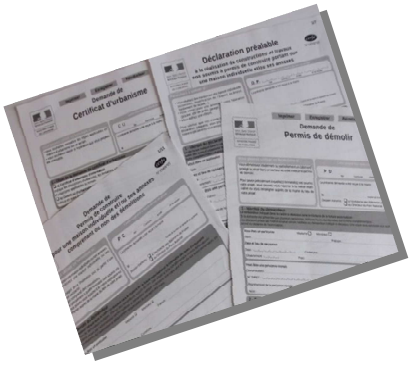
GUIDE PRATIQUE

pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme

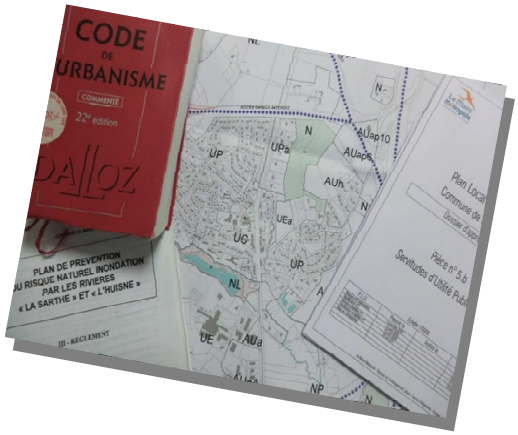
Mon projet est-il réalisable ?

Rendez-vous en Mairie ou sur le site http://www.bernes-sur-oise.fr/ pour consulter le règlement d'urbanisme (PLU) et la zone dans laquelle se trouve votre parcelle.

Si nécessaire la mairie peut vous orienter vers la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise, notre service instructeur, pour vous aider dans l'élaboration de votre projet.



Chaque autorisation comprend un formulaire de demande CERFA qui doit être renseigné et accompagné d'un dossier. Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont à déposer ou à envoyer par courrier recommandé avec accusé de réception à la mairie de la commune du lieu des travaux.



Votre demande d'autorisation de construire sera examinée au regard des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui définit et réglemente l'usage des sols et détermine notamment les droits à construire attachés à la parcelle.

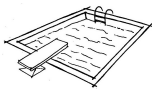
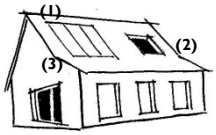
Le service instructeur de la CCHVO vérifiera que votre projet de construction respecte bien les règles du Plan local d'urbanisme (PLU), les servitudes d'urbanisme (Servitudes d'Utilité Publique) et le cas échéant, les servitudes administratives (Plan de Prévention des Risques) et les règles spécifiques contenues dans un permis d'aménager.

Pour tous renseignements s'adresser à :

Mairie de Bernes sur Oise
Service urbanisme
Tél : 01 34 70 17 66 – urbanisme@bernes95.fr
PLU disponible sur le site internet de la commune : http://www.bernes-sur-oise.fr

La Communauté de Communes du Haut Val d'Oise
Tél : 01 39 37 59 72 – urba2@cchvo.com
http://www.cc-hautvaldoise.fr

Si vous envisagez de construire . . . . . .

Type de construction	Caractéristiques *SP (surface de plancher) ES (emprise au sol)*		Pas de formalité	DP	PC
une habitation					✔
une annexe dissociée garage carport Abri de jardin	inférieure ou égale à 5m² de SP* ou ES**		✔		
	supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20m² de SP ou ES			✔	
	supérieure à 20m² de SP ou ES				✔
une piscine  **ou**	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol	avec bassin inférieur ou égal à 10m²	✔		
		avec bassin supérieur à 10m² et inférieur ou égal à 100m²		✔	
		avec bassin supérieur à 100m²			✔
	couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol	quel que soit la surface du bassin			✔
	hors sol démontable	durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois	✔		
une clôture	situé en secteur délimité par un PLU, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé			✔	
- d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques (1) **- de pose de fenêtre de toit ou de lucarne** (2) **- de création ou de suppression d'une ouverture** (3) **- de ravalement de façades**	Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination 			✔	
- d'entretien ou de réparations ordinaires (ex : réfection de la toiture à l'identique)			✔		
- de création d'une terrasse de plain-pied			✔		
- de changement de destination (ex : bâtiment commercial en habitation)	sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade			✔	
	avec travaux qui modifient, soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade				✔
- de transformation d'un garage ou d'un comble perdu en pièce habitable	plus de 5 m² de SP 			✔	
- d'extension d'une habitation Extension : 30 m² de SP — Existant : 110 m² de SP 	supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20m² de SP ou ES			✔	
	en zone urbaine : supérieure à 20 m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES portant la SP totale jusqu'à 150 m²			✔	
 Extension : 30 m² de SP — Existant : 160 m² de SP	**en zone urbaine :** supérieure à 20 m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m² de SP			✔	
	dans les autres cas				✔

LA DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

Déclaration préalable
à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Pour les travaux non soumis à Permis de Construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

https://www.service-public.fr

Opérations concernées : ravalement de façades, construction d'une extension, d'un garage, d'un abri de jardin, d'une piscine, édification d'une clôture, modification de l'aspect extérieur...

Nombre de dossiers : 2 exemplaires + 1 exemplaire supplémentaire (si consultation extérieure)

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de déclaration.

Délai d'instruction : 1 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an.

Modificatif : la procédure de déclaration modificative n'existe pas. Une nouvelle déclaration doit être déposée.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Demande de
Permis de construire
pour une maison individuelle et / ou ses annexes

Pour la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes

https://www.service-public.fr

Opérations concernées : Un permis de construire est exigé pour la construction d'une maison individuelle, d'un abri de jardin de plus de 20 m², un agrandissement de plus de 40 m² (*Toutefois, entre 20 m² et 40 m², un permis de construire est toujours obligatoire si les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 150 m² une fois les travaux achevés (ce qui implique le recours à un architecte).*

Nombre de dossiers : 5 exemplaires

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de permis de construire.

Délai d'instruction : 2 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an.

Transfert : Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'aménager en cours de validité peut décider de le transférer à une autre personne sous certaines conditions.

Modificatif : Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci, sans avoir à demander un nouveau permis. Pour cela, les modifications à apporter doivent être mineures (par exemple, changement de façade).

La réglementation thermique 2012

Si votre projet d'agrandissement a une surface thermique et une *surface de plancher* supérieures à 50 m², vous devez en plus joindre à votre demande de permis de construire une attestation indiquant que la construction respecte bien **la réglementation thermique 2012**

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Objectif : il indique les règles du PLU, les servitudes d'utilité publique, le droit de préemption urbain, et la liste des taxes et des participations d'urbanisme applicable au terrain.

Délai d'instruction : 1 mois

Délai de validité : 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'un an.

Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)

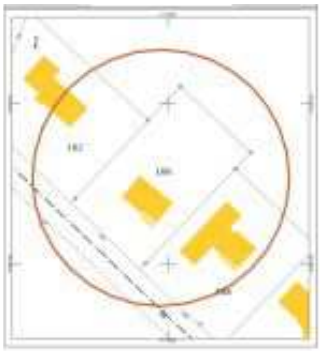
Objectif : en plus des informations du CUa, il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et mentionne l'état des équipements publics existants.

Délai d'instruction : 2 mois

Délai de validité : 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'un an.

EXEMPLES DE PIECES A JOINDRE

Plan de situation



Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/1000 et 1/2000ème doivent figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.

Plan de masse

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/200 et 1/500 doivent être représenté l'orientation (Nord), les limites du terrain, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'implantation et les dimensions du ou des bâtiments existants ainsi que la construction projetée et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (DP 7) ont été prises.

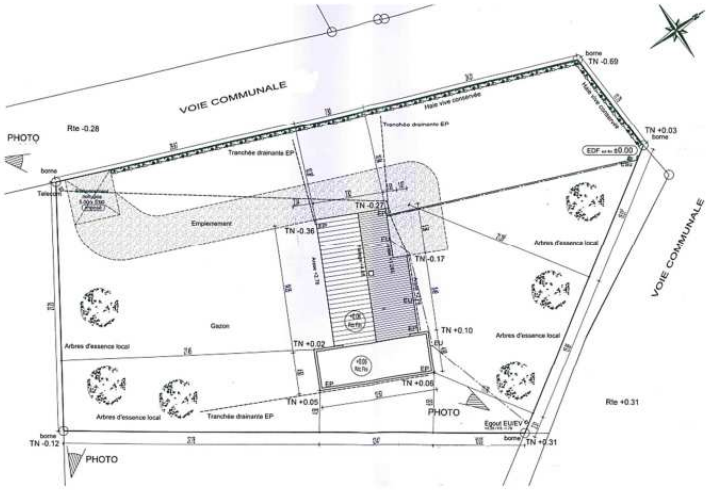
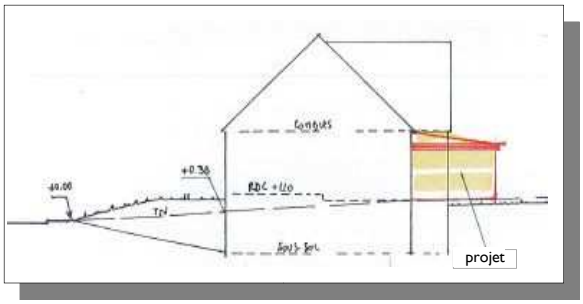


Figure 1 - Plan de masse (Echelle 1/200)

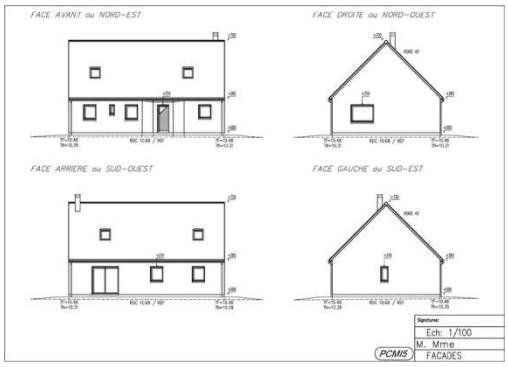
Plan de coupe



Ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/50 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF).

Les plans des façades

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/50 doit être indiquées la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



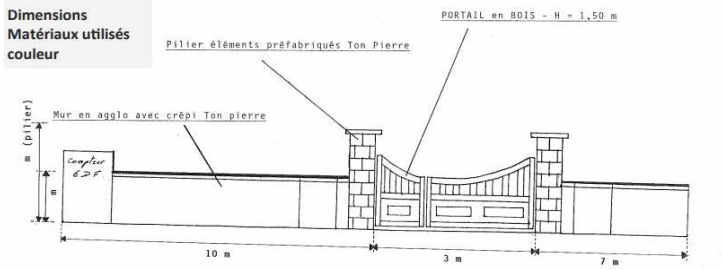
Un document graphique d'insertion

L'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à un montage-photo à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).

Une photographie

Cette photo doit permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (avant travaux).

Plan pour une clôture



CROQUIS DE RÉALISATION POUR UNE CLOTURE