

Je construis une maison individuelle

Fiche pratique N°22

Articles R.111-22, R.151-27, R.151-28, R.423-2b, R. 431-2b et suivants, articles A. 431-7 et suivants, R442-11, du code de l'urbanisme
Article L. 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation
Service Urbanisme
04 77 83 07 80
droitdessols@ville-rivedegier.fr



*cf. lexique national d'urbanisme

Vous souhaitez construire votre maison individuelle ? Une autorisation d'urbanisme est un document administratif obligatoire autorisant toute personne physique ou moral à construire.

Toute autorisation d'urbanisme doit respecter le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il détermine l'occupation des sols, en les répartissant par zone, et leur attribue des règles spécifiques : zones urbaines constructibles (zones U ou AU) ou zones naturelles (zones N) et agricole (zones A)...

Le certificat d'urbanisme informatif (CUa) permet de connaître le droit de l'urbanisme à un terrain donné et fige les règles en vigueur pendant 18 mois. Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb) permet en plus de savoir si l'opération projetée sur le terrain est réalisable.

Un **permis de construire** (formulaire CERFA n° 13409) est nécessaire lors de la construction d'une maison individuelle d'une surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 40 m².

ATTENTION : le recours à un architecte est obligatoire pour les projets de construction dépassant le seuil de 150 m².

Si votre projet est situé dans les abords d'un monument historique (SPR – Site Patrimonial Remarquable), votre demande sera soumise à l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Pièces à fournir :

- ✓ Formulaire CERFA n° 13406
- ✓ Plan de situation
- ✓ Plan de masse
- ✓ Plan de coupe
- ✓ Notice explicative
- ✓ Plan des façades et des toitures
- ✓ Document graphique
- ✓ Photographies proches
- ✓ Photographies lointaines
- ✓ Attestation de prise en compte de la réglementation environnementale pour une maison d'habitation.

MODALITÉS DE DÉPÔT

1. Par voie dématérialisée (procédure à privilégier) :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>

<https://urbanisme.saint-etienne-metropole.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

2. Ou dépôt en mairie :

Nombre d'exemplaires à déposer en mairie : 4

Si le site du projet se situe en périmètre de protection des monuments historiques, déposer 5 exemplaires en mairie.

Demande de pièces complémentaires :

Si le dossier n'est pas complet, vous recevrez une demande de pièces. Vous avez trois mois maximum pour nous fournir les pièces manquantes. Une fois les pièces déposées, le délai d'instruction débute.

Durée d'instruction du dossier : 2 mois selon les situations

Les travaux peuvent débuter uniquement à la fin du délai d'instruction en cas d'accord de la commune.

LES PIÈCES A FOURNIR

Formulaire CERFA

En téléchargement sur le site du service public :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>

ou sur le site de la commune, rubrique « urbanisme »

Mon quotidien / Urbanisme et Logement / Faire des travaux

Compléter les encadrés :

- 1- Identité du déclarant
- 2- Coordonnées du déclarant
- 3- Le terrain (Vous trouverez les références cadastrales sur le site www.cadastre.gouv.fr)
- 4- Nature des travaux envisagés
- 5- Engagement du déclarant : dater et signer

DP1 Le plan de situation

Il sert à situer précisément votre terrain dans la commune. Vous pouvez imprimer le plan de situation sur le site www.cadastre.gouv.fr
Entourer le site concerné

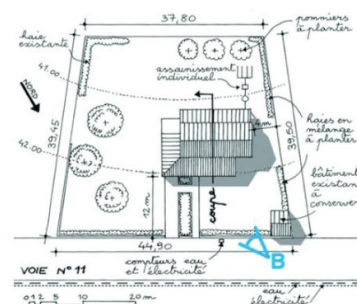
Faire apparaître la localisation des prises de vue des photographies DP7 et DP8



DP2 Le plan de masse

Pour obtenir un plan cadastral du terrain pour réaliser votre plan de masse, rendez-vous sur le site www.cadastre.gouv.fr. Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il se trouve souvent dans le dossier de votre permis de construire. Il doit faire apparaître :

- Une échelle et l'orientation
- Les bâtiments existants sur le terrain : emplacement et dimensions
- Les bâtiments à construire : emplacement et dimensions (hauteur à chaque angle, largeur, longueur)
- Les arbres existants, supprimés et à venir
- Les points de raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel
- Les places de stationnement prévues
- Les endroits à partir desquelles les photos ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue

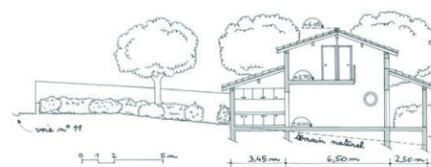


Attention : si votre projet est situé dans une zone inondable (PPRI) délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF)

DP3 Le plan en coupe

Il permet de comprendre l'implantation sur le terrain du projet et son adaptation à une pente éventuelle.

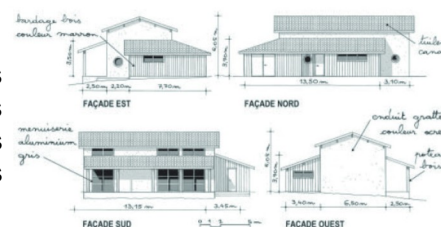
Faire apparaître les cotes, l'échelle



DP4 Le plan des façades

Il doit faire apparaître :

- la composition d'ensemble de chaque façade,
- la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les percements, les cheminées et les éléments techniques,
- si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).



Toutes les façades doivent être représentées même si elles n'ont pas d'ouvertures

DP5 La notice explicative

Elle permet de comprendre l'intégration du projet dans son environnement. Préciser la nature et la couleur des matériaux utilisés (indiquer les références).

Pour les dispositifs à claire voie, joindre une photo du modèle sélectionné. Le nuancier des enduits autorisés sur la commune est disponible en consultation en mairie ou sur le [site de la commune](#), page 136 du PLU (rubrique Mon quotidien / Urbanisme et Logement / PLU et autres réglementations)

DP6 Le document graphique

Il permet de visualiser l'intégration du projet dans son environnement.

Il peut être réalisé par :

- croquis à main levée
- photomontage
- simulation informatique



DP7 et DP8 Les photographies

Elles permettent de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain

Il est obligatoire de fournir au moins une photo proche et une lointaine



Informations pratiques :

Échelle :

1/100 1cm = 1m

1/200 1cm = 2m

1/500 1cm = 5m

Les documents DP 3 et 6 peuvent être réalisés à la main