

DP : Déclaration Préalable
PC : Permis de Construire

PISCINE

- Quelle que soit la dimension, non couverte et restant moins de 3 mois : aucune formalité
- < 100 m² ouverte : DP
- < 100 m² avec couverture < 1,80 m de haut : DP
- > 100 m² et/ou de haut et/ou local technique > 20 m² : PC

CABANE BOIS OU BÉTON

- < 5 m² : aucune formalité
- < 20 m² : DP
- > 20 m² : PC

TERRASSE COUVERTE OU SURÉLEVÉE, NON ACCOLÉE

- < 5 m² : aucune formalité
- < 20 m² : DP
- > 20 m² : PC

TERRASSE

Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface : aucune formalité

PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, VELUX : DP

FAÇADE, RAVALEMENT : DP

TOIT

- Tuiles (réfection de toiture) : DP
Auvent, préau non accolé à une construction principale
- < 5 m² : aucune formalité
 - < 20 m² : DP
 - > 20 m² : PC

PORTAIL : DP

MUR DE CLÔTURE, CLÔTURE : DP

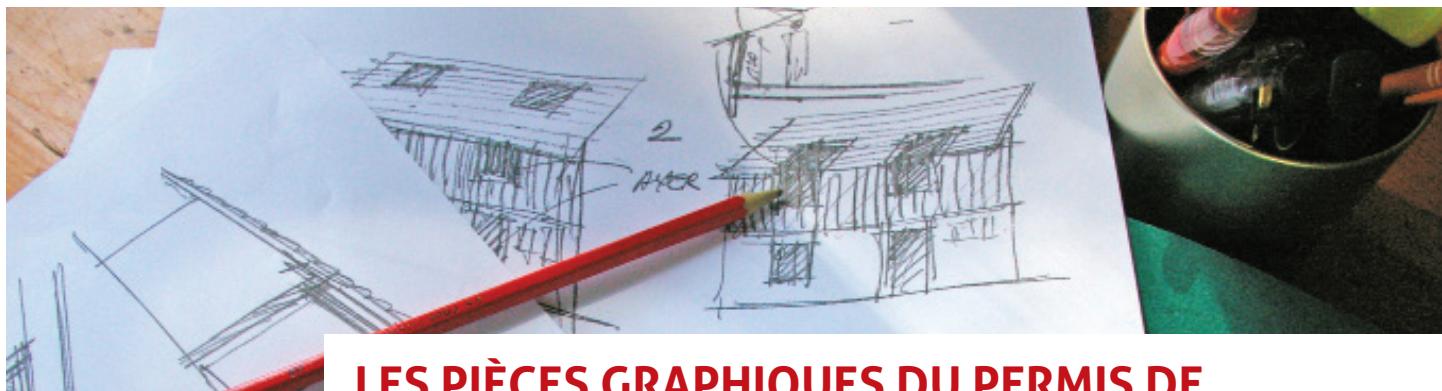
VÉRANDA, TERRASSE COUVERTE ACCOLÉE

- < 40 m² : DP
- > 40 m² : PC*

GARAGE

- < 20 m² : DP
- > 20 m² : PC*
- Transformation de garage en habitat quelle que soit la superficie : DP

* En secteur U d'un PLU, si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant ne fait pas dépasser le seuil des 150m², vous pouvez déposer une DP jusqu'à 40m.



LES PIÈCES GRAPHIQUES DU PERMIS DE CONSTRUIRE & DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE

L'exemple ci-dessous illustre comment doivent être représentées les pièces à joindre avec le formulaire CERFA de demande de Permis de Construire* ou de Déclaration Préalable* à déposer à la mairie.



Attention : Les documents doivent être lisibles et précis (dimensions clairement indiquées, échelle adaptée au contexte) afin de faciliter leur compréhension par les personnes qui instruisent le dossier.

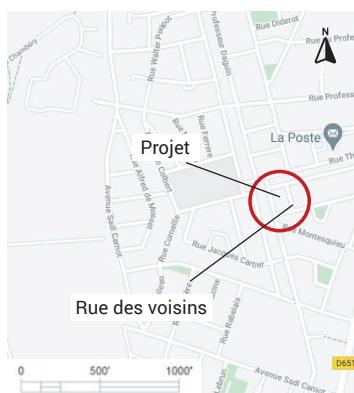
Le plan de situation : PC 1 / PC Mi 1 / DP 1

Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Indiquez, pour votre terrain :

- / son orientation (indiquez le nord),
- / un ou des repères pour le situer,
- / le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent.

Si la commune possède un plan d'urbanisme (PLU, carte communale), indiquez si possible la zone dans laquelle se situe votre terrain.



Plan de localisation



Extrait cadastral

Le plan de masse : PC 2 / PC Mi 2 / DP 2

Il permet de décrire le terrain et d'y situer la construction. Un plan de masse État des lieux et un plan de masse Projet sont souvent nécessaires pour plus de clarté.

Pour votre terrain, indiquez :

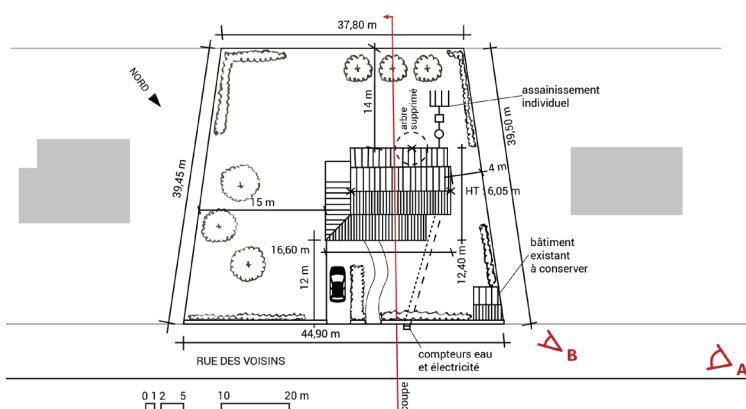
- / son orientation (le nord),
- / ses cotes dans les 3 dimensions, les courbes de niveau,
- / les bâtiments existants, à conserver ou à démolir,
- / les plantations (à abattre, à planter), les clôtures.

Pour votre projet, indiquez :

- / ses distances par rapport aux limites du terrain,
- / les places de stationnement, accès, voirie interne,
- / l'emplacement des réseaux : eau, électricité, assainissement.

En cas d'assainissement individuel, représentez-le.

N'oubliez pas d'indiquer l'échelle du document.



Le plan en coupe : PC 3 / PC Mi 3 / DP 3

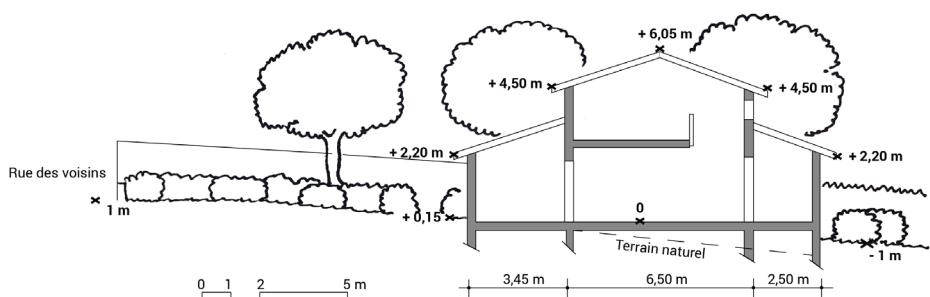
Il montre le volume de la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Il montre le profil donnant sur la voie publique et, dans le cas d'une extension, l'insertion du projet.

Dessinez au moins une coupe de la construction.

Indiquez l'échelle du document.

Indiquez :

- / le profil et les niveaux du terrain naturel,
- / le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel,
- / le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations).



Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.

Le plan des façades et des toitures : PC 5 / PC MI 5 / DP 4

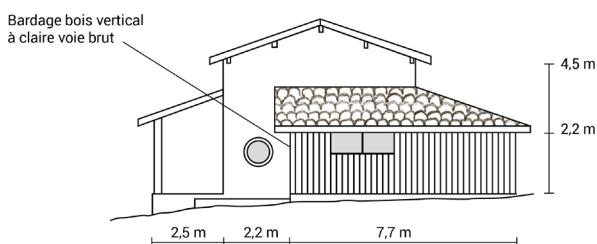
Il montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction.

Dans le cas d'une modification de façade, un plan de l'état des lieux et un plan du projet sont souvent nécessaires.

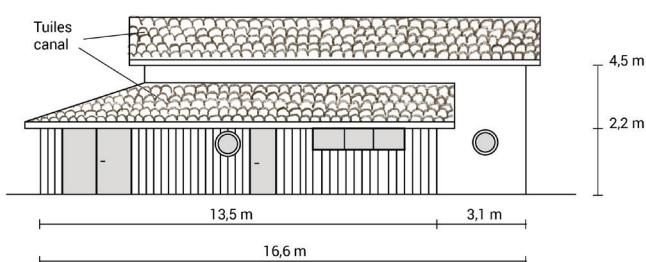
Représentez un plan de chaque façade et indiquez l'échelle.

Indiquez :

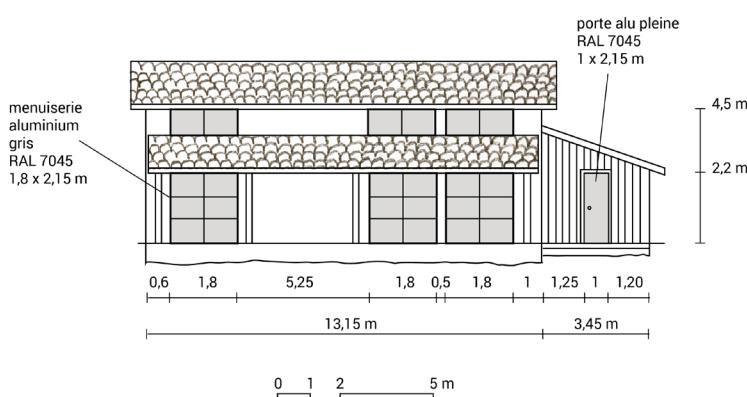
- / les dimensions de la construction (longueur, hauteur),
- / les dimensions et positions des ouvertures,
- / l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.),
- / les matériaux apparents utilisés.



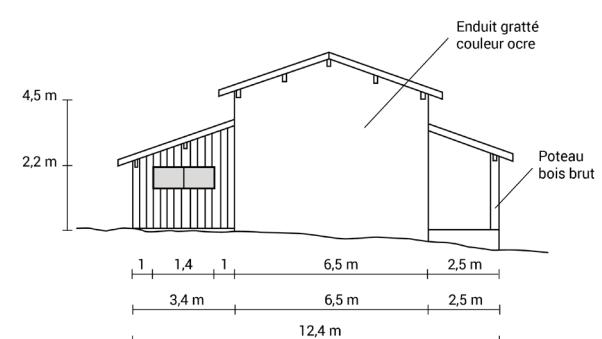
FAÇADE EST



FAÇADE NORD



FAÇADE SUD



FAÇADE OUEST

Le document graphique : PC 6/ PC MI 6 / DP 5/ DP 6

Il montre comment le projet sera intégré dans le paysage environnant.

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement. Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords. Vous pouvez réaliser au choix 1 croquis à la main, 1 montage photographique, 1 simulation informatique.

Pour les projets non visibles depuis l'espace public, la DP6 est remplacée par la DP5, perspective montrant l'aspect extérieur du projet (depuis le jardin arrière, par exemple).



Les photographies : PC 7 - PC 8 / PC MI 7 - PC MI 8 / DP 7 - DP 8

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

Prenez au moins 2 photographies du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de loin **A**, l'autre de près **B**. Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation **A** et sur le plan de masse **B** (voir page précédente).



La notice : PC 4 / PC MI 4 / DP 11

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Rédigez un texte décrivant votre projet. Avec des termes précis, expliquez les points suivants :

- / paysage : urbain, rural, vallonné, plat, arboré, etc.
- / terrain : pente, accès, plantations existantes ou à réaliser, visibilité dans le paysage, etc.
- / aspect de la construction : volumes, matériaux, couleurs, architecture traditionnelle ou contemporaine, etc.
- / adaptation du projet à son environnement : respect de l'architecture locale, préservation des plantations existantes, etc.



/ Soyez cohérent dans ce que vous indiquez entre la notice, le CERFA et les pièces graphiques !

Dans le cas d'une Déclaration Préalable, la notice n'est obligatoire que pour les projets situés en secteur protégé. Cependant, pour une meilleure compréhension du projet, la notice est souvent nécessaire.

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur ces sujets

À noter :

Pour les cas particuliers (par exemple en zone protégée, ou pour un Etablissement Recevant du Public), des documents annexes sont demandés.

Tous les formulaires sont téléchargeables en ligne : vos.droits.service-public.fr

La notice explicative de votre formulaire CERFA vous apportera des compléments d'informations.



COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Qu'est-ce que le coefficient de biotope par surface (CBS) ?

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Il intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité, à la présence de la nature en ville et à la régulation du microclimat.

Le règlement écrit du PLUi défini le CBS (*dispositions générales – page 31*) et précise le coefficient attendu en article 7 dans chacune des zones en fonction de leurs caractéristiques urbaines et naturelles.

Quels sont les projets concernés ?

Cette disposition s'applique à tous les projets de constructions et/ou installations soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable.

Quelles conséquences pour les autorisations d'urbanisme ?

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme doit proposer une démonstration indiquant que le projet respecte le CBS fixé par le règlement écrit de la zone concernée.

Pour aider le pétitionnaire dans la réalisation de cette démonstration, ce dernier peut remplir le modèle proposé en pièce-jointe de cette fiche pédagogique. Un plan de masse décrivant les différents types de surface peut également être utilisé afin d'illustrer cette démonstration.

Comment calculer le CBS ?

Le calcul du CBS se déroule en deux temps.

1^{ère} étape, le calcul de la surface éco-aménageable :

Surface éco-aménageable (en m²) =

Somme de chaque type de surface X leurs facteur de pondération

Chaque type de surface (imperméable, végétalisée...) dispose d'un facteur de pondération qui lui est propre. Ce facteur de pondération a été déterminé en fonction du potentiel perméable et de l'impact sur la biodiversité qu'induit le type de surface utilisé.

	Type de surface et Coefficient de valeur écologique par m ² appliqué	Descriptif du type de surface
	0 = Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et pour l'eau, sans végétation (béton, bitume, enrobé, toiture en tuile, ...)
	0,3 = Surface végétalisée verticale	Végétalisation des murs jusqu'à 10 m (mur végétalisé, mur de soutènement végétalisé, ...)
	0,5 = Surface semi ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau (dallage en bois, graviers, pavé drainant, stabilisé, pavé enherbés, ...)
	0,5 = Espace vert sur dalle (épaisseur de terre < 50 cm)	Espace vert sans corrélation en pleine terre (toiture végétalisée, terrasse végétalisée, dispositifs de végétalisation hors sol)
	0,7 = Espace vert sur dalle (épaisseur de terre > 50 cm)	
	1 = Espaces verts en pleine terre	Espace en continuité avec le terrain naturel* ou dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (potager, pelouse, noue, bassin paysager, ...)
Bonus de majoration du CBS		
	0,3 = dispositif de récupération des eaux pluviales en l'absence d'une toiture végétalisée	Surface de toiture faisant l'objet d'une récupération des eaux pluviales lorsque la toiture n'est pas végétalisée (tuiles, dalle...)
	0 = dispositif de récupération des eaux pluviales en présence d'une toiture végétalisée	En l'absence d'une toiture végétalisée, les dispositifs de récupération des eaux pluviales ne peuvent pas prétendre à un bonus du coefficient de biotope, du fait de coefficient de 0,5 ou 0,7 déjà applicable à ce type de toiture.
	+ 30% = milieu naturel végétalisé de qualité	En présence d'un milieu naturel végétalisé de qualité et préservé sur la parcelle, un CBS de 1.3 s'applique sur les surfaces concernées par ce milieu

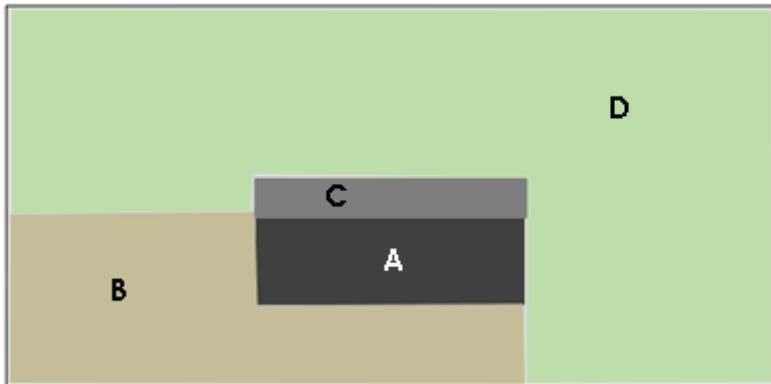
Exemple : (surface imperméable en m² X 0) + (surface végétalisée verticale en m² X 0.3) + (surface semi-ouverte x0.5) + etc.

CBS = Surface éco-aménageable
Surface de l'unité foncière

2^{nde} étape, le calcul du CBS

Exemple théorique :

Exemple en zone U2 : le CBS doit être de 0,5



Sur un terrain de **500 m²** :

A - 100 m² emprise sol maison : $100 \times 0 = 0$

B - 150 m² enrobé : $150 \times 0 = 0$

C - 50 m² terrasse bois : $50 \times 0,5 = 25$

A - 200 m² pelouse : $200 \times 1 = 200$

Valeur écologique totale : 225

$$\boxed{\text{CBS} = 225/500 \text{ m}^2 = 0,45}$$

→ Points d'amélioration :

B - Pavés drainants : $150 \times 0,5 = 75$

Gestion eaux pluviales : $100 \times 0,3 = 30$

Valeur écologique totale : 330

$$\boxed{\text{CBS} = 330/500 \text{ m}^2 = 0,66}$$

A noter : Dans le cas d'une parcelle couverte par deux zonages :

- S'il s'agit de deux zones U et/ou AU, le CBS s'apprécie au prorata de chacune des surfaces
- S'il s'agit d'une zone U ou AU et d'une zone A ou N, alors le CBS s'apprécie sur l'ensemble de la parcelle, l'objectif à atteindre étant le coefficient de la zone U ou AU en question

**PLUi –
attestation de
calcul du CBS**

ATTESTATION DE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) DU PLUi DE LOIRE FOREZ AGGLOMERATION

Attestation du pétitionnaire à joindre à l'autorisation d'urbanisme

Je soussigné(e) Nom :

Prénom :

Siret (si personne morale) :

Parcelles cadastrales concernées :

Calcul du CBS			
Type de surface	Surfaces concernées (en m ²)	Facteur de pondération	Surface éco-aménagée
Surface imperméable		0	
Surface végétalisée verticale		0,3	
Surface semi-ouverte		0,5	
Espace vert sur dalle <50cm		0,5	
Espace vert sur dalle >50cm		0,7	
Collecte des eaux pluviales avec toiture végétalisée		0	
Espaces verts en pleine terre		1	
Toiture avec collecte des eaux pluviales sans toiture végétalisée		0,3	
Toiture avec collecte des eaux pluviales avec une toiture végétalisée		0	
Si milieu naturel végétalisé de qualité préservé		1,3	
SOUS-TOTAL 1 (surface éco-aménagée totale)			
Surface totale de la parcelle ou du tènement concerné			
CBS (Sous-total 1 / Surface totale de la parcelle ou du tènement concerné)			

ATTESTE SUR L'HONNEUR :

que les travaux qui vont être réalisés respectent le coefficient de biotope par surface (CBS) minimum de % comme calculé ci-dessus.

Fait à

Le.....

Signature :