

L'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATION D'URBANISME



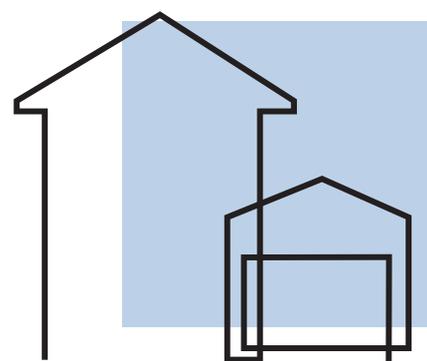
Avant d'établir votre projet, il est important de savoir que la commune de Port-La Nouvelle est concernée par 2 règlements : le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) et le **Plan de Prévention des Risques Littoraux** (PPRL).

De ce fait, nous vous invitons préalablement à consulter la réglementation du PLU applicable à votre parcelle, disponible sur le site Géoportail de l'urbanisme <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.
Ainsi que la réglementation concernant le PPRL, disponible sur le site http://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/reglement_pprl_pln-4.pdf.

Pour vos demandes d'autorisation d'urbanisme, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'une déclaration préalable de travaux, vous retrouverez sur le site internet <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319> les formulaires CERFA correspondant en fonction de la nature de vos travaux.

En complément du CERFA et en fonction de la nature des travaux, il vous faudra joindre un certain nombre de pièces.

- P1** : Plan de situation du terrain
- P2** : Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- P3** : Plan en coupe du terrain et de la construction
- P4** : Plan des façades et des toitures
- P5** : Notice décrivant le terrain et présentant le projet
- P6** : Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- P7** : Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- P8** : Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- P9** : Attestation de prise en compte de la réglementation thermique RT 2012



Pourquoi faut-il fournir ce plan ?

Le plan de situation permet de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir les règles d'urbanisme applicables au terrain.

Comment réaliser ce plan ?

Pour éditer ce plan, vous pouvez vous rendre sur le site du cadastre www.cadastre.gouv.fr ou sur le site internet Géoportail.



Le plan de situation est une pièce obligatoire pour tous les dossiers

Pourquoi faut-il fournir ce plan ?

Le plan de masse est un plan de la vue du dessus qui permet de visualiser l'ensemble du projet sur le terrain souhaité.

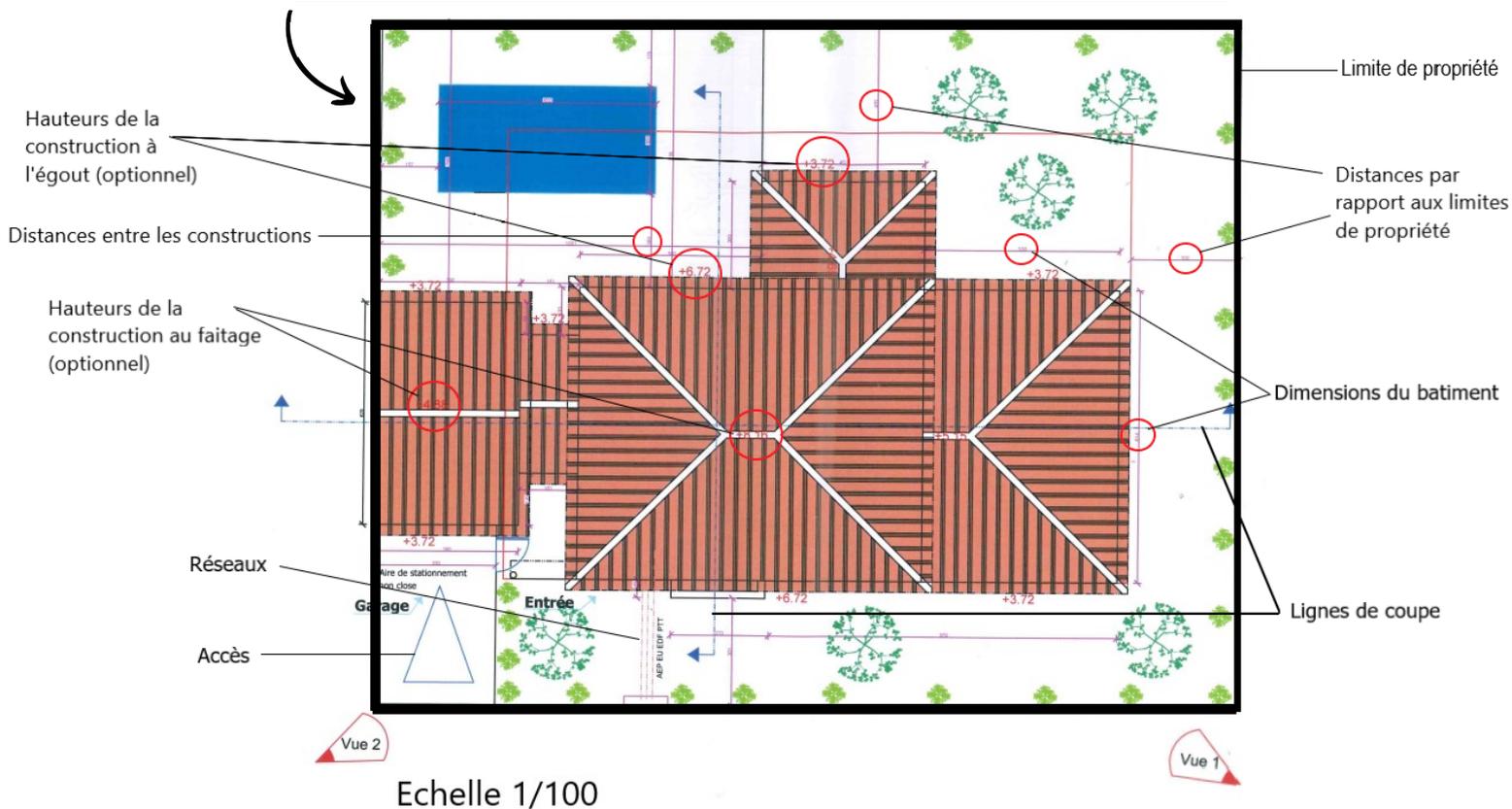
Comment réaliser ce plan ?

Ce plan doit être coté et réalisé à une échelle permettant de représenter le projet sur le terrain.

Le plan de masse est une pièce obligatoire pour les demandes de permis de construire.

Si vous rencontrez des difficultés pour faire figurer toutes ces informations sur un seul plan, vous pouvez en produire plusieurs. Vous ferez la distinction (couleurs différentes) entre les constructions existantes et les constructions projetées.

EXEMPLE PLAN DE MASSE AVEC LES INFORMATIONS À INDIQUER



Risque d'inondation

Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence.

Quelles sont les informations à indiquer sur le plan ?

- Les constructions existantes et/ou futures.
- Les limites de propriété.
- Les distances entre les constructions et les limites de propriété.
- Les dimensions du bâtiment.
- Les distances entre les constructions.
- L'accès à la parcelle.
- La ou les lignes de coupe.
- L'emplacement des réseaux.
- Les lieux et angles de prises de vue des photographies.
- L'échelle.

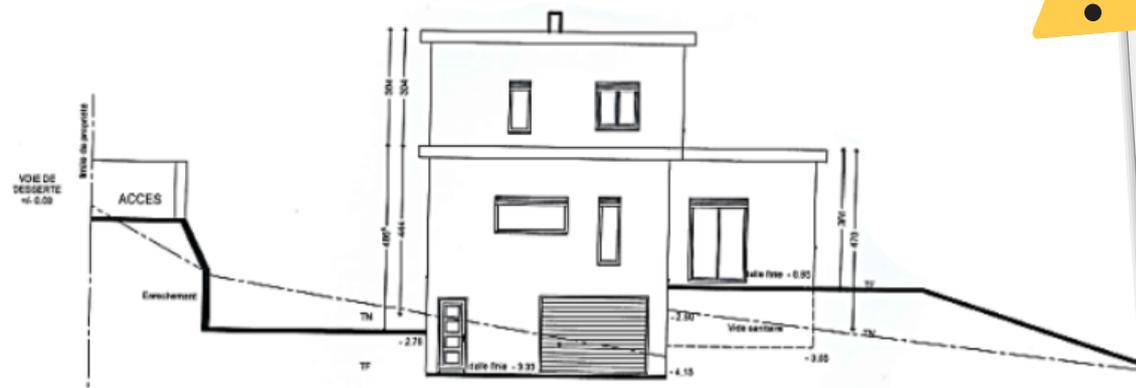
Pourquoi faut-il fournir ce plan ?

Le plan en coupe va permettre de comprendre l'implantation et les incidences du projet par rapport au profil du terrain.

Comment réaliser ce plan ?

Ce plan doit être coté et réalisé à une échelle permettant de représenter le projet sur le terrain.

PLANS EN COUPE - CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE



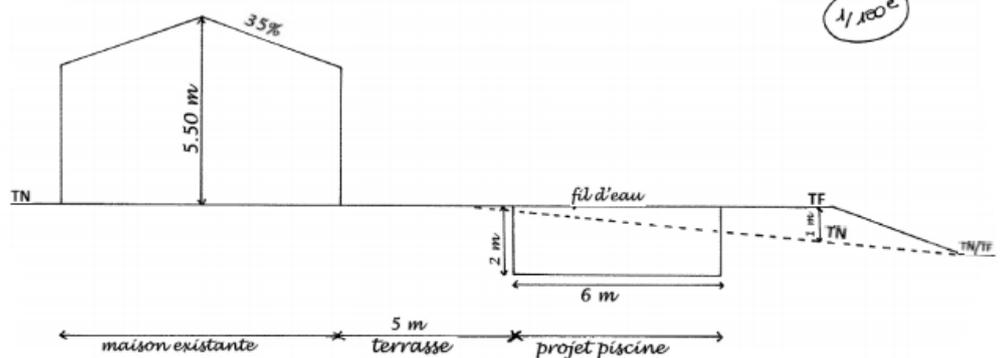
COUPE TERRAIN ET CONSTRUCTION
Echelle : 1/125'

! Le plan en coupe est une pièce obligatoire pour toutes demandes de permis de construire et pour tous les projets susceptibles d'avoir une incidence sur le terrain (piscine par exemple).



Plusieurs plans en coupe peuvent être fournis si besoin.

PLANS EN COUPE - PISCINE (SUR PAPIER LIBRE)



Risque d'inondation

Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de coupe doivent être rattachées au système altimétrique de référence.

Quelles sont les informations à indiquer sur le plan ?

- Le profit du terrain avant et après les travaux et l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.
- La coupe doit être cotée.
- La hauteur du bâtiment au faîtage.
- La ou les emplacements de la ligne de coupe sur le plan de masse.
- L'échelle.
- Si le terrain est en zone inondable, faire apparaître le respect des prescriptions du PPRL.

Pourquoi faut-il fournir ce plan ?

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier l'aspect extérieur de chaque façade d'une construction.

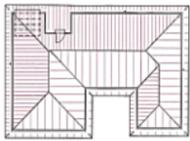
Comment réaliser ce plan ?

Le plan des façades et des toitures est une représentation graphique.

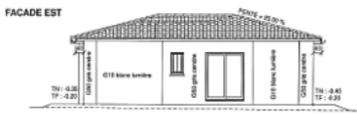
Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions.

Ces plans doivent être cotés et réalisés en 2D.

PLANS DE FAÇADES - CONSTRUCTION D'UNE MAISON



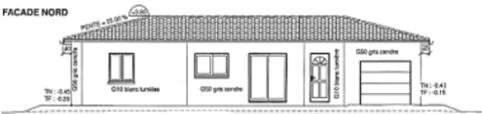
FAÇADE SUD



FAÇADE EST



FAÇADE OUEST



FAÇADE NORD

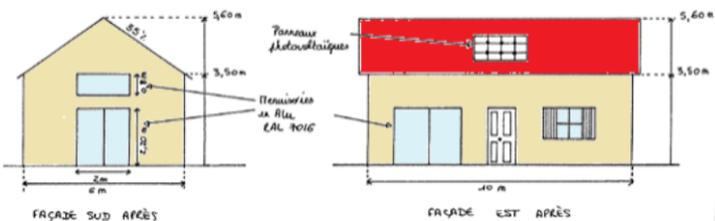
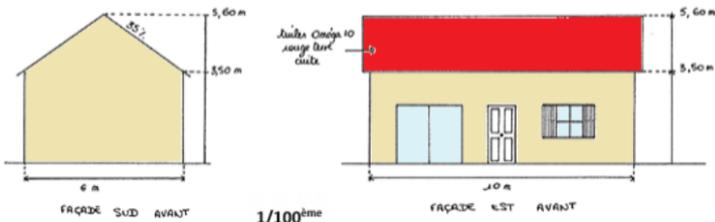
1/100^{ème}

Quelles sont les informations à indiquer sur le plan ?

- L'échelle.
- Les cotations (hauteur, largeur, pente de toiture).
- Le plan de toutes les façades qu'elles aient ou non des ouvertures.
- La composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux, leurs aspects, les éléments de décors (moultures, corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées.

Le plan des façades et des toitures est une pièce obligatoire pour toutes demandes de permis de construire et pour tous les projets susceptibles d'affecter des façades ou toitures existantes (panneaux solaires, changement de menuiseries...)

PLANS DE FAÇADES - MODIFICATION DE FAÇADE ET TOITURE



À PROSCRIRE !!

Si votre projet modifie les façades ou les toitures des bâtiments existants, vous pouvez faire 2 plans afin de représenter l'état initial et l'état futur.

- Pas d'échelle
- Façade partiellement représentée
- Une photographie n'est pas un plan

Pourquoi faut-il fournir cette notice?

La notice explicative permet de présenter le projet ainsi que la situation du terrain.
Elle permet d'expliquer ce qui n'est pas forcément visible sur les plans.

Comment réaliser cette notice ?

La notice explicative doit être rédigée sur papier libre.

Les informations que vous devez mentionner doivent permettre de présenter les spécificités du projet en lui-même, notamment en répondant aux questions suivantes :

- **Quel est le projet ?**

Maison, piscine, ouverture, abri de jardin...

- **Quel est le volume du projet ?**

Maison de plein pied, immeubles de 3 étages...

- **Le terrain est-il accessible depuis la voie publique ?**

Directement ou par le biais d'une servitude de passage?

- **Des aires de stationnement sont-elles prévues ?**

- **Quels sont les matériaux choisis pour la construction ?**

Bois, pierre...

- **Quels sont les matériaux choisis pour les menuiseries et la toiture ?**

Aluminium, PVC, tuiles...

- **Quels sont les couleurs choisies ?**

Enduit, tuiles, menuiseries, finition enduit (frotassé, projeté, écrasé...)

- **Comment sont organisés les réseaux nécessaires à la construction ?**

- **Le terrain sera-t-il clos ?**

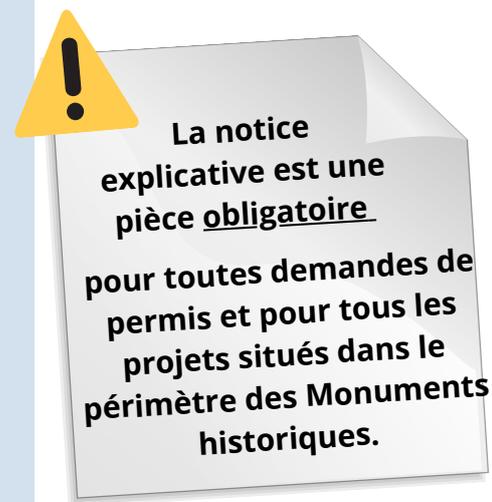
Si oui quel type de clôture est prévu ?

- **Est ce qu'un aménagement paysager est prévu?**

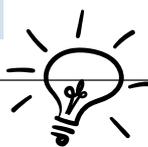
Engazonnement, gravillonnage, enrobés, plantations...

- **Des terrassements sont-ils prévus ?**

Terrain en pente...



ASTUCE



Vous pouvez fournir des illustrations des matériaux choisis pour une meilleure compréhension du projet.

Pourquoi faut-il fournir ce document ?

L'insertion paysagère permet d'illustrer le résultat fini du projet par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

Comment réaliser ce document ?

L'insertion paysagère peut être fournie à partir d'un photomontage, d'un dessin ou d'une perspective faite par un professionnel.

AVANT



L'insertion paysagère est une pièce obligatoire pour toutes demandes de permis et pour tous les projets situés dans le périmètre des Monuments historiques ou visibles depuis la voirie.

APRES



Perspective réalisée par un professionnel



ASTUCE

Plusieurs insertions paysagères peuvent être fournies pour permettre une meilleure lisibilité de la demande.