

LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

COMMENT ELABORER SON DOSSIER ?
QUELLES PIECES JOINDRE A SA DEMANDE ?

GUIDE PRATIQUE

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. Ce guide, destiné 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 d'Angoulême.

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.

... Vous trouverez ici un exposé des pièces à fournir à l'appui de votre demande.

GUIDE PRATIQUE

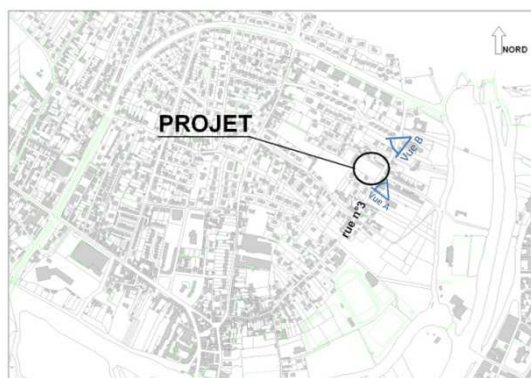
1 Le plan de situation

Objectif : localiser votre terrain sur le territoire communal

Vous pouvez utiliser un plan de ville ou une carte. 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.
- Les points de vue des prises photographiques.



2 Le plan masse des constructions à édifier

Objectifs :

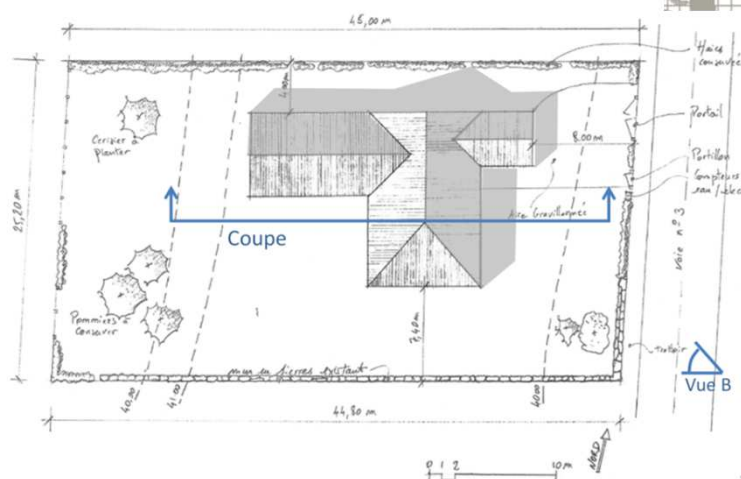
- Repérer les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Représenter le terrain et l'environnement
- Situer le projet dans son environnement

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.



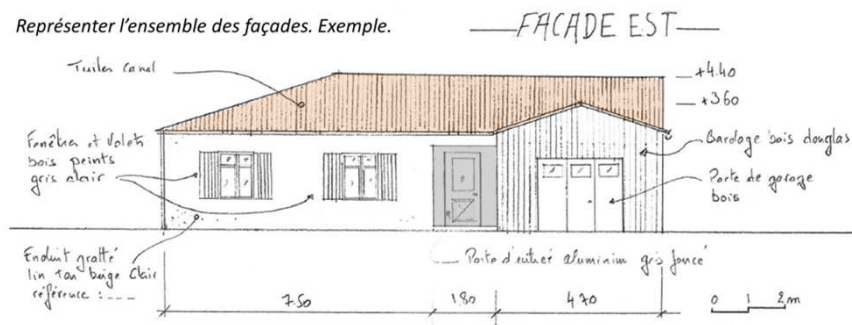
3 Les plans de façades

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

Ces plans permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction. Doivent être précisés :

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

Représenter l'ensemble des façades. Exemple.

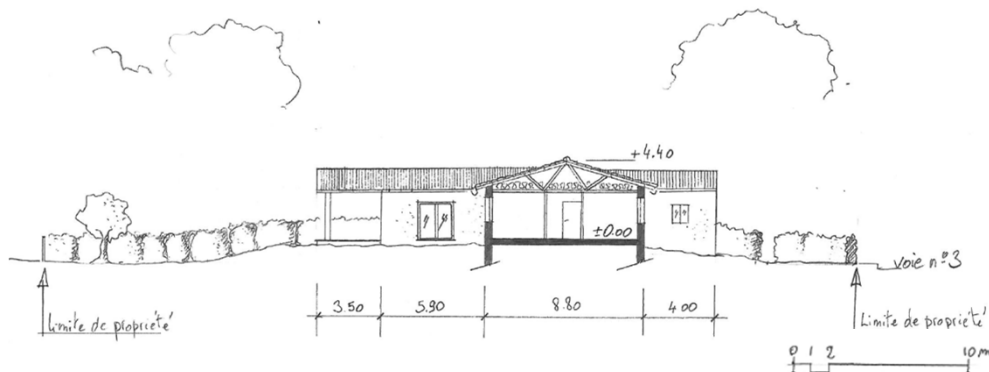


4 Les coupes

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

Présentez au moins une coupe du terrain et 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.



5 Des photographies

Objectif : exposer un état des lieux

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.



6 Le document graphique

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

Dessin à main levée, en 3D, photomontage ou simulation informatique, réalisez sur un fond de photographie du terrain une représentation de la future construction et de l'ensemble des aménagements : clôtures, arbres à planter, trottoirs, haies, etc.



7 La notice paysagère

Objectif : exposer et justifier les choix, conception, adaptation au terrain etc.

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. 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.



Calcul des surfaces

1 – L'emprise au sol des constructions :

« L'emprise au sol » est la superficie résultant de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Exemple, emprise au sol de l'ensemble des bâtiments constitutifs de surface de plancher : 145 m²



2 - La surface de plancher :

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.

Exemple, surface de plancher : 130 m²



3 – La surface taxable :

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.

Exemple, surface taxable : 152 m²



A SAVOIR : 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 de surface de plancher

à dépasser 170 m² (800 m² pour les constructions à usage agricole), le demandeur d'un permis de construire doit recourir à un architecte.

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.