

Vous envisagez de réaliser des travaux de construction, d'aménagement ou de démolition ?

Depuis le **1er janvier 2022**, vous pouvez **déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en ligne**, en version dématérialisée sur e-permis.fr

Comment faire pour utiliser la plateforme "E-permis" ?

- Identifiez-vous soit en utilisant vos identifiants "France Connect", soit en créant un compte directement sur la plateforme.
- Créez votre dossier en choisissant le type de demande (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire ...) et laissez-vous guider
- Déposez votre dossier (vous pouvez également sauvegarder votre demande et la déposer plus tard)

Après le dépôt sur "E-permis", que se passe-t-il ?

- Un accusé d'enregistrement électronique (AEE) vous est envoyé par mail (il constitue la preuve de votre dépôt et fait démarrer le délais d'instruction légal)
- Un accusé de réception électronique (ARE) vous est envoyé par mail dans un délai de 10 jours maximum à compter de l'AEE
- Ensuite l'instruction se déroule de la même manière que pour un dossier déposé en papier

Fiches techniques d'aide pour les dossiers de permis de construire ou de déclaration préalable

- [Réaliser une notice explicative](#)
- [Réaliser des photographies](#)
- [Réaliser un plan de façade](#)
- [Réaliser un plan de masse DP \(déclaration préalable\)](#)
- [Réaliser un plan de masse PC \(permis de construire\)](#)
- [Réaliser un plan de situation](#)
- [Réaliser un plan en coupe](#)
- [Réaliser une insertion paysagère](#)
- [Modèle de Calcul Biotope par Surface \(CBS\) pour les zones UB, UC, UH – Voir pages 22 à 24 du PLU](#)

DEMATERIALISATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

A compter du 1^{er} janvier 2022, toutes les communes doivent être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes d'autorisation d'urbanisme

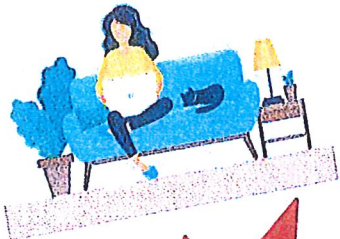
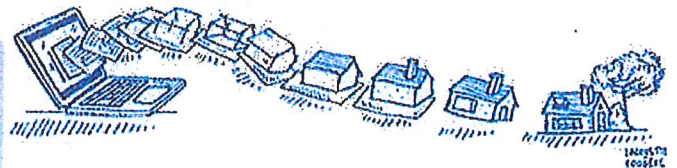
Vous disposez désormais de deux possibilités pour déposer une demande d'autorisation d'urbanisme sur le territoire de la Communauté de communes de Forez-Est

En mairie
En version papier



En ligne, en version dématérialisée, via « E-permis »

www.e-permis.fr



Simple

Je dépose ma demande en quelques clics



Rapide

Je n'ai plus besoin de me déplacer en mairie



Anti-gaspi

Plus besoin de photocopier le dossier en plusieurs exemplaires

Bénéficiez de nombreux avantages !!



Accessible

Le portail est ouvert 24h/24 et 7j/7



Pratique

Je suis la progression de ma demande en ligne



Sécurisé

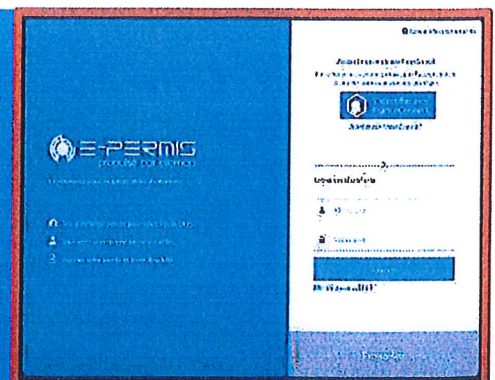
Mon compte est personnel et confidentiel

Comment faire pour utiliser la plateforme « E-permis » ?

- ↳ Identifiez-vous soit en utilisant vos identifiants « France Connect », soit en créant un compte directement sur la plateforme
- ↳ Créer votre dossier en choisissant le type de demande (certificat d'urbanisme, déclaration préalable, permis de construire ...) et laissez-vous guider
- ↳ Déposez votre dossier (vous pouvez également sauvegarder votre demande et la déposer plus tard)

Après le dépôt sur « E-permis », que se passe-t-il ?

- ↳ Un accusé d'enregistrement électronique (AEE) vous est envoyé par mail (il constitue la preuve de votre dépôt et fait démarrer le délai d'instruction légal)
- ↳ Un accusé de réception électronique (ARE) vous est envoyé par mail dans un délai de 10 jours maximum à compter de l'AEE
- ↳ Ensuite l'instruction se déroule de la même manière que pour un dossier déposé en papier



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

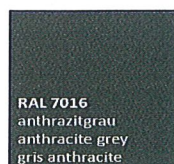
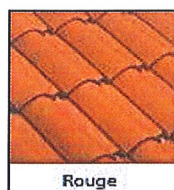
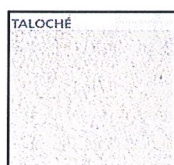
- Existe-t-il des constructions aux alentours (voisinage) ?
- Existe-t-il déjà des constructions sur le terrain ?
- Le terrain est-il végétalisé (pelouse, arbres,...) ?
- Le terrain est-il plat ou en pente ?
- Le terrain est-il accessible par la voie publique (directement ou par servitude) ?

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 retraits 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 ?

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

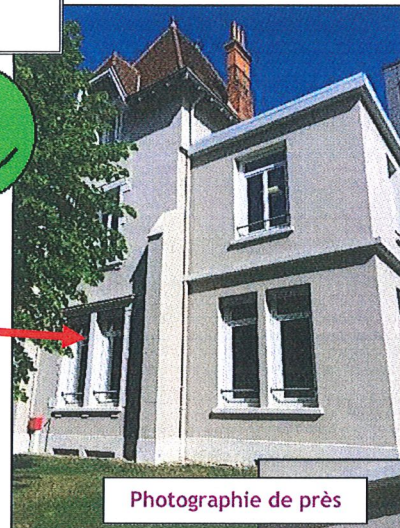
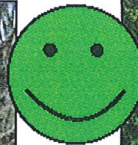


Des photographies doivent être fournies pour toutes les demandes de permis et pour tous les projets situés dans le périmètre des Monuments historiques ou visibles depuis la voirie

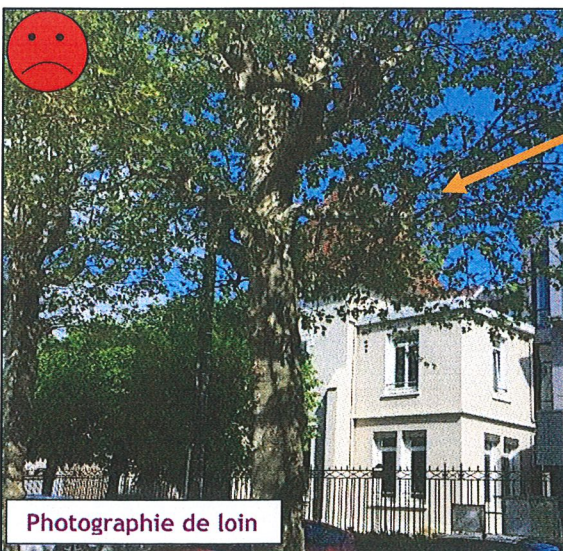
Exemple d'un projet portant sur une modification de façade (changement de menuiseries) en zone urbaine



Photographie de loin



Photographie de près

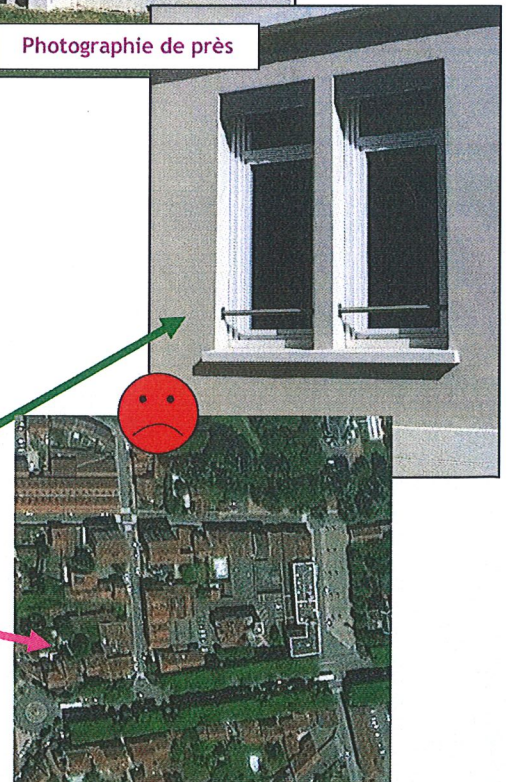


Photographie de loin

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



Pourquoi dois-je fournir un plan de façade ?

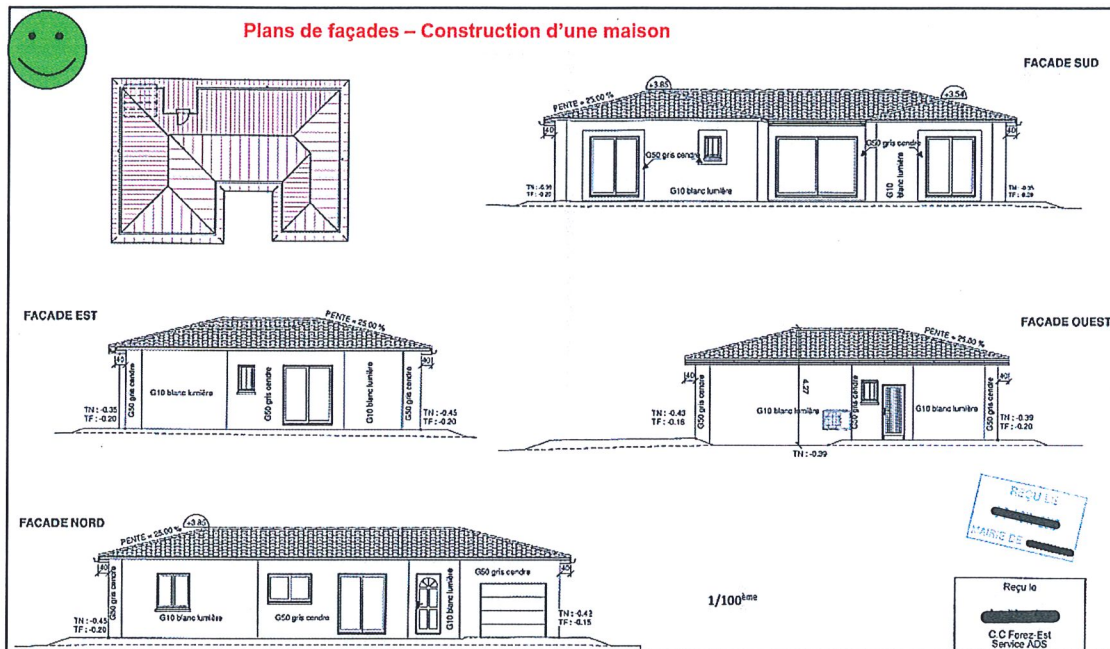
Le plan de façade est une représentation de l'aspect extérieur de chaque façade d'une construction.

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,...)

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

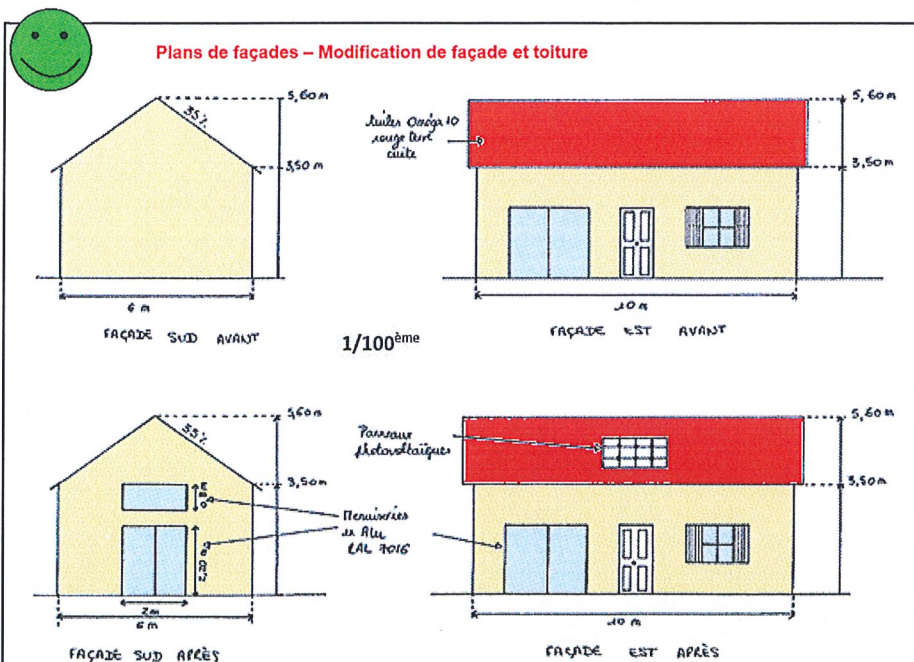
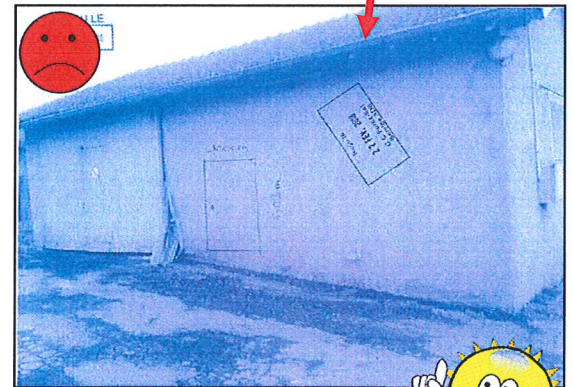
- L'échelle
- Les cotations (hauteur, largeur, pente de toiture)
- La description des matériaux et des couleurs (enduit, tuiles,...)



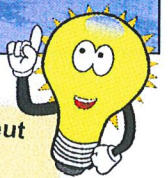
Chaque façade doit être représentée dans **sa globalité**

Plan de façade à proscrire !!

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



- 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.



Pourquoi dois-je fournir un plan de masse ?

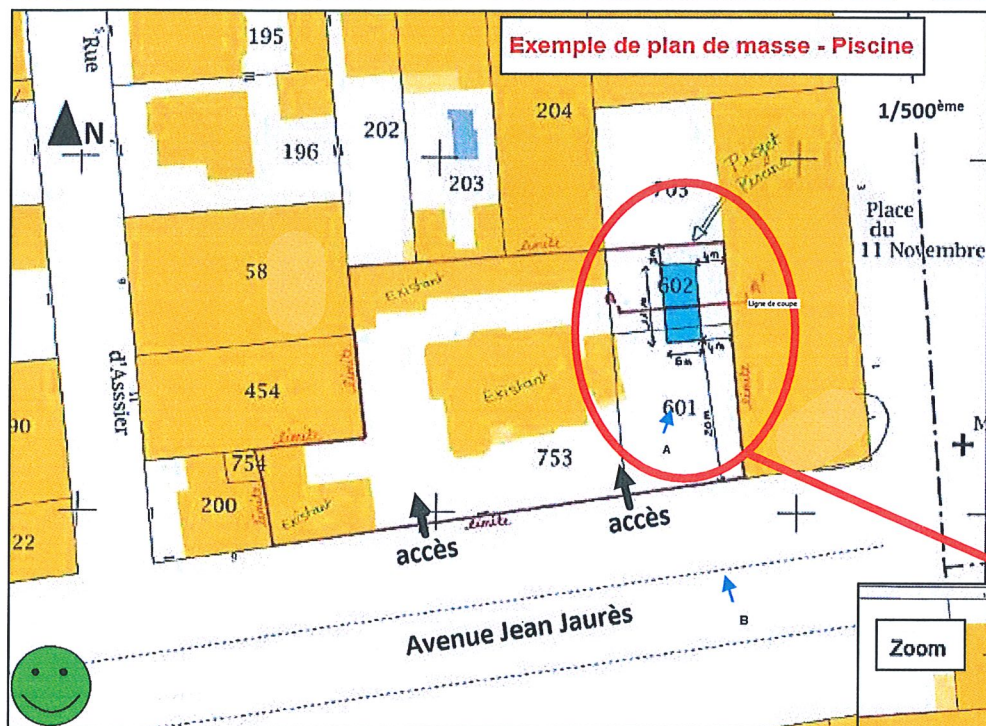
Le plan de masse est un plan dessiné vu du dessus qui permet de visualiser l'ensemble du projet sur le terrain souhaité.

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 ?

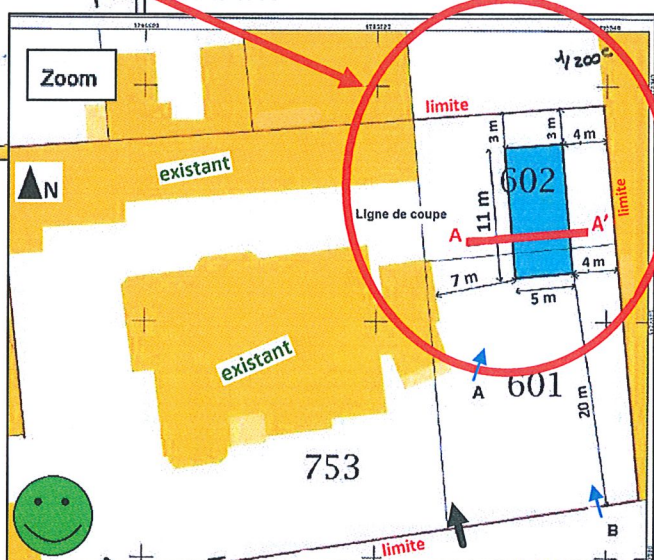
La présentation du plan de masse n'est pas réglementée à partir du moment où les informations nécessaires y sont indiquées.

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



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

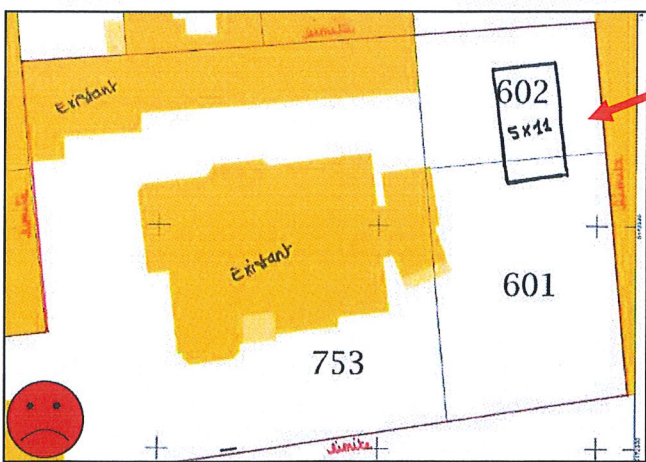
- Les limites du terrain
- L'accès au terrain (emplacement et dimensions)
- Les constructions existantes et/ou futures
- Les cotations (dimensions des constructions, distances entre les constructions et les limites du terrain, hauteur)
- L'emplacement des réseaux (si besoin)
- La voirie
- La ligne de 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

Pourquoi dois-je fournir un plan de masse ?

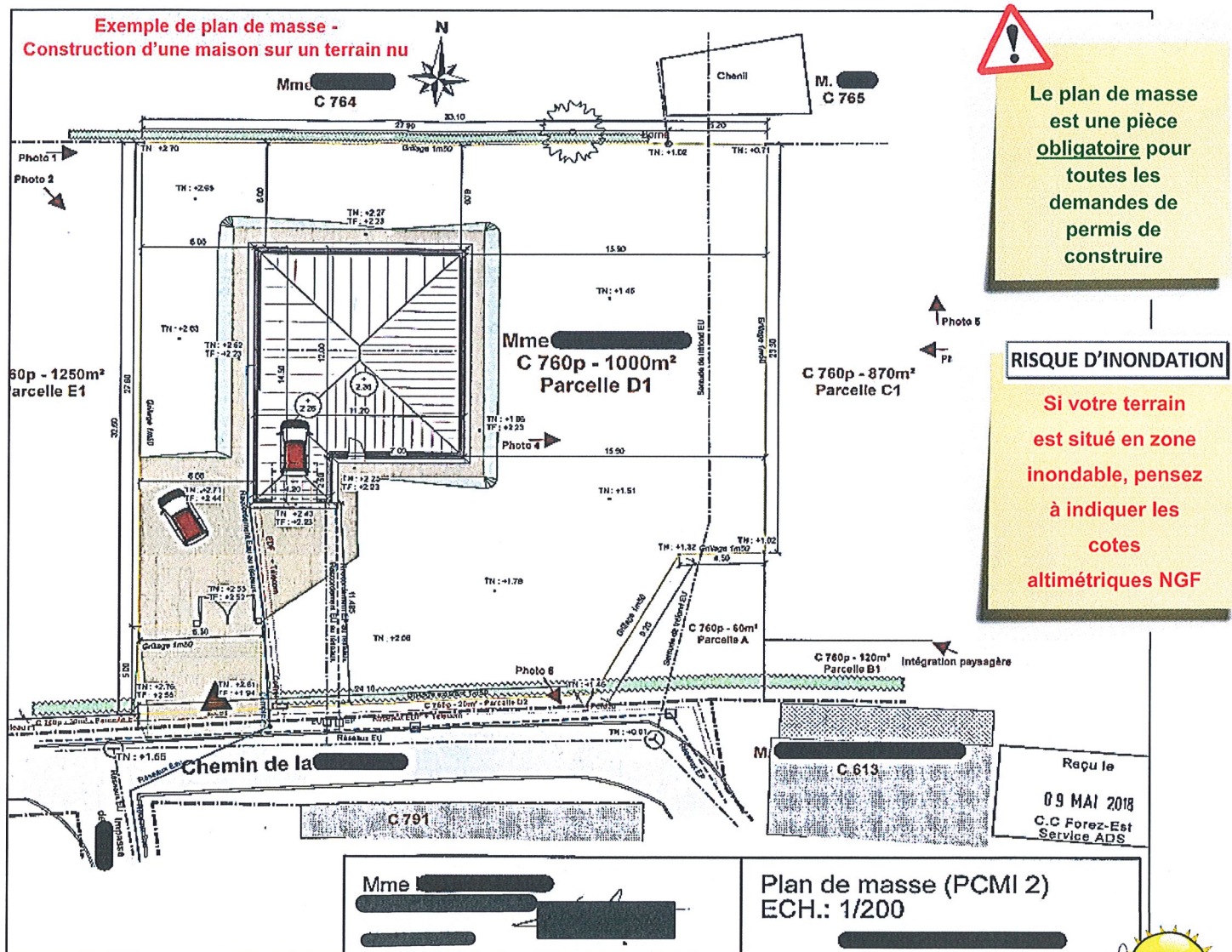
Le plan de masse est un plan dessiné vu du dessus qui permet de visualiser l'ensemble du projet sur le terrain souhaité.

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



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

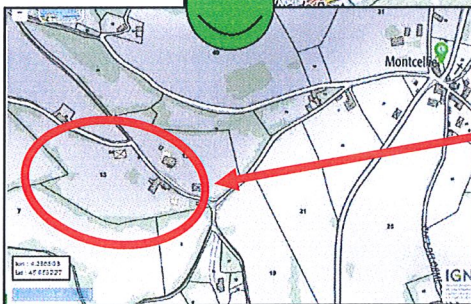
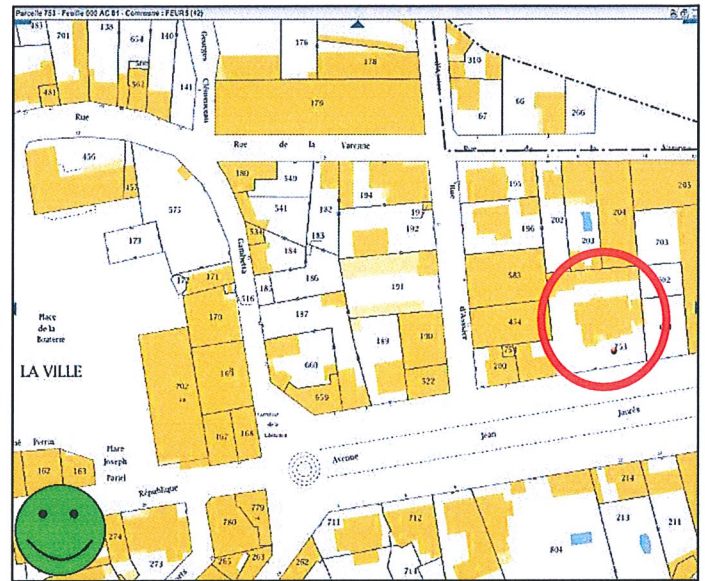
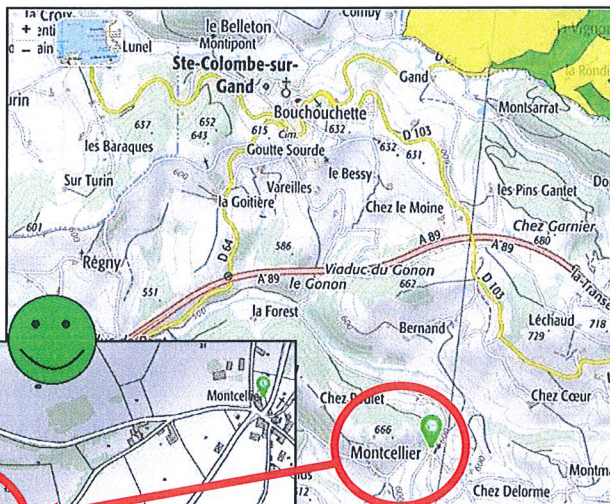
Exemples de terrains à localiser :

Exemple n°1

- 13 avenue Jean Jaurès 42110 FEURS
- Parcelle AC 753

Exemple n°2

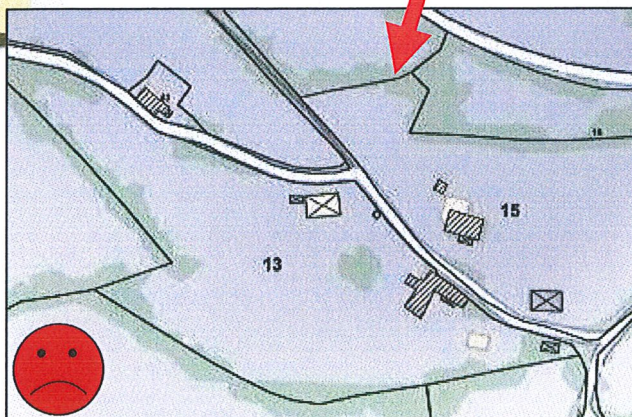
- Lieu-dit Montcellier 42540 SAINTE COLOMBE SUR GAND
- Parcelle ZH 13



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,...)

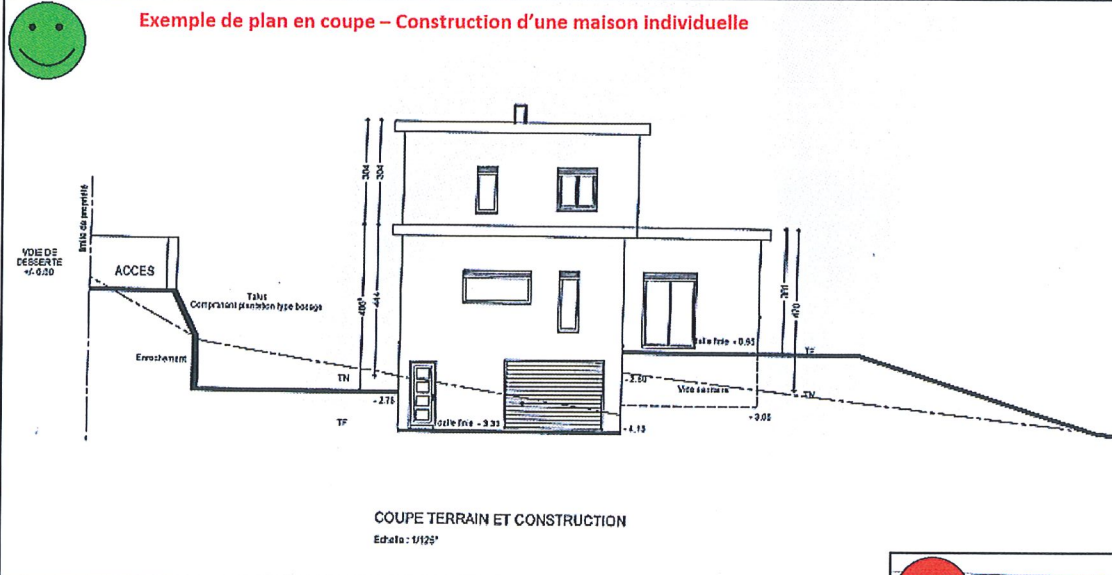
Pourquoi dois-je fournir un plan en coupe ?

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.

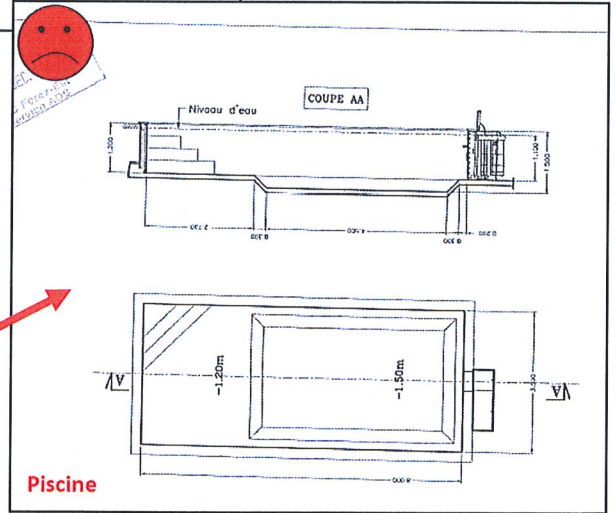
Exemple de plan en coupe – Construction d'une maison individuelle



Le plan en coupe est une pièce obligatoire pour toutes les demandes de permis de construire 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



Plan en coupe à proscrire !!

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

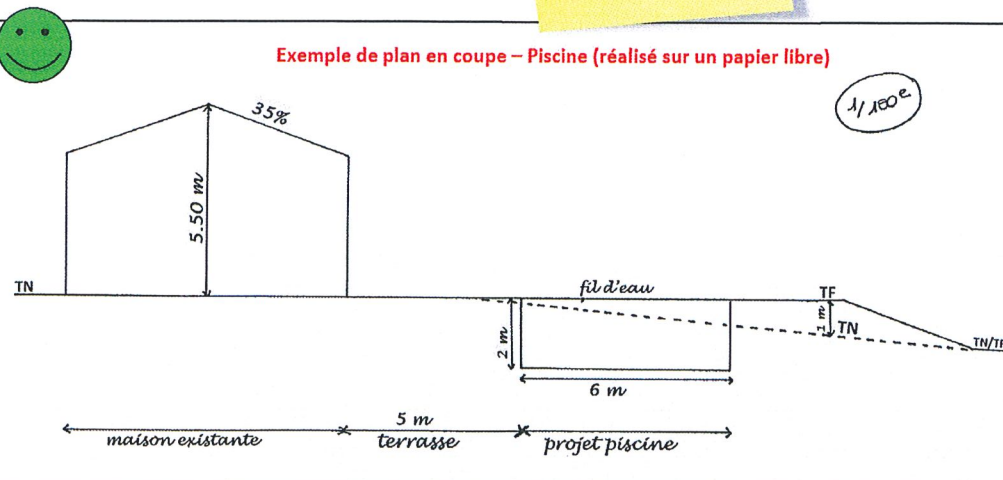
RISQUE D'INONDATION

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

Ne pas oublier !!!

La cotation du plan en coupe est indispensable

Exemple de plan en coupe – Piscine (réalisé sur un papier libre)



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.

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.

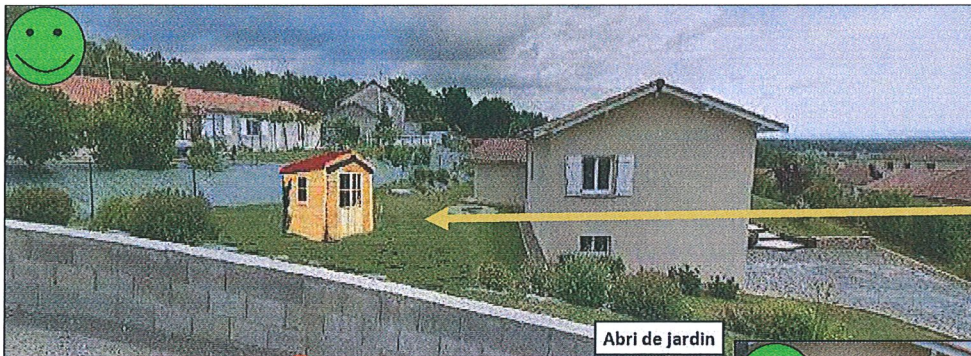
L'insertion paysagère doit être fournie en couleur en respectant les coloris indiqués dans les autres documents fournis.

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).



L'insertion paysagère doit être fournie pour toutes les demandes de permis et pour tous les projets situés dans le périmètre des Monuments historiques ou visibles depuis la voirie

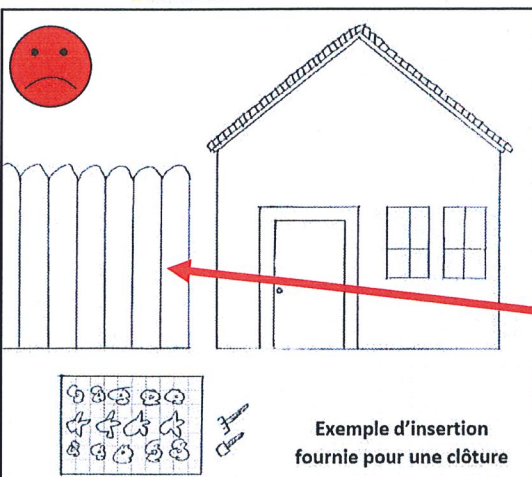


Insertions paysagères de deux projets dans une même demande : un abri de jardin et une piscine

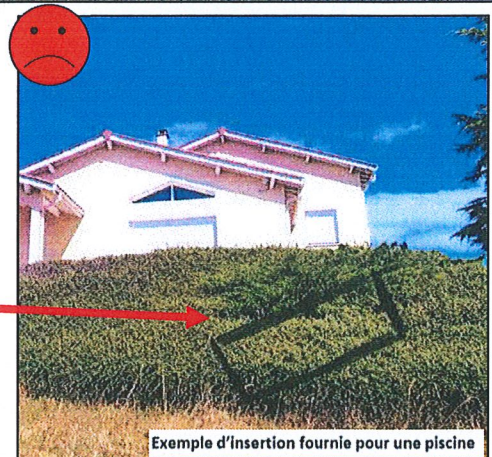


Astuce

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



Insertions paysagères à proscrire !!



MODÈLE

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

	Surface réelle	Surface retenue	Coefficient appliqué	Résultat
Construction habitation + garage	125,73	125	0	0
Terrasse	50,26	50	0	0
Accès cheminement	13,2	13	0,5	6,5
Stationnement	42,24	42	0,5	21
Piscine + plage	88	88	0	0
Abri de jardin	20	20	0	0
Surface espaces verts	549,37	549	1	549
Total	888,8			
Surface clôtures	11,2			
Surface totale parcelle	900			
CBS	0,64			576,5