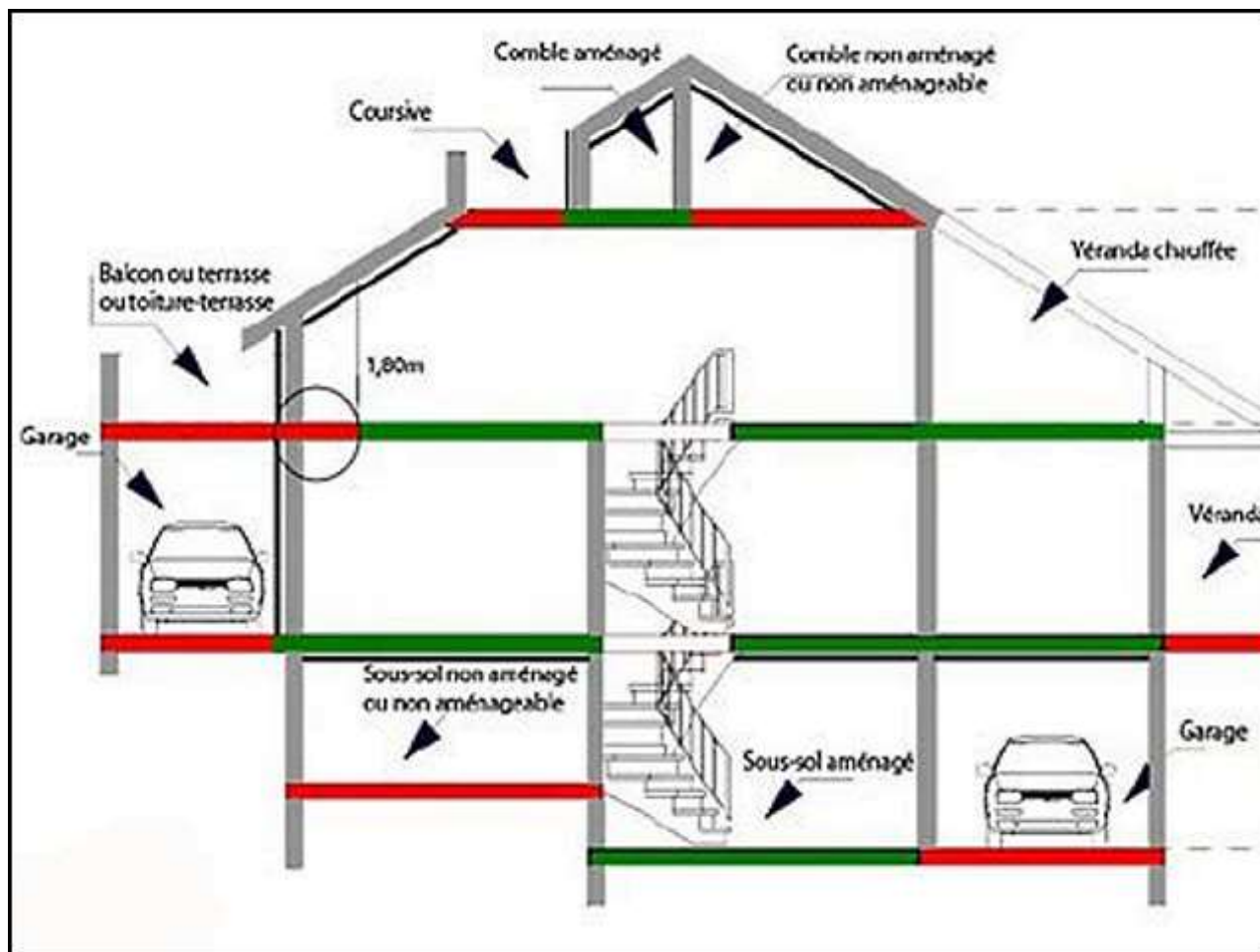


NOTION DE SURFACE DE PLANCHER / EMPRISE AU SOL / RECOURS A L'ARCHITECTE



LA SURFACE DE PLANCHER : Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme de la construction correspond à la **somme des surfaces closes et couvertes**, sous une hauteur de plafond **supérieure à 1,80 m**, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser.

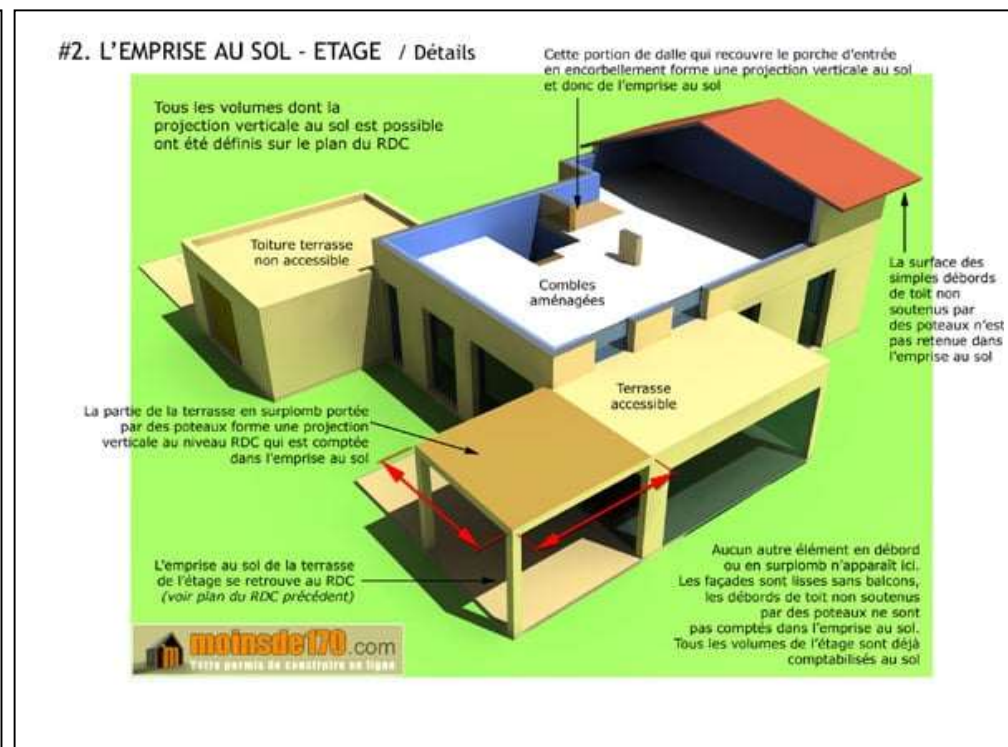
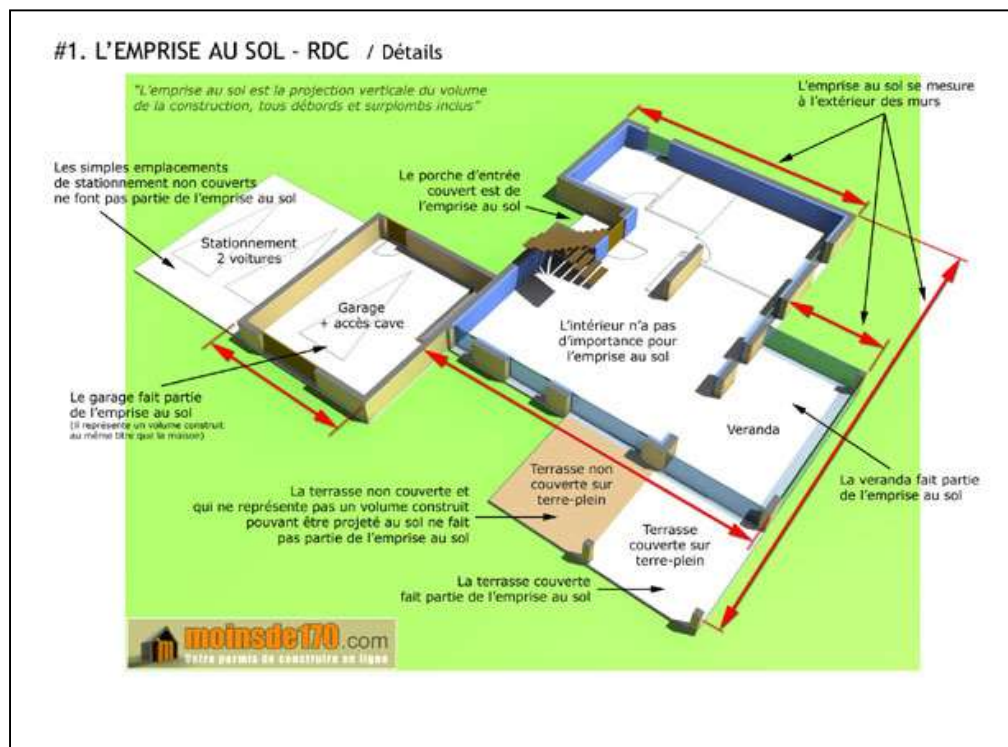
Fiche d'aide sur service public : <https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=2&cerfaFormulaire=88065>

Surfaces vertes : comptabilisées dans la surface de plancher / **Surfaces rouges** : non comptabilisées dans la surface de plancher

L'EMPRISE AU SOL : elle est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

Attention, selon le Code de l'Urbanisme :

- les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol.
- une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.



SONT TENUS DE RECOURIR A UN ARCHITECTE (R 431-2 DU CU) :

- Les demandeurs d'un Permis de Construire dont les projets de travaux sur construction existante conduisent soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble, à dépasser le plafond des 150 m².
- Les exploitations agricoles souhaitant édifier pour elles-mêmes une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol est supérieure à 800 m².
- Les serres de production dont le pied-droit à une hauteur > 4 mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol est supérieure à 2000 m².
- Les personnes morales.

Dans le cadre d'un Permis d'Aménager :

Le recours à un architecte ou à un paysagiste-concepteur en application de l'art. L.441-4 modifié par la loi ELAN pour l'élaboration du Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE) d'un terrain d'une surface > 2500 m² (art. R.441-4-2)

PIECES COMPOSANT UN DOSSIER

LE PLAN DE SITUATION : il doit permettre de localiser le terrain à l'intérieur de la commune ; différentes sources peuvent être utilisées pour cela : Google, Géoportail, Cadastre, Mappy...

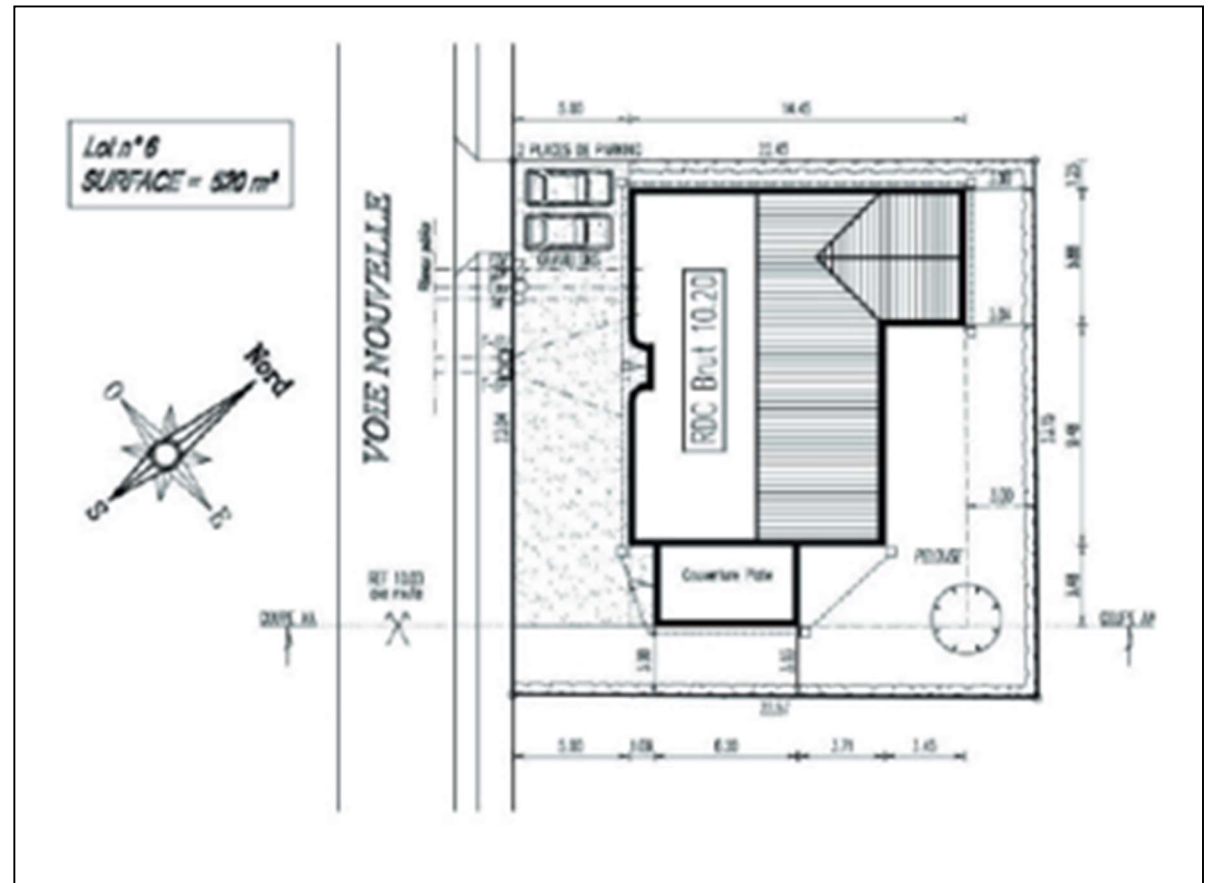


LE PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS :

Il présente le projet dans sa totalité ; il doit être lisible, compréhensible, à l'échelle (avec échelle métrique), et avec l'orientation.

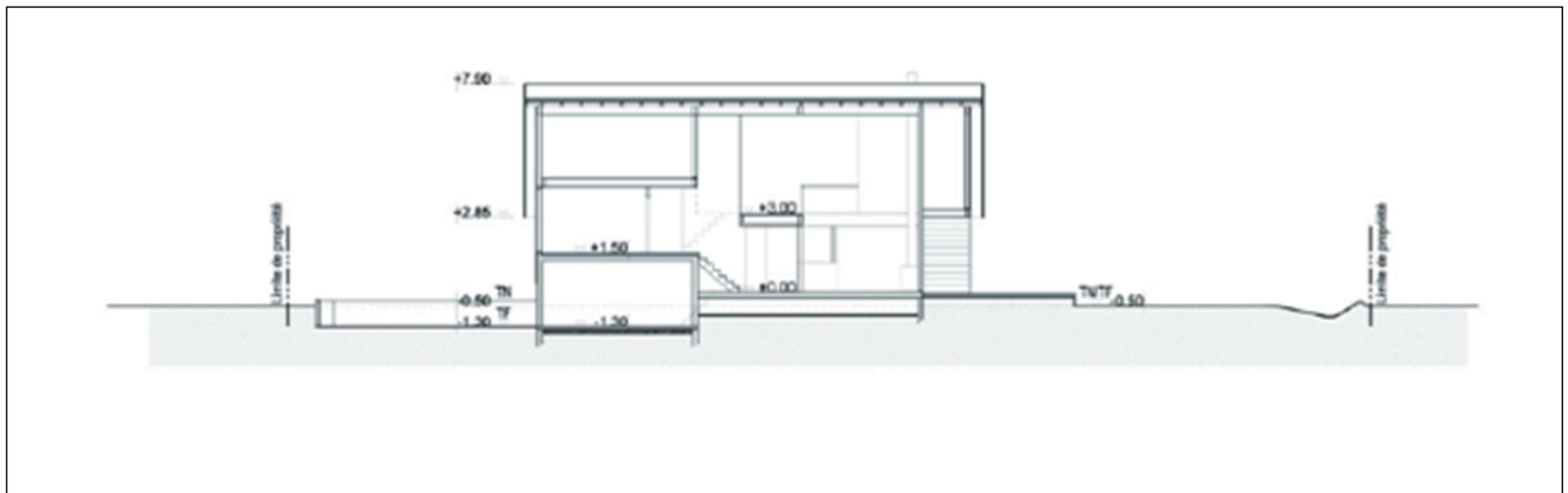
Il n'y a pas d'obligation de le réaliser sur logiciel.

On y trouvera notamment un projet côté (longueur, largeur), les distances entre les constructions et les limites du terrain, les bâtiments existants sur le terrain, les plantations à maintenir/créer/supprimer, l'accès au terrain et au projet, les allées de desserte et places de stationnement, l'implantation des réseaux, l'implantation des clôtures existantes ou à créer...



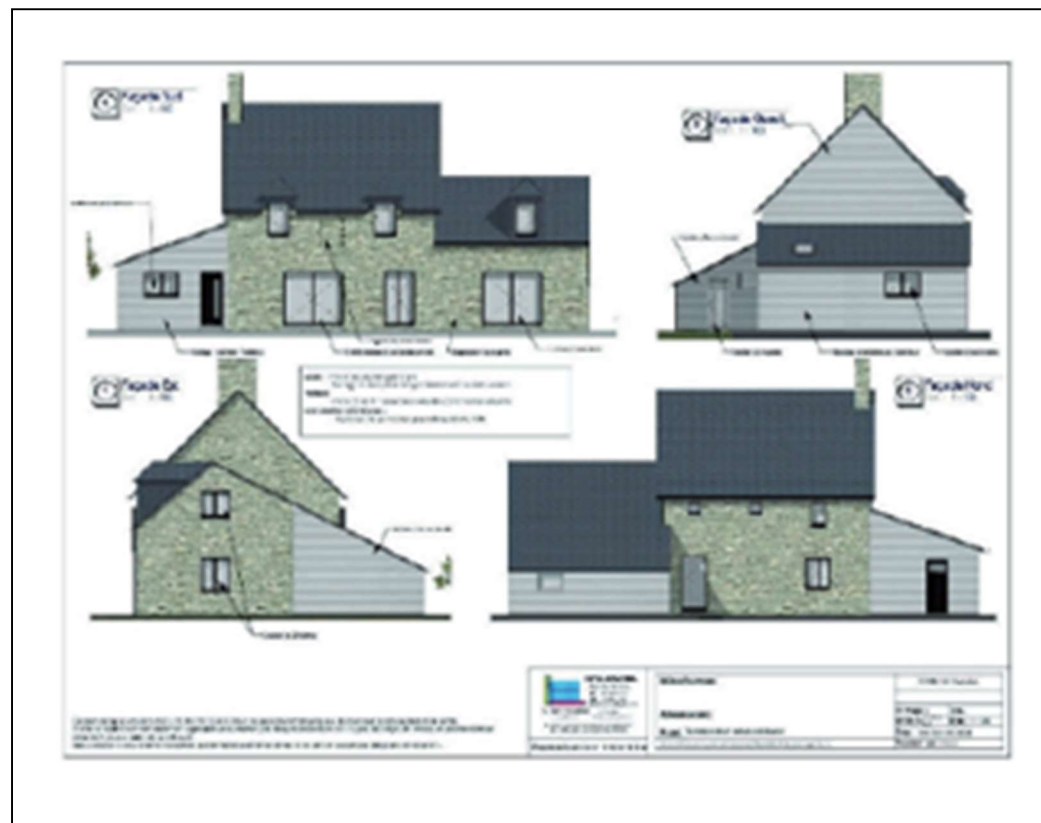
LE PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION :

Il fait apparaître le profil du terrain, avant et après travaux, et l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain. Il doit également faire apparaître, l'échelle, les cotes (longueur, largeur, hauteur), le profil du terrain avant travaux (terrain naturel) et après travaux (terrain fini), l'implantation de la construction par rapport au profil (niveau du rez-de-chaussée de la construction), les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel.



LE PLAN DE FACADES :

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction, et fera apparaître : la composition de l'ensemble des façades, la répartition des matériaux (et/ou dans la notice architecturale), les menuiseries, les éléments de décor.



L'INSERTION GRAPHIQUE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

Il permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, la manière dont le projet se situe par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

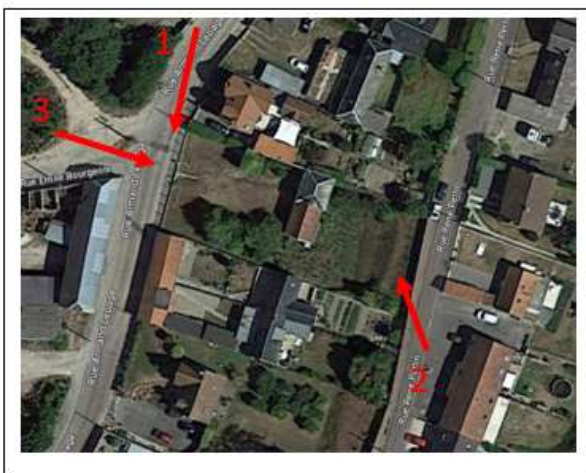
Pour réaliser cette pièce, on peut recourir au photomontage ou à l'utilisation de papier calque...



LES PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET DU PAYSAGE LOINTAIN :

Ces photographies permettent de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxte immédiatement, ainsi que les terrains avoisinants.

L'emplacement des prises de vue des photographies facilite la compréhension de la situation et du projet.



LA NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET :

La notice descriptive comprend 2 parties :

1. La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
2. La présentation du projet répondant aux 6 questions suivantes :
 - a. Quels aménagements sont prévus pour le terrain (préciser ce qui sera modifié ou supprimé),
 - b. Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysages avoisinants,
 - c. Comment sont traités les constructions, les clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain : indiquer ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique et donc visible de l'extérieur,
 - d. Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions (type de menuiseries, de tuiles, de maçonneries...),
 - e. Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations,
 - f. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement : décrire les accès.

Selon le projet tous ces points ne sont pas à aborder systématiquement.