

LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN



Il localise géographiquement votre terrain à l'intérieur de la commune. Il peut être utilisé un extrait de carte routière en y repérant votre terrain par un entourage.

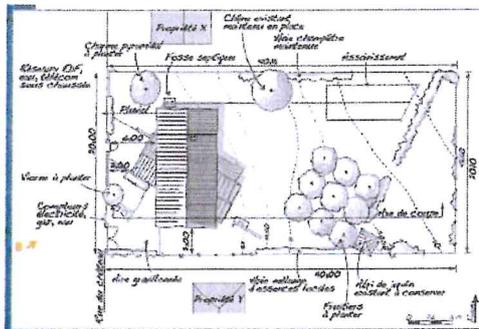
Ce plan comporte :

- l'orientation : la direction du **Nord**.
- les **voies** de desserte, avec leur dénomination (VC, RD,...)
- l'**échelle** : entre 1/2000 à 1/25000^e
- des points de **repère (entourage)**
- Le point des prises de **vue photographique** (exemple **A**)

les sites à consulter :

cadastre.data.gouv.fr
geoportal.gouv.fr/carte
google maps.fr - carte commune

LE PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER OU A MODIFIER (1/2)



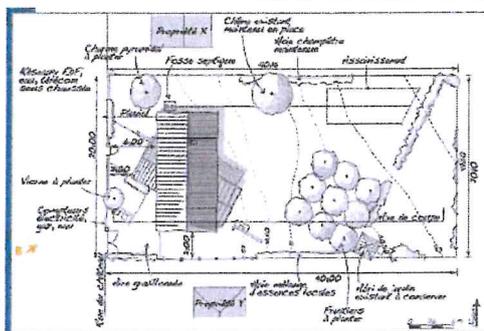
Il présente le terrain dans sa totalité. Il indique sa géométrie, les courbes de niveaux, également l'implantation des constructions voisines.

Ce plan fait apparaître :

- Les **bâtiments existants** à maintenir ou démolir sur la parcelle avec leurs dimensions et emplacements,
- l'emprise au sol de la construction projetée et ses dimensions,
- Les **plantations** à maintenir, à supprimer ou à planter,
- l'orientation du **Nord**,
- l'**échelle** comprise entre 1/50^e et 1/500^e

Cadastre - gouv. fr

LE PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER OU A MODIFIER (2/2)



Ce plan fait apparaître (*suite*) :

- Les **limites** côtés du terrain,
- l'**accès** à la parcelle et le nom de la **voie de desserte**,
- les **distances** entre la **construction projetée** et les **limites de terrain**,
- les **clôtures** existantes et projetées (avec les descriptions).
- la localisation des **équipements privés et publics** (aires de stationnement, voirie, réseaux, assainissement...)
- les **points de prises de vue photographique** (B vue de près)
- l'**axe** du plan de coupe.

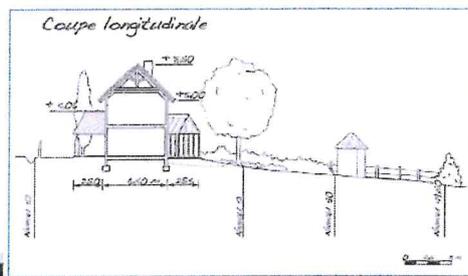
LE PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

La coupe est une représentation graphique de la construction et du terrain selon un plan fictif qui les traverse verticalement.

Il doit permettre d'apprécier l'impact des travaux sur le sous-sol et notamment faire apparaître les côtes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés :

Ce plan fait apparaître :

- le profit du terrain avant et après travaux,
- les adaptations nécessaires à la topographie : escalier, rampe, talus, mur de soutènement...
- l'échelle entre 1/50^e et 1/500^e,
- les limites du terrain,
- les différents niveaux du projet (faîtage, égout du toit, terrasse...) et leur hauteur.



27

LA NOTICE (1/4)

La notice est un élément du projet architectural.

Elle présente :

- la situation du terrain
- le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

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

28

LA NOTICE (2/4)

La **notice** comprend **deux parties** :

1) La présentation de **l'état initial** du **terrain** et de ses **abords** indiquant, s'il y en a :

- les **éléments paysagers existants environnants** (ex : relief, cours d'eau, plaine...),
- le **contexte bâti** (ex : diffus, lotissement, village, rue, quartier dense...)
- Les **caractéristiques architecturales des maisons voisines**,
- la **végétation environnantes**, (ex : haies bocagère, arbres en alignement ou isolés...)
- les **ouvrages perçus** depuis le terrain, (ex : château, route, exploitation agricole...)

29

LA NOTICE (3/4)

2) La **présentation du projet**, répondant aux **six questions** suivantes :

- **Quel aménagement est prévu** pour le terrain ?
Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...);
- Comment sont prévus **l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles**, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.
- Comment sont **traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain** ?
Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

30

LA NOTICE (4/4)

Suite :

- Quels sont les **matériaux** et les **couleurs des constructions** ?

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Vous devez préciser la **nature des matériaux**, leur **couleur**, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre.

- Comment sont traités les **espaces libres**, notamment les **plantations** ?

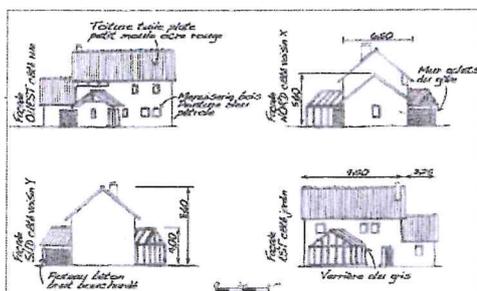
Décrivez ici comment sera **aménagé le terrain**. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

- Comment sont **organisés et aménagés les accès** au terrain, aux constructions et aux aires de **stationnement** ?

31

LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.



Ce plan doit préciser :

- L'**échelle** (entre 1/50^e et 1/100^e),
- l'**orientation des façades** (exemple : Sud, Nord...),
- la **répartition des matériaux**, leurs **couleurs** et leur **aspect**, (façade, toiture, menuiserie...)
- les **éléments de décors et détails architecturaux** (exemple : moulures, corniches, pierres apparentes, panneaux solaires...),
- si votre projet modifie l'aspect extérieur de bâtiments existants, fournir distinctement le **plan avant et après travaux**,
- la position des **portes, fenêtres, cheminées** et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur,
- les **dimensions des différents volumes** de la construction,

32

LE DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Il doit indiquer ce que le lieu peut devenir.



Ce plan peut être réalisé par soit :

- Un photomontage donnant une vue du projet dans son environnement : *A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis à main levée en 3D du projet (pour un non professionnel),*

- une perspective ou une axonométrique (par un professionnel)

Il ne doit pas se limiter au projet. L'environnement existant conservé et le traitement des abords futurs doit y être projeté (ex : clôtures, trottoirs, haies, arbres, accès, bâtiments existants...)

33

LA PHOTOGRAPHIE RAPPROCHEE

Elle situe le terrain dans son environnement proche.

Elle permet de connaître l'aspect :

- du terrain d'implantation du projet
- des terrains qui les jouxtent immédiatement.



• Cette photographie montre et permet d'apprécier :

- le terrain,
- le relief,
- l'occupation des parcelles voisines : la façade des constructions avoisinantes et/ou terrains voisins,
- la végétation environnante (les arbres et la végétation existante...)

• Elle peut être prise de la voie publique face au terrain.

• Il ne faut pas se limiter au terrain seul. L'arrière plan doit y être figuré (accès, espace publics...)

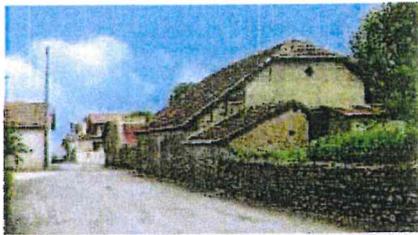
34

google maps

LA PHOTOGRAPHIE ELOIGNEE

Elle permet de connaître :

- l'aspect du terrain d'implantation du projet
- l'aspect des terrains avoisinants.



Vue ▲ de loin

• Cette photographie montre et permet d'apprécier l'aspect général :

- de la rue,
- des espaces publics,
- des façades,
- du paysage environnant, (ruisseau, bois...)
- du terrain,
- du relief, (mouvement de terre possible)

• Elle sera prise du point jugé le plus adéquat selon le contexte du projet : urbain, champêtre, accidenté ou pas, etc...