

urbanisme

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

guide pratique

vérifier la compatibilité entre travaux et règlement

Première étape : prendre connaissance de la zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à laquelle vous appartenez, et vérifier si vos travaux sont compatibles avec le règlement.

> Vous pouvez vous rapprocher d'un architecte, professionnel agréé et formé pour vous conseiller, pour constituer votre dossier de demande de permis de construire ou pour prendre en charge l'ensemble de votre programme.

> Le recours à un architecte est obligatoire lorsque la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de la construction est supérieure ou égale à 170 m².

> Le dossier de permis de construire (composé du formulaire et des pièces annexes) doit être complet afin de permettre au service urbanisme de la Ville de comprendre les travaux que vous entreprendrez et d'instruire convenablement votre demande.

> Rappel : les règlements évoluent, les constructions voisines n'informent en rien de ce qui pourrait être réalisé sur son propre terrain.

Nb : toutes les pièces doivent être signées par le(s) demandeur(s).

les délais d'instruction

- > 2 mois pour les maisons individuelles
- > 3 mois pour les autres projets
- > 6 mois pour les ERP (Établissements Recevant du Public).

Ces délais peuvent être majorés s'il y a consultation de services extérieurs à la Mairie.

le délai de validité de votre autorisation

- > Votre autorisation est valable deux ans (exceptionnellement trois ans pour les permis en cours de validité au 20/12/08 et délivrés au plus tard le 31/12/10).
- > À partir du début du chantier, les travaux ne pourront être interrompus plus d'un an.

l'ouverture et l'achèvement des travaux

- > La déclaration d'ouverture de chantier et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devront impérativement être déposées en mairie au début et à la fin des travaux (voir page 12).
- > Rappel : si le projet évolue, il faut déposer un permis modificatif.

Les documents fournis doivent être propres, lisibles, précis et de préférence en couleur

- > Fournir au minimum trois exemplaires des formulaires et des plans. Des dossiers supplémentaires peuvent être demandés, notamment lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou pour d'autres consultations.
- > Joindre une description précise des travaux à effectuer. La liste des pièces à fournir est détaillée sur la notice de demande de permis de construire. Elle comprend les formulaires cerfa à remplir, dater et signer.
- > Si vous créez un logement, précisez la puissance de raccordement ERDF.
- > Toutes les pièces doivent être signées par le(s) demandeur(s).

Formulaire n° 13409 (permis de construire)

Formulaire n° 13409 (permis de construire)

Formulaire n° 13406 (pour une maison individuelle)

Formulaire n° 13406 (pour une maison individuelle)

Formulaire n° 13411 (permis de construire modificatif)

Formulaire n° 13411 (permis de construire modificatif)

L'ensemble de ces formulaires peut être rempli en ligne

PC1 un plan de situation

(disponible sur le site www.epinay-sur-seine.fr)

- > Signalez la localisation de votre projet par un point.

DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
COMMUNE D'EPINAY-SUR-SEINE

PLAN DE SITUATION

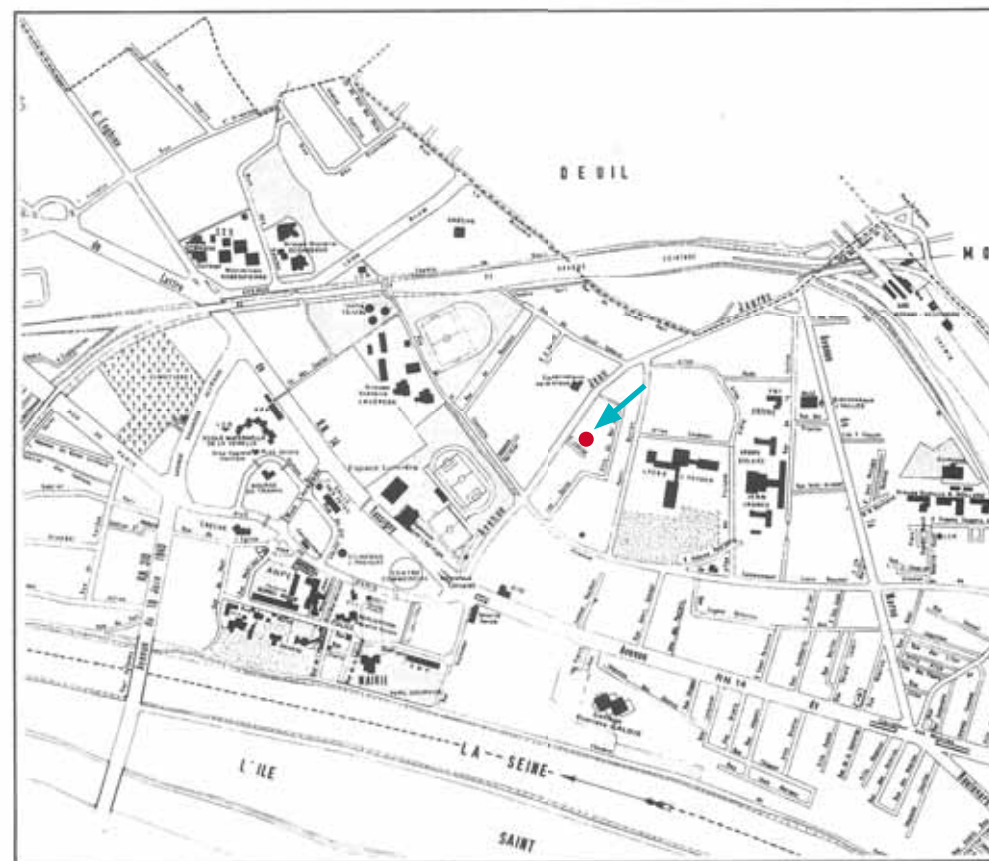
propriété sise _____

cadastrée section _____ n° _____

superficie _____ m²

propriétaire _____

échelle 1/10.000^{ème}



PC2 un plan de masse

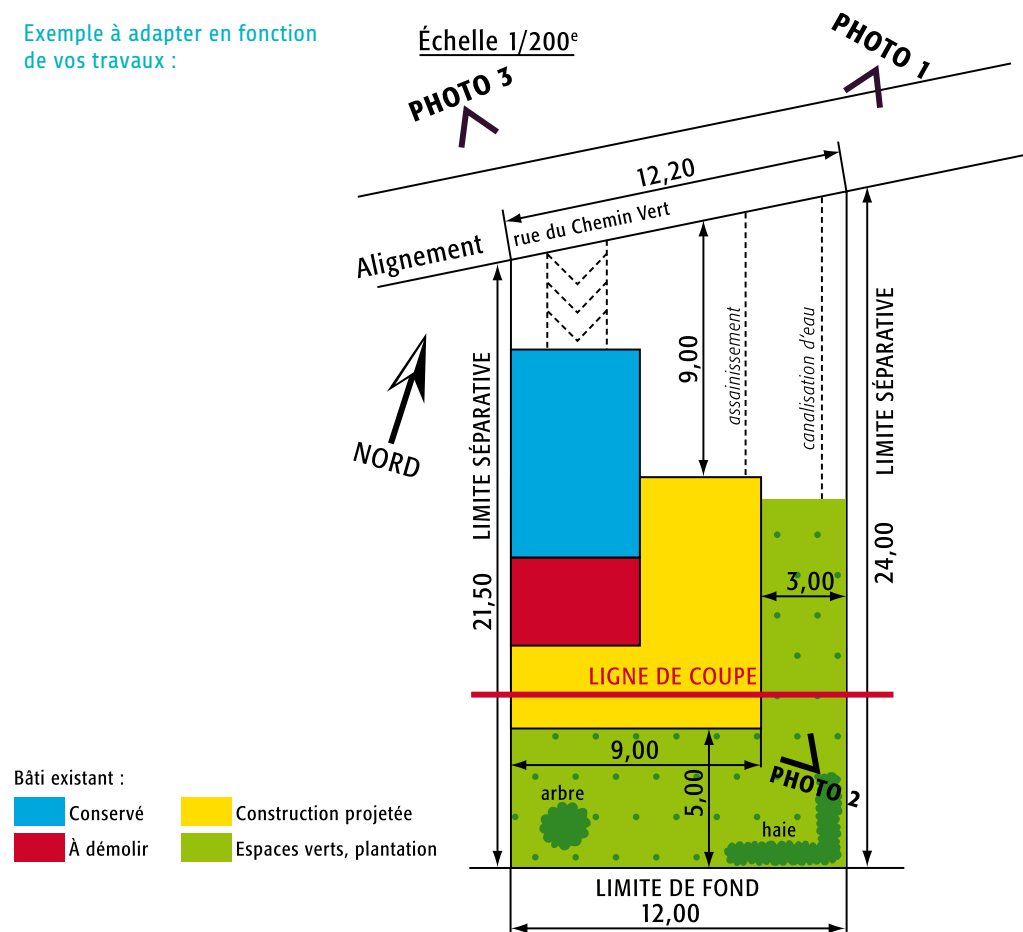
(plan schématique « vu d'avion »)

> Plan disponible sur www.cadastre.gouv.fr pour localiser la parcelle.
Ce plan de masse avec le projet de construction est à élaborer par vos soins (informatiquement ou à la main).

> Doivent obligatoirement y figurer :

- Le titre
- L'échelle
- L'orientation
- Les cotes dans les 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur)
- 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 arbres existants et/ou ceux qui doivent être plantés
- L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou installation du système d'assainissement individuel (EU = eaux usées, EP = eaux pluviales)
- L'endroit à partir duquel les photographies ont été prises.

Exemple à adapter en fonction de vos travaux :



PC3 un plan en coupe du terrain et de la construction

(il représente la tranche verticale de la maison)

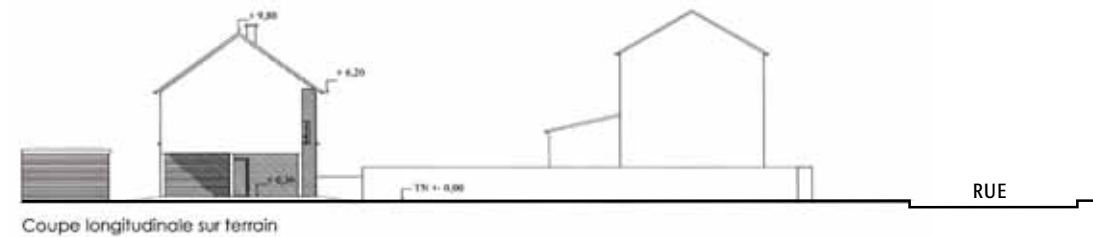
> Faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux.

> Doivent obligatoirement y figurer :

- Le titre
- L'échelle
- Les planchers et les cloisons
- Les hauteurs d'allèges des fenêtres (en façade et toiture)
- La hauteur de la construction au faîtage et à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel / terrain modifié.

> Faire apparaître en rouge la ligne de coupe sur le plan masse (la zone où le bâtiment a été « coupé »).

Exemple :



PC4 notice décrivant le terrain et présentant le projet

- > Décrivez le terrain existant.
- > Présentez le projet par un texte explicatif et détaillé.

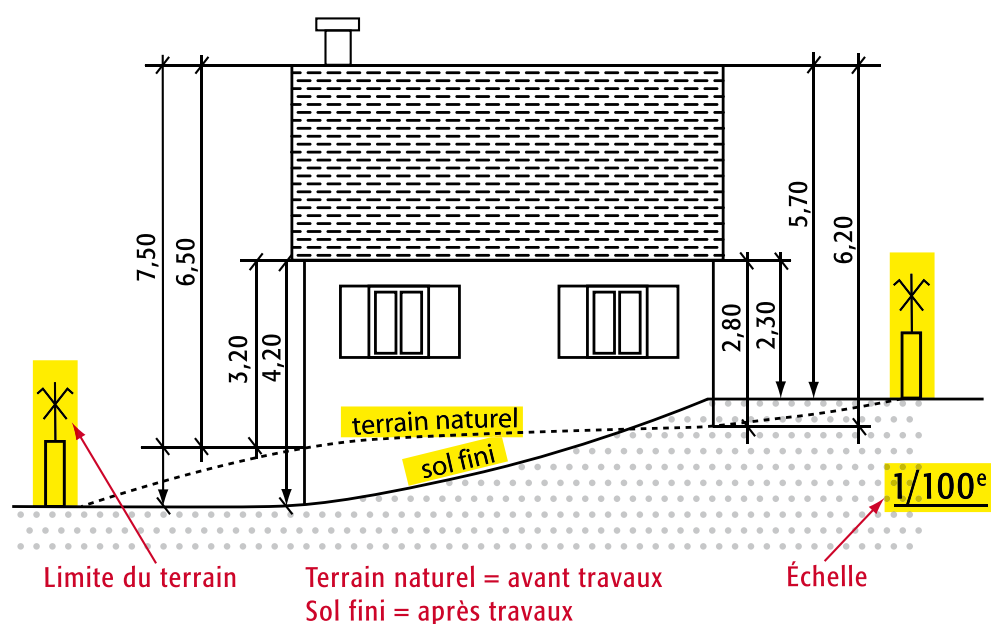
PC5 les plans des façades et toitures avant et après travaux

- > Fournir le plan de toutes les façades des constructions, en prenant soin d'indiquer les matériaux, le choix des couleurs, les éléments de décor (moultures, corniches), les portes, fenêtres, cheminées...

- > Précisez :
 - Le titre
 - L'échelle
 - L'orientation
 - Les limites du terrain
 - La hauteur de la construction au faîtage et à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel (avant travaux) et du sol fini (après travaux).

Exemple à adapter en fonction de vos travaux :

Façade sud-ouest



PC6 un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

- > Le but est de visualiser le projet (qui n'existe donc pas encore) tel qu'il apparaîtra une fois terminé.
- > Ces documents peuvent être réalisés par photomontage, à l'aide d'un papier calque ou à partir d'un logiciel 3D comme <http://sketchup.google.com/intl/fr/> par exemple.
- > Ils doivent être précis, détaillés et, surtout, réalistes et en couleur.

Exemples :



déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Une fois les travaux terminés, pour clore votre dossier et le déclarer en conformité :

> Renvoyez impérativement la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) par laquelle vous indiquez avoir respecté les plans et informations du projet. Vous engagez ainsi votre responsabilité.

Tous les manquements peuvent faire l'objet d'un procès-verbal envoyé au Tribunal de Grande Instance de Bobigny.

> La DAACT est disponible avec votre permis de construire ou sur [https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13408.do](https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13408*01)

notes

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux 1/2
N° 13408*01

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie le _____

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇨ N° _____

Permis d'aménager ⇨ N° _____

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : _____

Déclaration préalable ⇨ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

service urbanisme

> tél. : 01 49 71 99 62

> 7 bis, rue de Paris
de 9 h à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45, le vendredi jusqu'à 16 h
fermé le mercredi

> sur le site de la ville
www.epinay-sur-seine.fr
Rubrique « cadre de vie » > Plan Local d'Urbanisme