Guide pratique

Déposer une demande d'urbanisme

Quelles autorisations pour votre projet ?

Déclaration préalable	Pour une construction ou des travaux sur votre maison ou en copropriété	Panneaux photovoltaïques Piscine de moins de 100m² Abri de jardin de moins de 20m² Extensions de moins de 40m² en zone U
	Aménagement de faible importance et division de terrain	Division sans espace ou réseaux communs en dehors des périmètres monuments historiques Camping Aire de stationnement
Permis de construire	Maison individuelle et/ou annexes	Maison individuelle Extension de plus de 40 m² en zone U Annexes de plus de 20m² (Garage, abri de jardin…)
	Construction autre que maison individuelle	Extension de plus de 40m² en zone U et plus de 20m² en zone N et A Changement de destination avec modification de façade ou structures porteuses du bâtiment

Liste non exhaustive

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site du Guichet Unique ou sur www.service-public.fr

Vous pouvez déposer votre dossier en mairie ou directement en ligne via le Guichet unique sur loireforez.geosphere.fr/guichet-unique

Pour les communes de plus de 3500 habitants les personnes morales ont obligation de déposer leur dossier depuis le Guichet Unique.

Pièces obligatoires

Déclaration préalable – Constructions et travaux sur votre maison ou en copropriété

Pièces de base	Guichet unique ou Formulaire Cerfa 16702* DP1. Plan de situation
Si votre projet contient des constructions nouvelles (piscine, abri de jardin…)	DP2. Plan de masse DP3. Plan de coupe DP4. Plan de façades et toitures (abri de jardin, panneaux solaires) DP5. Représentation de l'aspect extérieur
Si votre projet modifie des constructions existantes (panneaux solaires, ouvertures…)	DP4. Plan de façades et toitures DP5. Représentation de l'aspect extérieur
Si votre projet est visible depuis l'espace public et/ou aux abords d'un monument historique	DP6. Document graphique d'insertion DP7. Photographie de l'environnement proche DP8. Photographie de l'environnement lointain DP11. Notice faisant apparaître les matériaux utilisés (pour un projet aux abords d'un monument historique et site patrimonial remarquable)
Si votre projet se situe en zone Natura 2000	DP11-2. Le dossier d'évaluation des incidences

Liste non exhaustive. Les pièces à fournir varient selon le type de projet.
En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires selon la nature de vos travaux et de votre terrain.

Pièces obligatoires

Déclaration préalable - Aménagement de faible importance et division de terrain : pièces obligatoires

Pièces de base	Guichet unique ou Formulaire Cerfa 16703* DPA1. Un plan de situation du terrain DPA3. Un plan en coupe DPA4. Un plan des façades et des toitures DPA9. Un plan sommaire des lieux DPA10. Un croquis et un plan coté faisant apparaître les divisions projetées
Si votre projet se situe en zone Natura 2000	DPA28. Le dossier d'évaluation des incidences

Liste non exhaustive. Les pièces à fournir varient selon le type de projet.
En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires selon la nature de vos travaux et de la situation de votre terrain.

Pièces obligatoires

Permis de construire - Construction autre que maison individuelle

Pièces de base	Guichet unique ou Formulaire Cerfa 13409* PC1. Plan de situation PC2. Plan de masse PC3. Plan de coupe PC4. Une notice descriptive PC5. Plan de façades et toitures PC6. Document graphique d'insertion PC7. Photographie de l'environnement proche PC8. Photographie de l'environnement lointain Attestation de calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)
Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique ou environnementale	PC16-1 . Attestation de respect de la règlementation thermique Ou PC16-1-1. Attestation de respect des exigences de performance énergétique
Si votre projet se situe en zone Natura 2000	PC11-2. Dossier d'évaluation des incidences
Si vos travaux concernent aussi une installation d'assainissement non collectif	PC11-3. Attestation de conformité du projet d'installation

Liste non exhaustive. Les pièces à fournir varient selon le type de projet.
En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires selon la nature de vos travaux et de votre terrain.

Pièces obligatoires

Permis de construire - Maison individuelle et/ou ses annexes

Pièces de base	Guichet unique ou Formulaire Cerfa 13406* PCMI1. Plan de situation PCMI2. Plan de masse PCMI3. Plan de coupe PCMI4. Une notice descriptive PCMI5. Plan de façades et toitures PCMI6. Document graphique d'insertion PCMI7. Photographie de l'environnement proche PCMI8. Photographie de l'environnement lointain
Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique ou environnementale	PCMI14-1 . Attestation de respect de la règlementation thermique Ou PCMI14-2. Attestation de respect des exigences de performance énergétique
Si votre projet se situe en zone Natura 2000	PCMI12-1. Dossier d'évaluation des incidences
Si vos travaux concernent aussi une installation d'assainissement non collectif	PCMI12-2. Attestation de conformité du projet d'installation

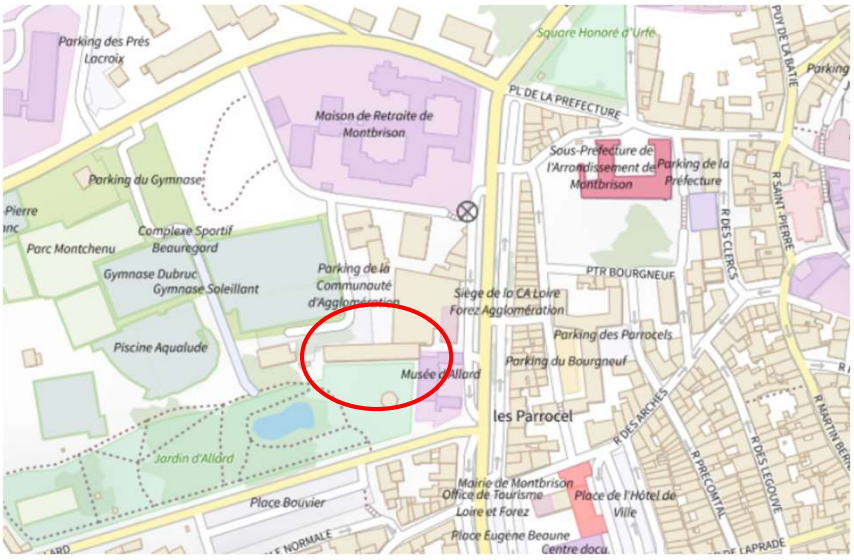
Liste non exhaustive. Les pièces à fournir varient selon le type de projet.
En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires selon la nature de vos travaux et de votre terrain.

Le plan de situation

Le plan de situation permet de situer votre terrain dans la commune et le quartier, pour savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent et s'il existe d'éventuelles contraintes liées à la zone.

Que faire apparaître sur le plan de situation ?

- ❑La localisation précise du terrain concerné par le projet
- ❑Le nom des rues qui le desservent
- ❑L'échelle du plan (comprise entre 1/5000 et 1/25000)
- ❑L'angle de prise de vue des éventuelles photographies DP7 et DP8





Astuce

Vous pouvez trouver des cartes et vues aériennes sur les sites :

www.cadastre.gouv.fr
ou
www.geoportail.gouv.fr

Le plan de masse

Le plan de masse permet de vérifier le respect des règles d'implantation et de hauteur et d'apprécier l'aménagement, l'accès aux voies publiques et les branchements sur les réseaux.

Que faire apparaître sur le plan de masse ?

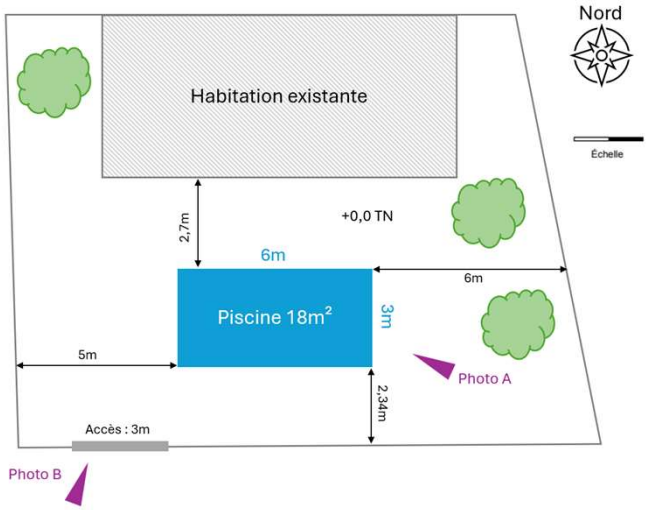
- ❑L'échelle du plan (comprise entre 1/50 et 1/500) traduite en échelle graphique



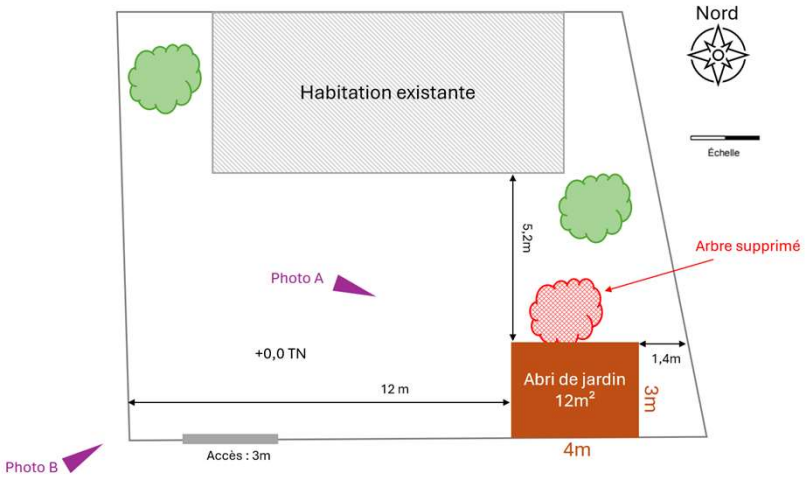
- ❑Le terrain dans son ensemble et orienté vers le Nord
- ❑Les dimensions des constructions (longueur, largeur, hauteur)
- ❑ les distances entre les constructions et les limites du terrain
- ❑Les espaces verts et plantations maintenus, créés et supprimés
- ❑L'implantation des réseaux (eau, électricité, assainissement)
- ❑L'accès au terrain et ses dimensions
- ❑L'angle de vue des photographies DP7 et DP8

Si votre projet est situé dans une zone inondable, pensez à indiquer les cotes altimétriques NGF

Construction d'une piscine



Construction d'un abri de jardin



Le plan de coupe

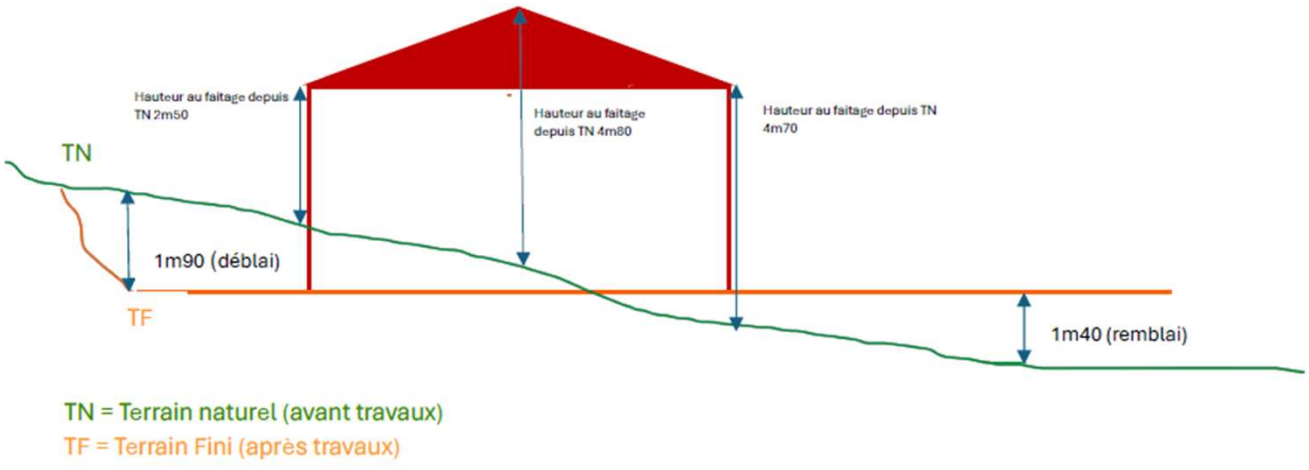
Le plan de coupe permet d'apprécier l'adaptation de votre projet à la topographie du terrain (remblai plat, remblai en pente, déblai) et de connaitre la hauteur des éléments existants, souterrains et projetés.

Que faire apparaître sur le plan de coupe ?

- ❑L'échelle du plan (comprise entre 1/50 et 1/500) traduite en échelle graphique

Échelle Graphique	Échelle Numérique
0 1 2cm 0 100 200cm 1cm mesuré sur le plan = 100cm réels	Échelle 1/100

- ❑Le profil coté du terrain avant et après travaux (indication du terrain naturel= TN et du terrain fini = TF)
- ❑L'implantation des constructions par rapport au profil du terrain
- ❑Les niveaux du projet – sol intérieur, faîtage, terrasse, gouttière…
- ❑Le volume extérieur de la construction
- ❑Les limites du terrain
- ❑Les accès et les limites de propriété
- ❑Le traitement et la hauteur des clôtures



Une notice
décrivant le terrain et présentant le projet

La notice vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan de coupe.

Que faire apparaître dans la notice descriptive ?

❑L'état initial du terrain (constructions éventuelles, végétation)

❑L'aménagement du terrain (modifications, éléments supprimés….)

❑L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants

❑Le traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

❑Les matériaux et les couleurs des constructions

❑Le traitement des espaces libres (plantations…)

❑Les accès et aires de stationnement

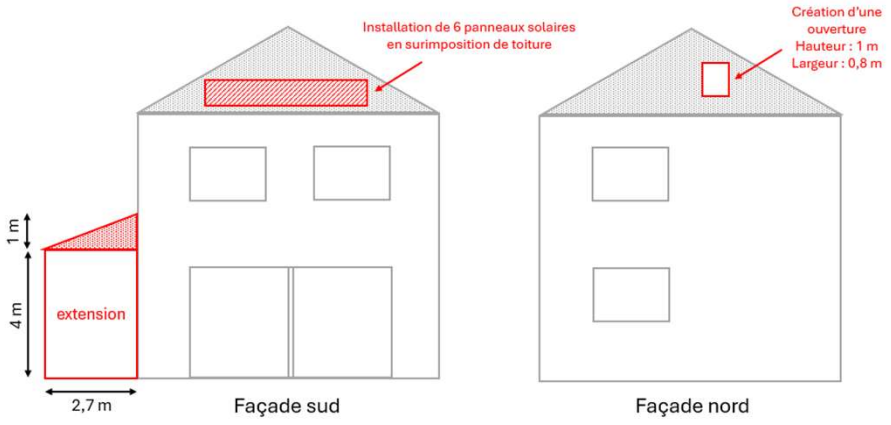
Le plan des façades et toitures

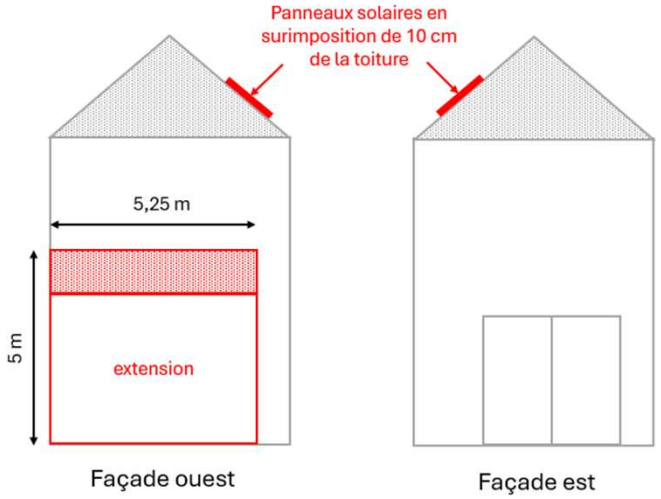
Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, veillez à représenter son état initial et son état futur.

Que faire apparaître sur le plan de façades et toitures ?

- ❑L'échelle
- ❑Les dimensions de la construction (longueur, largeur, hauteur depuis le terrain naturel)
- ❑Les dimensions et positions des ouvertures
- ❑L'orientation (façade sud, façade ouest, etc.)
- ❑Les matériaux utilisés

Extension d'une habitation existante, installation de panneaux solaires et création d'une fenêtre de toit :





Astuce
Prenez une photo de la façade existante et appliquez un calque pour montrer les modifications.

Le document graphique

Il permet d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement, par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Création d'une ouverture et pose de volets en bois bleus



Vous pouvez réaliser un photomontage à partir d'une photo du terrain ou du bâti existant. Vous pouvez aussi dessiner à la main votre projet s'il permet de rendre compte de son insertion dans l'environnement. Pensez à préciser les matériaux utilisés, ainsi que les couleurs et les dimensions du projet.

La photographie **permettant de situer le projet dans son environnement proche**



La photographie de près permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet.

Elle montre la façade des constructions avoisinantes, le terrain et le terrain voisin, la végétation existante.

La photographie **permettant de situer le projet dans son environnement lointain**

La photographie de loin permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants. Il montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades, le paysage environnant.

