

FICHES PRATIQUES ET AIDE AUX PETITIONNAIRES

SOMMAIRE :

<u>Définition</u> : emprise au sol _____	2
<u>Définition</u> : surface de plancher _____	3
<u>Fiche pratique</u> : réaliser des photographies _____	4
<u>Fiche pratique</u> : réaliser des plans de coupe _____	5
<u>Fiche pratique</u> : réaliser des plans de façade _____	7
<u>Fiche pratique</u> : réaliser des plans de masse (DP) _____	8
<u>Fiche pratique</u> : réaliser des plans de masse (PC) _____	9
<u>Fiche pratique</u> : réaliser des plans de situation _____	10
<u>Fiche pratique</u> : réaliser une insertion paysagère _____	11
<u>Fiche pratique</u> : réaliser une notice explicative _____	12

EMPRISE AU SOL

AUTORISATION D'URBANISME – DEFINITION

Qu'est-ce que l'emprise au sol d'une construction ?

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R. 420-1 du code de l'urbanisme).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

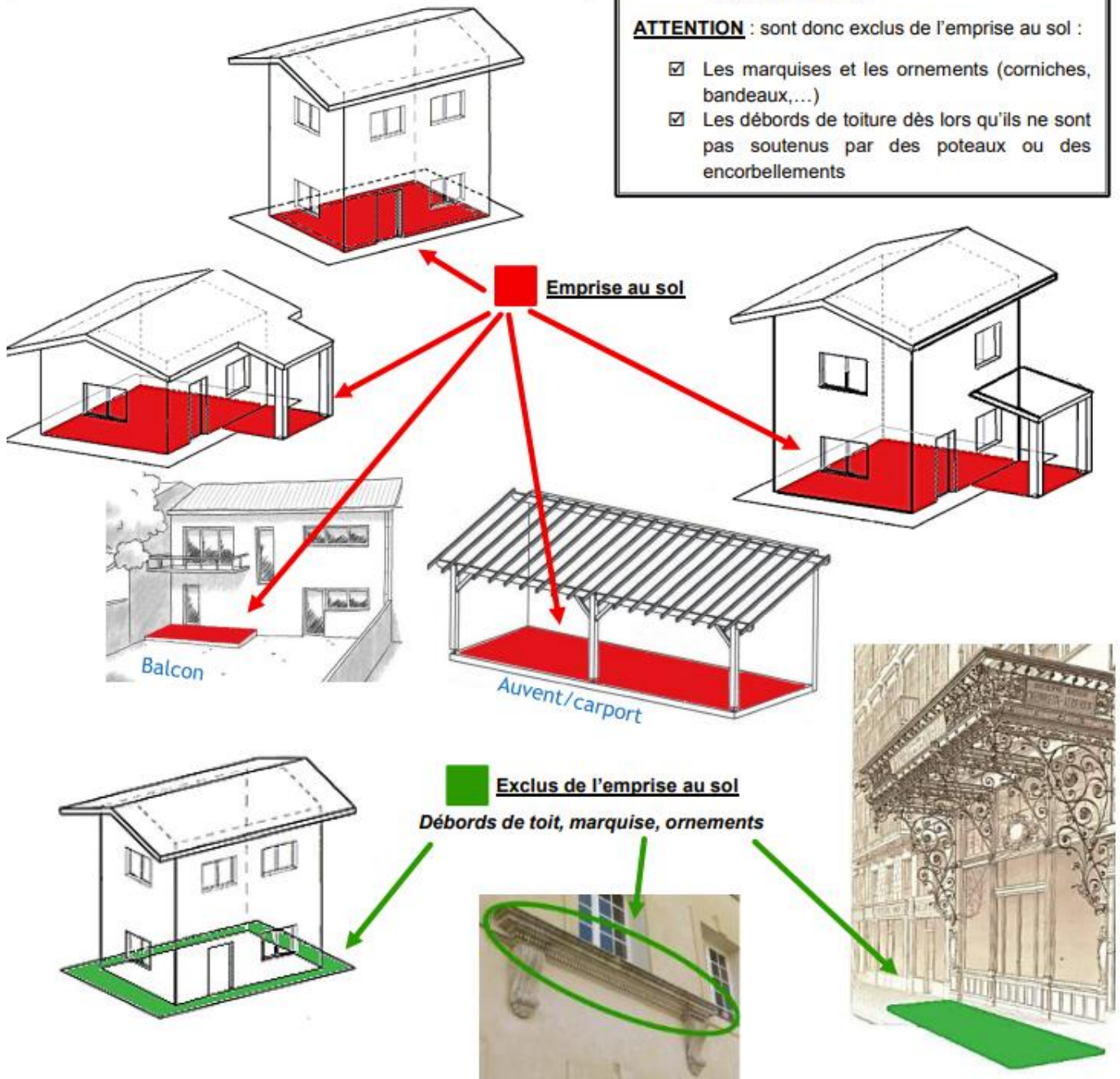
En résumé ?

L'emprise au sol d'une construction comprend :

- ☑ Le volume de la construction
- ☑ L'épaisseur des murs extérieurs de la construction
- ☑ Les éléments en débord de la construction comme les auvents
- ☑ Les éléments en surplomb de la construction comme les balcons

ATTENTION : sont donc exclus de l'emprise au sol :

- ☑ Les marquises et les ornements (corniches, bandeaux,...)
- ☑ Les débords de toiture dès lors qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements



SURFACE DE PLANCHER

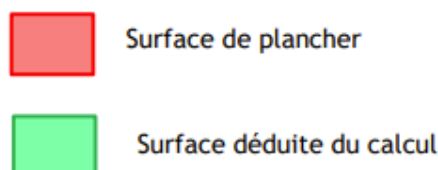
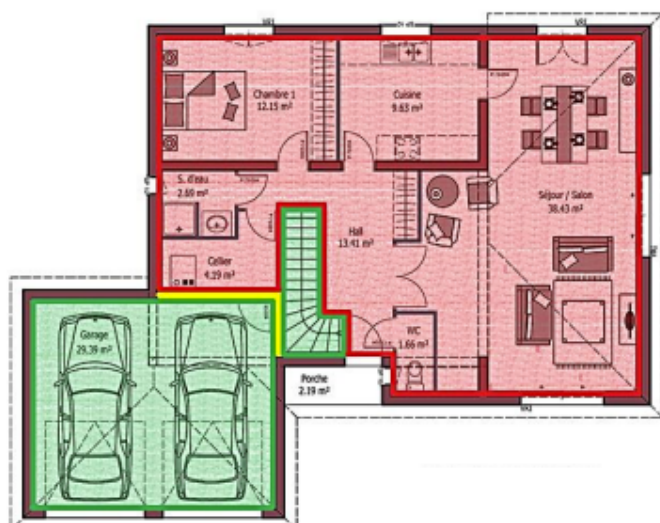
AUTORISATION D'URBANISME – DEFINITION

Qu'est-ce que la surface de plancher d'une construction ?

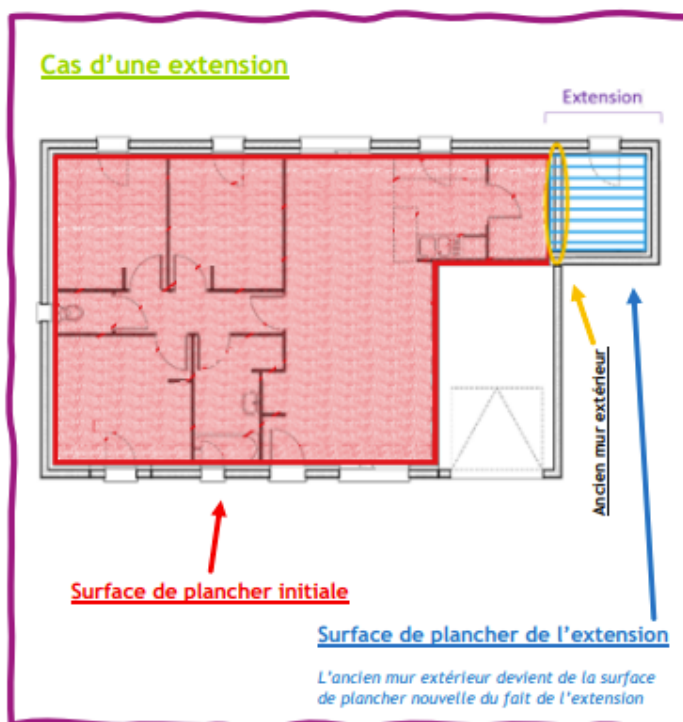
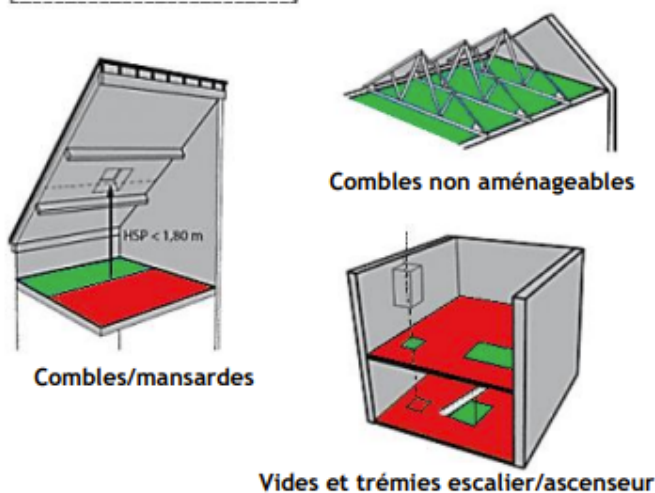
La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau :

- **clos et couvert**
- d'une **hauteur sous plafond supérieure à 1.80 mètres**
- calculée à partir du nu intérieur des façades
- et **après déduction** des éléments suivants :
 - les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
 - les surfaces affectées au stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris rampes d'accès et aires de manœuvres
 - les surfaces de plancher des combles non aménageables (cas des habitations et des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial)
 - les surfaces de plancher des locaux techniques (y compris les locaux de stockage des déchets) nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
 - les surfaces de plancher des caves et celliers des immeubles collectifs uniquement s'ils sont desservis par une partie commune
 - 10% de la surface de plancher affectée à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Ne concernent pas les maisons individuelles



ATTENTION : l'épaisseur du mur compris entre la surface de plancher et le garage doit être comptée dans la surface de plancher



REALISER DES PHOTOGRAPHIES

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir des photographies ?

Les photographies permettent de connaître l'aspect du terrain où je vais réaliser mon projet ainsi que son environnement.

Les photographies doivent être fournies en couleur.

Comment réaliser des photographies ?

La réalisation des photographies est libre.

Attention : les photographies doivent être adaptées compte tenu du terrain et du projet.

Astuce

Vous devez fournir au minimum une photographie de près et une photographie de loin. Il n'y a pas de maximum.



La pertinence des photographies choisies dépend de la localisation du terrain : zone urbaine ou zone rurale



Des photographies doivent être fournies pour toutes les demandes de permis et pour tous les projets situés dans le périmètre des Monuments historiques ou visibles depuis la voirie

Exemple d'un projet portant sur une modification de façade (changement de menuiseries) en zone urbaine



Photographie de loin



Photographie de près

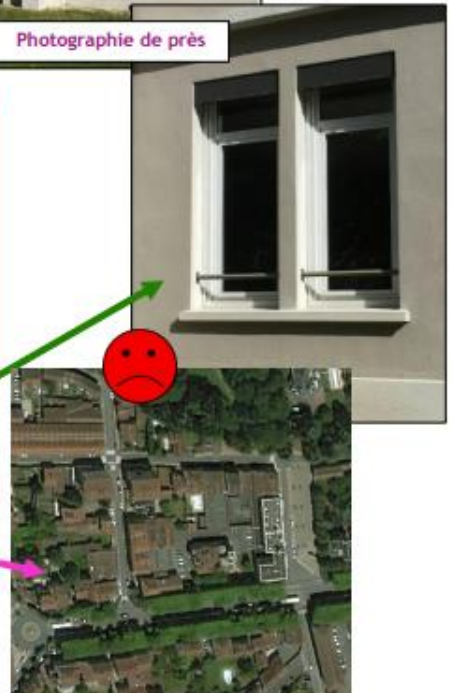


Photographie de loin

Photographies à proscrire !!

Les deux photographies fournies dans cet exemple ne sont pas suffisantes :

- Elles n'illustrent pas l'environnement du terrain (on ne voit pas les constructions environnantes)
- Elles n'illustrent pas la totalité de la façade concernée par le projet
- Une vue aérienne n'est pas une photographie



REALISER DES PLANS DE COUPE

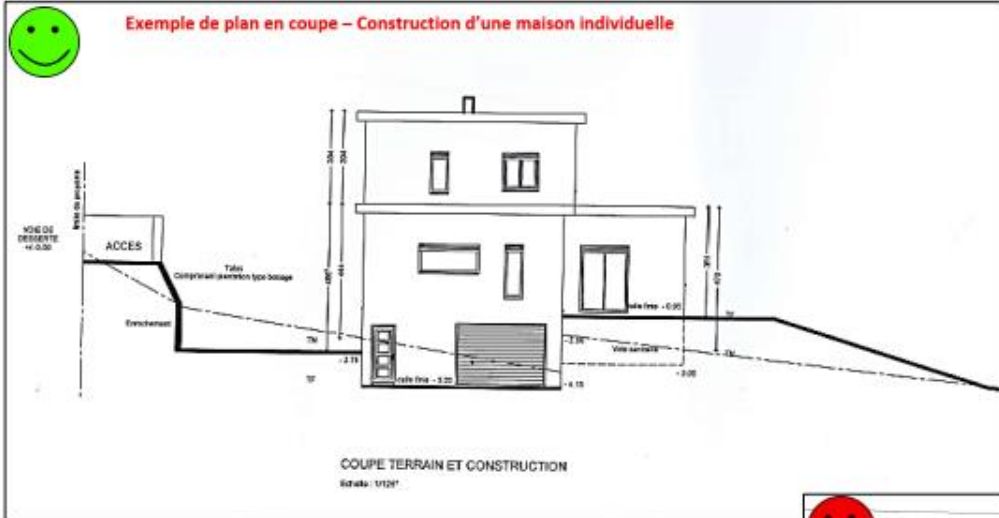
FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir un plan en coupe ?

Le plan en coupe permet de comprendre l'implantation et les incidences de mon projet par rapport au profil du terrain sur lequel je souhaite le réaliser.

Comment réaliser un plan en coupe ?

La présentation du plan en coupe n'est pas réglementée à partir du moment où les informations nécessaires y sont indiquées.



Le plan en coupe est une pièce obligatoire pour toutes les demandes de permis et pour tous les projets susceptibles d'avoir une incidence sur le terrain (piscine par exemple)

Quelles sont les informations à indiquer sur le plan en coupe ?

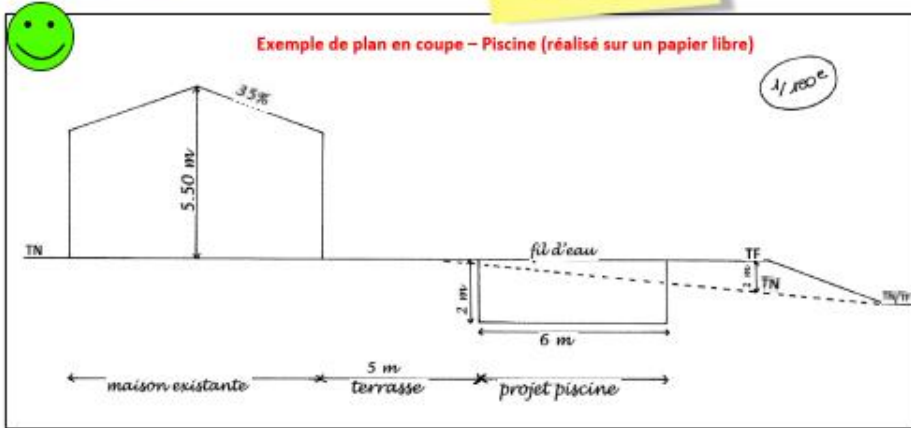
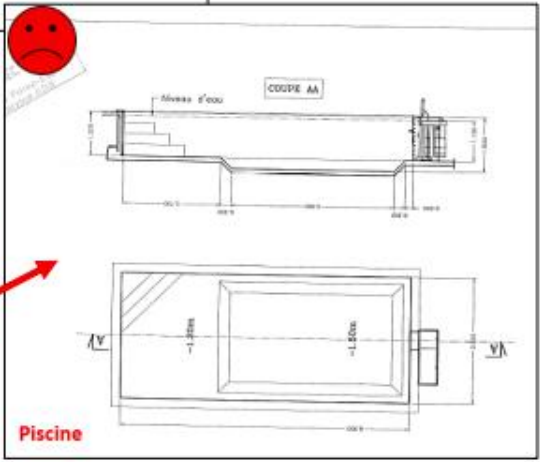
- La construction souhaitée
- La courbe de niveau du terrain avant travaux (terrain naturel)
- La courbe de niveau du terrain après travaux (terrain fini)
- La hauteur et la profondeur de la construction
- L'échelle

RISQUE D'INONDATION
Si votre terrain est situé en zone inondable, pensez à indiquer les cotes altimétriques NGF

Plan en coupe à proscrire !!

- Pas d'échelle
- Pas de courbe de niveau du terrain

Ne pas oublier !!!
La cotation du plan en coupe est indispensable



Astuces

- ✓ La coupe choisie doit être la plus pertinente en fonction du projet et du profil du terrain.
- ✓ Plusieurs plans en coupe peuvent être fournis si besoin.

REALISER DES PLANS DE FACADE

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir un plan de façade ?

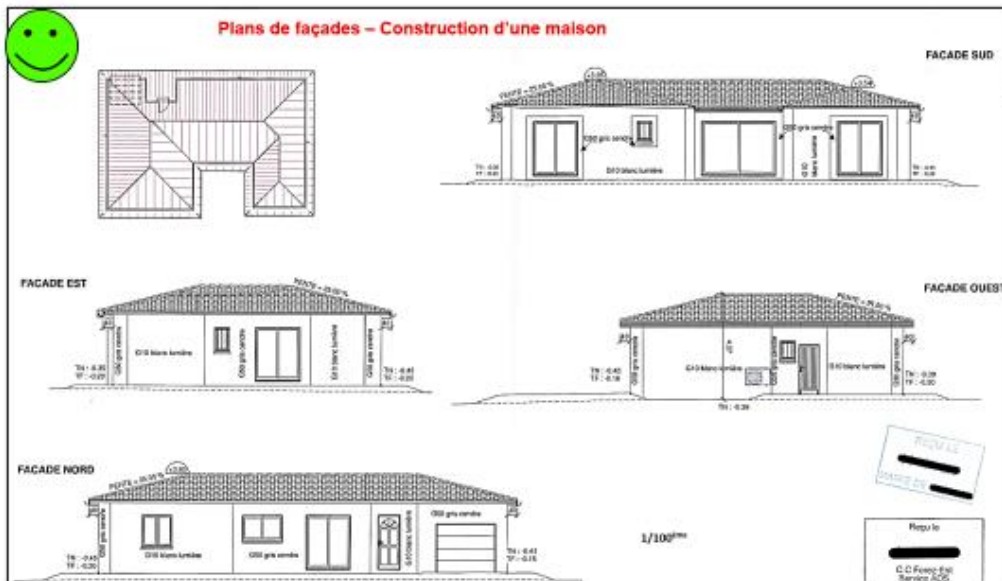
Le plan de façade est une représentation de l'aspect extérieur de chaque façade d'une construction.

Il permet de vérifier que le projet respecte la réglementation applicable (règlement propre à la commune, périmètre des Monuments historiques,...).

Comment réaliser un plan de façade ?

Le plan de façade est une **représentation graphique**.

Il est recommandé d'utiliser une échelle 1/100^{ème} (1 centimètre sur le plan = 1 mètre au réel) pour les plans de façades.



! Le plan des façades et des toitures est une pièce **obligatoire** pour toutes les demandes de permis de construire et pour tous les projets susceptibles d'affecter les façades ou toitures existantes (panneaux solaires, changement de menuiseries,...)

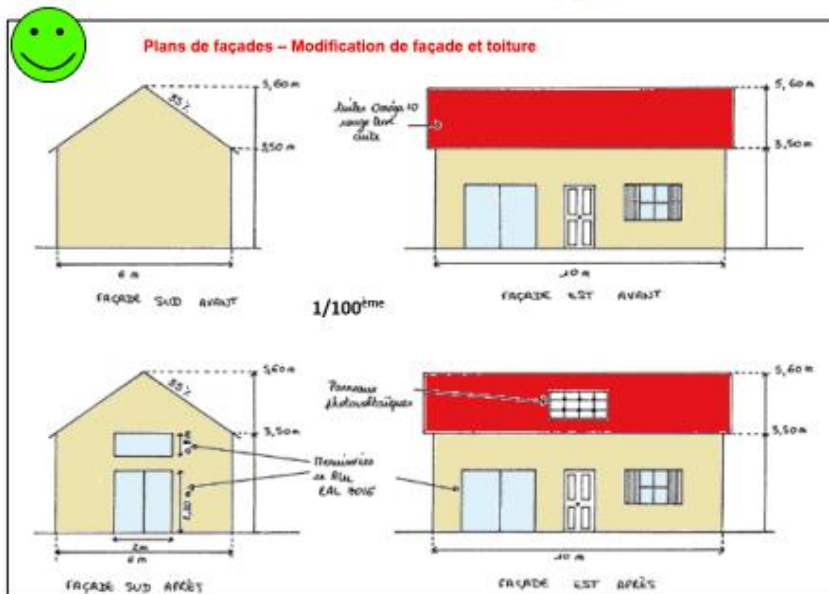
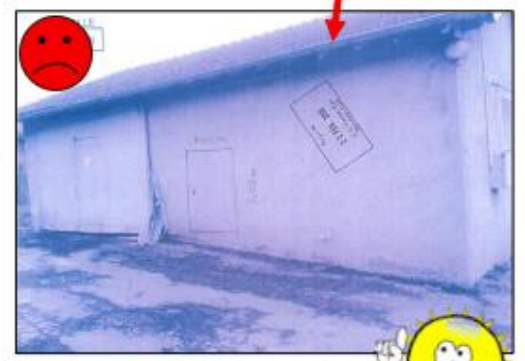
Plan de façade à proscrire !!

- Pas d'échelle
- Façade partiellement représentée
- Une photographie n'est pas un plan

Quelles sont les informations à indiquer sur le plan de façade ?

- L'échelle
- Les cotations (hauteur, largeur, pente de toiture)
- La description des matériaux et des couleurs (enduit, tuiles,...)

! Chaque façade doit être représentée dans sa **globalité**



💡

- ✓ Le plan de façade peut être fourni en couleur.
- ✓ Si votre projet porte sur une modification de façade ou de toiture, préférez un plan AVANT/APRES pour une meilleure lisibilité.

REALISER DES PLANS DE MASSE (DP)

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir un plan de masse ?

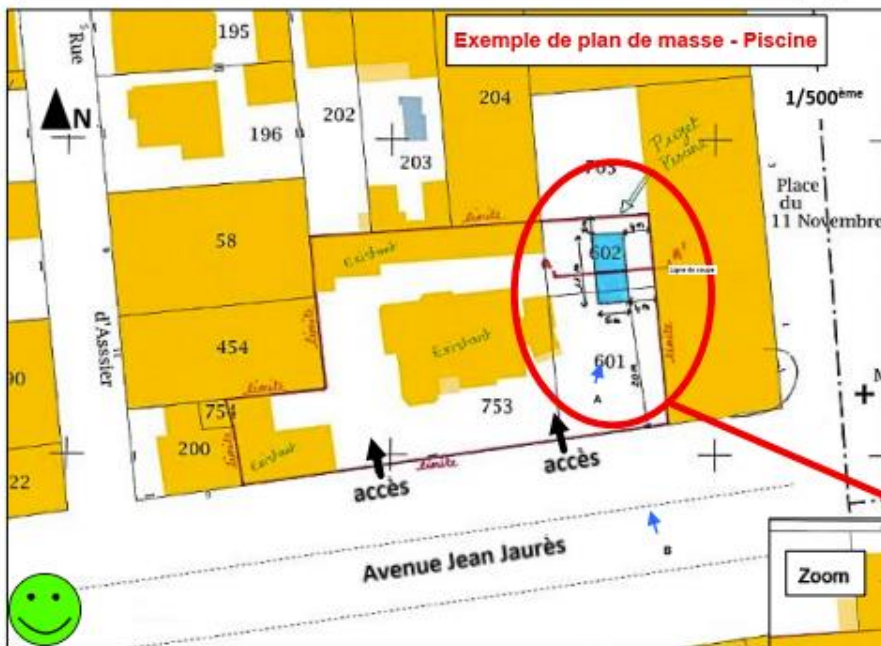
Le plan de masse est un plan dessiné vu du dessus qui permet de visualiser l'ensemble du projet sur le terrain souhaité.

Il permet aussi de vérifier que les futures constructions respectent les règles d'urbanisme en vigueur (règles de distance, de hauteur, stationnement,...).

Comment réaliser un plan de masse ?

La présentation du plan de masse n'est pas réglementée à partir du moment où les informations nécessaires y sont indiquées.

Un extrait cadastral peut vous aider si besoin (www.cadastre.gouv.fr).



Quelles sont les informations à indiquer sur le plan de masse ?

- Les limites du terrain
- L'accès au terrain (emplacement et dimensions)
- Les constructions existantes et/ou futures
- Les cotations (dimensions des constructions, distances entre les constructions et les limites du terrain, hauteur)
- L'emplacement des réseaux (si besoin)
- La voirie
- La ligne de coupe (si besoin – piscines par exemple)
- Les lieux et angles de prises de vue des photographies
- L'échelle
- L'orientation du terrain (le Nord)
- Les plantations existantes et/ou souhaitées



 Le plan de masse est une pièce **obligatoire** pour tous les projets portant sur des constructions (piscine, abri de jardin,...)

RISQUE D'INONDATION
Si votre terrain est situé en zone inondable, pensez à indiquer les cotes altimétriques NGF



Plan de masse à proscrire !!

- Aucun nom de rue
- Aucune indication sur l'accès
- Aucune cotation (distance par rapport aux limites ?)
- Pas de ligne de coupe
- Pas d'échelle
- Pas d'orientation du terrain
- Pas d'indication sur les prises de vues des photographies

Astuces 

- ✓ Plusieurs plans peuvent être fournis si nécessaire (terrain très grand ou meilleure lisibilité du projet)
- ✓ L'échelle choisie doit rendre le plan lisible

REALISER DES PLANS DE MASSE (PC)

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir un plan de masse ?

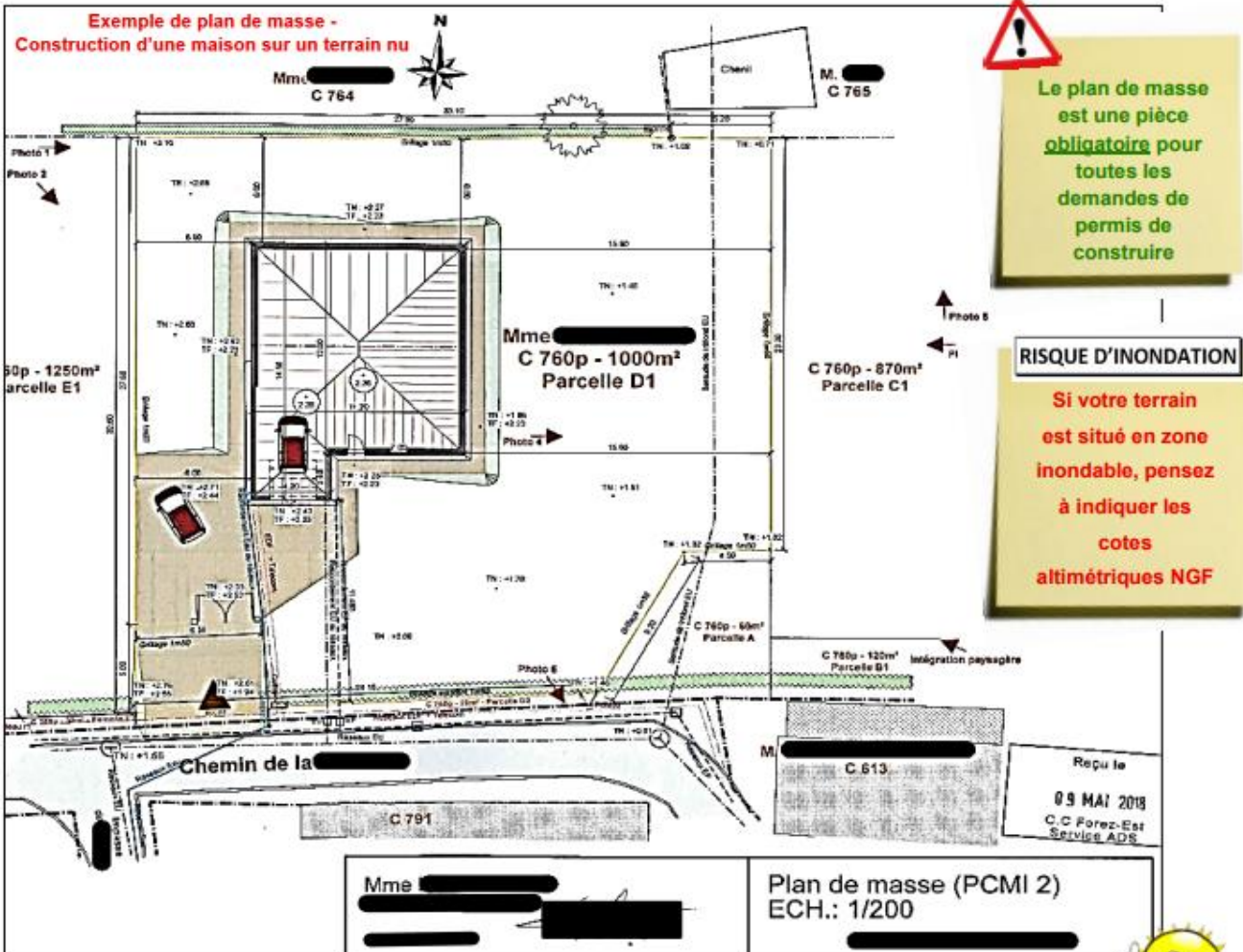
Le plan de masse est un plan dessiné vu du dessus qui permet de visualiser l'ensemble du projet sur le terrain souhaité.

Il permet aussi de vérifier que les futures constructions respectent les règles d'urbanisme en vigueur (règles de distance, de hauteur, stationnement,...).

Comment réaliser un plan de masse ?

La présentation du plan de masse n'est pas réglementée à partir du moment où les informations nécessaires y sont indiquées.

Un extrait cadastral peut vous aider si besoin (www.cadastre.gouv.fr).



Quelles sont les informations à indiquer sur le plan de masse ?

- Les limites du terrain
- L'accès au terrain (emplacement et dimensions)
- Les constructions existantes et/ou futures
- Les cotations (dimensions des constructions, distances entre les constructions et les limites du terrain, hauteur)
- L'emplacement des réseaux
- La voirie
- La ligne de coupe (repère pour le plan en coupe)
- Les lieux et angles de prises de vue des photographies
- L'échelle
- L'orientation du terrain (le Nord)
- Les plantations existantes et/ou souhaitées

Astuces

- ✓ Plusieurs plans peuvent être fournis si nécessaire (exemple d'un terrain très grand)
- ✓ L'échelle choisie doit rendre le plan lisible

REALISER UN PLAN DE SITUATION

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir un plan de situation ?

Le plan de situation permet de localiser le terrain sur lequel je souhaite réaliser mon projet sur le territoire de la commune.

La localisation de mon terrain permet à l'administration de m'indiquer les règles applicables à mon projet.

Comment réaliser un plan de situation ?

Vous pouvez fournir un plan de situation à partir :

- d'une carte routière,
- d'un plan de la commune
- d'un extrait cadastral (www.cadastre.gouv.fr)
- de Geoportail

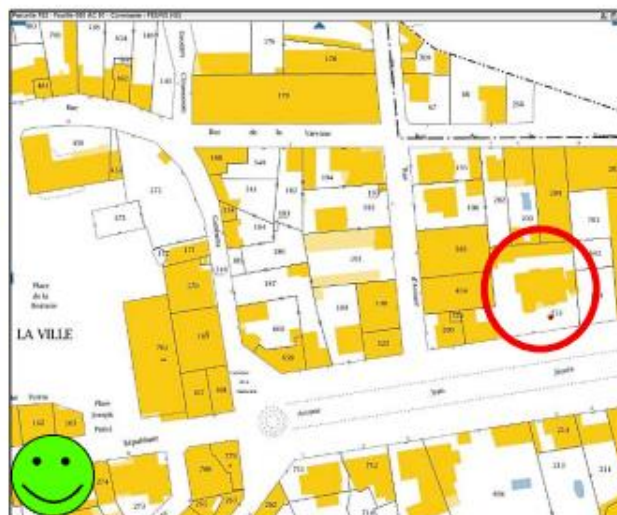
Exemples de terrains à localiser :

Exemple n°1

- 13 avenue Jean Jaurès 42110 FEURS
- Parcelle AC 753

Exemple n°2

- Lieu-dit Montcellier 42540 SAINTE COLOMBE SUR GAND
- Parcelle ZH 13



Plan de situation à proscrire :

- Aucun nom de ville
- Pas de localisation par rapport au centre-bourg
- Aucun point de repère



Le plan de situation est une pièce **obligatoire** pour tous les dossiers



Astuces

- ☑ L'échelle et le niveau de précision dépendent de la localisation du terrain
 - En ville, préférez un extrait cadastral
 - A la campagne, une carte plus large est préférable (carte de randonnée ou carte routière)
- ☑ Plusieurs plans peuvent être fournis
- ☑ N'hésitez pas à faire apparaître des points de repères (noms de rues, église, mairie,...)

REALISER UNE INSERTION PAYSAGERE

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir une insertion paysagère ?

L'insertion paysagère permet d'illustrer le résultat fini de mon projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

L'insertion paysagère doit être fournie en couleur en respectant les coloris indiqués dans les autres documents fournis.

Comment réaliser une insertion paysagère ?

L'insertion paysagère peut être fournie à partir d'un photomontage (représentation dessinée sur une photographie ou avec l'aide d'un calque), d'un dessin ou d'une perspective axonométrique (professionnels).

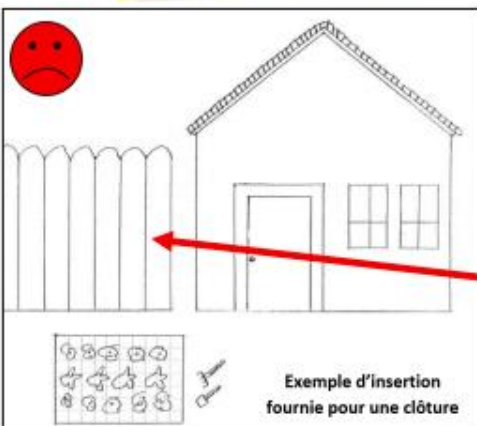


Insertions paysagères de deux projets dans une même demande : un abri de jardin et une piscine

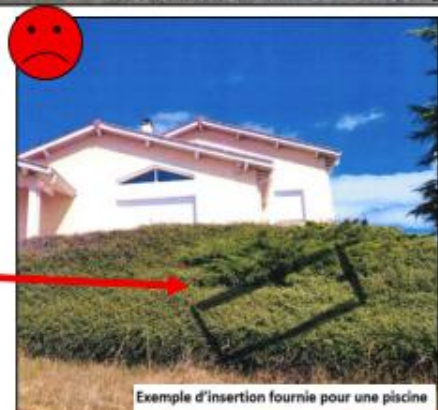


Astuce

Plusieurs insertions peuvent être fournies pour permettre une meilleure lisibilité de la demande



Insertions paysagères à proscrire !!



REALISER UNE NOTICE EXPLICATIVE

FICHE PRATIQUE

Pourquoi dois-je fournir une notice explicative ?

La notice explicative permet de présenter le projet ainsi que la situation du terrain. Elle est un élément important du projet architectural.

Elle permet d'expliquer ce qui n'est pas forcément visible sur les plans.

Comment réaliser une notice explicative ?

La notice explicative doit être rédigée (environ une page).

La notice comprend **2 parties** à développer.

Première partie de la notice : présentation du terrain

La première partie de la notice doit permettre de présenter le terrain sur lequel va être réalisé le projet :

✓ Situation du terrain

- Rappel du nom de la commune, de lieu-dit ou de rue
- Le terrain est-il situé en zone urbaine ou en zone rurale ?
- Le terrain est-il situé en lotissement ?
- Le terrain est-il situé en zone inondable ?
- Le terrain est-il situé à proximité d'une exploitation agricole ?
- Etc.

✓ Présentation du terrain

- Existe-t-il des constructions aux alentours (voisinage) ?
- Existe-t-il déjà des constructions sur le terrain ?
- Le terrain est-il végétalisé (pelouse, arbres,...) ?
- Le terrain est-il plat ou en pente ?
- Le terrain est-il accessible par la voie publique (directement ou par servitude) ?

Astuce

Vous pouvez fournir des illustrations des matériaux choisis pour une meilleure compréhension du projet.



La notice doit être fournie pour toutes les demandes de permis et pour tous les projets situés dans le périmètre des Monuments historiques.



Deuxième partie de la notice : présentation du projet

La deuxième partie de la notice doit permettre de présenter les spécificités du projet en lui-même :

✓ Aménagement du terrain

- Le terrain doit-il être modifié pour accueillir le projet (végétation, clôtures,...) ?
- Des terrassements importants sont-ils à prévoir (terrain en pente) ?

✓ Implantation, composition et volume des constructions

- Quel est le projet : *une maison ? Un immeuble collectif ? Une piscine couverte ? ...*
- Quel est le volume du projet : *une maison de plain-pied ? Un immeuble de 3 étages ? ...*
- Quelle est la hauteur du projet ?
- Le projet est-il implanté en limite ou retrait des limites du terrain ?

✓ Traitement de la construction

- Quels sont les aménagements prévus immédiatement autour de la construction ?
- Le terrain sera-t-il clos ? Si oui, quel est le type de clôture prévu ?

✓ Aspect extérieur de la construction

- Quels sont les matériaux choisis pour la construction ? *Bois, pierre, moellons, ...*
- Quels sont les matériaux choisis pour les menuiseries et la toiture ? *Aluminium, PVC, tuiles, ...*
- Quels sont les couleurs choisies (*enduit, tuiles, menuiseries*) ?

✓ Traitement des espaces laissés libres

- Quel est l'aménagement paysager prévu ? *Engazonnement, gravillonnage, enrobés, ...*
- Des plantations sont-elles prévues ?

✓ Accès et réseaux

- Comment l'accès est-il prévu ? *Accès direct ou servitude, dimensions de l'accès, ...*
- Comment sont organisés les réseaux nécessaires à la construction ?
- Des aires de stationnement sont-elles prévues ?