

Permis de construire et taxes

Le permis de construire est à déposer en 4 exemplaires minimum à la mairie de la commune sur laquelle se situe votre projet. Celle-ci, si le dossier est incomplet, demandera à l'usager toutes les pièces complémentaires avant transmission.

Son délai d'instruction dès qu'il est complet est de deux mois, ou trois mois, ou plus si des consultations de services sont nécessaires (notamment architecte des bâtiments de France).

Lors de l'enregistrement du dossier en mairie, un récépissé de dépôt vous indiquera le délai d'instruction de votre demande. Si le dossier n'est pas complet, vous recevrez dans le 1^{er} mois un courrier de demande de pièces complémentaires. Le délai sera alors «suspendu» et vous disposerez de 3 mois pour fournir les éléments manquants. Passé cette date votre demande sera automatiquement rejetée. Si vous le souhaitez, toute correspondance pourra vous être adressée par courrier électronique (pour cela, veuillez renseigner votre adresse sur l'imprimé).

La délivrance du permis de construire génère des taxes, notamment :

- la taxe locale d'équipement (TLE) perçue au profit de la commune,
- la taxe départementale pour les espaces naturels et sensibles (TDENS),
- la taxe départementale pour le financement du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE),

Ces trois taxes sont recouvrées en deux fractions, 18 et 36 mois après la délivrance du permis de construire. Elles sont calculées en fonction de la surface hors œuvre nette (SHON) et du type de construction.

- la redevance d'archéologie préventive.

D'autres participations, prescrites dans l'arrêté d'autorisation du permis de construire, peuvent être demandées, notamment la participation pour raccordement à l'égout (PRE).

Lexique

déclaration préalable : procédure simplifiée pour certains travaux de faible importance, (surface construite inférieure à 20 m² sur un terrain déjà bâti, ravalement, modification de façade, ...).

architecte des bâtiments de France : au sein du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP), il est notamment chargé de l'application des législations sur les espaces protégés.

espaces protégés : espaces présentant un intérêt particulier, susceptibles d'être soumis à un régime juridique de protection (abond de monument historique, site, secteur sauvegardé, zone de protection du patrimoine architectural et urbain des paysages), (ZPPAUP).

maître d'ouvrage : personne physique (particulier) ou personne morale (société) pour le compte de qui la construction est réalisée.

maître d'œuvre : professionnel à qui le maître d'ouvrage confie le soin d'établir le projet et d'en contrôler éventuellement l'exécution.

SHOB, SHON

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE :

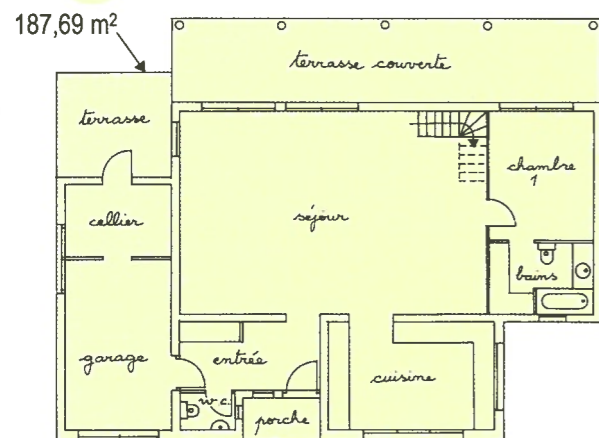
surface totale de la construction : rez de chaussée + étages + sous-sol...

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE :

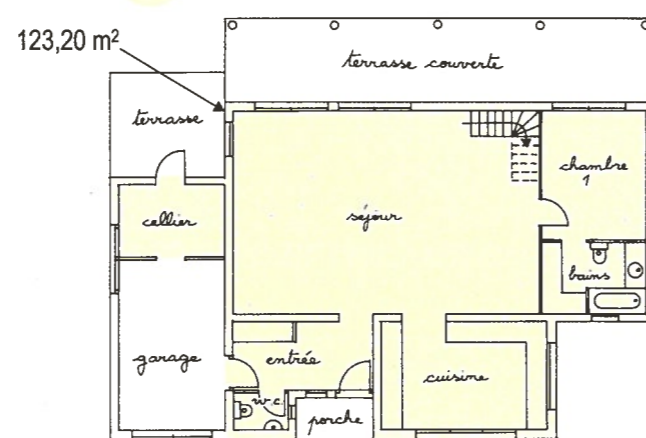
SHOB avec déduction :

- des surfaces telles que : garages, terrasses couvertes et non couvertes, combles de moins de 1,80 m de hauteur ...
- et d'un forfait de 5 % pour une maison d'habitation

SHOB = 187,69 m²



SHON = 123,20 m² - (5% de 123,20 m²) = 117,04 m²



Pour vous renseigner et vous aider

Avant le dépôt de votre dossier :

- la mairie de la commune où se situe le projet
- le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement de l'Ariège (CAUE) - Hôtel du département - BP 23 - 09 001 FOIX cedex
Tel : 05.61.02.09.50 - mel : caue.ariège@wanadoo.fr
- le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ariège
Tel : 05.34.09.36.21 - mel : sdap.ariège@culture.gouv.fr

Après le dépôt de votre dossier complet :

- direction départementale des territoires, délégations territoriales concernées.
- mairies

LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

guide pratique

Vous avez un projet de construction neuve ou d'extension de plus de 20 m² ?
Vous souhaitez modifier l'utilisation de locaux existants par des travaux qui modifient les structures porteuses du bâtiment et/ou sa façade ?

La demande de permis de construire vous concerne.

Gagnons du temps !

Votre dossier de demande de permis de construire doit être composé du formulaire de demande complété et accompagné de documents décrivant votre projet.

La liste des pièces à fournir est définie dans le bordereau de dépôt des pièces à joindre à la demande de permis.

L'exactitude et la qualité des documents fournis (plans, photos, dessins ...) évitera des retards dus à des demandes de pièces complémentaires.

Ce guide, destiné aux cas les plus courants, vous aidera à fournir des documents graphiques précis et complets, facilitant ainsi leur compréhension par les personnes chargées d'étudier votre dossier.

Le permis de construire est un acte administratif. Sa légalité est subordonnée à des conditions de fond (respect des lois et règlements) et de forme. Il est délivré dans les délais prévus par le Code de l'Urbanisme.

Tout particulier dont le projet de construction dépasse 170 m² de SHON doit faire appel à un architecte.

Toute personne morale, telles que SCI, GAEC, doit faire appel à un architecte quelle que soit la surface.

Toute construction agricole, dont la surface hors oeuvre brute (SHOB) est supérieure à 800 m² impose le recours à un architecte.



Le plan de situation

Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000^e (1 cm = 50 m) et le 1/25000^e (1 cm = 250 m) de format 21 x 29,7 cm minimum. **Indiquez l'échelle du document.**

Si la commune possède un plan d'urbanisme (PLU, POS), indiquez si possible la zone dans laquelle se situe votre terrain.

Indiquez le Nord sur le plan

Repérez votre terrain et indiquez le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent



Le plan de masse

Il permet de :

- représenter le terrain (dimensions, bâtiments existants, courbes de niveau, plantations),
- situer la future construction sur le terrain,
- repérer les réseaux (eau, électricité, assainissement ...).

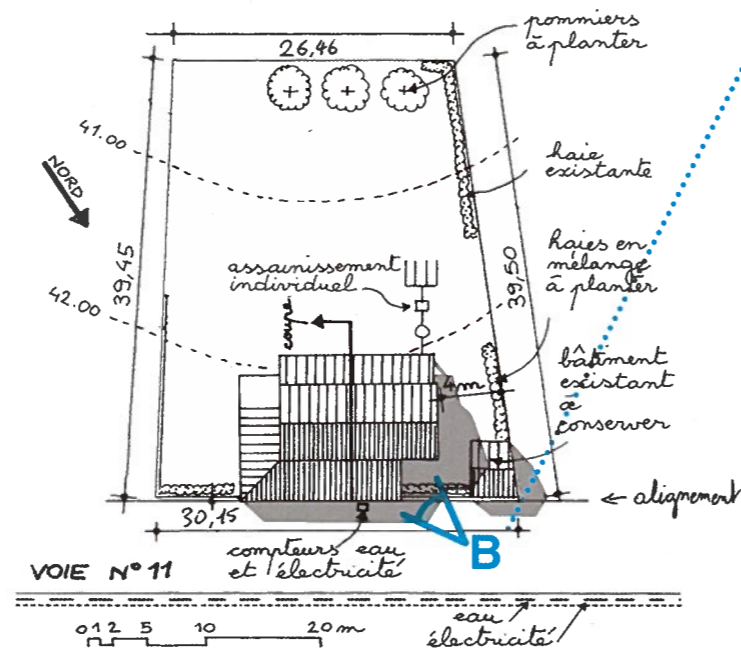
Utilisez un plan (cadastral, de géomètre, ...) à une échelle comprise entre le 1/50^e (1 cm = 50 cm) et le 1/500^e (1 cm = 5 m). **Indiquez l'échelle du document.**

Pour votre terrain, indiquez :

- son orientation (repérez le Nord),
- ses dimensions,
- les courbes de niveau,
- les plantations (à conserver / supprimer / planter)

Pour votre projet de construction, indiquez :

- les bâtiments existant sur le terrain, à conserver ou à démolir
- le(s) bâtiment(s) à construire avec leur(s) dimensions et leur(s) emplacement(s) exact(s) (distances par rapport aux limites du terrain)
- l'accès, les places de stationnement et la voirie interne
- la position des réseaux : eau, électricité, assainissement collectif. En cas d'assainissement individuel, représentez-le sur le plan et précisez ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux pluviales (dirigées vers un puit sec, un fossé, ...)



Les plans de façades

Ils montrent l'aspect extérieur et permettent de vérifier toutes les dimensions de la construction.

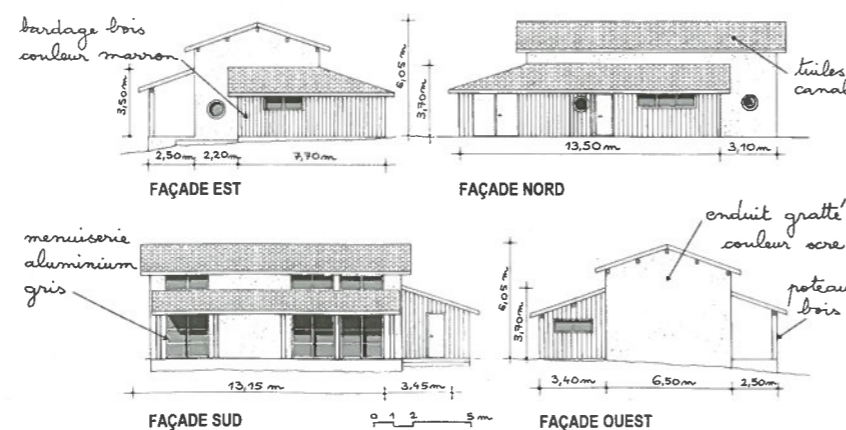
Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100^e (1 cm = 1 m) ou 1/50^e (1 cm = 50 cm).

Représentez les façades avant et après travaux.

Indiquez :

- l'orientation (façade sud, façade ouest, coté jardin, coté rue, etc...)
- les dimensions de la construction
- les portes, les fenêtres, les matériaux apparents utilisés, les éléments de décor (mouleurs, corniches...), et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.
- le profil du terrain (profil du terrain naturel avant travaux et profil du terrain après les travaux)

Indiquez l'échelle du document.



Les coupes

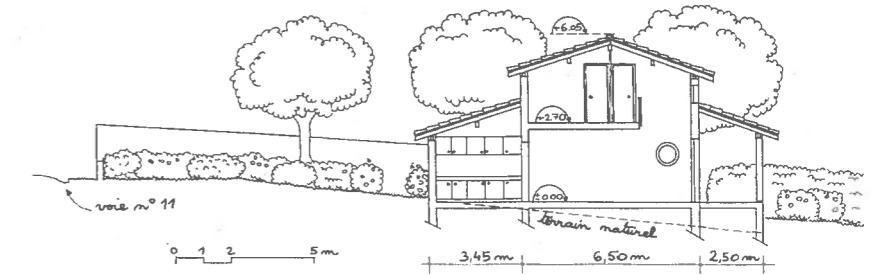
Elles montrent l'accès à la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente.

Dessinez au moins une coupe de la construction à l'échelle 1/100^e (1 cm = 1 m) ou 1/50^e (1 cm = 50 cm).

Indiquez :

- le profil et les niveaux du terrain naturel (TN)
- l'implantation et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel, le profil du terrain après travaux.
- Le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations).

Indiquez l'échelle du document et reportez la position de la coupe sur le plan de masse.



Les photographies

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

Prenez au moins 2 photographies du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de loin (A), l'autre de près (B).

Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation A et sur le plan de masse B.

Privilégiez les photographies couleur.

Veillez à la lisibilité des photographies (originaux et copies).

Si votre projet est en zone urbaine, les photographies doivent montrer la façade des constructions avoisinantes, l'aspect général de la rue, les espaces publics situés à proximité.

Si votre projet est situé en milieu rural, elles doivent montrer le terrain, la végétation existante, le paysage environnant.



vue de loin : A



vue de près : B

Le document graphique

Il montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant.

Prenez une photographie, noir et blanc ou couleur, du terrain tel qu'il est actuellement.

Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords.

Vous pouvez réaliser au choix :

- 1 croquis à la main (en noir et blanc ou en couleur),
- 1 montage photographique,
- 1 simulation informatique.



La notice paysagère

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Rédigez un texte décrivant votre projet.

Avec des termes précis, précisez :

- si le paysage est urbain (lotissement, rue, hameau...) / rural, vallonné, plat, arboré...
- comment est le terrain (état initial) : pente, accès, abords, plantations existantes, visibilité dans le paysage.
- quel est l'aspect de la construction : choix d'implantation, volumes, matériaux, couleurs, architecture traditionnelle ou contemporaine,...
- les autres aménagements réalisés (accès et stationnement, clôtures, plantations, traitement des espaces libres, terrassements, ...)
- et comment le projet (construction et aménagement du terrain) s'intègre dans son environnement.

