



## 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.**

### Où est ce que je construis ma maison ? L'assiette foncière

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.

### Quelle construction puis-je réaliser ? Les règles d'urbanisme

Toute parcelle est réglementée par des règles d'urbanisme. Ces règles sont inscrites dans un document. A 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.

### Quelle est la procédure ? La démarche

Pour toute construction de plus de 40m<sup>2</sup>, la démarche est le permis de construire.

Lorsque la construction est de plus de 150m<sup>2</sup>, dans les zones U du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le recours à l'architecte est OBLIGATOIRE.

### Quels sont les éléments indispensables ? Le dossier :

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 1<sup>er</sup> janvier 2013 :

-  L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 - RT2012

Chaque document doit être lisibles 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.

**Une fois le dossier de permis de construire bien constitué et déposé en mairie, la procédure d'instruction commence**

**NB : Tous les dossiers sont autorisés par arrêté administratif. Aucun accord tacite n'est formulé**