

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement
Service urbanisme et foncier

Réaliser sa demande de garage : les plans à fournir

La nécessité d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable pour construire un garage dépend de l'implantation de celui-ci par rapport à la maison, s'il est accolé ou non, de sa taille et sa hauteur.

Si vous souhaitez construire un **garage indépendant** par rapport à votre maison, vous devez déclarer préalablement vos travaux pour un garage inférieur à **20m²** d'emprise au sol et vous devez demander un permis de construire pour un garage d'une emprise au sol supérieure à ce seuil.

Ces seuils diffèrent pour un **garage en extension** de à la maison existante :

Il faut une **déclaration préalable** pour un garage d'une emprise au sol inférieure à **40m²** et un **permis de construire** pour une emprise au sol supérieure à ce seuil.

Si vos travaux créent une surface de plancher ou une emprise au sol du bâtiment de plus de 170m² après travaux, le recours à un architecte est obligatoire.

Si votre projet est soumis à une **déclaration préalable**, vous devez joindre à votre dossier les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- Un plan de coupe du terrain et de la construction
- Un plan des façades et des toitures
- **Une représentation de l'aspect extérieur de la construction**
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Si votre projet est soumis à un **permis de construire**, vous devez joindre à votre dossier les pièces suivantes:

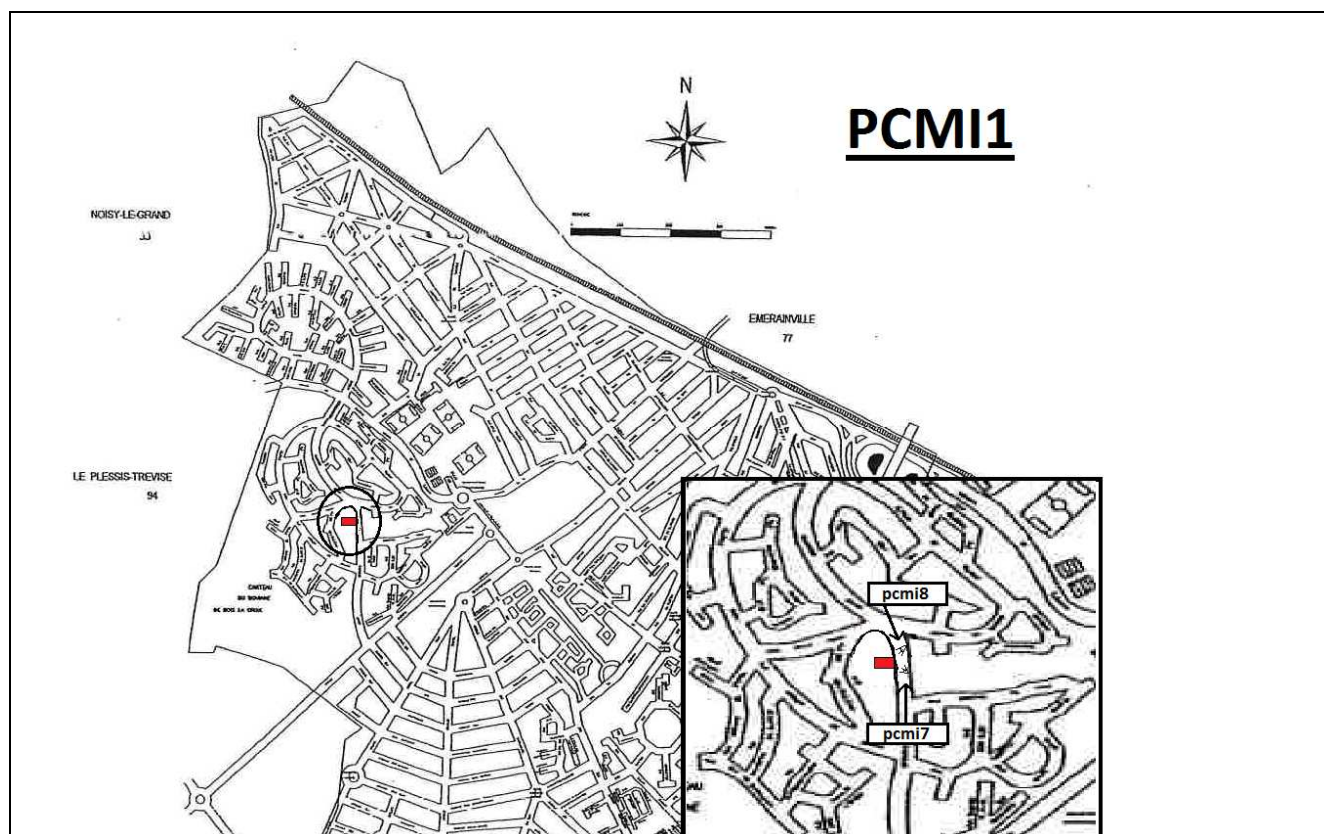
- Un plan de situation du terrain
- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- Un plan de coupe du terrain et de la construction
- **Une notice décrivant le terrain et présentant le projet**
- Un plan des façades et des toitures
- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

LE PLAN DE SITUATION

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme).

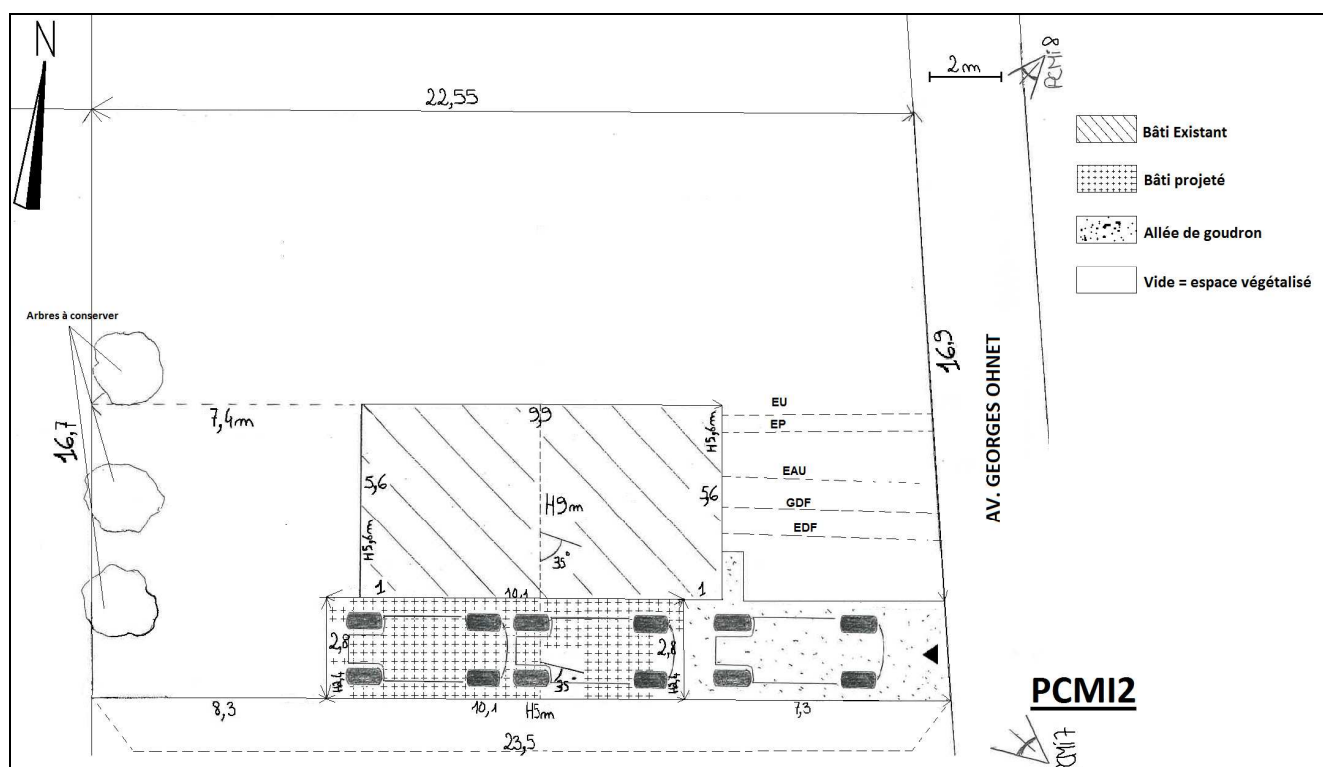
Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PCMI7 et PCMI8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.



Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en ville une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être retenue.

LE PLAN DE MASSE

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a. Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.



Vous devez indiquer sur le plan son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord (Art. A. 431-9 du code de l'urbanisme) ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur) 1). Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté ;
- les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés
- les arbres qui doivent être plantés ;
- l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux.
- Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue et les espaces végétalisés.

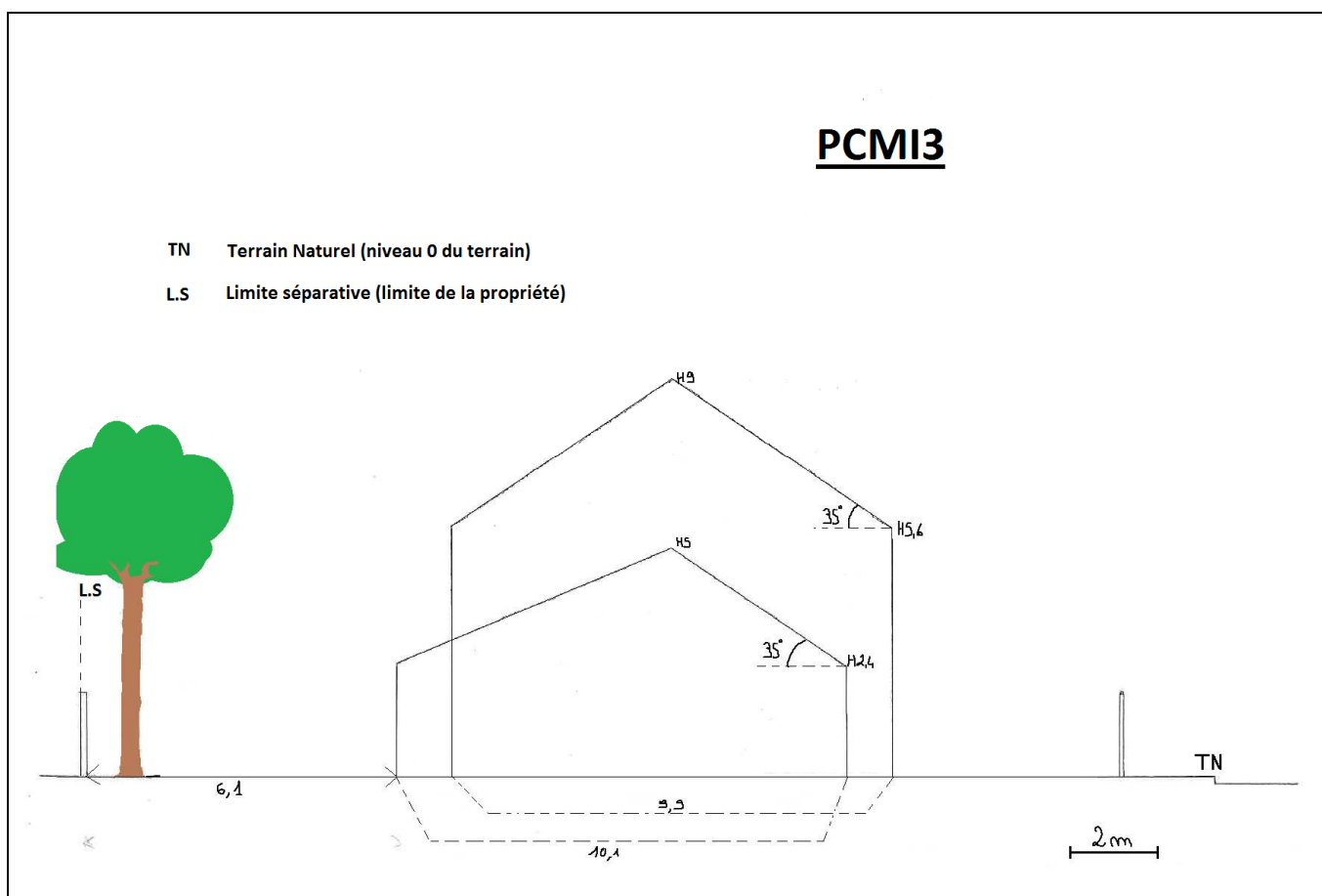
LE PLAN EN COUPE

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

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 le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.



Dans le Plan Local d'Urbanisme de Pontault-Combault, les hauteurs sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux. L'usage veut que celui-ci soit mentionné sur le plan de coupe. Ajoutez l'indication « TN ».

LA NOTICE D'INSERTION (permis de construire uniquement)

La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain et 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 plans de masse et plan en coupe.

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 constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

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 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.

- 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...).

- 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 ?

Décrivez sommairement ces accès.

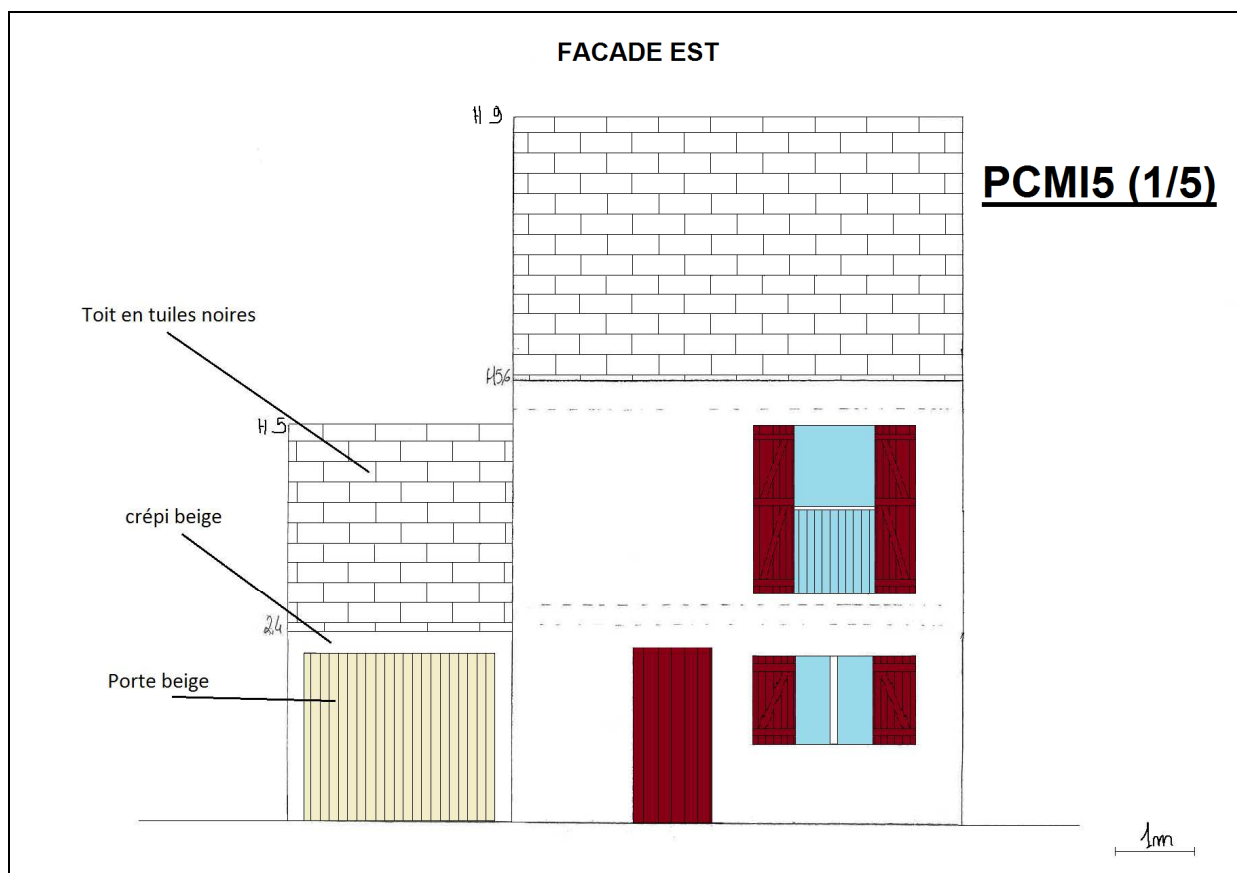
LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

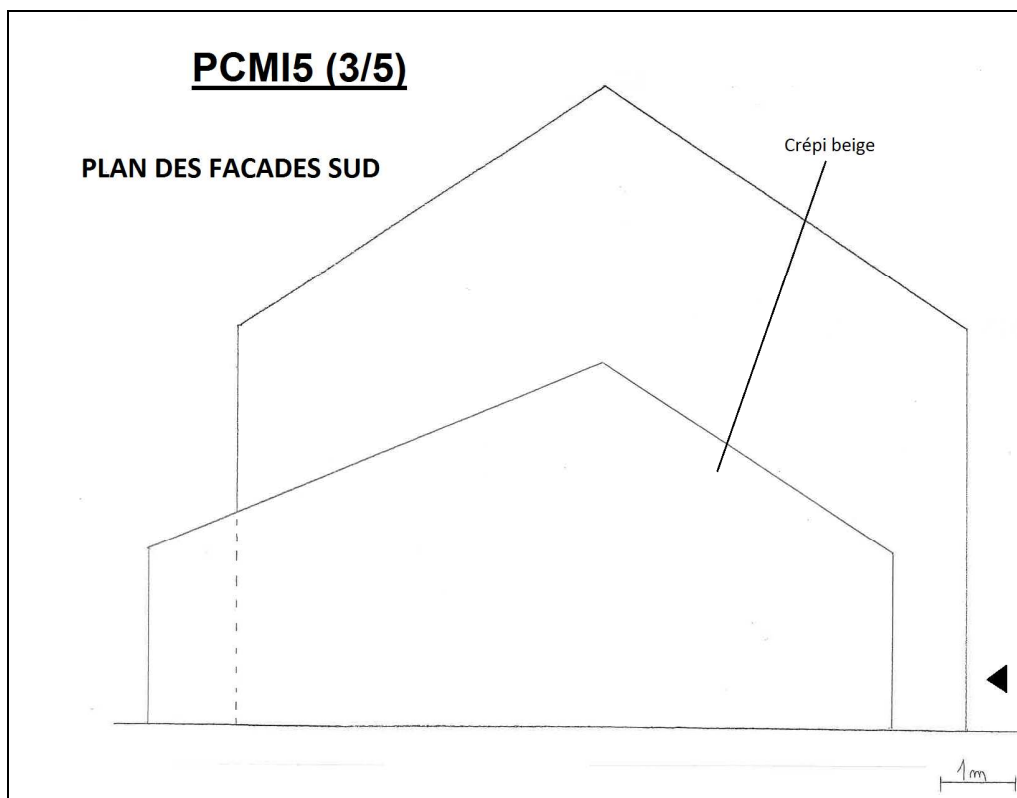
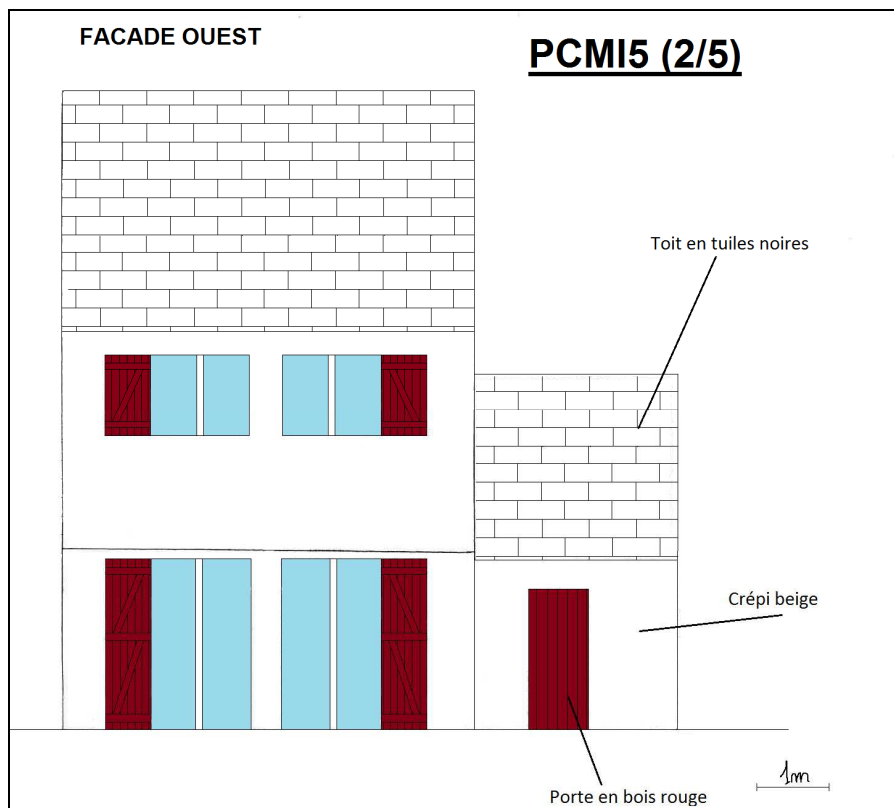
Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

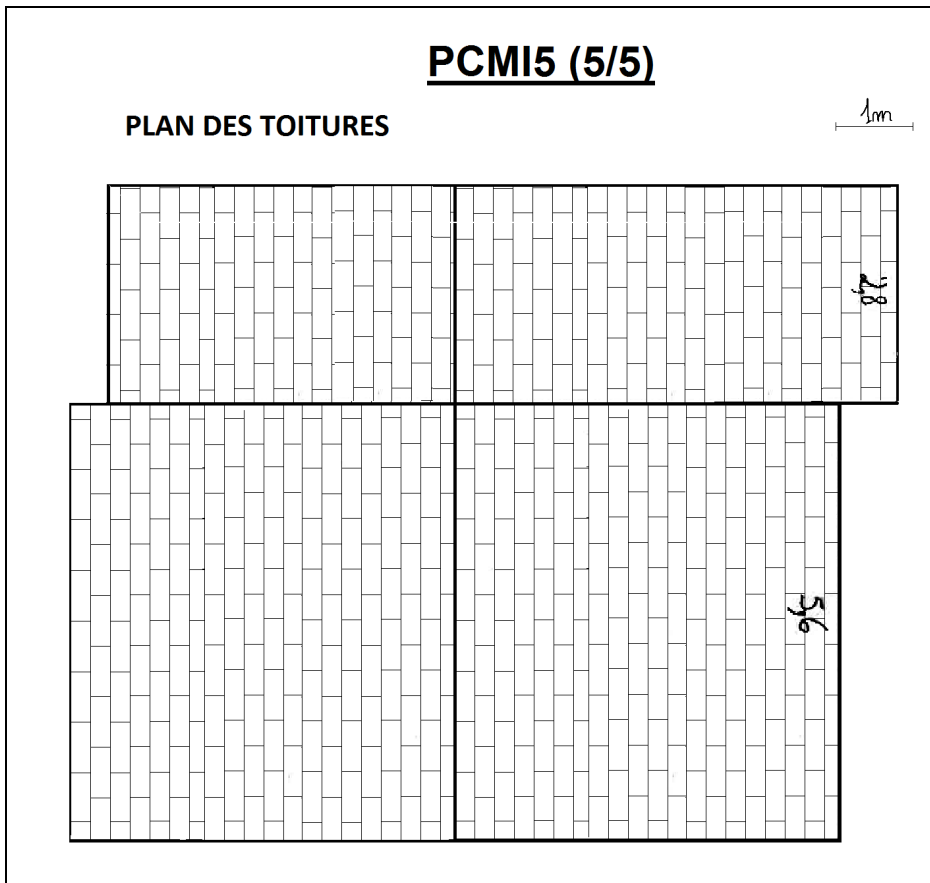
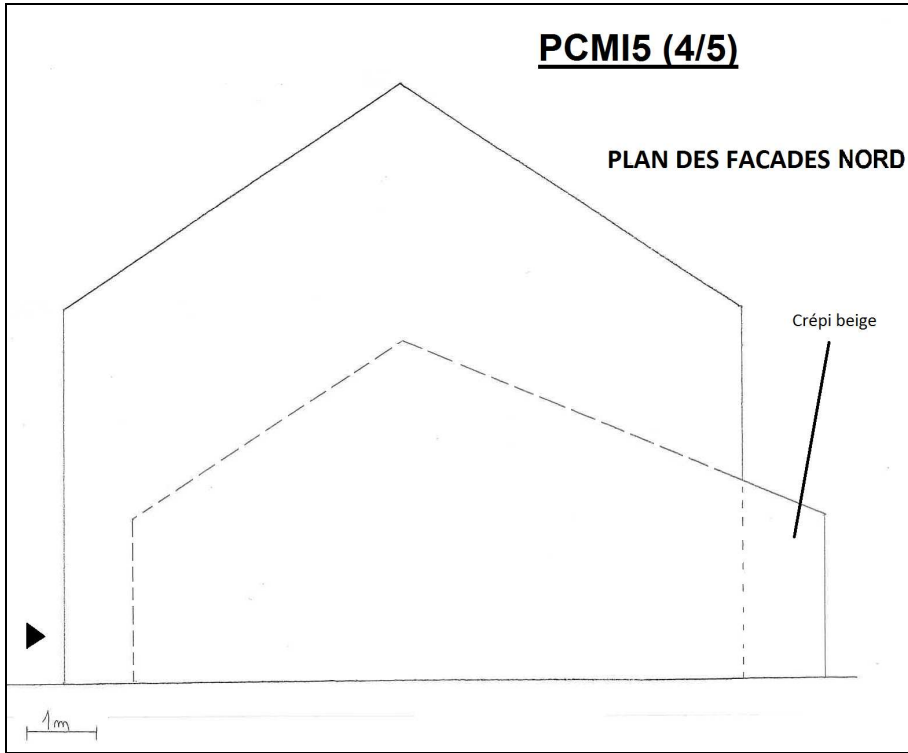
Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet. Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.

Ils doivent faire 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 portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

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







LA REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION (Déclaration préalable uniquement)

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.

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.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrique.

Vous devez faire apparaître les modifications projetées

Remarque : Dans le cas d'une déclaration préalable, la DP5 aurait été un document de ce type :



LE DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

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

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 proposer une perspective ou une axonométrique.



LA 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.

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



LA 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.

Cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.



Service urbanisme et foncier :

Hôtel de ville - Bâtiment B
107 Avenue de la République
77340 Pontault-Combault
01 70 05 47 24

Les lundi, mardi, mercredi et vendredi : de **8h30 à 11h45** et de **13h30 à 17h45**
Le jeudi après-midi : de **13h30 à 17h45**
Le samedi matin : de **8h30 à 11h45**