Démarches d’urbanisme – Pièces à fournir et glossaire

Un dossier complet est un dossier plus vite instruit

Quelles sont les pièces à joindre à ma demande ?

Projet / Pièces à fournir	N°1 Plan de situation	N°2 Plan de masse	N°3 Plan de coupe	N°4 Notice	N°5 Plan des façades	N°6 Document graphique	N°7 Photo proche	N°8 Photo lointaine
Maison d’habitation	•	•	•	•	•	•	•	•
Abri de jardin	•	•			•	•	•	•
Véranda / extension	•	•	•	•	•	•	•	•
Création d’ouvertures	•	•			•	•	•	•
Panneau solaires	•	•			•	•	•	•
Ravalement de façade	•	•			•		•	•
Piscine	•	•	•			•	•	•
Clôture	•	•	•			•	•	•
Division parcellaire	•	•						

N°1 Plan de situation du terrain

Le plan de situation permet de situer le terrain à l’intérieur de la commune. Il doit indiquer :

- L’échelle (par exemple 1/20 000 ou 1/25 000 pour un projet en zone rurale, 1/2000 ou 1/5000 pour un projet en ville)
- La direction du Nord
- Signaler le terrain concerné



haut de page

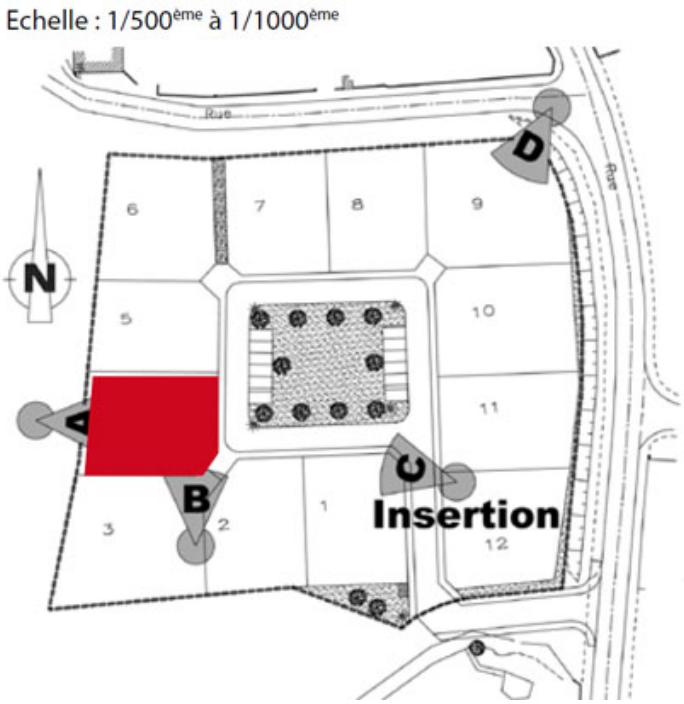
N°2 Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

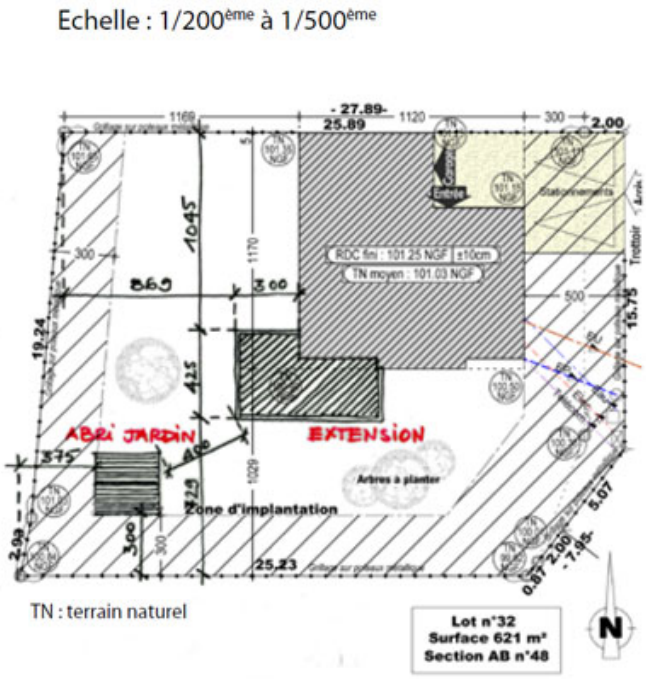
Le plan de masse présente le projet dans sa totalité.

Il doit faire apparaître :

- Les bâtiments existants sur le terrain : emplacement et dimensions
- Les bâtiments à construire : emplacement et dimensions
- Les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet
- Les arbres existants : ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés
- Les arbres qui doivent être plantés
- Les points de raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel
- Les places de stationnement prévues
- L'endroit à partir duquel les photos ont été prises, ainsi que leur angle de prise de vue (cf A, B, C, D sur plan ci-après)

Le plan doit porter son échelle et l'orientation ainsi que les cotes en 3 dimensions (longueur, largeur, et hauteur).





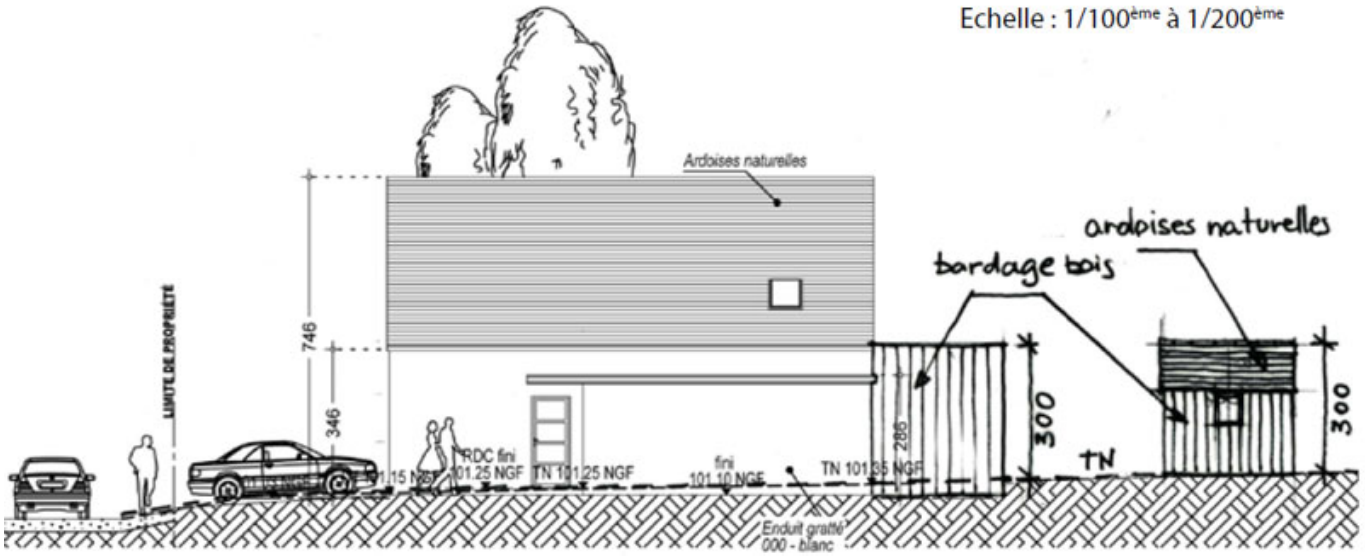
haut de page

N°3 La coupe du terrain et de la construction

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- Le profil du terrain avant et après les travaux
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.

Le plan en coupe indique les hauteurs de la construction.



haut de page

N°4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice présente la situation du terrain et précise les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par
les seuls éléments précédents.

Elle comprend :

- La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords
- La présentation du projet
    - 1/ aménagement du terrain
    - 2/ organisation et traitement des accès
    - 3/ implantation, organisation, composition et volumes des constructions projetées
    - par rapport aux constructions et/ou paysages environnants
    - 4/ matériaux et couleurs des constructions
    - 5/ traitement des clôtures, végétation ou aménagements en limite de terrain ; traitement des espaces libres (plantations)

haut de page

N°5 Les Plans des façades et des toitures

Le plan des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction.
Il convient de fournir le plan de toutes les façades des constructions en faisant apparaître :

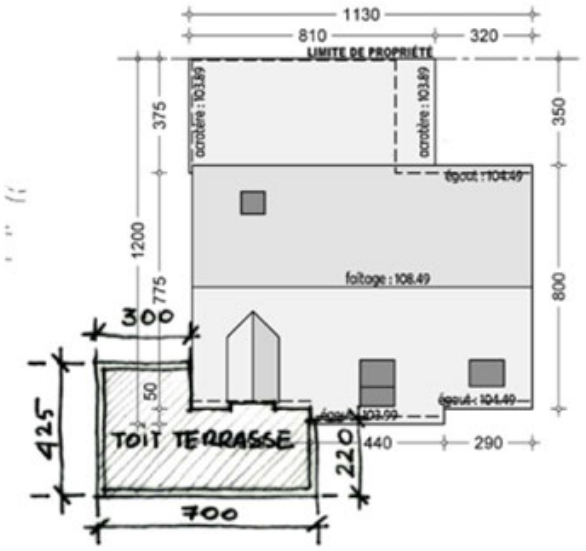
- La composition d'ensemble de chaque façade,
- La répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les percements, les cheminées et les éléments techniques.

Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

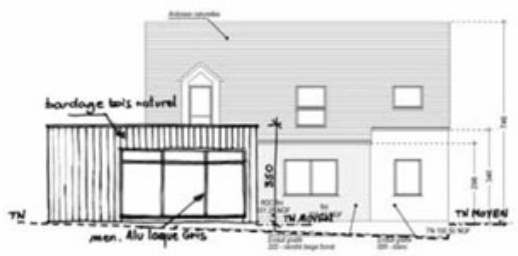
EXTENSION

Plan toiture

Echelle : 1/50ème à 1/200ème



Façades



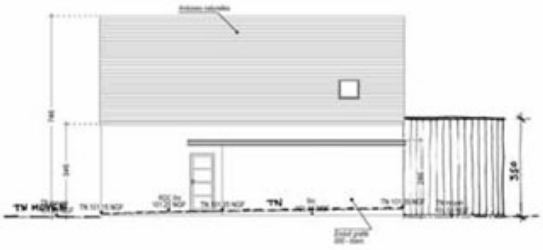
Façade SUD



Façade OUEST

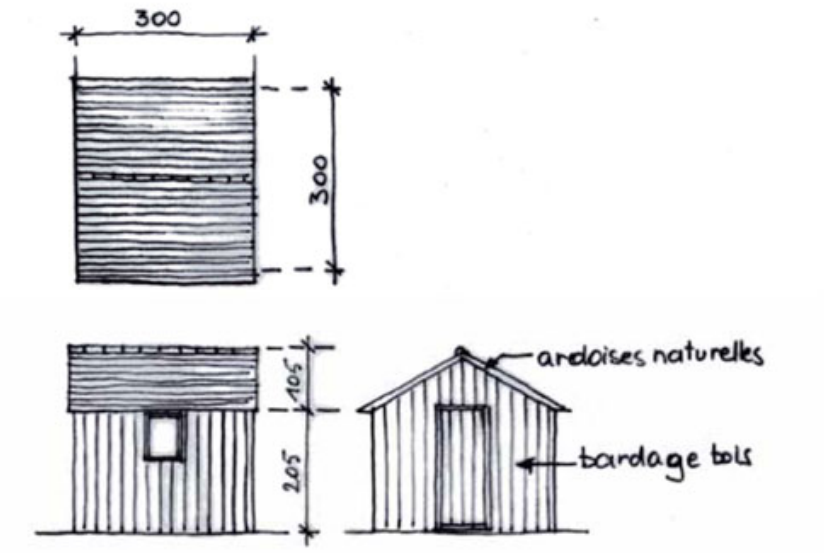


Façade EST



Façade NORD

› Dépendance : abri de jardin (plan toiture + façades)



haut de page

N°6 Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage
  C'est la solution la plus simple pour un non professionnel. A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- Les professionnels peuvent réaliser une perspective ou une axonométrie.



haut de page

N°7 Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.



haut de page

N°8 Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.



haut de page

Glossaire

Surface de plancher d'une construction (lien vers service public :)

Définition mise à jour le 23 janvier 2020

Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme

En savoir plus sur www.service-public.fr

Comment se calcule la surface de plancher ?

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,…). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

Pour vous aider à calculer la surface de plancher de votre construction, vous pouvez vous aider d'une méthode de calcul : Fiche d'aide au calcul de la surface de plancher.

En savoir plus sur www.formulaires.service-public.fr

L'emprise au sol

Définition mise à jour le 19 décembre 2019

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements (exemple : marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En savoir plus sur www.service-public.fr

Changement de destination

Il existe 5 types de destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une catégorie à une autre.

Code de l'urbanisme articles R151-27 à R151-29 sur www.legifrance.gouv.fr