



# GUIDE POUR L'ELABORATION DE VOTRE DOSSIER



**Permis de Construire**

**Déclaration Préalable**

**Permis d'Aménager**

**Permis de Démolir**

MAIRIE DE SAINT JULIEN LES ROSIERS – Avenue des Mimosas – 30340 – Tél. 04-66-86-00-59 – fax 04-66-86-83-00

E-Mail : [mairie-les-rosiers@wanadoo.fr](mailto:mairie-les-rosiers@wanadoo.fr)

**MODALITES PRATIQUES**

## **Comment constituer le dossier de demande ?**

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau prévu à cet effet. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

## **Combien d'exemplaire faut-il fournir ?**

Permis : vous devez fournir au moins quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Déclaration Préalable : vous devez fournir trois exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

## **Où déposer la demande ou la déclaration ?**

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé à la mairie avec demande d'avis de réception ou déposée au service urbanisme de la mairie. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

## **Quand sera donnée la réponse ?**

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de Permis de Construire ou d'Aménager.
- 2 mois pour les Permis de Construire de maisons individuelles et pour les demandes de Permis de Démolir.
- 1 mois pour les Déclarations Préalables.

Le délai peut être différent suivant votre projet. Dans ce cas, vous en serez averti par courrier dans le mois qui suit le dépôt du dossier. Si, à l'issue du délai d'instruction, vous n'avez reçu aucune réponse le silence de l'administration vaudra décision favorable ou non opposition à la déclaration préalable. Vous serez alors titulaire d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir. Un certificat mentionnant la date d'obtention de ce permis ou une attestation de non opposition à déclaration préalable vous sera alors délivré sur demande.

## **Combien de temps le permis ou la décision de non opposition à une Déclaration Préalable est-il valable ?**

Le permis ou la décision de non opposition à une déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de sa notification.

## **Quelles formalités devez-vous accomplir après avoir obtenu un permis ou après le délai d'opposition à une déclaration préalable ?**

Dès que vous avez obtenu une réponse favorable, vous devez effectuer un affichage sur le terrain sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm.

Attention : avant de commencer les travaux vous devez adresser une déclaration d'ouverture de chantier en trois exemplaires à la mairie.

## **Quelles formalités devez-vous accomplir une fois que les travaux sont terminés ?**

Lorsque les travaux sont terminés, le bénéficiaire du Permis de Construire ou d'Aménager ou de la Déclaration Préalable adresse un déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux par pli recommandé avec demande d'avis de réception au maire de la commune ou la dépose contre décharge à la mairie.

## **DOCUMENTS A FOURNIR**

### **Dans quel cas avez-vous recours à un architecte ?**

Le recours à l'architecte est obligatoire pour une habitation (ou extension d'une construction initiale) dont la surface de plancher est supérieure à 170 m<sup>2</sup> ou si le dossier est déposé par une personne morale.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Les surface non closes telle que les balcons et loggias ne sont pas prises en compte.

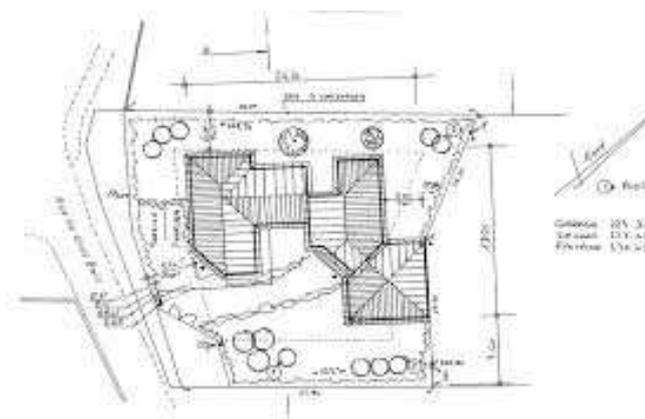
## **1 – PLAN DE SITUATION**



Permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. IL permet également de savoir s'il existe des servitudes. Il doit comporter :

- L'orientation
- L'indice de l'échelle
- Les voies de desserte et leur dénomination
- Des points de repère

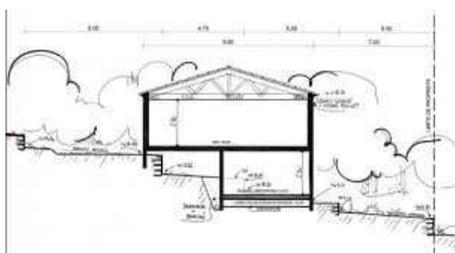
## **2- PLAN DE MASSE**



Ce plan situe les constructions à édifier dans le terrain, il doit comporter :

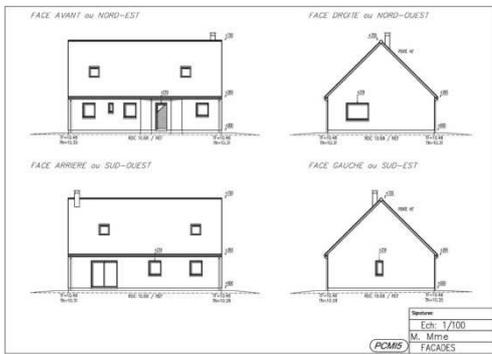
- L'orientation et l'indication de l'échelle
- La localisation et le traitement des accès
- Les limites côtéées du terrain
- La description du relief
- Les plantations conservées, supprimées ou à créer
- Les bâtiments existants à maintenir
- La hauteur et l'emprise de la construction
- Les distances de la construction aux limites du terrain
- Les clôtures existantes ou projetées
- La localisation des équipements privés et publics (réseaux, voirie, aire de stationnement)
- L'angle de prise de vue des deux photographie (A et B sur le schéma)

## **3 - PLAN EN COUPE DU TERRAIN**



Une ou plusieurs vues en coupe du terrain naturel précisant l'implantation de la construction et l'adaptation au relief existant.

## **4 – PLAN DES FACADES ET DES TOITURES**



Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures de votre projet. Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des couvertures. Elles doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leur aspect, les éléments de décors (moultures, corniches..) les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

## **5- NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET**

Elément complémentaire des différents documents graphiques, la notice décrit le paysage et l'environnement existant. Elle expose et justifie les moyens mis en œuvre pour insérer le projet dans le site et elle permet de mesurer son impact visuel. Elle justifie la façon dont la conception du projet prend en compte le paysage immédiat et lointain.

Elle comprend deux parties :

- 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.
- La présentation du projet.

## **6- DOCUMENTS GRAPHIQUES**

- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche : cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain : cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

*Remarque* : les points de prise de vues photographiques doivent figurer sur le plan, de masse et de situation.

## **7 – INSERTION PAYSAGERE**



Elle permet d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et des abords. Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

Un photomontage : c'est la solution la plus simple pour un non professionnel. A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image ou un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.