

# FAIRE CONSTRUIRE SA MAISON

Quelles sont les étapes à ne pas négliger AVANT le dépôt du permis de construire ?

Avant de constituer et de déposer un dossier, il est prudent d'avoir pris en compte tous les paramètres et de ne pas avoir grillé des étapes.

## 1. L'assiette foncière



Où est-ce que je construis ma maison ?

Il est important que l'assiette foncière (pouvant être composée d'une ou plusieurs parcelles) soit bornée. Le géomètre est le professionnel qui réalisera cette mission. Les bornes sont indispensables car elles déterminent les limites de votre propriété et seront prises à témoin lors de l'implantation de la construction.

## 2. Les règles d'urbanisme

Quelle construction puis-je réaliser ?

Toute parcelle est réglementée par des règles d'urbanisme. Ces règles sont inscrites dans un document. À Gex, il s'agit du plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé en février 2020. Il est important de s'assurer de ces règles et surtout que votre ou vos parcelles sont constructibles. Les règles d'urbanisme vont définir plusieurs éléments : la destination de la parcelle, les caractéristiques, la densité et les gabarits.

## 3. La démarche

Quelle est la procédure ?

Pour toute construction de plus de 40m<sup>2</sup>, la démarche est le permis de construire. Lorsque la construction dépasse 150m<sup>2</sup> dans les zones U du PLUi, le recours à l'architecte est OBLIGATOIRE.

## 4. Le dossier

Quels sont les éléments indispensables ?



Un dossier de permis de construire pour être instruit doit être complet. Pour cela, il doit présenter **obligatoirement** :

- ✓ Le formulaire CERFA ainsi que la déclaration des éléments nécessaires au calcul de l'imposition dûment rempli, daté et signé.
- ✓ Un plan de situation - PC1
- ✓ Un plan de masse avec cotes altimétriques -PC2
- ✓ Un plan de coupe - PC3
- ✓ Une note explicative - PC4
- ✓ Un plan de chacune des façades - PC5
- ✓ Un document graphique - PC6
- ✓ Une photographie proche et une photographie lointaine du site - PC 7 et 8

Depuis le 1er janvier 2013 :

- ✓ L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique RE 2020

Chaque document doit être lisible et comprendre un titre, une échelle, indiquer le nord, une date et la signature de l'architecte (quand le recours est obligatoire).

**Délai d'instruction, si le dossier est complet :**

Permis de construire maison individuelle : 2 mois ou 4 mois si le projet est dans le périmètre de protection (ABF)

Permis de construire : 3 mois ou 4 mois si le projet est dans le périmètre de protection (ABF)

**Attention :** Un dossier incomplet ne permet pas d'ouvrir le délai d'instruction. Le délai est compté à partir de la production des pièces complémentaires demandées.