surface du bassin

Surface autour de la piscine couverte taxable

Les piscines (en m²) :

Sont taxables la superficie du bassin et la hauteur supérieure ou égale à 1,80m située sous abri et autour du Bassin.

Le stationnement de véhicules en dehors des garages couverts et fermés (en nombre de place)

Attention, le nombre de places exigibles par le règlement du P.L.U. doit apparaître sur la demande de permis de construire, leur absence sur le plan de masse et la fiche de fiscalité entraînera soit une demande de pièces, soit un refus de la part de l'administration.



Appentis pour voiture



Carport / abri pour voiture



Place de stationnement extérieure, sans aménagement et exigible au règlement du PLU

3. Ensuite calcul de la surface de plancher :

Prendre le chiffre de la surface taxable auquel on soustrait :

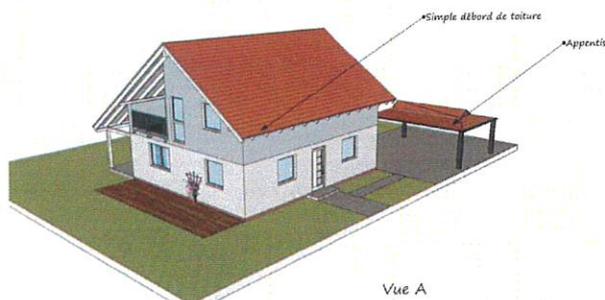
- Les surfaces de plancher destinées au stationnement des véhicules motorisés ou non.
- Les surfaces des bassins de piscine

Petit rappel : les terrasses couvertes et ouvertes ne comptent pas pour la surface taxable et la surface de plancher. Elles seront à calculer pour les emprises au sol (ci-dessous).

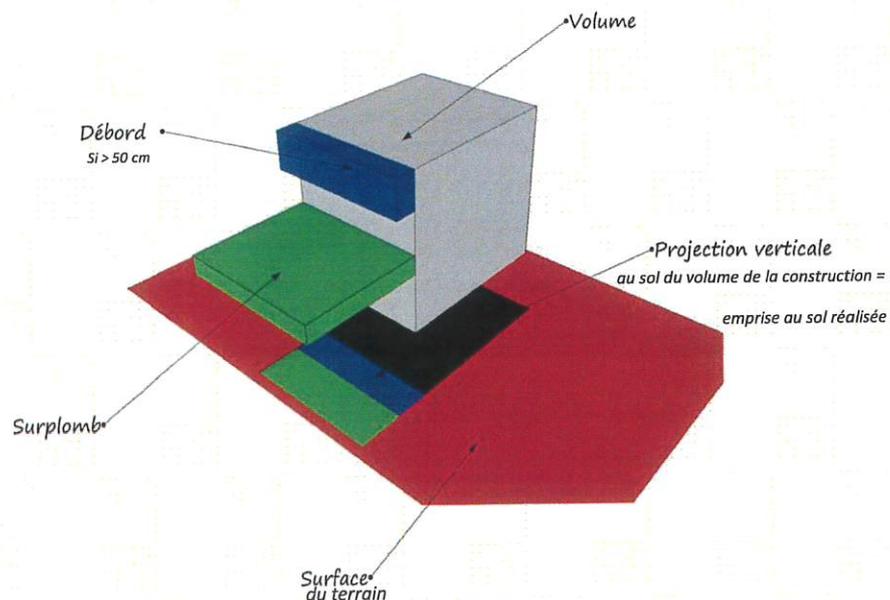
4. Calcul de l'emprise au sol :

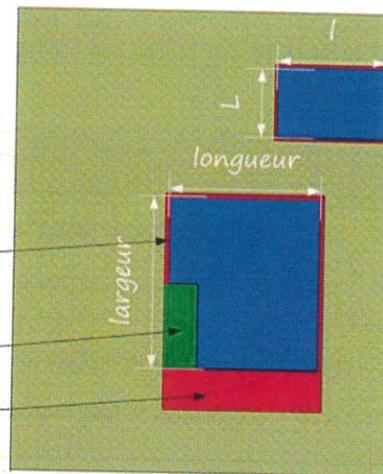
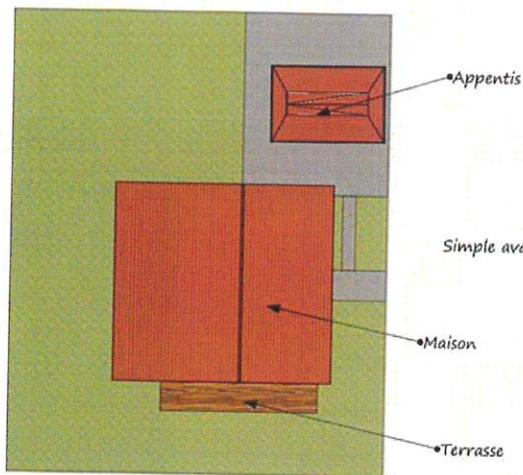
DEFINITION : constitue de l'emprise au sol,

- la projection au sol du volume de la construction close et non close, tous débords et surplombs inclus supérieurs à 50cm (se calcule donc avec les épaisseurs des murs extérieurs et les saillies importantes).
- Les bassins des piscines, plus la surface hors bassin couverte si c'est le cas.
- Les terrasses imperméabilisées qui ne sont pas de plain pied par rapport au terrain naturel.
- Les rampes d'accès extérieures (pour les accès au garage en sous sol).



Vue A
Composition du terrain
et architecture des bâtiments





EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l =$ aire formée par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus, en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :

- Avancées en façade
- Balcons
- Coursives
- Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

ATTENTION l'emprise au sol du P.L.U. ne correspond pas à l'emprise au sol du Code de l'Urbanisme. Il peut donc y avoir 2 emprises au sol à calculer (art. R 420-1 du code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol du code de l'urbanisme est abordée ci-dessus et sera utile pour savoir si vous avez l'obligation de recourir à l'architecte pour votre projet d'une part, et d'autre part sera utile pour définir quelle autorisation vous devrez déposer (permis de construire ou déclaration préalable).

L'emprise au sol du P.L.U du 26/02/2004 en vigueur sur la commune d'Arès est la suivante (sauf pour la zone UE) : correspond à la surface hors œuvre brute (murs extérieurs) du niveau édifié sur le sol (débords et surplombs ne sont pas comptabilisés). Les terrasses au dessus du sol et les piscine comptent.

Attention les implantations par rapport aux limites séparatives se comptent en tout point du bâtiment, donc y compris les débords de toit et les surplombs (tolérance jusque 0.50cm).

5. Avez-vous besoin d'avoir recours à un architecte?

Avec la surface de plancher, l'emprise au sol permet de fixer le seuil de recours obligatoire à l'architecte.

Aussi dès lors qu'un projet dépasse ou conduit à dépasser les 150m² de surface de plancher ou d'emprise au sol constitutive de surface de plancher, alors le recours à l'architecte est obligatoire.

6. Types d'autorisation selon les surfaces du projet:

NATURE DES TRAVAUX		AUTORISATIONS
CONSTRUCTION NOUVELLE de plus de 20m ² de surface de plancher ou d'emprise au sol*		PERMIS DE CONSTRUIRE
CONSTRUCTION NOUVELLE de plus de 5m ² et de 20m ² au plus de surface de plancher ou d'emprise au sol*		DECLARATION PREALABLE
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de plus de 20m ² et de 40 m ² au plus portant la surface de plancher ou l'emprise au sol* totale du bâti inférieure ou égale à 150m ² (par bâtiment)	EN ZONE URBAINNE (zone U du P.L.U.)	DECLARATION PREALABLE
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de plus de 20m ² et de 40 m ² au plus portant la surface de plancher ou d'emprise au sol* totale du bâti au-delà de 150m ² (par bâtiment)		PERMIS DE CONSTRUIRE
TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de plus de 5m ² et de 20 m ² au plus de surface de plancher ou d'emprise au sol*		DECLARATION PREALABLE
CONSTRUCTION NOUVELLE ou TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE de 5m ² au plus de surface de plancher ou d'emprise au sol*		PAS D'AUTORISATION
MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR		DECLARATION PREALABLE

* emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction tout débords et surplombs inclus (se reporter à la page 5 ci-dessus)