

GUIDE DES PIÈCES À FOURNIR POUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME



GUIDE DES PIÈCES À FOURNIR POUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME

SOMMAIRE

Glossaire page 3

Informations générales page 4

Les différentes autorisations d'urbanisme page 4
Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme page 5
La surface de plancher page 5
Le recours à l'architecte page 6

La demande d'autorisation d'urbanisme page 7

Les pièces obligatoires pour toute demande d'autorisation d'urbanisme page 7
Les pièces pouvant être demandées selon la nature du projet page 7
Le formulaire de demande page 8
Le plan de situation page 10
Le plan de masse page 12
Le plan de coupe page 13
Le plan des façades page 14
Le plan des toitures page 15
Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet sans son environnement page 16
Les photographies page 17

Les projets de travaux les plus courants page 18

Prérequis page 18
L'abri de jardin page 19
La clôture page 19
Le ravalement de façade page 20
L'isolation thermique par l'extérieure page 20
La modification des façades page 21
La pose de fenêtres de toit page 21
L'extension et/ou surélévation page 22

Toutes les illustrations (croquis, 3D, photomontage, etc) ont été réalisées par Hanne YILDIZ.
L'illustration en couverture a été réalisée par le service communication de la mairie de Garges.

Tout au long de ce guide, il est fait référence à des notions ou des documents en utilisant des sigles ou des abréviations par commodité. Voici la liste :

PC : Permis de Construire

PCMI : Permis de Construire pour Maison Individuelle

DP : Déclaration Préalable

DPMI : Déclaration Préalable pour Maison Individuelle

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SdP : Surface de Plancher

hsp : hauteur sous plafond

RT : Réglementation Thermique

NRU : Note de Renseignement d'Urbanisme

Les différentes autorisations d'urbanisme

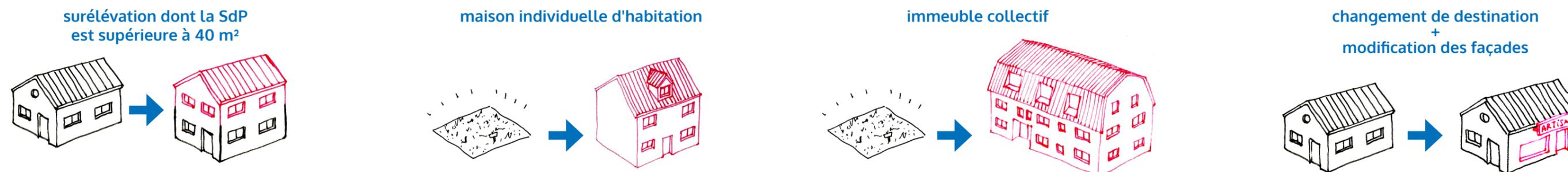
Les travaux suivants ne nécessitent pas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme :

- les **constructions nouvelles** d'une surface au sol ET d'une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m² ;
- les **travaux d'entretien** ou de **réfection**.

Les travaux suivants nécessitent le dépôt d'un **permis de construire** :

- une construction nouvelle ayant une emprise au sol ou une **surface de plancher supérieure (SdP) à 40 m²** ;
- un changement de destination **AVEC** modification de la façade ou de la structure porteuse ;
- une extension et/ou une surélévation ayant une emprise au sol ou une **surface de plancher supérieure à 40 m²**.

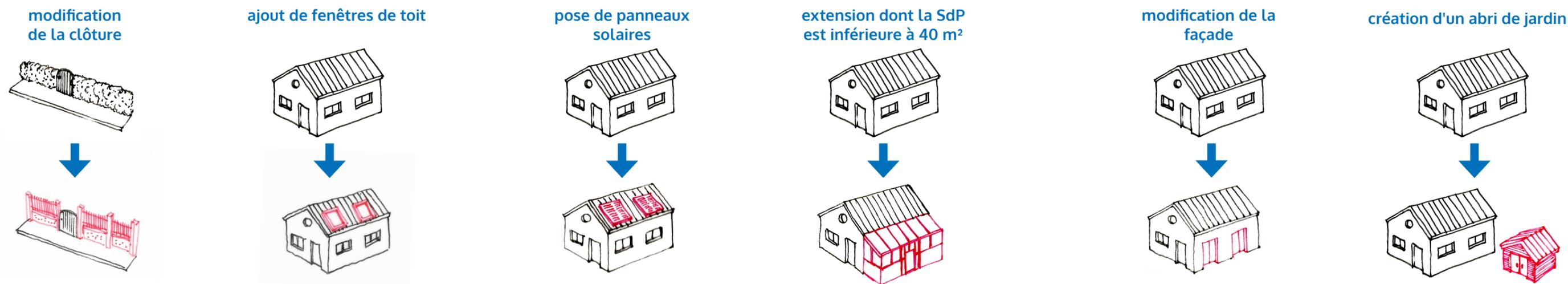
On distingue deux types de permis de construire principalement : celui dont les travaux portent sur une maison individuelle et/ou ses annexes, et celui dont les travaux portent sur une construction qui ne soit pas une maison individuelle et/ou ses annexes, comme un immeuble collectif ou un bâtiment d'activité. Voici une liste non-exhaustive de projet soumis à permis de construire :



Tous les autres types de travaux nécessitent le dépôt d'une **déclaration préalable** :

- un changement de destination ou d'affectation **sans modification de la façade ou de la structure porteuse** ;
- une modification de façade et/ou de la toiture ;
- une édification ou modification de la clôture ;
- une construction secondaire d'une emprise au sol ET d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² ET qui ne soit pas lié physiquement à la construction principale ;
- une surélévation et/ou extension dont la surface de plancher des travaux et/ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m²

On distingue principalement deux types de déclaration préalable, à la manière des permis de construire : celle dont les travaux portent sur une maison individuelle et/ou ses annexes, et celles dont les travaux portent sur une construction qui ne soit pas une maison individuelle et/ou ses annexes. Voici une liste non-exhaustive de projet soumis à déclaration préalable :



⚠ Même si vos travaux ne sont pas soumis au dépôt d'une autorisation d'urbanisme, ils doivent être conformes au PLU ⚠

Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez déposer une autorisation d'urbanisme si vous déclarez être dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

La surface de plancher

La surface de plancher est l'une des données nécessaires pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme.

La surface de plancher se calcule différemment qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif.

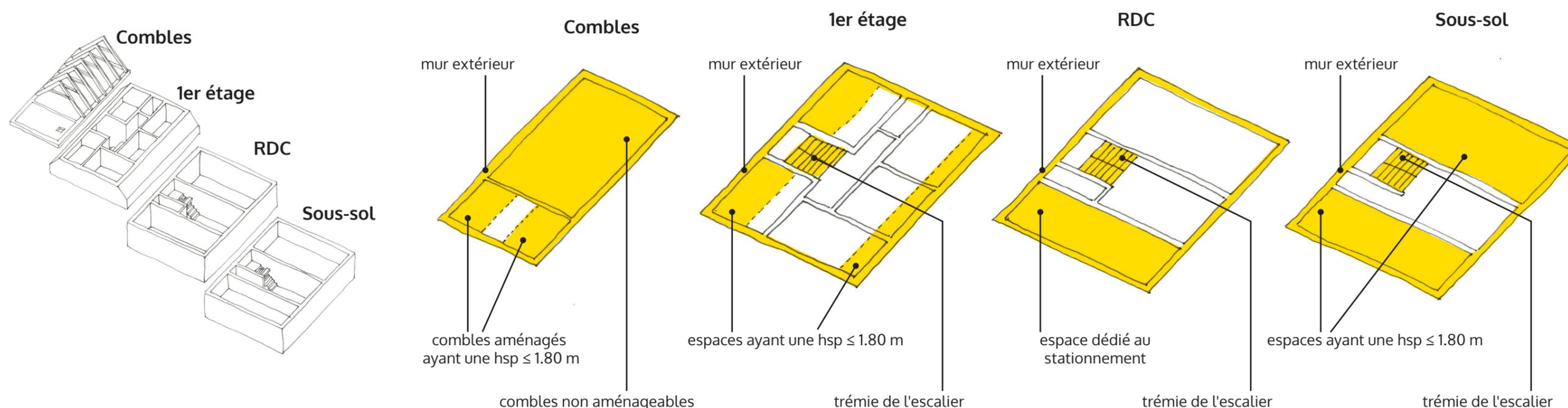
Pour calculer la surface de plancher d'une construction, il faut d'abord calculer la somme des surfaces des planchers de tous les niveaux clos et couverts. Ensuite, il faut déduire les surfaces occupées par :

- l'épaisseur des murs extérieurs (embrasures et isolations comprises) ;
- les vides au niveau du plancher, comme ceux pour permettre le passage des escaliers et ascenseurs (appelés "trémies") ;
- les espaces ayant une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m ;
- les espaces clos et couverts aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les combles non aménageables (à cause de leur structure par exemple).

Pour les constructions autres qu'une maison individuelle, d'autres surfaces doivent être déduites pour calculer la surface de plancher de la construction :

- la surface des locaux techniques nécessaires au fonctionnement y compris les locaux de stockage des déchets ;
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexés à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

surfaces à ne pas prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher d'une maison individuelle



Le recours à l'architecte

Connaître la surface de plancher (SdP) des travaux et de la construction permet d'identifier le type d'autorisation d'urbanisme à utiliser, mais aussi de savoir si le projet nécessite le recours à l'architecte ou pas. Si les travaux ont pour effet de "franchir" le seuil des 150 m², c'est-à-dire que la SdP avant travaux était inférieure ou égale à 150 m² mais qu'après travaux, la SdP est supérieure à 150 m², alors le dépôt d'un permis de construire et le recours à l'architecte sont nécessaires, qu'importe la SdP des travaux (**cas 1**) ;

Si le projet nécessite le dépôt d'un permis de construire, **alors** le recours à l'architecte est obligatoire si :

- les travaux sont d'ampleur importante et portent sur une construction conséquente (**cas 2**) ;
- vous êtes une **personne morale**.

Dans les autres cas, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire, que le projet nécessite le dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

RECOURS À L'ARCHITECTE OBLIGATOIRE

CAS 1

Si

SdP avant travaux ≤ 150 m²
et
SdP après travaux > 150 m²

alors

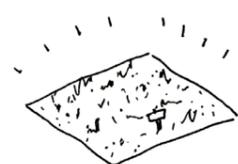
PC/PCMI

avec recours à l'architecte

exemple

SdP avant travaux : 0 m²
SdP après travaux : 155 m²

création d'une grande maison



CAS 2

Si

SdP avant travaux > 150 m²
et
SdP après travaux > 150 m²
et

SdP travaux > 40 m²
alors

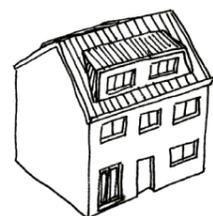
PC/PCMI

avec recours à l'architecte

exemple

SdP avant travaux : 170 m²
SdP travaux : 55 m²
SdP après travaux : 225 m²

extension importante sur
une grande maison



RECOURS À L'ARCHITECTE RECOMMANDÉ

Si

SdP avant travaux > 150 m²
et
SdP après travaux > 150 m²
et

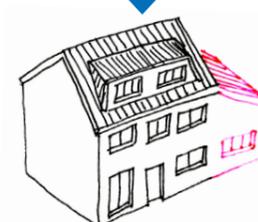
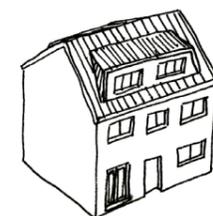
SdP travaux ≤ 40 m²
alors

DP/DPMI

exemple

SdP avant travaux : 170 m²
SdP travaux : 25 m²
SdP après travaux : 195 m²

extension faible sur
une grande maison



Si

SdP avant travaux ≤ 150 m²
et
SdP après travaux ≤ 150 m²
et

SdP travaux ≤ 40 m²
alors

DP/DPMI

exemple

SdP avant travaux : 70 m²
SdP travaux : 35 m²
SdP après travaux : 105 m²

extension faible sur
une maison moyenne



Si

SdP avant travaux ≤ 150 m²
et
SdP après travaux ≤ 150 m²
et

SdP travaux > 40 m²
alors

PC/PCMI

sans recours à l'architecte

exemple

SdP avant travaux : 70 m²
SdP travaux : 70 m²
SdP après travaux : 140 m²

surélévation importante
sur une maison moyenne



Les demandes d'autorisation d'urbanisme sont composées de documents de différente nature : formulaire, attestation, plans, photographies, etc. Selon la nature du projet et de l'autorisation d'urbanisme, certains documents seront nécessaires pour illustrer le projet.

Les pièces obligatoires pour toute demande d'autorisation d'urbanisme

formulaire de demande	plan de situation	photographies
		<p>environnement proche</p> <p>environnement lointain</p>

Les pièces pouvant être demandées selon la nature du projet

La liste des pièces pouvant être demandées est indiquée sur les formulaires de demandes. Voici une liste est non exhaustive :

plan de masse	plan de coupe	plan des façades	insertion graphique	attestation RT 2012	notice descriptive



Si votre projet requiert un/e architecte, alors tous les documents devront être signés, en plus de la section dédiée dans le formulaire de demande



Le formulaire de demande

Le formulaire de demande fournit les informations nécessaires pour l'instruction de votre demande. Le formulaire de demande comprend deux volets : un consacré au projet et l'autre aux taxes.

Les différents champs du formulaire de demande peuvent être renseignés de manière manuscrite ou dactylographiée, directement depuis un fichier en ligne par exemple.

Le volet consacré au projet est composé de différentes parties dont les plus importantes :

- identité du déclarant,
- coordonnées du déclarant,
- le terrain,
- le projet,
- engagement du demandeur.

Le volet consacré au projet est composé de différentes parties dont les plus importantes :

- renseignement concernant les constructions ou aménagements,
- engagement du demandeur.

Afin d'éviter de déposer un dossier incomplet, il est important de vérifier que les champs des deux volets du formulaire de demande soient dûment renseignés, datés et signés.

De même, il est recommandé de laisser des coordonnées téléphonique et une adresse courriel pour permettre à l'Administration de vous contacter rapidement.

Enfin, il est important de vérifier que le formulaire ne soit pas caduc.

L'ensemble des formulaires de demandes peut être trouvé sur le site du Service Public :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

La mairie de Garges-lès-Gonesse a mis en place un service pour vous permettre de connaître différentes informations comme les références cadastrales d'un terrain, sa surface, mais aussi les la nature des dispositions d'urbanisme applicables, la nature du droit de préemption, la nature des servitudes d'utilité publique.

1/18



Demande de
 Permis d'aménager
 comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
 Permis de construire
 comprenant ou non des démolitions

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

N° 13409*07

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...).
- Vous réalisez une nouvelle construction.
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Le dossier transmis :

- à l'Architecte des Bâtiments de France
- au Directeur du Parc National
- au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2^{ème}, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : TERIEUR Prénom : Alèxe

Date et lieu de naissance
 Date : 10/02/2001 Commune : Seldon
 Département : 09 Pays : TRANTOR

Vous êtes une personne morale
 Dénomination : _____ Raison sociale : _____
 N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____
 Représentant de la personne morale : Madame Monsieur
 Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 42 Voie : rue de la Fondation
 Lieu-dit : _____ Localité : Vomisa
 Code postal : 01137 BP : _____ Cedex : _____
 Téléphone : 0123456789 indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale
 Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____
 Adresse : Numéro : _____ Voie : _____
 Lieu-dit : _____ Localité : _____
 Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
 Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
 Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : alexeterieur@contact.xyz
 J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Formulaire valide

- Formulaire valide
- Ecriture lisible
- Champs renseignés
- Signatures présentes
- Les deux volets sont présents, renseignés et signés

1/17



Demande de
 Permis d'aménager
 comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions
 Permis de construire
 comprenant ou non des démolitions

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

N° 13409*05

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...).
- Vous réalisez une nouvelle construction.
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- Votre projet d'aménagement ou de construction comprend des démolitions.
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Le dossier transmis :

- à l'Architecte des Bâtiments de France
- au Directeur du Parc National
- au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial

1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2^{ème}, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : Alain

Date et lieu de naissance
 Date : _____ Commune : Corusca
 Département : _____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale
 Dénomination : _____ Raison sociale : _____
 N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____
 Représentant de la personne morale : Madame Monsieur
 Nom : _____ Prénom : _____

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : _____ Voie : avenue du temple
 Lieu-dit : _____ Localité : _____
 Code postal : 773 BP : _____ Cedex : _____
 Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale
 Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____
 Adresse : Numéro : _____ Voie : _____
 Lieu-dit : _____ Localité : _____
 Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
 Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
 Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____
 J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Formulaire non valide

- Formulaire caduc
- Ecriture illisible
- Champs incomplets
- Signatures manquantes
- Le volet des taxes est manquant

Consulter la note de renseignement d'urbanisme pour connaître la situation d'un terrain

La Note de Renseignements d'Urbanisme (NRU) est un document qui précise, pour une parcelle :

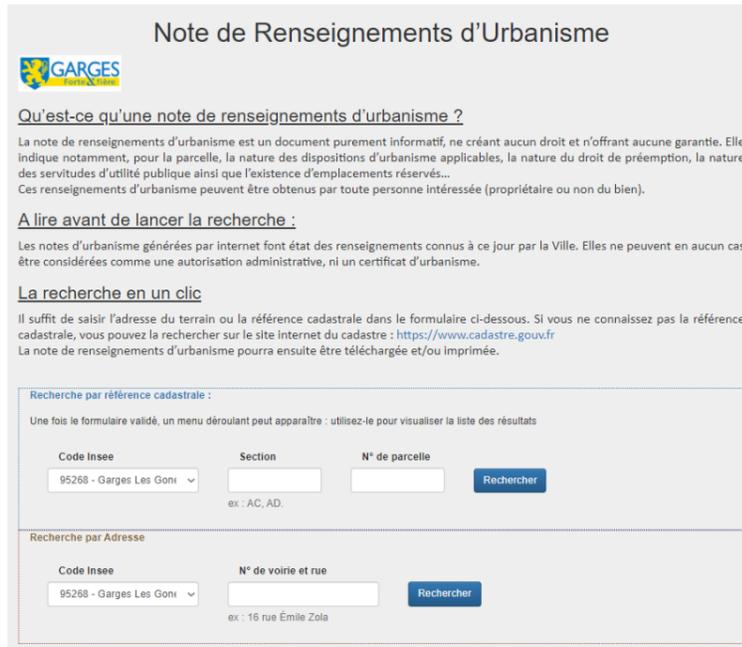
- la nature des dispositions d'urbanisme applicables,
- les droits de préemption éventuels,
- la nature des servitudes d'utilité publique,
- l'existence d'emplacements réservés pour équipements publics.

Une NRU peut être obtenue par toute personne intéressée (propriétaire ou non de la parcelle concernée).

Comment générer une note de renseignement d'urbanisme ?

- 1) aller sur le site internet de la ville (<https://www.villedegarges.fr/>),
- 2) cliquer sur "Vivre à Garges",
- 3) cliquer sur "Logement, Aménagement & Urbanisme",
- 4) cliquer sur "Guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU)",
- 5) cliquer sur "Accès direct" en bas de page.
- 6) Après saisie du numéro cadastral ou de l'adresse de la parcelle, le document est instantanément généré et affiché à l'écran.

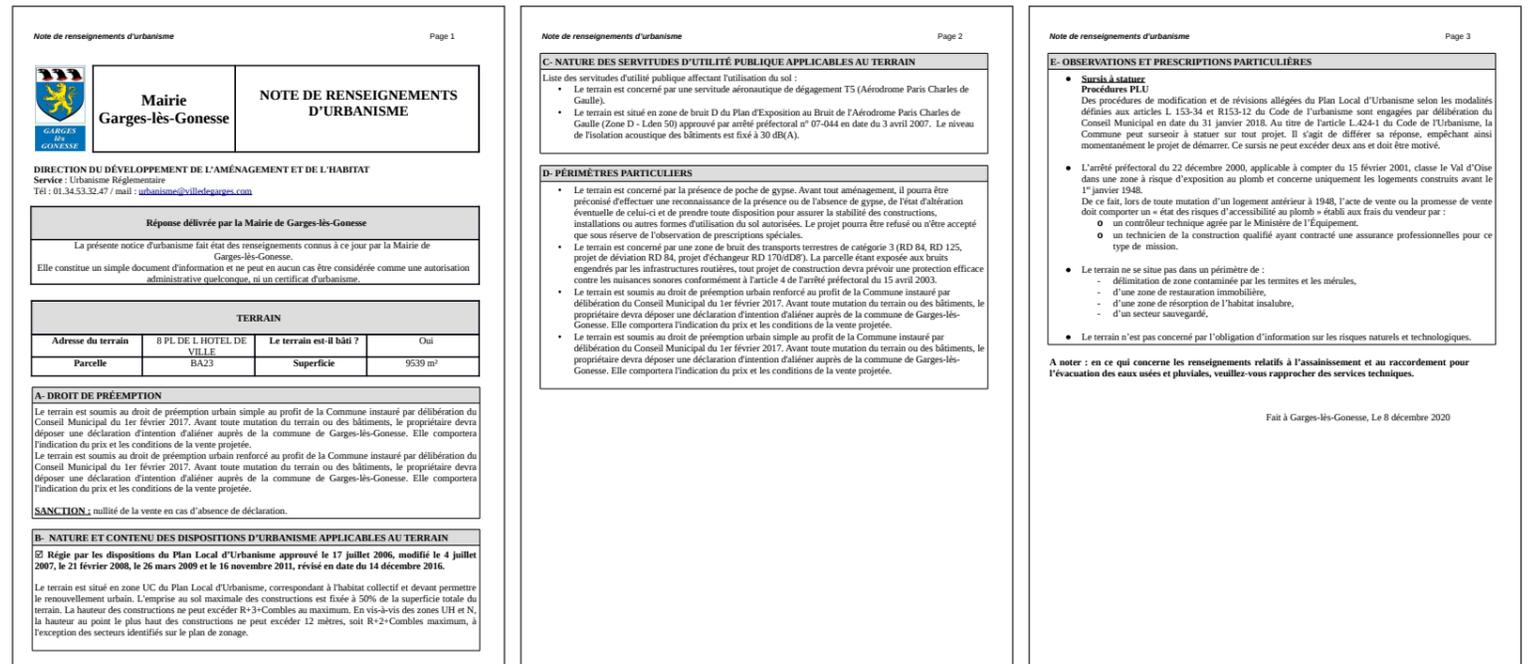
page d'accueil du générateur de note de renseignement d'urbanisme



The screenshot shows the website interface for generating an urban planning note. It includes a header with the GARGES logo, a main title 'Note de Renseignements d'Urbanisme', and a sub-header 'Qu'est-ce qu'une note de renseignements d'urbanisme ?'. Below this, there is a section 'A lire avant de lancer la recherche' and 'La recherche en un clic'. The search section is divided into two parts: 'Recherche par référence cadastrale' and 'Recherche par Adresse'. Each part has input fields for 'Code Insee', 'Section', 'N° de parcelle' (for cadastral) or 'N° de voirie et rue' (for address), and a 'Rechercher' button. A green arrow points from this interface towards the generated document.

génération après avoir
saisi l'adresse ou la
référence cadastrale

note de renseignement d'urbanisme générée



The screenshot shows a three-page document titled 'Note de renseignements d'urbanisme'. Page 1 is the title page from the 'Mairie Garges-lès-Gonesse', including the town's logo and contact information. Page 2 contains technical details under sections 'C- NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN', 'D- PERIMETRES PARTICULIERS', and 'A- DROIT DE PREEMPTION'. Page 3 contains 'E- OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES' and a note about the document's validity and use. A green arrow points from the website interface to this document.



La note d'urbanisme générée par internet fait état des renseignements connus à ce jour par la Ville. Elle ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative, ni un certificat d'urbanisme.



Le plan de situation

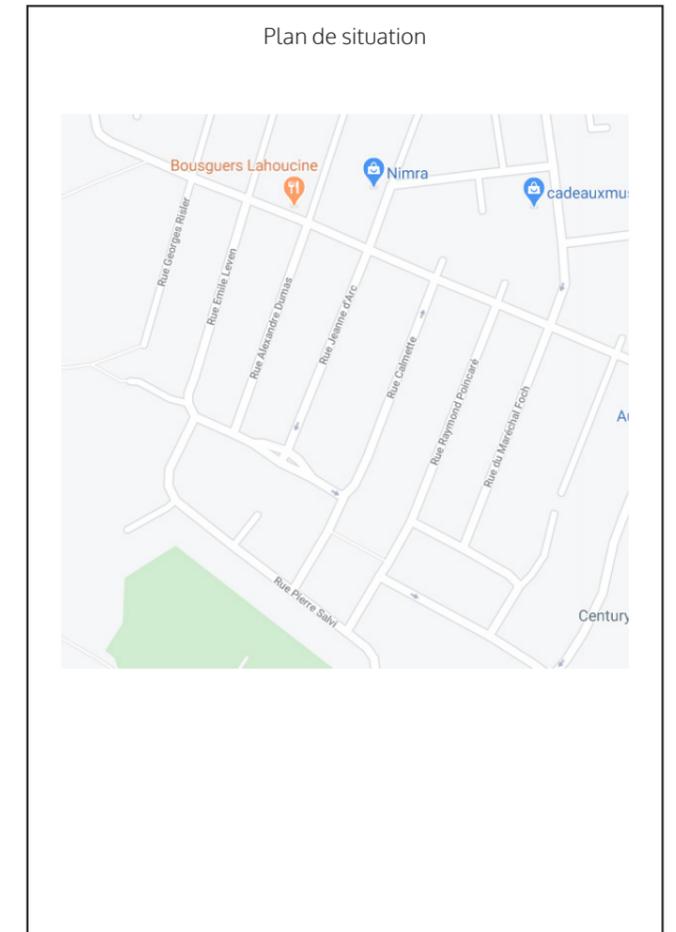
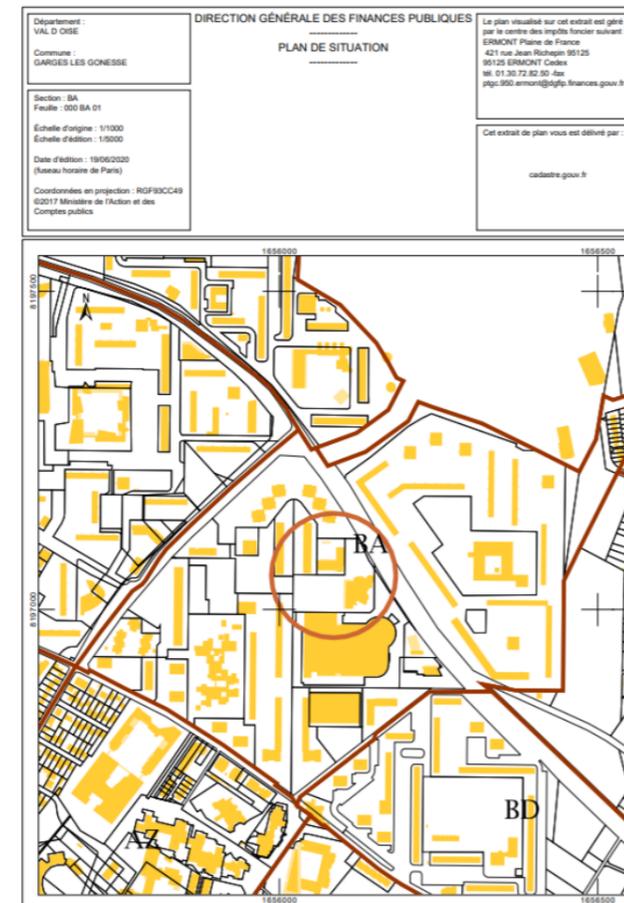
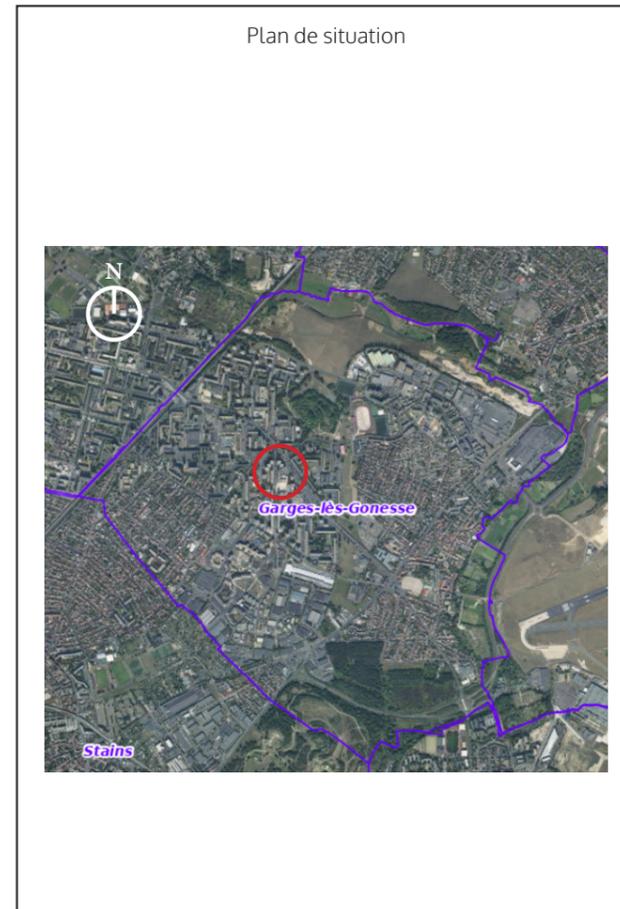
Le plan de situation permet de localiser le terrain du projet à l'intérieur de la commune afin de connaître les règles d'urbanisme et les servitudes qui s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Le plan de situation peut se présenter sous la forme d'une vue aérienne ou d'un plan cadastral. Le plus important est de choisir un cadre permettant de pouvoir situer le terrain par rapport à la commune.

Le plan de situation doit permettre de repérer les photographies en indiquant où elles ont été réalisées ainsi que leur angle de prise de vue. Pour cela, il faut reporter sur le plan de situation l'endroit d'où ont été prises les photographies ainsi que leur angle de vue.

La réalisation d'un plan de situation peut se faire sur :

- le site du cadastre (www.cadastre.gouv.fr),
- Géoportail (www.geoportail.gouv.fr).



Plan de situation valide

- Terrain du projet repérée
- Présence de légende (Nord, indications diverses, etc)
- Cadre suffisamment large pour repérer la parcelle de l'opération

Plan de situation non valide

- Terrain du projet non repérée
- Pas de légende
- Cadre ne permettant pas de repérer la parcelle de l'opération

Réaliser un plan de situation sur le site cadastre.gouv.fr

1) Entrer l'adresse de la parcelle concernée, sans oublier le code postal et le nom de la commune.

N° de voirie et rue

Lieu-dit

Ville, Commune

Code Postal

Département

Afficher résultats par page

2) Cliquer sur le lien dans la partie jaune.

Parcelle n° 23 - Feuille 000 BA 01 - Commune : GARGES LES GONESSE (95140)

Feuille 000 BA 01 - Commune : GARGES LES GONESSE (95140)

3) Dans le menu "Outils", cliquer sur "Outils avancés" puis "Plan de situation".

outils simples outils avancés

S'informer

Imprimer

Extrait de plan Plan de situation

Légendes

Mesurer

Dessiner

Fichier de points

4) Cliquer sur la parcelle concernée.

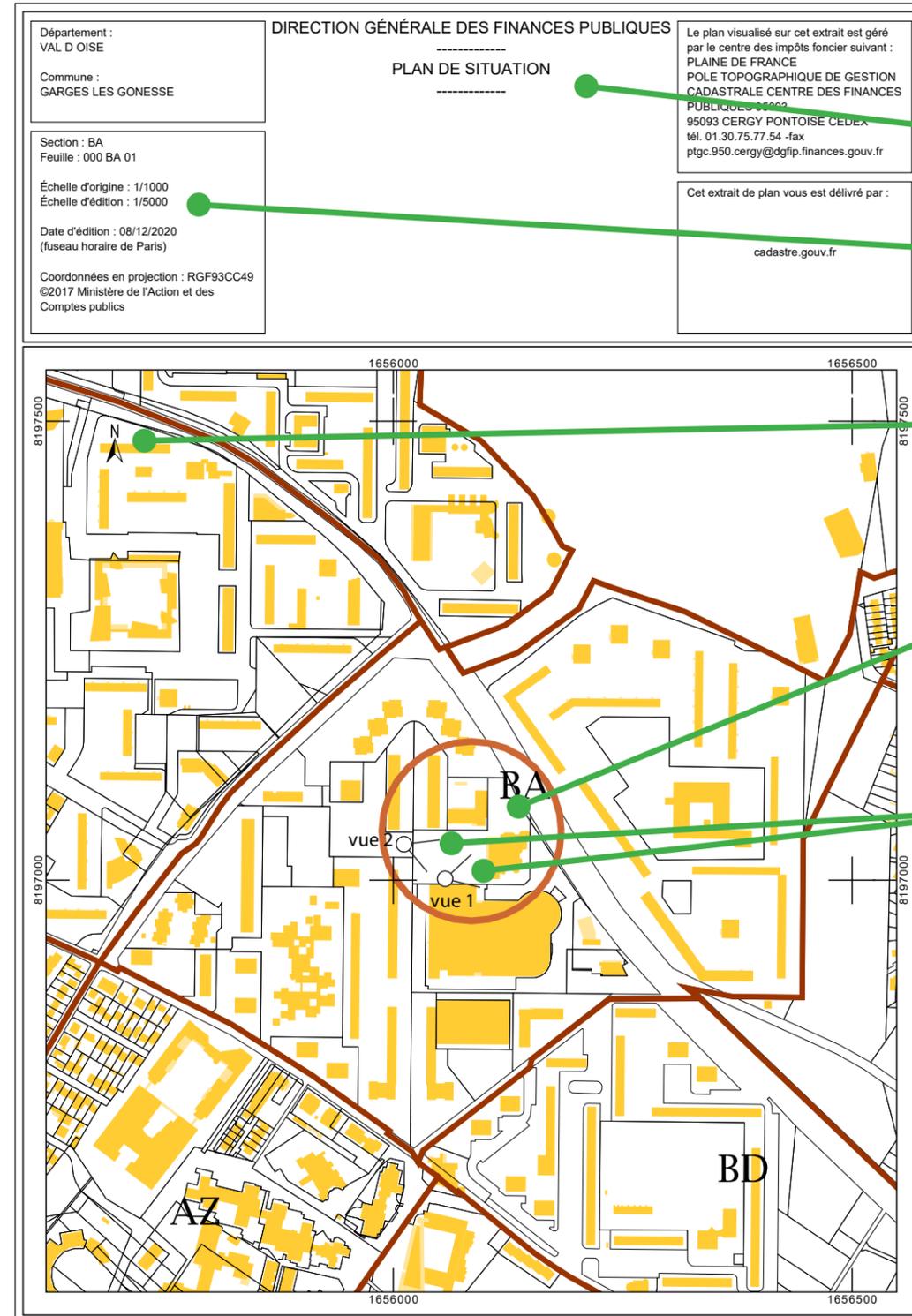


5) Choisir une échelle permettant d'avoir un cadre général, comme le 1/5000.

Format de l'édition : A4 A3

Échelle d'édition :

6) Et voilà, vous avez un plan de situation



Titre du document

Échelle indiquée

Nord indiqué

Parcelle repérée et repérable

Repérage des photographies

Le plan de masse

Le plan de masse permet de représenter votre projet sur son terrain ainsi que les constructions existantes. Il indique également les aménagements présents sur le terrain, aussi bien végétal que minéral.

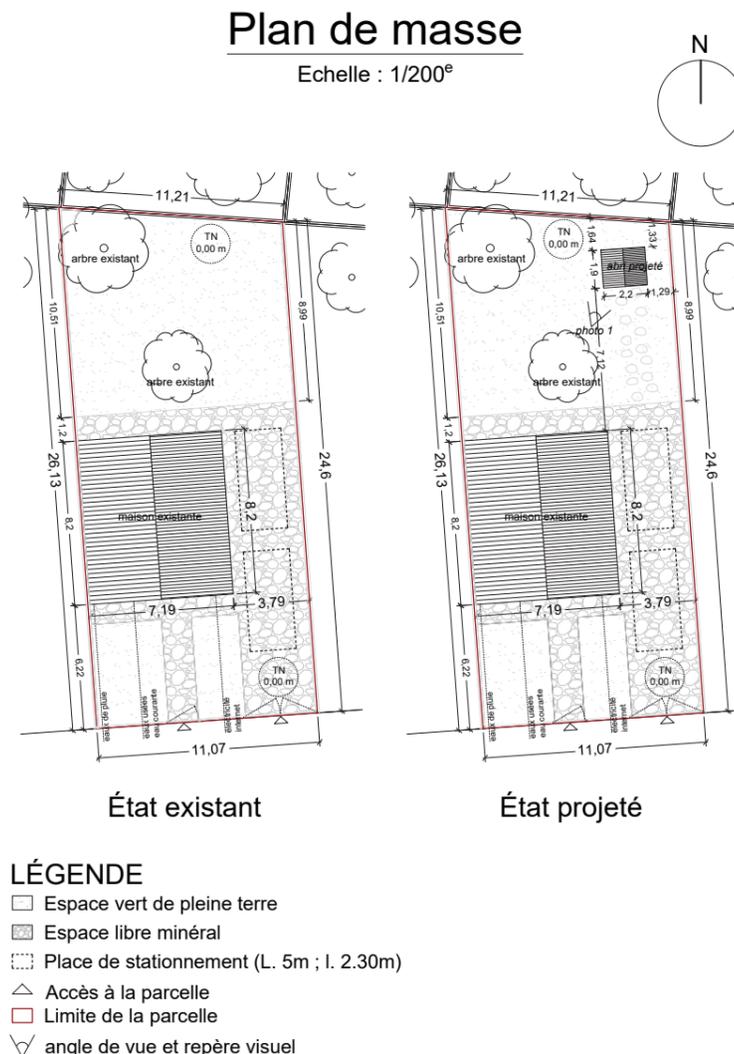
Le plan de masse est un document à l'échelle, coté et légendé. Il doit faire apparaître les éléments suivants :

- les constructions existantes et prévues ;
- les arbres existants, supprimés, déplacés, à planter ;
- les différents réseaux (assainissement, électricité, etc) ;
- la matérialisation des places de stationnement ;
- les cheminements, terrasse ou autre surface non-végétale ;
- les espaces verts dont les espaces vert de pleine terre ;
- le nord.

Pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts : un pour l'état existant et un pour l'état projeté. Pareillement, pour représenter les places de stationnement, il est recommandé de les symboliser par un rectangle aux dimensions réglementaires plutôt que de représenter un véhicule.

Les cotes doivent être lisibles et permettre de vérifier les dimensions des constructions, du terrain et des distances générales, comme le retrait par rapport aux limites séparatives.

À noter que si votre demande comprend des photographies permettant de situer le terrain dans son environnement proche et lointain, vous devez indiquer où elles ont été réalisées ainsi que leur angle de vue plutôt que sur le plan de situation.

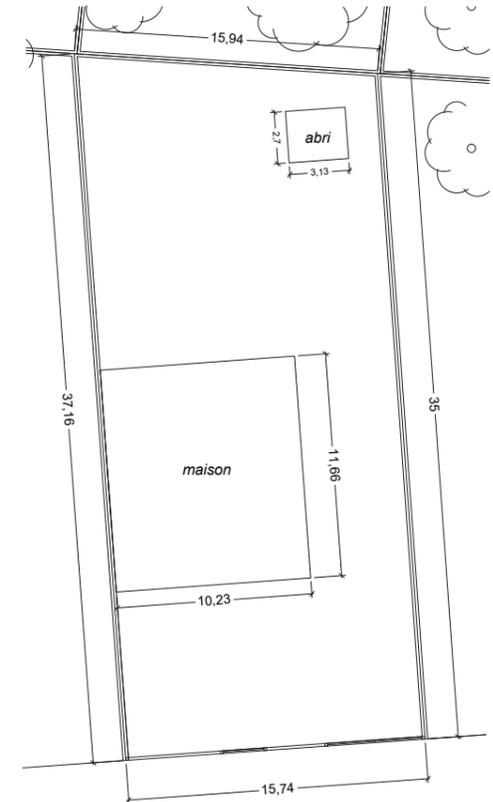


Plan de masse valide

- Dessin permettant d'apprécier l'avant et après travaux
- Dessin coté, légendé, à l'échelle et lisible
- Présence de légende (Nord, indications diverses, etc)
- Matérialisation des espaces verts
- Matérialisation des espaces libres autre que les espaces verts
- Matérialisation des réseaux

Plan de masse

Echelle : 1/200^e



Plan de masse non valide

- Dessin ne permettant pas de savoir ce qui est projeté ou existant
- Dessin insuffisamment coté, pas légendé, pas à l'échelle
- Légende insuffisante
- Aucune matérialisation des espaces libres ni des réseaux

Le plan de coupe

Le plan de coupe permet de mieux comprendre comment votre projet s'insère sur le terrain et ses incidences sur celui-ci.

Le plan de coupe est un document à l'**échelle, coté et légendé**. Il doit faire apparaître les éléments suivants :

- le profil du terrain avant et après les travaux avec l'intégration de la construction ;
- les altimétries ;
- un plan de repère permettant de situer la coupe sur le terrain.

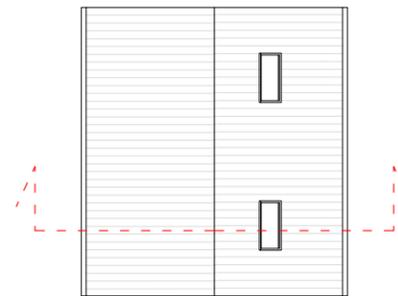
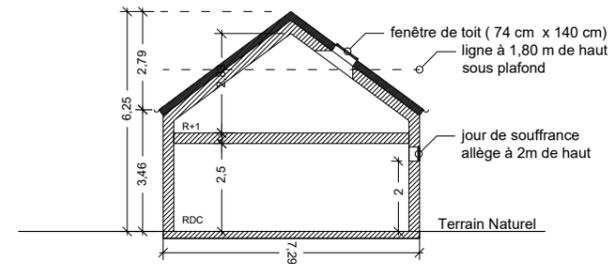
Bien que le plan de coupe doit indiquer le volume extérieur et l'impact des travaux sur le sous-sol et notamment faire apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux, il est fortement recommander d'indiquer les planchers intérieurs avec les hauteurs de chaque niveau, surtout si le projet inclue la création de vues.

Les cotes doivent être lisibles et permettre de vérifier les hauteurs intérieures et extérieures, mais aussi les hauteurs par rapport au terrain et au plancher en cas d'ouvrant ne créant pas de vue, comme les "jours de souffrances".

Un trait de coupe permet de localiser là où la coupe a été effectuée, afin d'éviter la confusion.

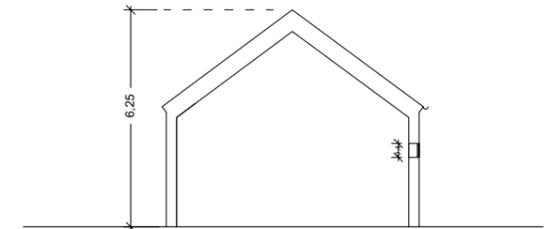
Plan de coupe Etat projeté

Echelle : 1/100^e



Trait de coupe

Coupe



Plan de coupe valide

- Dessin permettant d'apprécier les différentes hauteurs
- Dessin coté, légendé, à l'échelle et lisible
- Présence d'un rappel du trait de coupe

Plan de coupe non valide

- Dessin ne permettant pas de d'apprécier les différentes hauteurs
- Dessin insuffisamment coté, pas légendé, pas à l'échelle

Le plan des façades

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction et d'apprécier les travaux projetés.

Le plan des façades est un document à l'échelle, coté et légendé.

Il doit faire apparaître les éléments suivants :

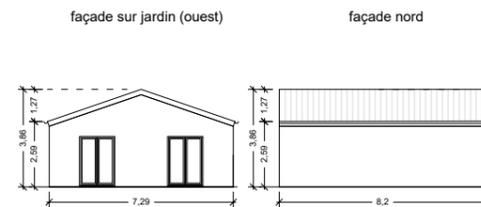
- les éléments composant la façade (portes, fenêtres, balcons, etc) ;
- les gouttières ;
- les matériaux employés ;
- tout autre élément visible depuis l'extérieur.

Pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts : un pour l'état existant et un pour l'état projeté.

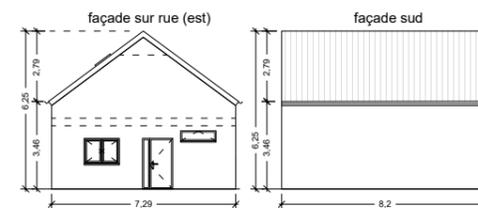
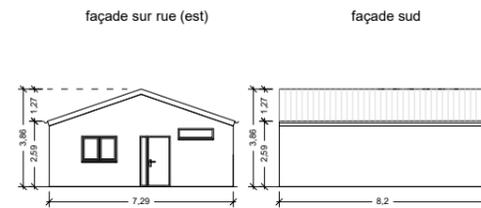
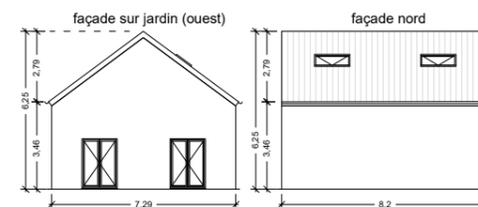
Les cotes doivent être lisibles et permettre de vérifier les dimensions des constructions, du terrain et des distances générales, comme le retrait par rapport aux limites séparatives.

À noter que si votre demande concerne ou inclut des travaux sur les clôtures, vous pouvez les représenter dans ce document en suivant la même logique.

Plan des façades
Etat actuel
Echelle : 1/100^e



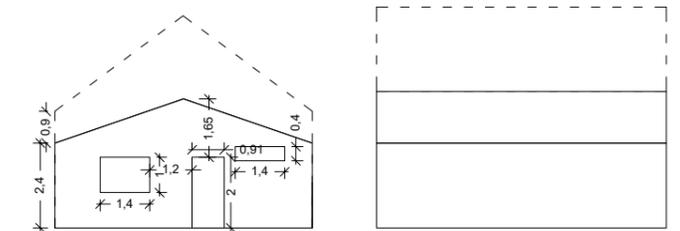
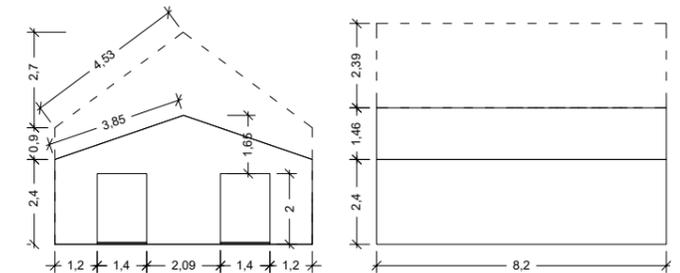
Plan des façades
Etat projeté
Echelle : 1/100^e



Plan des façades valide

- Dessin permettant d'apprécier l'avant et après travaux
- Dessin coté, légendé, à l'échelle et lisible
- Présence de légende
- Matérialisation de la toiture
- Les fenêtres et les portes sont représentées de manière fidèle

Plan des façades



Plan des façades non valide

- Dessin ne permettant pas de savoir ce qui est projeté ou existant
- Dessin coté insuffisamment, pas légendé, pas à l'échelle
- Légende insuffisante
- Aucune matérialisation
- Aucune indication sur les ouvrants

Le plan des toitures

Le plan des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction et d'apprécier les travaux projetés également.

Le plan des toitures, comme celui des façades, est un document à **l'échelle, coté et légendé**.

Il doit faire apparaître les éléments suivants :

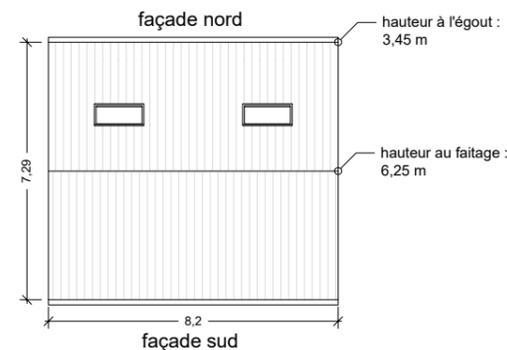
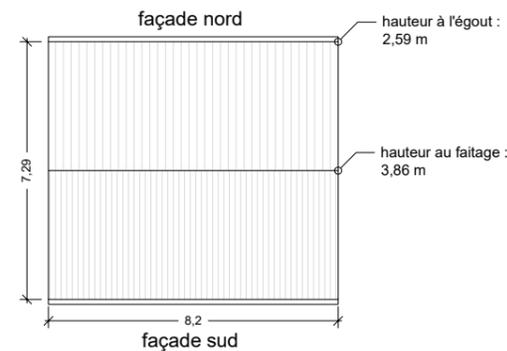
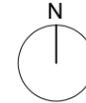
- les éléments composant la toiture ;
- les gouttières ;
- les matériaux employés ;
- tout autre élément visible depuis l'extérieur.

Pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts : un pour l'état existant et un pour l'état projeté.

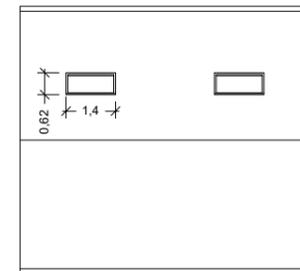
Les cotes doivent être lisibles et permettre de vérifier les dimensions des constructions, leurs altimétries.

Plan des toitures Etat actuel et projeté

Echelle : 1/100^e



Plan des toitures



Plan des façades valide

- Dessin permettant d'apprécier l'avant et après travaux
- Dessin coté, légendé, à l'échelle et lisible
- Présence de légende
- Matérialisation de la toiture
- Les fenêtres de toit sont représentées

Plan des façades non valide

- Dessin ne permettant pas de savoir ce qui est projeté ou existant
- Dessin coté insuffisamment, pas légendé, pas à l'échelle
- Légende insuffisante
- Aucune matérialisation
- Les cotes de la fenêtre de toit ne correspondent pas aux dimensions réelles

Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement

Le document graphique permet d'apprécier comment le projet s'insère dans son environnement et se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Le document graphique peut prendre différentes formes : cela peut s'agir aussi bien d'un croquis, d'un photomontage ou d'une image de synthèse (communément appelé "3D").

Le plus important est de fournir un document qui incorpore le projet dans une photographie du paysage immédiat pour permettre d'apprécier l'insertion du projet et un angle de vue depuis l'espace public.

Si le projet n'est pas visible depuis l'espace public, le document est toujours nécessaire mais la contrainte liée à l'angle de vue depuis l'espace public n'est plus nécessaire.

Pour une meilleure lisibilité, ce document doit être en couleur et au plus proche de la réalité. Le document graphique peut être annoté si vous estimez que le document n'est pas clair ou que les matériaux ne soient pas assez visibles.

L'ajout de référence de matériaux ou de couleurs codifiées (comme la gamme RAL) permet d'éviter les soucis d'impression et permettent à tout le monde d'avoir le même référentiel.



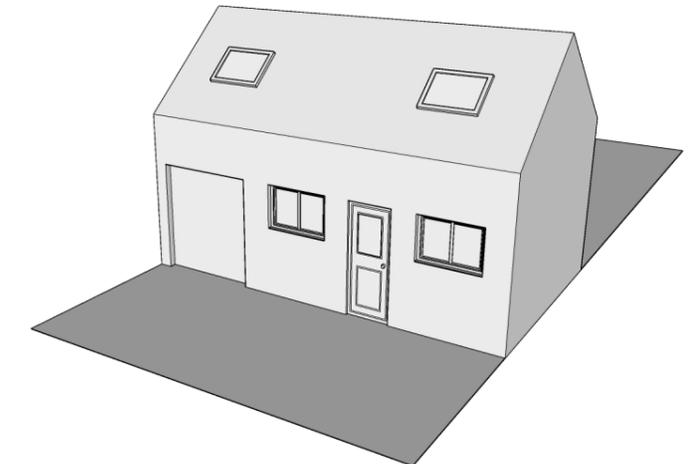
Document graphique valide

- Photomontage permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement existant et immédiat
- Représentation de la couleur et de la matérialité



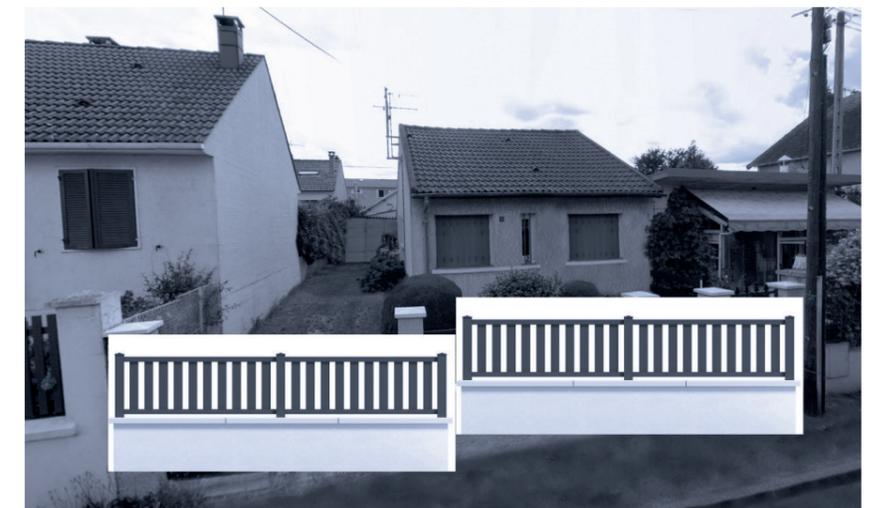
Document graphique valide

- Photomontage permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement existant et immédiat
- Document en couleur



Document graphique non valide

- Image 3D ne permettant pas d'apprécier l'insertion du projet
- Aucune représentation de la couleur ou de la matérialité



Document graphique non valide

- Photomontage ne permettant pas d'apprécier l'insertion du projet
- Document en noir et blanc

Les photographies

Les photographies permettent de situer le terrain d'implantation du projet dans l'environnement proche et lointain.

La photographie de l'environnement proche permet de connaître le contexte immédiat du terrain concerné par le projet. Cela permet de vérifier comment le projet s'insère dans son environnement proche.

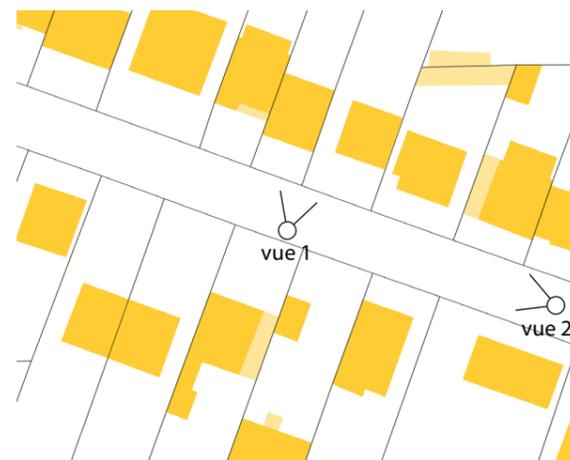
Pour permettre cela, cette photographie doit inclure le terrain du projet mais aussi les terrains voisins.

La photographie de l'environnement lointain permet de connaître le contexte général du terrain concerné par le projet. Cela permet de vérifier dans quel type de d'environnement le projet s'insère, dans quel type d'ambiance urbaine.

Pour permettre cela, cette photographie doit être réalisée avec plus de recul, pour permettre de visualiser l'environnement au niveau de la rue.

Pour une meilleure lisibilité, les photographies doivent être en couleur, récentes et de qualité suffisante pour que les constructions soient identifiables.

Les photographies doivent être repérées sur le plan de situation, sur le plan de masse ou sur un plan dédié pour permettre de repérer l'endroit à partir duquel les photographies ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.



Photographies valides

- Photographies situant le terrain dans les contextes proche et lointain
- Photographies en couleur et de bonne qualité
- Angles de prise de vue et localisation repérées sur un plan

Photographies non valides

- Photographie ne situant le terrain que dans un seul contexte
- Photographies en noir et blanc, de mauvaise qualité
- Angles de prise de vue et localisation non repérées sur un plan

Prérequis

Ce guide ne pouvant couvrir tous les types de projet, il a été décidé d'y présenter les projets de travaux les plus courants, à savoir :

- l'abri de jardin ;
- la clôture ;
- le ravalement de façade ;
- l'isolation thermique par l'extérieure ;
- la modification de façade
- l'extension et/ou surélévation ;

Chaque cas est présenté avec une **liste non exhaustive** des pièces nécessaires à la composition du dossier de demande.



Selon le contexte du terrain et du projet, des documents spécifiques peuvent être réclamés



L'abri de jardin

Sauf cas particuliers, les travaux portant sur un abri de jardin ou tout autre annexe **n'étant pas relié physiquement à la construction principale** nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

formulaire de demande

plan de situation

plan de masse

plan des façades et de toiture

insertion graphique

photographies

La clôture

Les travaux portant sur une clôture nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

À noter que le plan de masse n'est nécessaire que s'il y a création ou modification d'un accès au terrain. Le plan de masse devra alors représenter le débatement et l'emprise des accès.

formulaire de demande

plan de situation

plan des clôtures

insertion graphique

photographies

Le ravalement de façade

Les travaux de ravalement de façade nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

formulaire de demande

plan de situation

insertion graphique

Photomontage montrant l'insertion du projet

photographies

Photographies

L'isolation thermique par l'extérieure

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieure nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

Le plan de masse permet de repérer où l'isolation sera posée et des légendes peuvent être placées sur le document graphique pour préciser la couleur de l'enduit et sa finition.

formulaire de demande

plan de situation

plan de masse

Plan de masse
Echelle : 1/200'

insertion graphique

Photomontage montrant l'insertion du projet

photographies

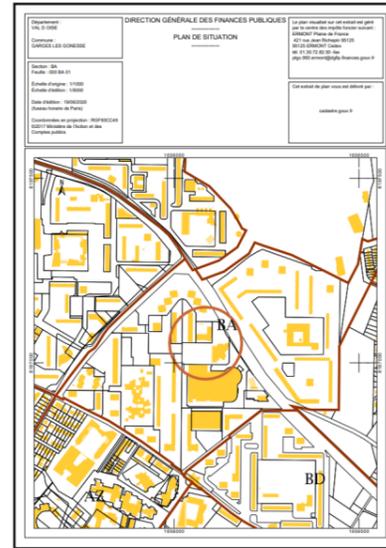
Photographies

La modification des façades

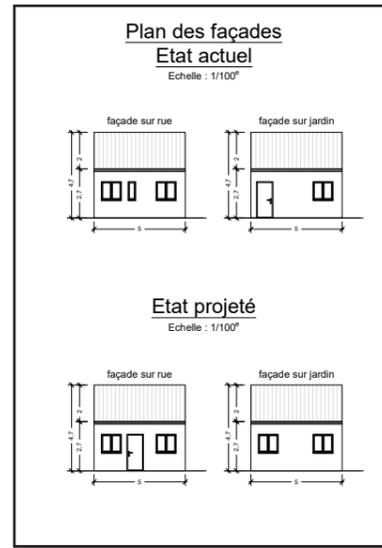
Les travaux de modification de façade nécessitent le dépôt d'une d'une déclaration préalable.

formulaire de demande

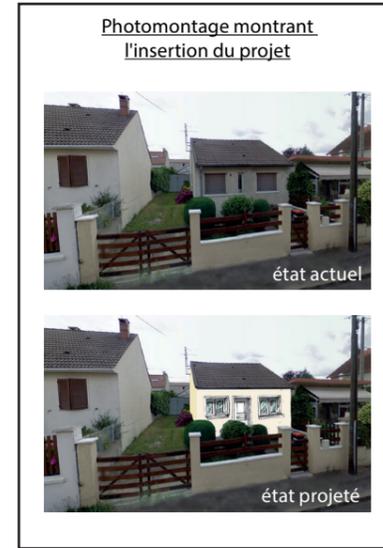
plan de situation



plan des façades



insertion graphique



photographies



La pose de fenêtres de toit

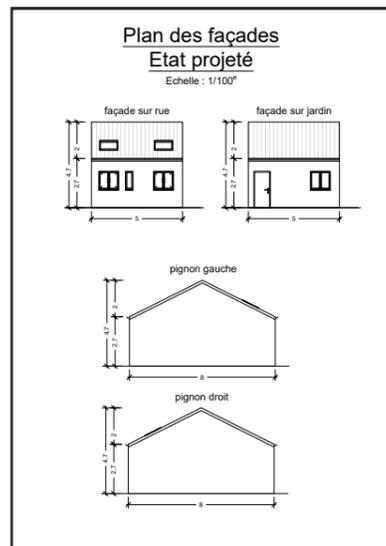
Les travaux de pose de fenêtres de toit nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable.

formulaire de demande

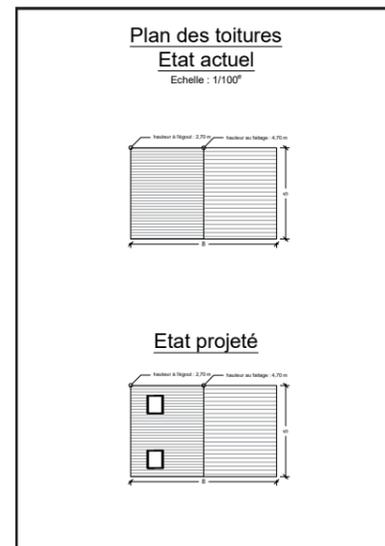
plan de situation



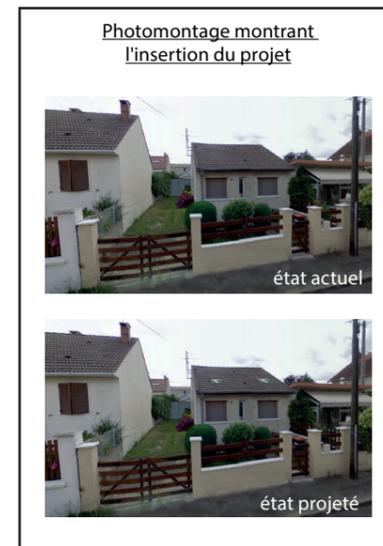
plan des façades



plan des toitures



insertion graphique



photographies



L'extension et/ou surélévation pour des travaux soumis à déclaration préalable

formulaire de demande	plan de situation	plan de masse	plan de coupe	plans des façades et toitures	insertion graphique	photographies
<p>Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes</p>	<p>PLAN DE SITUATION</p>	<p>Plan de masse Echelle : 1/200^e</p> <p>État existant / État projeté</p> <p>Legende: <input type="checkbox"/> Espace vert de pleine terre <input type="checkbox"/> Espace libre minéral <input type="checkbox"/> Place de stationnement (L. 5m ; l. 2.30m) <input type="checkbox"/> Accès à la parcelle <input type="checkbox"/> Limite de la parcelle <input type="checkbox"/> angle de vue et repère visuel</p>	<p>Plan de coupe Etat actuel / Etat projeté Echelle : 1/100^e</p>	<p>Plan des façades et des toitures Etat projeté Echelle : 1/100^e</p> <p>façade sur rue / façade sur jardin / pignon gauche / pignon droit</p>	<p>Photomontage montrant l'insertion du projet</p> <p>état actuel / état projeté</p>	<p>Photographies</p> <p>environnement proche / environnement lointain</p>

L'extension et/ou surélévation pour des travaux soumis à permis de construire

formulaire de demande	plan de situation	plan de masse	plan de coupe	notice descriptive	plans des façades et toitures	insertion graphique	photographies	attestation RT 2012
<p>Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions</p>	<p>PLAN DE SITUATION</p>	<p>Plan de masse Echelle : 1/200^e</p> <p>État existant / État projeté</p> <p>Legende: <input type="checkbox"/> Espace vert de pleine terre <input type="checkbox"/> Espace libre minéral <input type="checkbox"/> Place de stationnement (L. 5m ; l. 2.30m) <input type="checkbox"/> Accès à la parcelle <input type="checkbox"/> Limite de la parcelle <input type="checkbox"/> angle de vue et repère visuel</p>	<p>Plan de coupe Etat actuel / Etat projeté Echelle : 1/100^e</p>	<p>Notice Descriptive</p>	<p>Plan des façades et des toitures Etat projeté Echelle : 1/100^e</p> <p>façade sur rue / façade sur jardin / pignon gauche / pignon droit</p>	<p>Photomontage montrant l'insertion du projet</p> <p>état actuel / état projeté</p>	<p>Photographies</p> <p>environnement proche / environnement lointain</p>	<p>Formulaire d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique au dépôt de la demande de permis de construire et, pour les bâtiments de plus de 1000 m², de la réalisation de l'étude de faisabilité</p>

Contact :

- DDAH – Service Urbanisme Règlementaire
8 place de l'Hôtel de Ville
95140 Garges-lès-Gonesse
- Pour prendre rendez-vous avec un instructeur (avant-projet ou dépôt d'une demande) :
Tél : 01 34 53 32 47 / Mail : urbanisme@villedegarges.com
- Permanence d'un architecte conseil du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (C.A.U.E) :
tous les 4ème mercredis de chaque mois en Mairie, de 14h à 17h30, sur RDV au 01 34 53 32 47

Liens utiles :

- Portail du guichet numérique des autorisations d'urbanisme :
<https://gnau6.operis.fr/gargeslesgonesse/gnau/#/>
- Le plan local d'urbanisme :
<https://www.villedegarges.fr/sites/default/files/6.reglement.pdf>
- Pour obtenir les formulaires cerfas :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>
- Pour obtenir un plan cadastral :
<https://cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>

