PLAN DE SITUATION

SITUER LE TERRAIN DANS LA COMMUNE (DP1/PCMI1/PC1)

C'EST QUOI ?

Le plan de situation est une pièce obligatoire pour tous les dossiers. Il permet à l'administration et à toute personne amenée à consulter votre dossier de localiser précisément votre terrain. Pour les services instructeurs, il sert également à vérifier les règles d'urbanisme applicables à votre projet.

COMMENT LE RÉALISER ?

Vous devez garder en tête que le document que vous allez réaliser doit permettre à n'importe qui de comprendre où se situe votre terrain.

Le plan devra :

- Préciser le nom de la pièces (exemple DP1)
- Respecter des échelles précises, à savoir :
    - 1/5 000 en zone rurale
    - 1/2000 en ville.
- Dans le cas où vous devez fournir des photographies situant le terrain dans son environnement proche et dans le paysage lointain, indiquer l'endroit depuis lequel chaque photo a été prise, ainsi que l'angle de prise de vue.

Pour obtenir simplement et gratuitement, à partir de votre adresse, la base de votre plan de situation, vous pouvez vous rendre, par exemple, sur les sites suivants :

https://www.geoportail.gouv.fr/ (Choisir un fond de plan IGN)

www.cadastre.gouv.fr

NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Bien respecter l'échelle indiquée ci-dessus.
Faire en sorte d'avoir des noms de rues ou de quartier.
Vérifiez que votre terrain est clairement identifié sur le document ou ajoutez une croix ou un trait de couleur autour de votre terrain.
Si besoin, produisez deux plans à des échelles différentes pour permettre de bien localiser votre terrain.

Cliquez ici pour consulter le guide expliquant comment créer un plan à partir de Géoportail.

Cliquez ici pour consulter le guide expliquant comment créer un plan à partir du site du Cadastre

ROMANS SUR ISÈRE

VILLE DE VALENCE

valence romans AGGLO

PLAN DE SITUATION

RÉALISER SON PLAN VIA **cadastre.gouv.fr**

Rendez-vous sur le site : https://www.cadastre.gouv.fr/

ÉTAPE 1 : SAISIE L'ADRESSE DE VOTRE TERRAIN PUIS CLIQUEZ SUR [RECHERCHER]

ÉTAPE 1 BIS : IL EST PARFOIS NÉCESSAIRE DE PRÉCISER LA VOIE EN CHOISISSANT LA VÔTRE DANS LE MENU DÉROULANT, PUIS CLIQUEZ SUR [RECHERCHER]

ÉTAPE 2 : CLIQUEZ SUR "VOIR (GRATUIT)" POUR AFFICHER LA CARTOGRAPHIE

ROMANS SUR ISÈRE

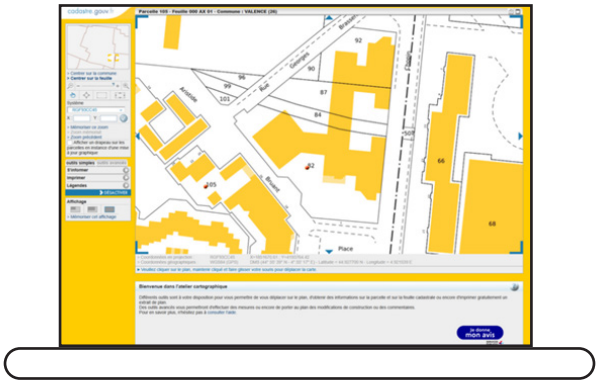
VILLE DE VALENCE

valence romans AGGLO

PLAN DE SITUATION

RÉALISER SON PLAN VIA **cadastre.gouv.fr**

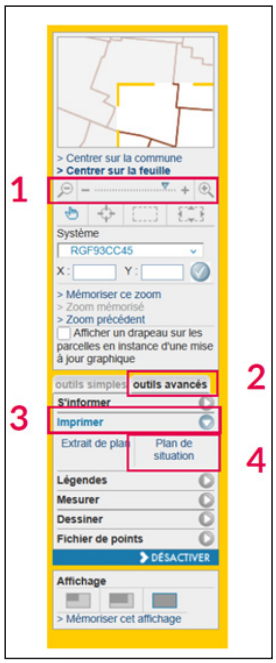
ÉTAPE 3 : VOTRE PARCELLE (OU VOS PARCELLES) S'AFFICHE(NT) À L'ÉCRAN



ÉTAPE 4 : DANS LE BANDEAU LATÉRAL :

- Choisissez l'échelle retenue à l'aide des loupe (1)
  - 1/5 000 en zone rurale
  - 1/2000 en ville.

- Puis "outils avancés" (2) , "imprimer" (3)
- et enfin "Plan de situation" (4)



ÉTAPE 5 : SUR LE PLAN CLIQUEZ SUR VOTRE PARCELLE. UN P S'AFFICHE. CLIQUEZ ENSUITE SUR [VALIDER]

ROMANS SUR ISÈRE

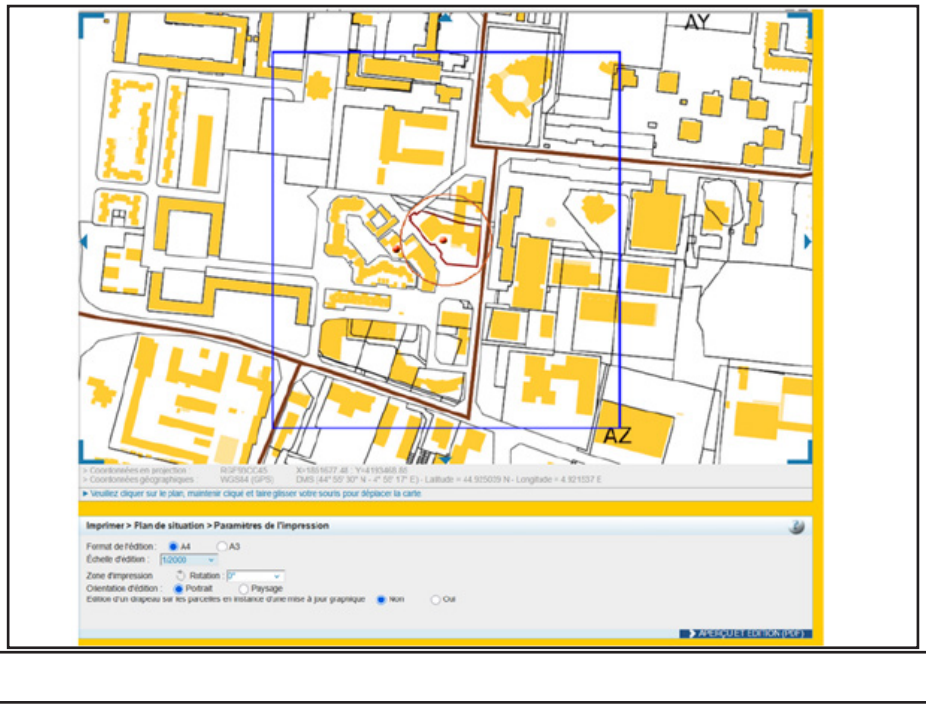
VILLE DE VALENCE

valence romans AGGLO

PLAN DE SITUATION

RÉALISER SON PLAN VIA **cadastre.gouv.fr**

ÉTAPE 6 : DANS LE BANDEAU INFERIEUR, CHOISISSEZ UNE ÉCHELLE D'ÉDITION COMME RECOMMANDÉ PUIS [APERÇU ET ÉDITION]



ÉTAPE 7 : VOTRE BASE DE PLAN DE SITUATION EST FAITE ET SE TÉLÉCHARGE AUTOMATIQUEMENT.

Il ne vous reste qu'à la compléter d'un repère sur la ou les parcelles et des angles de vues des photos dans le cas où elles sont nécessaires.

PLAN DE SITUATION

RÉALISER SON PLAN VIA GEOPORTAIL

Rendez-vous sur le site : www.geoportail.gouv.fr.

ÉTAPE 1 : SAISIR L'ADRESSE DE VOTRE TERRAIN DANS LA BARRE DE RECHERCHE PUIS CLIQUEZ SUR [OK]

Une fois validé, une vue aérienne s'affiche localisant votre terrain par un cercle orangé.

ÉTAPE 2 : CHOISIR UN FOND DE PLAN ADAPTÉ.

Dans l'angle supérieur gauche de la page, cliquez sur pour afficher les différents fonds de plan disponible. Ils vous permettront, selon votre besoin d'afficher, une vue aérienne, un plan IGN, ou un plan cadastral. (le fond de plan IGN est recommandé)

ROMANS SUR ISÈRE

VILLE DE VALENCE

valence romans AGGLO

PLAN DE SITUATION

RÉALISER SON PLAN VIA GEOPORTAIL

ÉTAPE 3 : CHOISIR L'ÉCHELLE DU PLAN :

• Choisissez l'échelle retenue à l'aide de la roulette (bouton central de votre souries) ou modifier le rapport d'échelle dans le cadre dédié situé dans le coin inférieur gauche de l'écran.
Pour effectuer une saisie de l'échelle, cliquez sur le cadre 1, modifiez la valeur puis touche « Entrée » sur votre clavier. Le plan s'adapte. Il est parfois nécessaire de recentrer votre plan sur votre terrain.

Pour rappel il est recommandé de fournir un plan de situation à l'échelle du :
• 1/5 000 en zone rurale
• 1/2000 en ville.

ÉTAPE 4 : IMPRIMER / TÉLÉCHARGER MON PLAN DE SITUATION

Cliquez sur l'icône imprimante , située dans le coin supérieur droit de l'écran.

Vous pouvez ensuite mettre un titre et un commentaire à votre carte, puis en cliquant sur personnaliser vos options d'impression : format, orientation, échelle.
Une nouvelle fenêtre s'ouvrira avec un aperçu du plan de situation, cliquez sur le bouton [IMPRIMER].
pour imprimer le document ou l'enregistrer au format PDF.

ÉTAPE 5 : VOTRE BASE DE PLAN DE SITUATION EST FAITE.

IL NE VOUS RESTE QU'À LA COMPLÉTER D'UN REPÈRE SUR LA OU LES PARCELLES ET DES ANGLES DE VUES DES PHOTOS DANS LE CAS OÙ ELLES SONT NÉCESSAIRES.

ROMANS SUR ISÈRE
VILLE DE VALENCE
valence romans AGGLO

PLAN DE MASSE

PRÉSENTER LE PROJET (DP2/PCMI2/PC2)

C'EST QUOI ?

Le plan de masse est obligatoire pour tous les projets portant sur une construction. Il permet à l'administration et à toute personne amenée à consulter votre dossier de visualiser l'ensemble du projet sur le terrain souhaité par une vue de dessus.

Il permet de vérifier que la ou les futures constructions respectent les règles d'urbanisme en vigueur (règles de distance, de hauteur, organisation du terrain (stationnement, accès, réseaux, ...).

COMMENT LE RÉALISER ?

Le plan de masse est un plan vu de dessus précisant :

- Préciser le nom de la pièce (exemple DP2 / plan masse)
- **Son échelle** (1/100e ou 1cm = 1m par exemple) et sa traduction graphique (ex :

)
- **Son orientation** (direction du Nord) Ex : ou

- **Les limites de propriété**
- **Les bâtiments existants et futurs avec leurs dimensions et leur emplacement**.
- **L'aménagement des espaces libres extérieurs (type de revêtement, superficie des espaces verts, etc...).**
- **Les cotes** (longueur, largeur, hauteur) ainsi que les distances du projet :
    - par rapport à la voie publique et aux limites séparatives (perpendiculaires à celles-ci)
    - aux autres bâtiments.
- **Les arbres existants et le cas échéant ceux plantés ou supprimés**
- **L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseau**x
- **Si concerné, préciser l'emplacement de l'installation du système d'assainissement individuel.**
- **L'angle de pris de vue des photos** (environnement proche et dans le paysage lointain)
- **Le cas échéant** : la ligne de coupe (voir pièce « plan de coupe »), les accès, les places de stationnement, les modifications apportées au terrain. (par exemple : TN/TF, courbes de niveau, cote de référence, cote NGF).

Il n'est pas obligatoire de recourir à un plan fait par informatique ou par un professionnel. Il doit seulement préciser l'ensemble des informations mentionnées ci-dessus.

ROMANS SUR ISÈRE

VILLE DE VALENCE

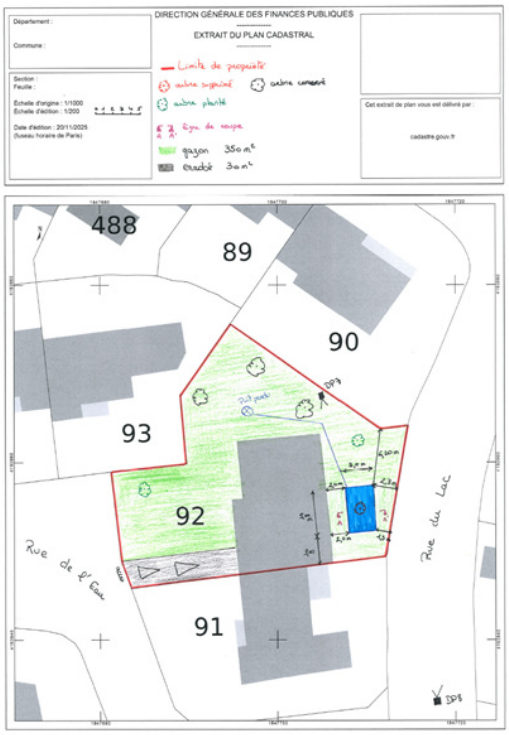
valence romans AGGLO

PLAN DE MASSE

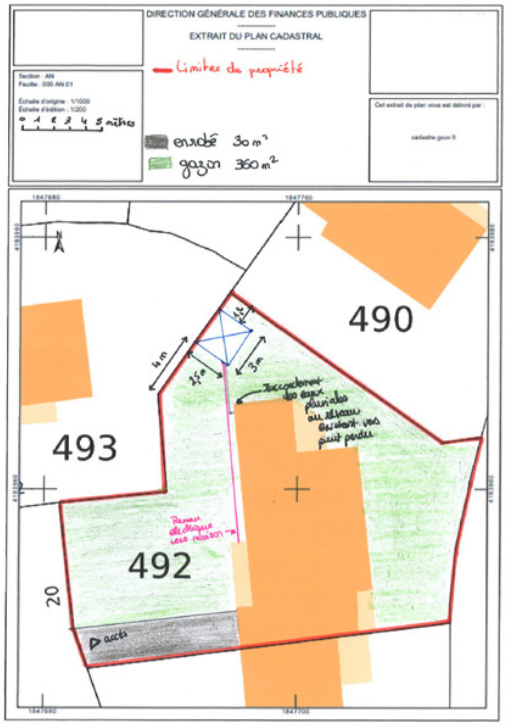
PRÉSENTER LE PROJET (DP2/PCMI2/PC2)

NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

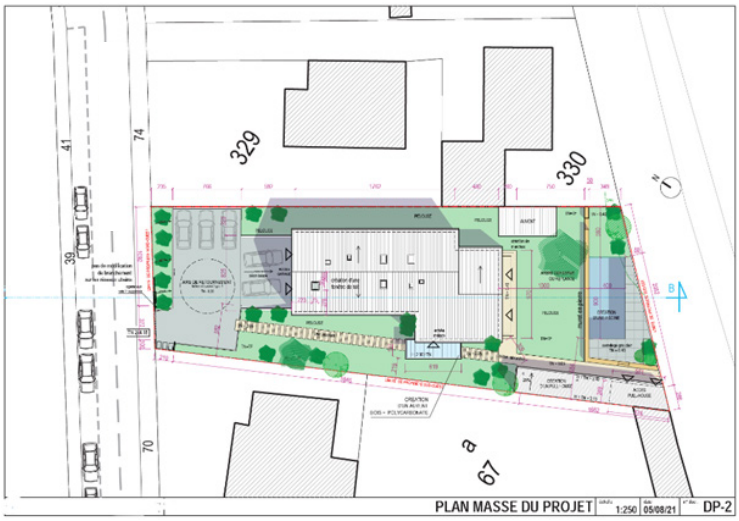
Si votre projet porte sur la construction d'un abri de jardin, d'une piscine ou de toute autre annexe, le plan de masse peut être réalisé à partir d'un plan cadastral (voir procédure : Réaliser son plan via Cadastre.gouv.fr).
Si vous disposez déjà d'un plan de masse de votre terrain, par exemple celui du permis de construire de votre maison, vous pouvez également l'utiliser.
Il est possible de fournir plusieurs plans de masse si vous n'arrivez pas à faire figurer l'ensemble des informations requises sur un seul document. Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF).



Exemple plan de masse piscine



Exemple plan de masse abri de jardin



PLAN DE COUPE

L'INCIDENCES DE MON PROJET PAR RAPPORT AU TERRAIN (DP3/PCMI3/PC3)

C'EST QUOI ?

Le plan de coupe est une représentation du terrain vue de profil. Il permet d'évaluer l'impact de vos travaux sur le terrain. Il indique la pente du terrain naturel et les éventuels déblais et remblais. Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.

COMMENT LE RÉALISER ?

Le plan de coupe doit indiquer :

- **L'échelle utilisée (**1/100e ou 1cm = 1m par exemple) et sa traduction graphique - ex :

- **Les limites de propriété**
- **Les constructions existantes et la ou les constructions projetées**
- **L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain** (avant et après travaux)

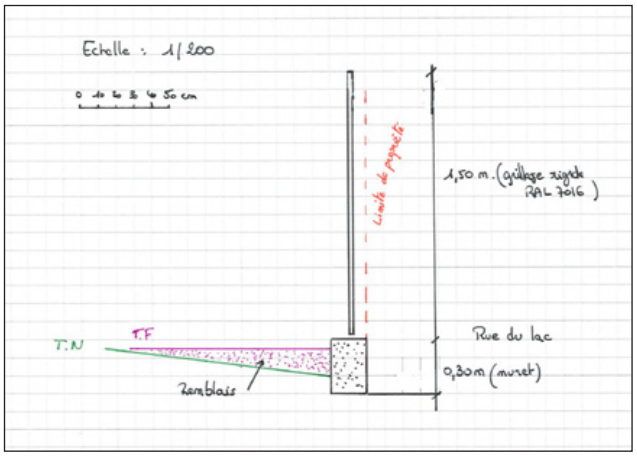
avec les différentes cotes utiles à la compréhension du projet (hauteurs, profondeurs, niveaux...)

- **Le profil du terrain naturel avant travaux**
- **Le profil du terrain après travaux.**

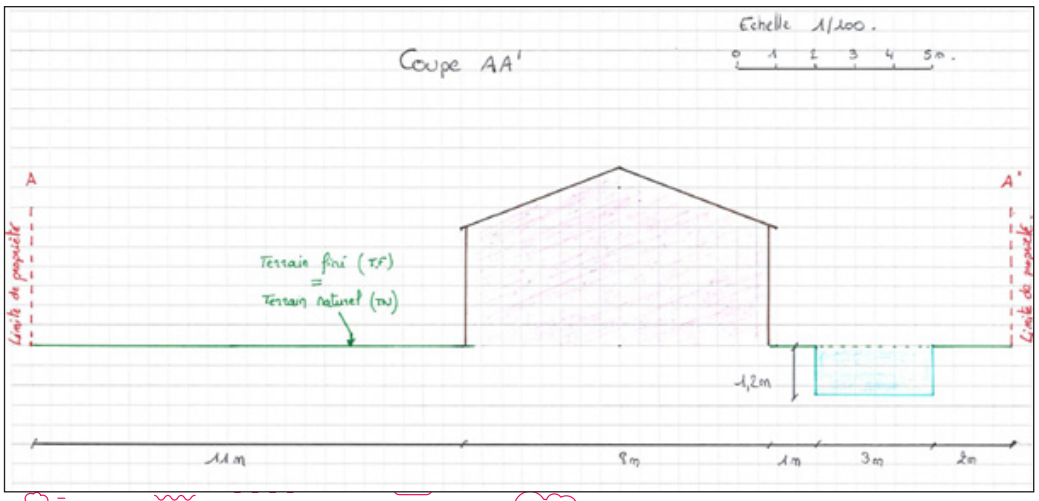
NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Pour réaliser un plan de coupe clair et conforme, privilégiez une représentation simple et lisible, en utilisant des traits bien différenciés pour distinguer la courbe du terrain naturel (abrégé T.N.) de celle du terrain fini (abrégé T.F.). Si votre projet modifie le relief, illustrez clairement les zones de décaissement et de remblai.

Pour plus de clarté le trait de coupe (l'emplacement de la coupe) doit être représenté sur le plan de masse.



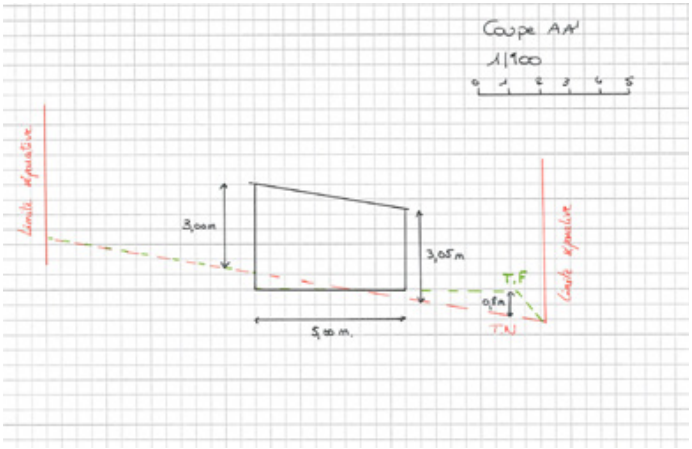
Cas particulier des clôtures



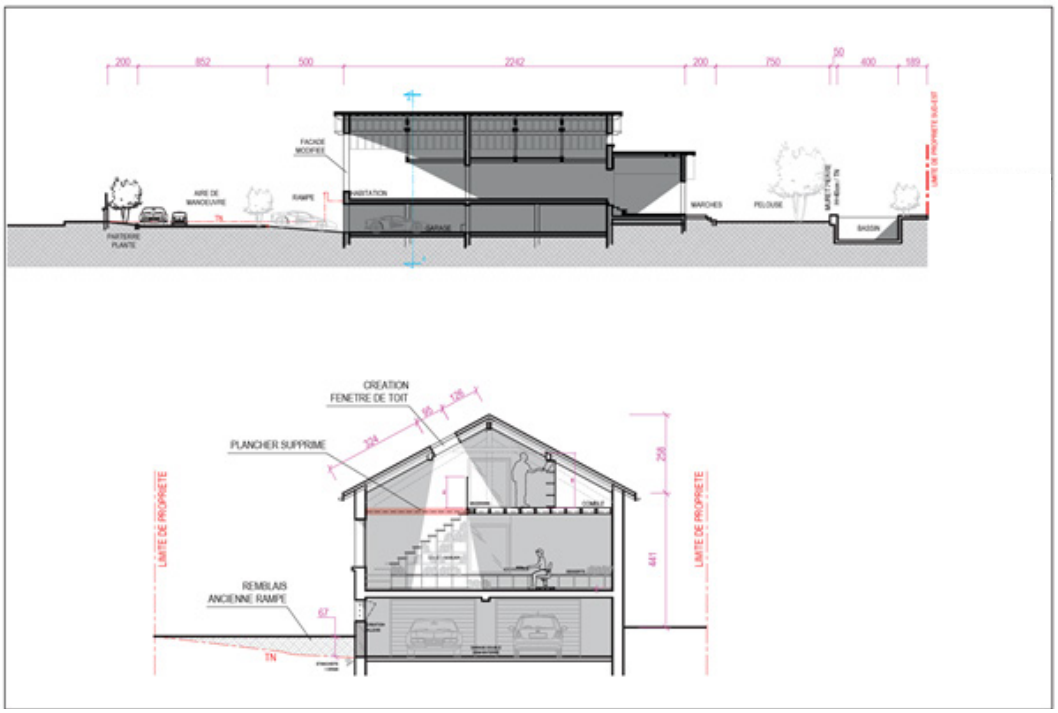
Exemple coupe piscine

PLAN DE COUPE

L'INCIDENCE DE MON PROJET PAR RAPPORT AU TERRAIN (DP3/PCMI3/PC3)



Exemple coupe abri de jardin



Exemple plan de masse construction d'une maison individuelle / extension

LES PLANS DES FAÇADES ET DES TOITURES (DP4/PCMI5/PC5)

C'EST QUOI ?

Les plans des façades et des toitures doivent être fournis dès lors que votre projet crée ou modifie une ou plusieurs façades et/ou toitures.
Ils doivent représenter fidèlement l'aspect extérieur du projet : les hauteurs, les éléments esthétiques et fonctionnels de la façade ainsi que, le cas échéant les modifications apportées.
Ces plans permettent à l'administration et à toute personne amenée à consulter votre dossier d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction.

COMMENT LE RÉALISER ?

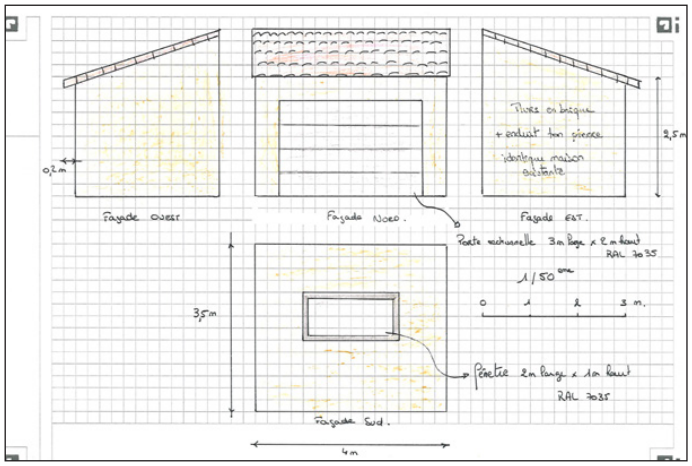
Les plans doivent faire apparaître :
- **L'échelle utilisée** (1/100e ou 1cm = 1m par exemple) et sa traduction graphique - ex :

- **Les différentes cotes utiles à la compréhension du projet** (hauteurs, largeur, ...)
- **La composition générale de chaque façade**,
- **La nature des matériaux, ainsi que leurs aspect**s (enduit, bardage, teinte, texture...),
- Si concerné, **les éléments de décor** (moulures, corniches, modénatures...),
- **Les ouvertures et équipements visibles** (portes, fenêtres, volets, cheminées, descentes d'eaux pluviales...),
- Plus globalement, **tout élément de la façade**.

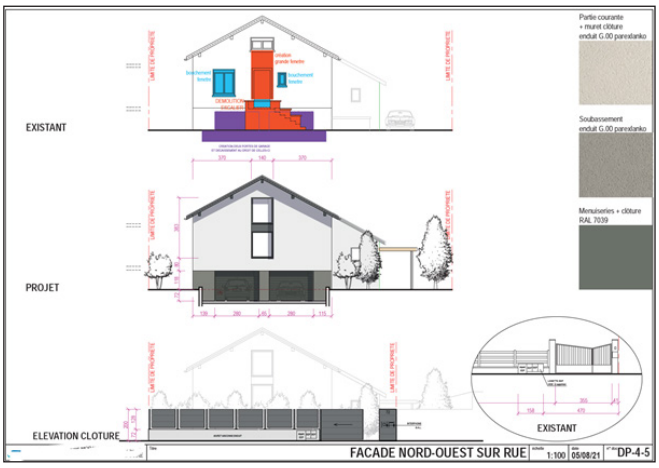
NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Choisissez une échelle suffisante pour permettre une bonne lecture de l'aspect général des façades et des toitures projetées ou modifiées.
Pensez à légender chaque façade en indiquant clairement son orientation, par exemple : "façade Nord", "façade Ouest", "façade Sud", ou "façade Est".
Il est nécessaire de fournir le plan de toutes les façades, même celles sans ouverture, afin de présenter l'ensemble du volume bâti.
Si votre projet modifie une construction existante, vous devez représenter l'état avant travaux des façades et toitures ainsi que l'état après travaux. Pour améliorer la lisibilité, il est conseillé de présenter deux plans distincts : un pour l'existant et un pour le projet.

Exemple plan de façade abri de jardin



Exemple plan façade modification d'une maison individuelle



UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION (DP5)

C'EST QUOI ?

Une représentation de l'aspect extérieur de la construction doit être fourni dès lors que votre projet crée ou modifie une ou plusieurs façades et/ou toitures et si les plans de façades ne permettent pas d'apprécier lisiblement l'état futur de la construction.
Cette représentation permet à l'administration et à toute personne amenée à consulter votre dossier d'avoir une vision claire et détaillée de l'apparence finale de la construction (coloris, matériaux, finition, ...).
À ne pas confondre avec la pièce dédiée à l'insertion graphique (DP6/PCMI6), qui, elle, a pour objectif de montrer comment le projet s'intègre dans son environnement.

COMMENT LE RÉALISER ?

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel. À 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 proche.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrie.

NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Pour un projet d'abri de jardin, pergola, etc acheté dans le commerce, vous pouvez parfois trouver une représentation de la construction sur le site internet du revendeur.

Exemple abri de jardin

UN DOCUMENT GRAPHIQUE

PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT (DP6/PCMI6/PC6) – INSERTION DU PROJET

C'EST QUOI ?

Une insertion doit permettre d'apprécier le projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel.
Elle doit montrer de manière réaliste l'environnement actuel (constructions voisines, végétation, clôtures, relief, vues lointaines...) et la manière dont le projet s'y insérera.

COMMENT LE RÉALISER ?

Réaliser un photomontage, en intégrant votre projet sur une ou plusieurs photos de l'environnement existant ou faire un croquis ou un dessin, permettant de représenter la future construction dans son contexte.

NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Aucune échelle de travail n'est imposée, Aucune légende particulière n'est requise,
Cependant, il est indispensable de respecter les proportions, les volumes et les perspectives,
afin que l'insertion reflète correctement la réalité du projet.

Pour ceux à l'aise avec les outils numérique

- Vous pouvez réaliser un photomontage avec les logiciels dédiés.
- Vous aide d'une intelligence artificielle

Pour ceux qui ne maitrisent pas ces outils sont acceptables

- Un photomontage fait sur la base de photographies
- Une représentation dessinée sur une photographie

ROMANS SUR ISÈRE

VILLE DE VALENCE

valence romans AGGLO

UN DOCUMENT GRAPHIQUE

PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT (DP6/PCMI6/PC6) - INSERTION DU PROJET

AVANT

Exemple d'insertion faite à l'aide d'une intelligence artificielle

Exemple à l'aide d'un papier calque

APRÈS

UN DOCUMENT GRAPHIQUE

PERMETTANT D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT (DP6/PCMI6/PC6) – INSERTION DU PROJET

UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE (DP7/PCMI7/PC7)

C'EST QUOI ?

Cette photographie doit permettre de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

COMMENT LA RÉALISER ?

Vous devez prendre une photo, depuis la rue ou un espace public permettant de voir l'aspect actuel de votre terrain et des constructions avoisinantes.

NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante

Pensez à indiquer l'emplacement de la prise de vue sur le plan de situation et/ou le plan de masse

UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN (DP8/PCMI8/PC8)

C'EST QUOI ?

Cette photographie doit permettre de monter le terrain d'implantation du projet dans son environnement étendu.

COMMENT LA RÉALISER ?

Vous devez prendre une photo, depuis la rue ou un espace public permettant de monter la situation de votre terrain au regard de votre quartier (en zone urbaine) ou hameau (en zone rurale)

NOS CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades. Idéalement les éléments remarquables (places, monuments, ...) du paysage environnant figurent sur la photo.
Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage bâti et naturel environnant.

Pensez à indiquer l'emplacement de la prise de vue sur le plan de situation et/ou le plan de masse

STREET VIEW – L'UTILISATION DE PHOTOGRAPHIES DISPONIBLES SUR INTERNET EST POSSIBLE, À CONDITION QU'ELLES SOIENT À JOUR. EN REVANCHE, UNE VUE AÉRIENNE N'EST PAS ACCEPTABLE.

Exemple

DP 7

DP 8

ROMANS SUR ISÈRE

VILLE DE VALENCE

valence romans AGGLO