



Démarches administratives en matière d'Application du Droit des Sols (ADS)

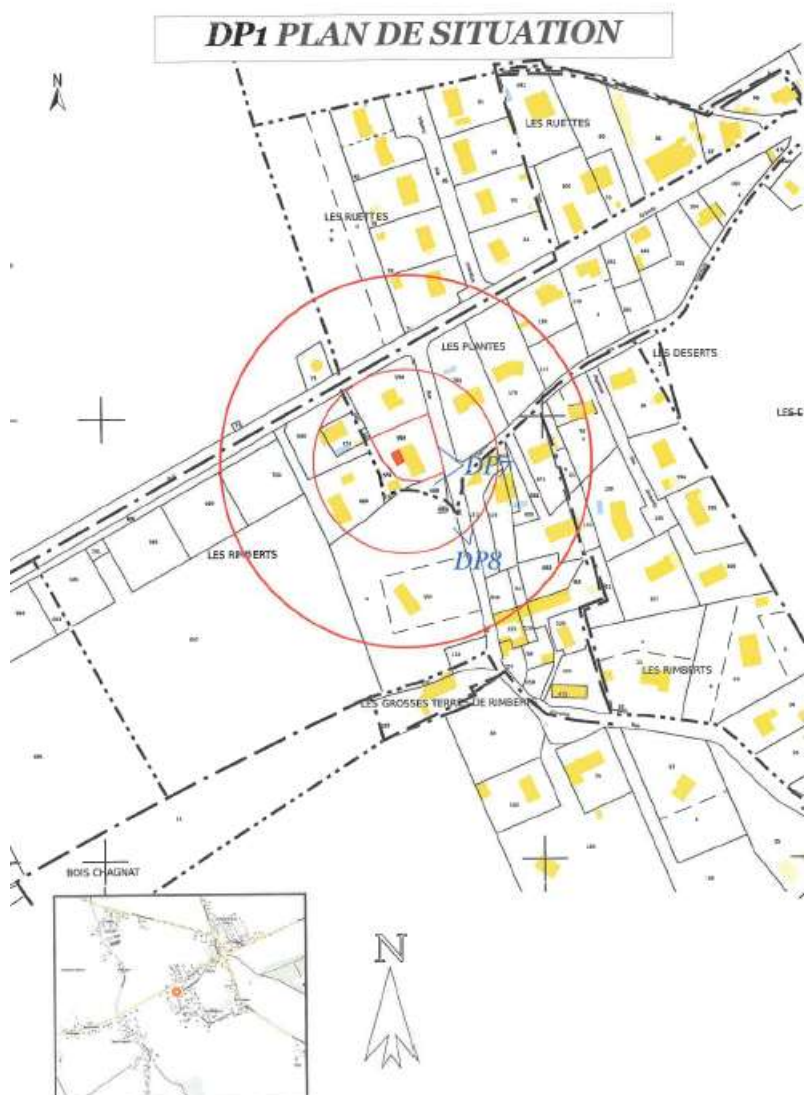
Exemples de pièces à fournir

En fonction de votre projet, vous devrez fournir des pièces en complément du CERFA de demande. Voici de exemples pour vous aider.

Exemple de plan de situation

Il s'agit d'un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune. Vous pouvez le télécharger sur le site cadastre.gouv.fr ou geoportail.gouv.fr/donnees/parcelles-cadastrales mais aussi en faisant une copie d'écran sur google Maps.

A noter que le nom de la rue doit figurer sur le plan. Vous pouvez au besoin, le rajouter à la main.

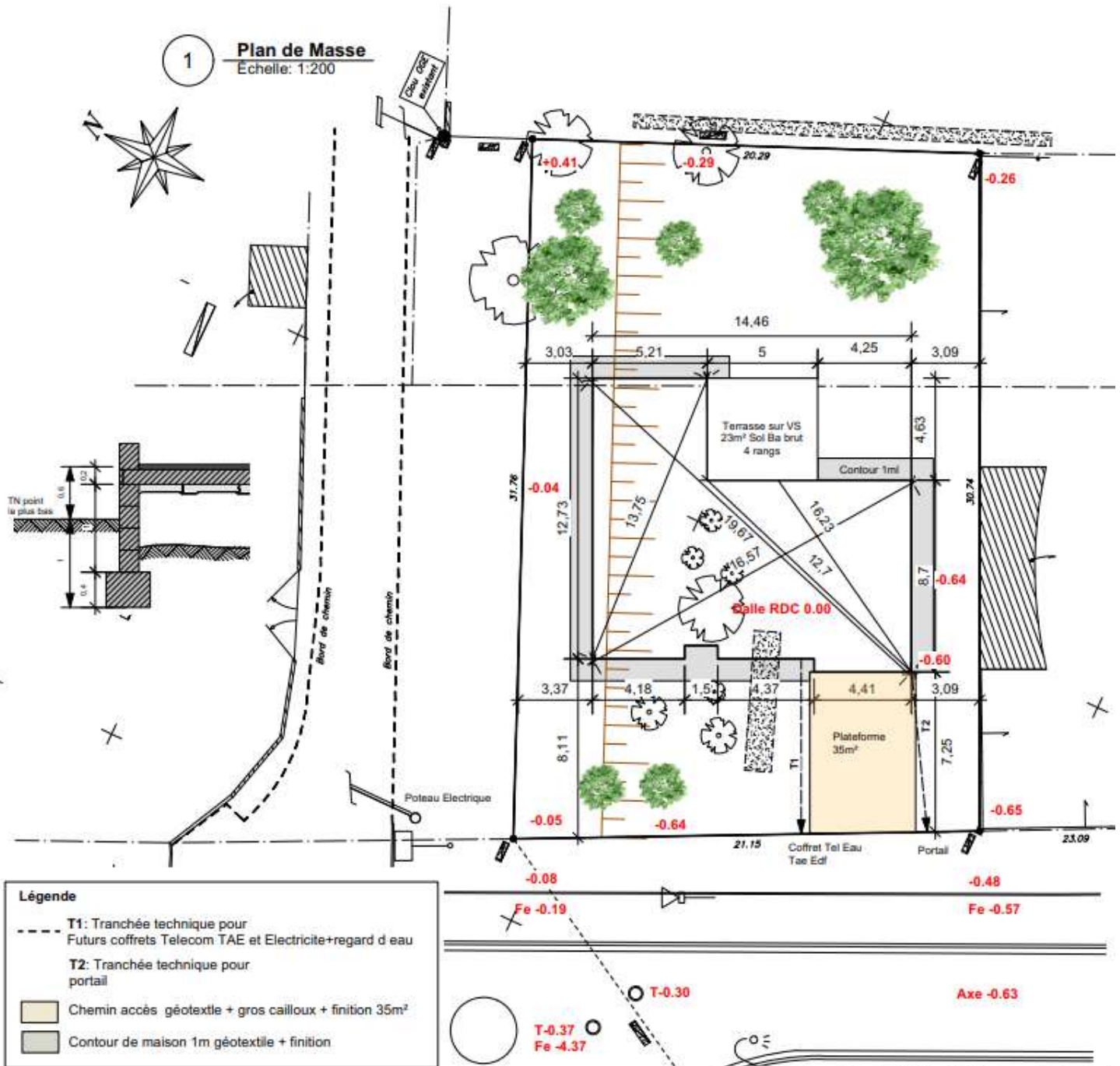


Exemple de Plan de masse

Il s'agit d'un plan représentant une vue aérienne et schématique des constructions existantes et à venir (maison, garage, abri de jardin, etc.), de leur implantation et de leurs dimensions.

Ce plan, établi à échelle, est coté en trois dimensions. Il précise les largeurs, les hauteurs des bâtiments et leurs longueurs. Il indique aussi les distances par rapport aux limites séparatives ainsi que d'alignement et par rapport aux autres constructions. Si nécessaire, il signale aussi les différences de niveau, le type de sol (les espaces verts et semi perméables seront matérialisés) ou les réseaux existants notamment la gestion des eaux pluviales sur le terrain.

A noter : doit figurer sur le plan de masse l'orientation du terrain et l'échelle utilisée.



Exemple de document graphique d'insertion d'un projet dans son environnement

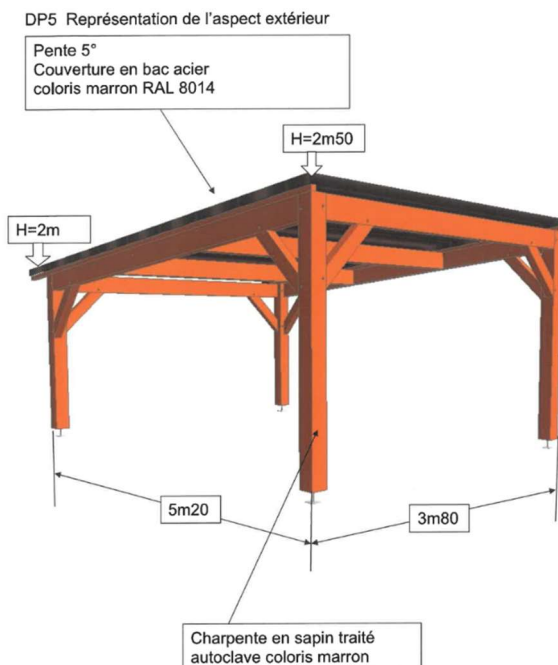


Ce document peut consister en un photomontage de la construction ou de l'immeuble modifié et doit permettre de le visualiser dans son contexte. Il doit présenter le futur projet dans son environnement.



Il est possible de générer ce document grâce à l'intelligence artificielle ou des logiciels dédiés mais aussi par collage directement sur des photographies.

Exemple de représentation de l'aspect extérieur de la construction



Il s'agit d'un document permettant de visualiser la future construction.

Ce visuel complète le plan des façades et des toitures en apportant des précisions sur l'aspect architectural du projet.

Elle doit représenter :

- Les coloris ;
- Les matériaux ;
- Les finitions ;
- Les éléments de décors (modénatures, corniches, linteaux, etc.).
- Les réseaux présents sur le terrain

Exemple de notice détaillant les travaux

Il s'agit d'un document descriptif du projet. Il doit décrire l'environnement du projet mais aussi préciser les modalités d'exécution des travaux. Il faut ainsi décrire :

- L'état initial du terrain et ses abords ;
- L'aménagement du terrain (en détaillant le projet : ce qui est conservé, détruit et/ou modifié) ;
- L'implantation, l'organisation, la composition, le volume des constructions, et leur insertion par rapport aux constructions voisines (hauteur et superficie des bâtiments notamment) ;
- Les matériaux utilisés et leurs couleurs ;
- Le traitement des espaces libres (superficie des espaces verts, plantations existantes, supprimées ou créées) ;
- L'aménagement des cheminements d'accès et des places de stationnement (dimensions des places de stationnement, espaces de manœuvre et de giration, revêtement de sol, pente, etc.).
- Les réseaux présents sur le terrain.

Exemple de photographies



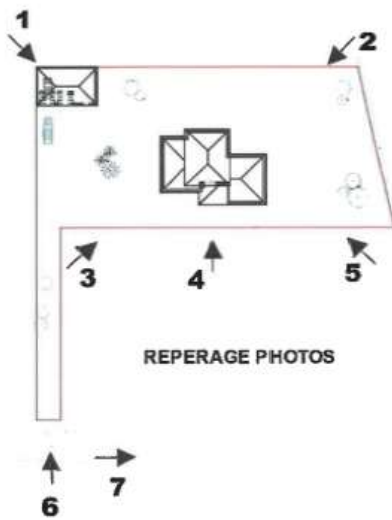
PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



REPERAGE PHOTOS



PHOTO 4



PHOTO 5



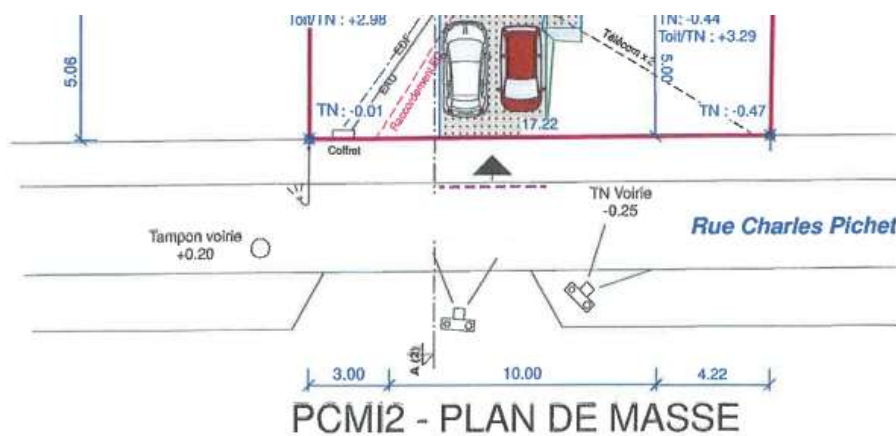
PHOTO 6



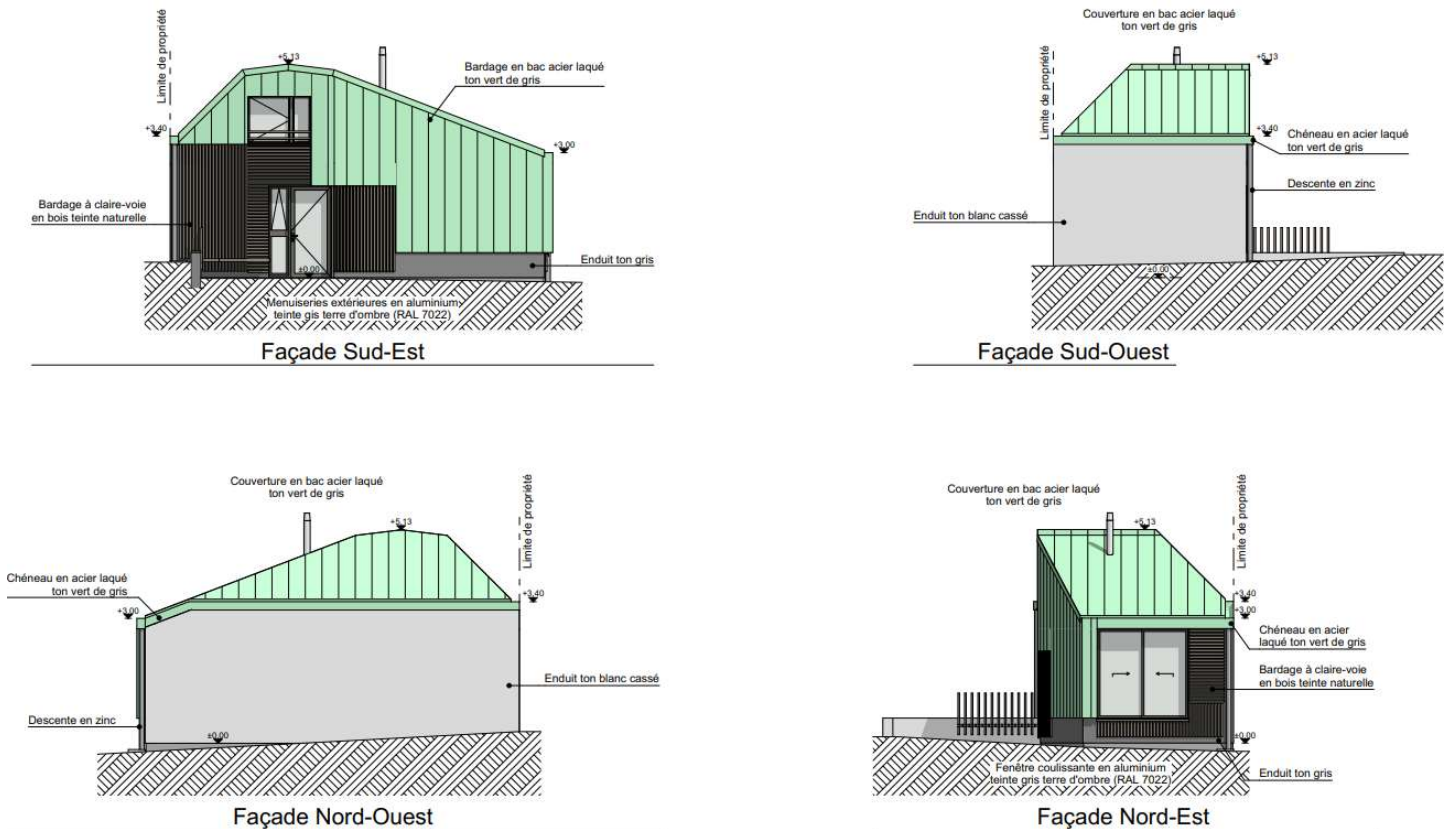
PHOTO 7

Les photographies permettent d'apprécier l'environnement du projet (proche et lointain). Elles devront être en couleur et récentes.

Pour aider à la compréhension du projet, le lieu de la prise de la photographie doit être matérialisé sur le plan de masse. (Par un œil ou un appareil photographique par exemple)



Exemple de plan de façades et toitures



Il s'agit d'un plan précis représentant fidèlement l'aspect extérieur d'une construction. (Façade et toiture). Il doit être réalisé à l'échelle.

Lorsque le projet concerne la transformation d'un bâtiment existant, il doit faire apparaître l'état initial et l'état futur de la construction.

Plan de façade existant :

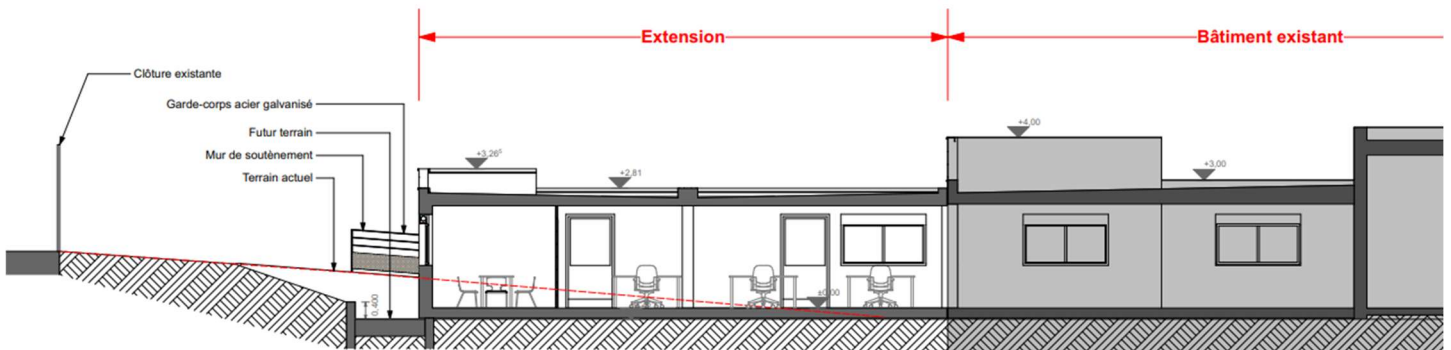


Plan de façade projeté :



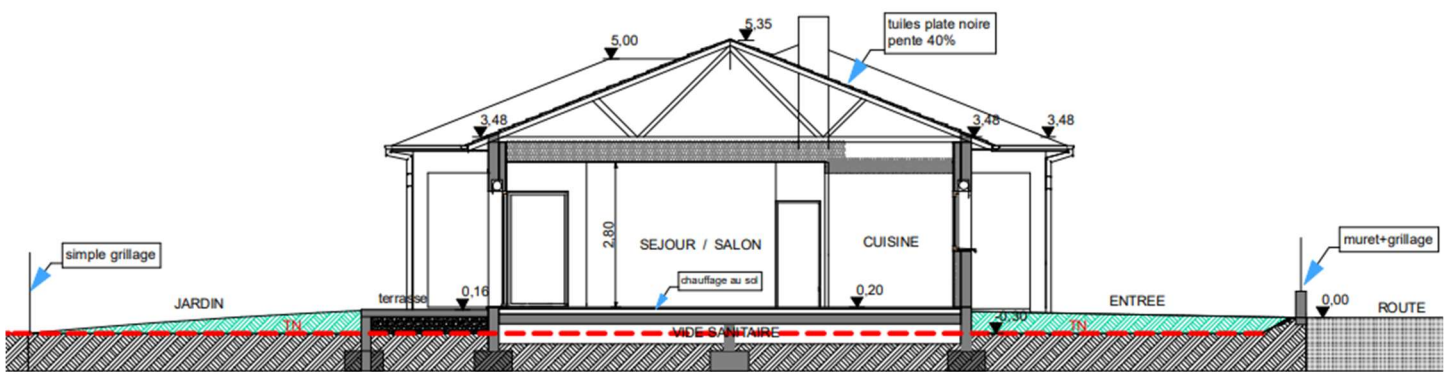
Exemple de plan de coupe

Il s'agit d'une représentation graphique de l'implantation de la construction par rapport au profil du



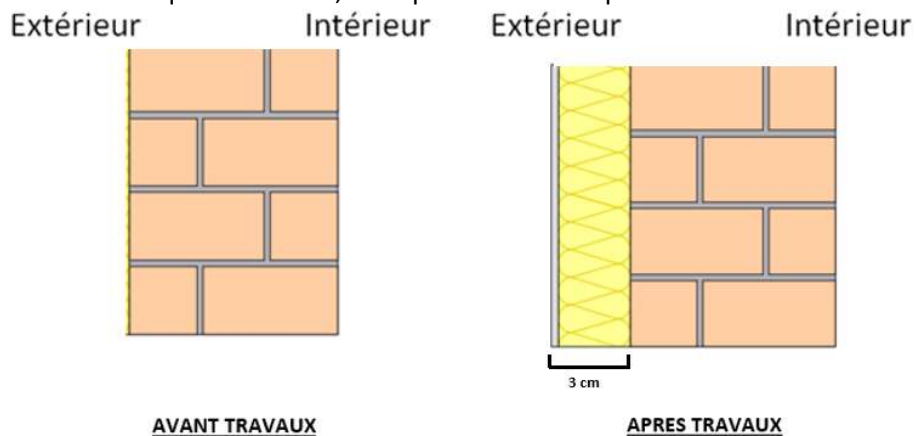
terrain, dans son état initial et, si nécessaire, son état futur.

Si nécessaire, le document doit différencier le terrain naturel du terrain aménagé



La localisation doit être reportée sur le plan de masse.

Pour une isolation thermique extérieure, il est possible de la représenter ainsi :



A noter ! Les pièces présentées ci-dessus sont celles demandées pour la majorité des projets. En fonction de ses particularités, **d'autres pièces pourront être exigées pour constituer votre dossier** par votre instructeur ou les services consultés lors de son étude.

PIECES PRINCIPALES A JOINDRE	POUR QUELS PROJETS ?
Plan de situation	Pour tous les projets
Plan de masse	Construction, extension et surélévation, clôture, piscine, division et changement de destination, isolation par l'extérieur
Plan des façades et des toitures	Construction, extension et surélévation, travaux sur les façades ou les toitures, création ou modification des ouvertures, clôture, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur
Plan de coupe	Construction, extension et surélévation, piscine, isolation par l'extérieur, modification du profil du terrain par le projet
Photographies	Pour tous les projets
Notice détaillant les travaux	Pour tous les projets
Document graphique d'insertion d'un projet dans son environnement	Construction, extension et surélévation, travaux sur les façades ou les toitures, création ou modification des ouvertures, clôture, panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur, piscine
Représentation de l'aspect extérieur de la construction	Construction, extension et surélévation

Pour plus d'informations ou en cas de questions n'hésitez pas à contacter le service instructeur de votre mairie.



LIENS UTILES

Architecte des Bâtiments de France

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Téléphone : 02.34.34.62.90

udap.cher@culture.gouv.fr

Service du Cadastre

Consultation du plan cadastral

www.cadastre.gouv.fr

Centre administratif Condé - 2 rue Jacques-Rimbault 18013 Bourges

Téléphone : 02.48.27.18.30

Géoportail

Information géographique de référence : cartes, photographies aériennes, bases de données géographiques, plan local d'urbanisme

www.geoportail.gouv.fr

C.A.U.e 18

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

17 rue Henri Dunant 18000 BOURGES

02.48.50.75.18

contact@caue18.fr

Maison de l'Habitat et du cœur de ville

Répond à vos questions concernant l'habitat ou la rénovation de votre logement

0 800 732 140 (service et appel gratuits)

4 cours Avaricum 18000 BOURGES

habitat@agglo-bourgesplus.fr

Vous pouvez aussi vous rendre sur le site internet :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>

où vous trouverez une assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme.