

GUIDE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'AMÉNAGEMENT



SOMMAIRE

03

Edito

04

Le plan de situation du terrain

05

Le plan de masse des constructions avant et après travaux

06

Le plan de coupe du terrain et de la construction

07

Le plan des façades et des toitures avant et après travaux

08

Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet

08

Des photographies permettant de situer le terrain

09

Le Guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU)

10

Lexique

EDITO

Faire construire sa maison est le rêve de beaucoup de personnes et quand on l'a, on la laisse rarement telle quelle. Après-tout, elle mérite bien d'être au goût du jour et surtout en bon état !

La Mairie de Porcheville vous guide à travers cette brochure sur les pièces à fournir lors d'un dépôt de permis de construire et/ou de déclaration préalable.

Avant la lecture, il est important de différencier ces deux dossiers.

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

-  Nouvelle construction sur terrain nu
-  Création de surface de plancher pour une extension $>40\text{m}^2$
-  Aménagement extérieur avec création de surface de plancher $>20\text{m}^2$
-  Construction d'une piscine de 100m^2
-  Les travaux visant à changer la destination d'une construction, avec modification de la structure ou façade

DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

-  Extension d'une construction existante $\leq 40\text{m}^2$
-  Modification de l'aspect extérieur de votre maison
-  Constructions nouvelles avec création de surface de plancher entre 5m^2 et 20m^2
-  Aménagement extérieur avec création de surface de plancher 5m^2 et 20m^2
-  Construction d'une piscine entre 10m^2 et 100m^2
-  Construction/modification de clôture.

LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

L'explication

Un **plan de situation** se définit comme : « Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune » (Art R*431-36 du Code de l'urbanisme). Il s'agit donc d'un document donnant toutes les informations nécessaires concernant la localisation de votre projet dans son environnement local.

VOUS DEVEZ FAIRE FIGURER SUR LE PLAN

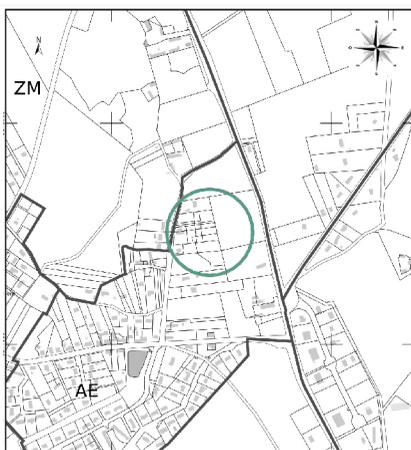


L'échelle (choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune)

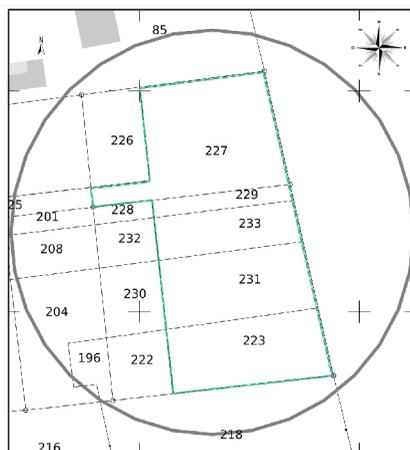


L'orientation (c'est-à-dire la direction du Nord)

04



Plan de situation au 1/5000^{ème}



Plan de situation au 1/500^{ème}

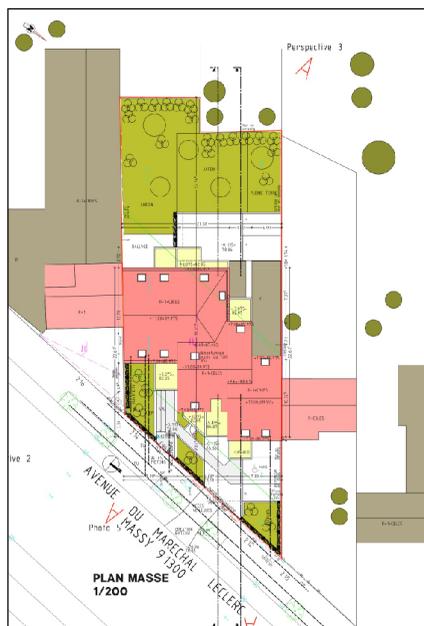
LE PLAN DE MASSE DU TERRAIN

L'explication

Le **plan de masse** est un plan dessiné généralement par un architecte permettant de visualiser l'ensemble du projet. Y figurent de multiples renseignements. Il s'agit d'un plan coté qui assure le calcul de la surface de la maison, de son emprise et de sa position sur le terrain. Il délimite la zone à construire et apporte des informations sur la topographie du terrain.

VOUS DEVEZ FAIRE FIGURER SUR LE PLAN

- ✚ L'échelle
- ✚ L'orientation
- ✚ Les cotes en 3D (longueur, largeur, hauteur)
- ✚ Les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact(s)
- ✚ Les parties du terrain qu'il est prévu de creuser ou de remblayer
- ✚ Arbres existants (s'il y en a) + indiquer ceux maintenus et ceux supprimés
- ✚ Les arbres qui doivent être plantés
- ✚ Les emplacements prévus pour les raccordements aux réseaux et/ou du type d'assainissement
- ✚ L'endroit à partir duquel les photographies jointes ont été prises avec l'angle de prise de vue.



Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces infos sur un seul plan, vous pouvez en produire plusieurs.



LE PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

L'explication

Un **plan de coupe** est une représentation graphique qui montre le profil des constructions et leur implantation par rapport aux niveaux du terrain.

VOUS DEVEZ FAIRE FIGURER SUR LE PLAN

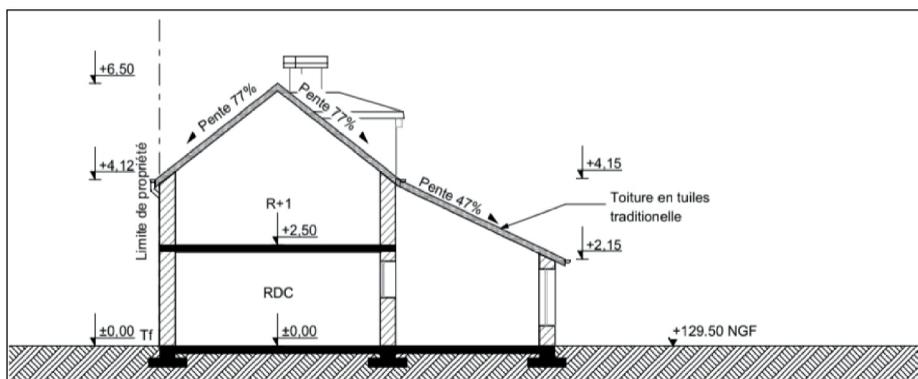


Le profil du terrain avant (TN=Terrain naturel) et après (TF=Terrain fini) travaux ou (TP=Terrain projeté)



L'implantation de la ou des construction(s) par rapport au profil du terrain

06



Pour une meilleure visibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan de coupe sur le plan de masse.

LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES AVANT ET APRÈS

L'explication

Le **plan de façade** est une représentation graphique montrant chaque façade d'une construction : façade avant, arrière, pignon droit et gauche. On y trouve par exemple la disposition des portes et fenêtres, les détails architecturaux, les toitures etc...



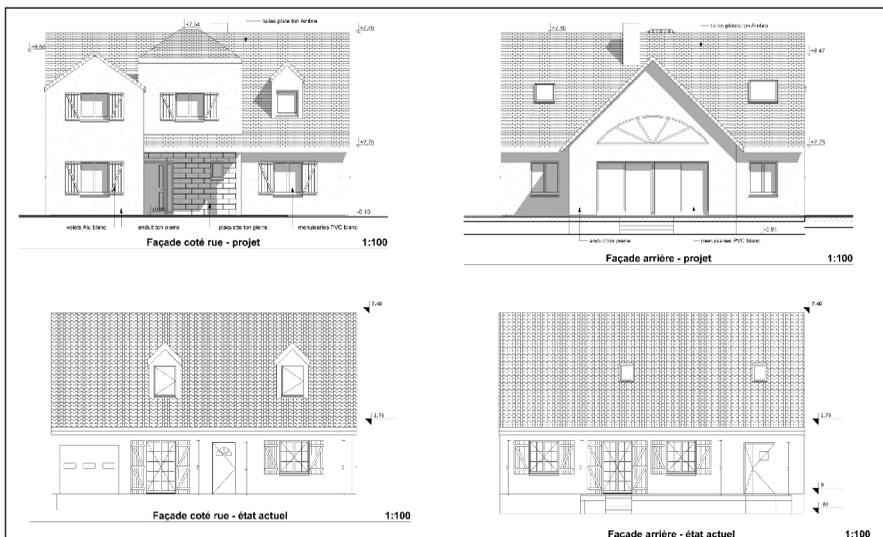
Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial et l'état futur des façades et des toitures (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

VOUS DEVEZ FAIRE FIGURER SUR LE PLAN



La composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décor, les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

07



DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET

**POUR RÉALISER CE DOCUMENT,
VOUS POUVEZ RECOURIR
À DIFFÉRENTES TECHNIQUES**



Un photomontage : c'est la solution la plus simple et non professionnelle.

Vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement à partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et une image de synthèse et/ou des croquis



Une perspective ou une axonométrie (proposées par les professionnels)



PHOTOGRAPHIE DANS L'ENVIRONNEMENT

VOUS DEVEZ RÉALISER



Photographie proche : Elle montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...



Photographie lointaine : Elle montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

GUICHET NUMÉRIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

C'est quoi ?

Un portail unique accessible depuis les sites internet de la mairie et de GPSEO pour formaliser et envoyer toute demande d'urbanisme.

Une démarche sans papier et instantanée, ainsi qu'un suivi en temps réel.

Pour qui ?

L'habitant, l'architecte, les professionnels de l'immobilier et de la construction, pour tous travaux ou pour céder un bien

QUELS AVANTAGES ?



Rapide



Sécurisé



Pratique



Écologique



Accessible

09

COMMENT FAIRE ?

- ✚ Aller à l'adresse suivante : <https://gpseo-gnau.operis.fr/gnau/#/>
- ✚ Vous identifier : soit avec un identifiant que vous créez pour le suivi de toutes vos autorisations d'urbanisme, soit via FranceConnect,
- ✚ Sélectionner la commune sur laquelle se situe votre projet,
- ✚ Remplir le Cerfa correspondant à votre demande en joignant toutes les pièces obligatoires, Vous pourrez ensuite choisir quel dossier vous souhaitez créer,
- ✚ Valider le dépôt de votre dossier, une fois que le formulaire de demande est renseigné et que toutes les pièces nécessaires à l'instruction du dossier sont jointes (sous format pdf, jpg, ou compression zip).



LEXIQUE

Surface de plancher

Elle correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, mesuré à partir du nu intérieur des façades. Cela signifie qu'un espace couvert mais non clos ne constitue pas de la surface de plancher.

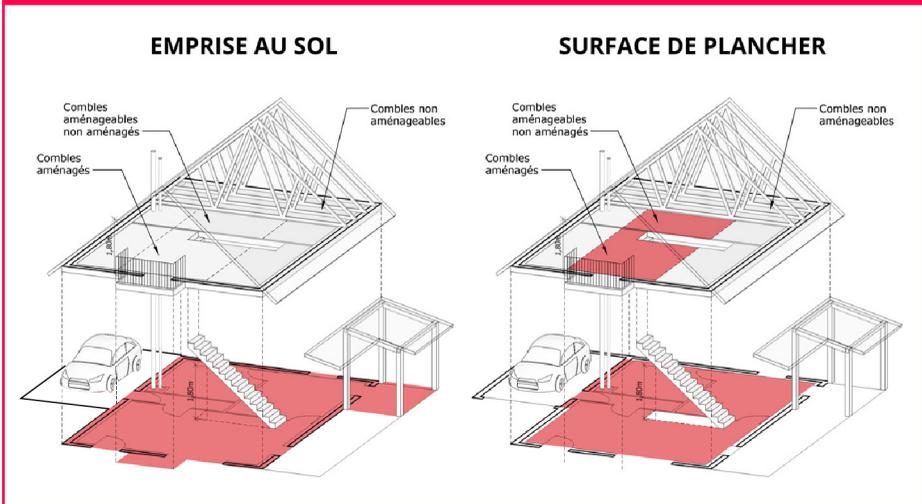
Par ailleurs, un espace d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ne doit pas être intégré dans le calcul de la surface de plancher. Cette précision est essentielle si vous devez calculer la surface de plancher des combles de votre maison ou d'une cave.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface totale qu'occupe votre maison sur le terrain. Elle correspond à la surface totale d'un bâtiment, murs extérieurs compris et hors débords de toiture. Seuls les pergolas et porches ayant un soutien au sol sont à intégrer dans le calcul. Il s'agit de la projection verticale du bâtiment sur le terrain.

10

EXEMPLE



Architecte

Immeuble, maison individuelle, bâtiment public : l'architecte est chargé des différentes phases de la réalisation d'un ouvrage : de la conception d'un bâtiment jusqu'à la réception des travaux. Il doit tenir compte des contraintes techniques et financières.

Vous êtes obligé de recourir à un architecte quand vous construisez un bâtiment autre qu'agricole, comme une maison individuelle, dont la surface de plancher : Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d'urbanisme est supérieure à 150 m^2 ou si la construction réalisée porte la surface totale après travaux à plus de 150 m^2 .

Ex. Construction existante 130 m^2 + extension de 25 m^2 .

Pour plus d'informations, vous pouvez prendre
rendez-vous auprès du service urbanisme
de la Mairie au 01 30 98 87 87





MAIRIE DE PORCHEVILLE

17 BD DE LA RÉPUBLIQUE
78440 PORCHEVILLE

01 30 98 87 87
porcheville.fr