



Communauté
de communes
des *Loges*

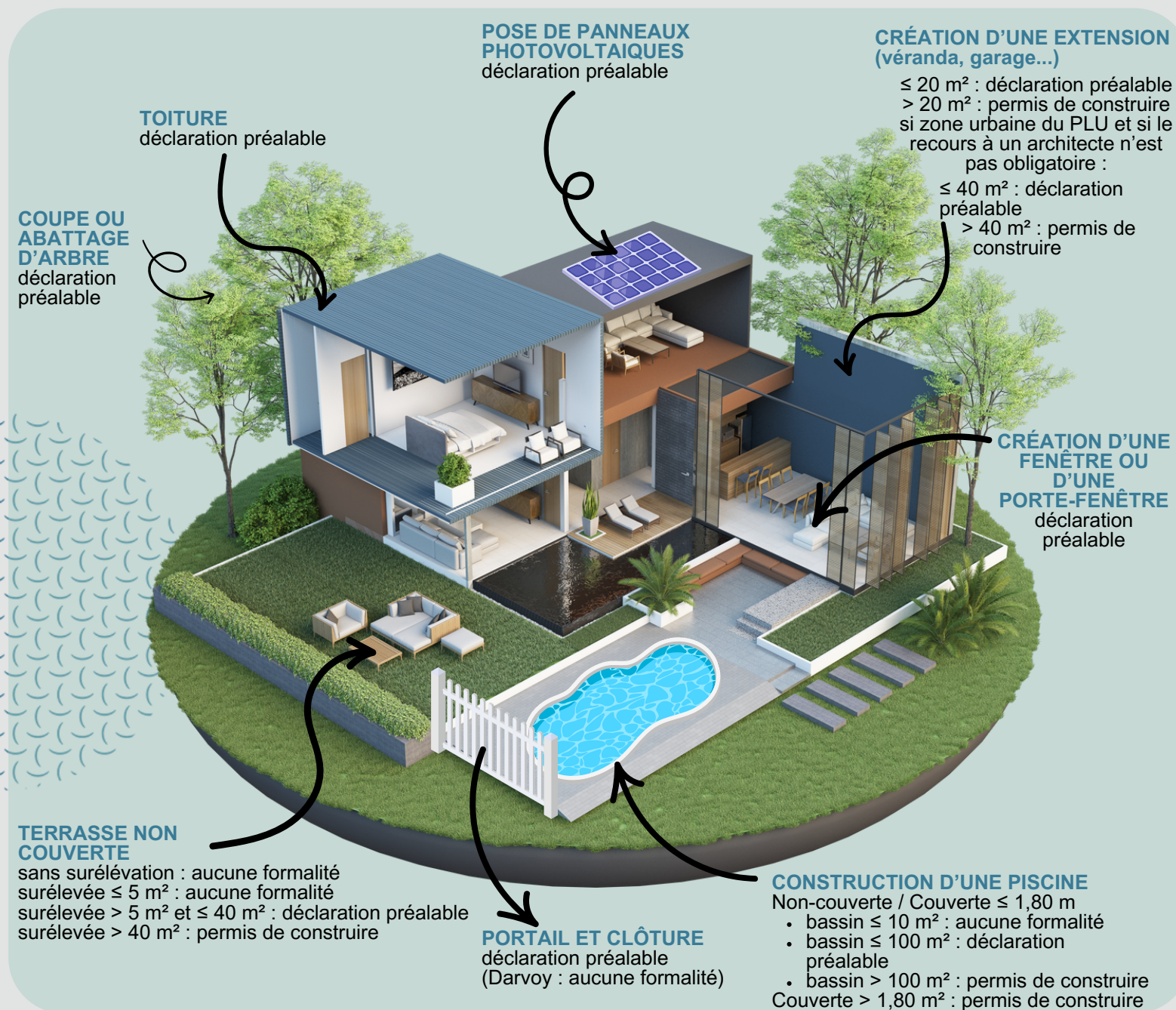
URBANISME

Guide pratique

Quelles pièces sont à fournir
pour mon dossier d'urbanisme ?



FOCUS SUR LE TYPE DE DOSSIER À DÉPOSER



ET AUSSI :

RAVALEMENT DE FAÇADE
déclaration préalable

TRANSFORMATION D'UN GARAGE
> 5 m² en pièce de vie : déclaration préalable

DEMOLITION D'UNE CONSTRUCTION
permis de démolir (Sigloy : aucune formalité)

CONSTRUCTIONS NOUVELLES (abris de jardin, appentis, garage, maison...)
≤ 5 m² : aucune formalité
> 5 m² et ≤ 20 m² : déclaration préalable
> 20 m² : permis de construire

NB :

Même si des travaux ne sont pas soumis à formalité, ils doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur.

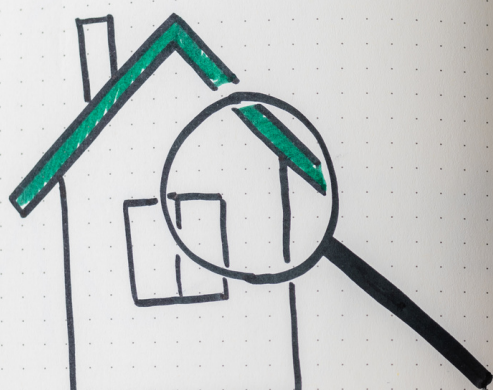
FOCUS SUR LES PIÈCES À JOINDRE

Lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, outre le formulaire CERFA ou le formulaire en ligne sur le guichet unique de la CCL (<https://ccdesloges.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>), des pièces doivent être jointes à votre dossier selon la nature des travaux.

Les pièces présentées ci-dessous sont celles demandées pour la majorité des projets. En fonction de sa particularité d'autres pièces pourront être exigées pour constituer votre dossier.

Le bordereau de dépôt des pièces jointes annexé au formulaire de demande présente la liste complète des pièces à joindre :

Pièces principales à joindre	Pour quels projets ?
Plan de situation	Pour tous les projets
Plan de masse	Construction, extension et surélévation, clôture, panneaux photovoltaïques
Plan des façades et des toitures	Construction, extension et surélévation, création ou modification des ouvertures (fenêtres, portes, menuiseries extérieures), clôture, panneaux photovoltaïques
Plan en coupe	Construction, extension et surélévation, piscine, modification du profil du terrain
Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement	Construction, extension et surélévation, clôture, panneaux photovoltaïques
Photographies	Construction, extension et surélévation, clôture
Notice descriptive	Projets soumis à permis de construire, projets situés en zone protégée
Attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif	Projets accompagnés de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif
Attestation de réglementation thermique ou environnementale	Projets soumis à permis de construire



LE PLAN DE SITUATION

Cette pièce est **OBLIGATOIRE** pour toute demande. Il permet de situer votre terrain sur le territoire de la commune. Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière ou le plan de la commune en indiquant où se situe votre terrain.

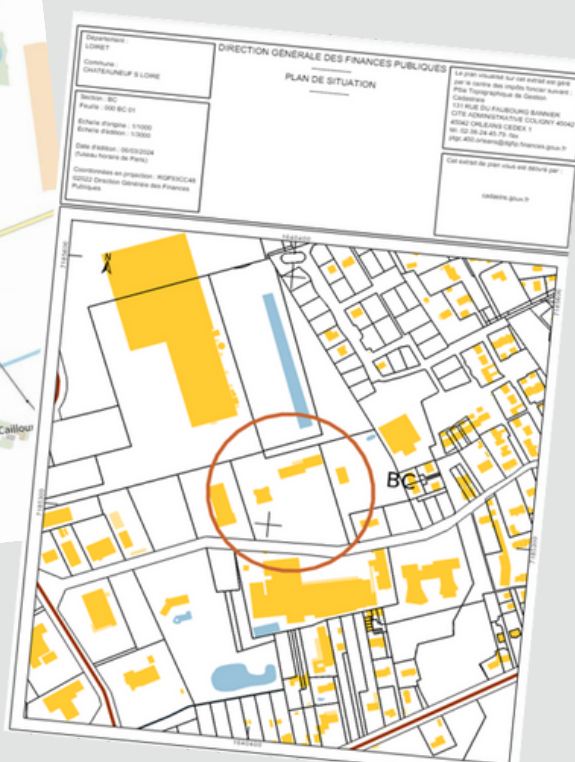
Ce plan peut être complété d'un plan à échelle inférieure téléchargeable via différents sites internet tels que www.geoportail.gouv.fr ou www.cadastre.gouv.fr



Exemples de plans de communes ou cartes



Extrait geoportail.gouv.fr



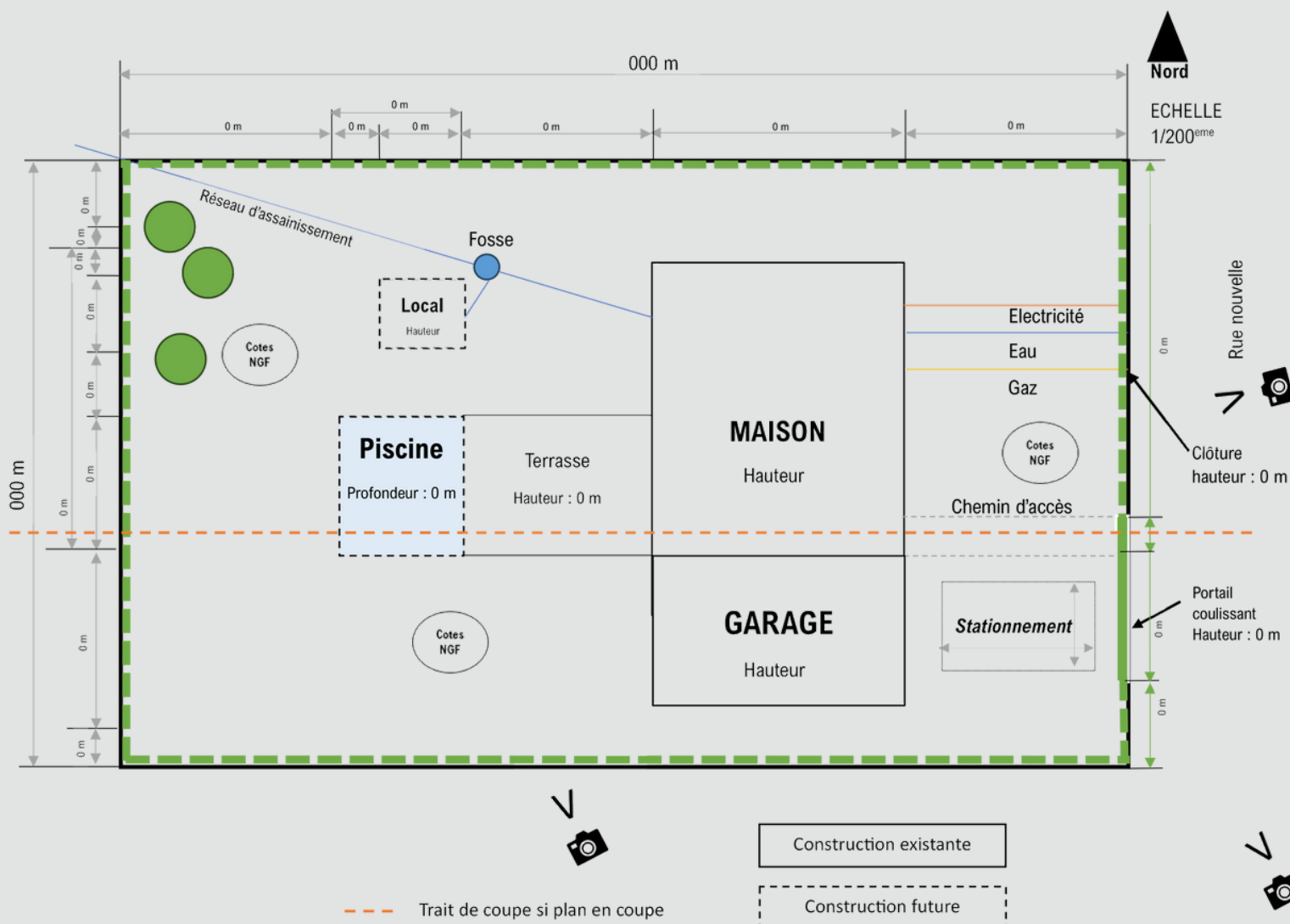
Extrait cadastre.gouv.fr

LE PLAN DE MASSE

C'est le plan qui représente le projet ainsi que les constructions existantes sur la totalité du terrain. Il permet de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur.

Le plan de masse doit préciser :

- Les dimensions du terrain, l'échelle du plan (1/500ème ou 1/200ème) et l'orientation (la direction du nord)
- L'emplacement et les dimensions des constructions existantes et les futures constructions :
 - Les côtes des constructions (longueur, largeur, hauteur)
 - Les distances entre les constructions et les limites du terrain
- Les espaces verts (arbres, espaces enherbés) à maintenir, à créer ou à supprimer
- Les voies de desserte du terrain et places de stationnement
- **Si votre projet est situé en zone inondable PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation)**, les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan à savoir la cotation NGF (Nivellement Général de la France) (cf. Boîte à outils page 9)
- L'implantation des branchements de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité...) et en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, le cas échéant, présentez le schéma du système d'assainissement individuel
- Les servitudes de passage, le cas échéant
- Les endroits où les photos ont été prises, le cas échéant

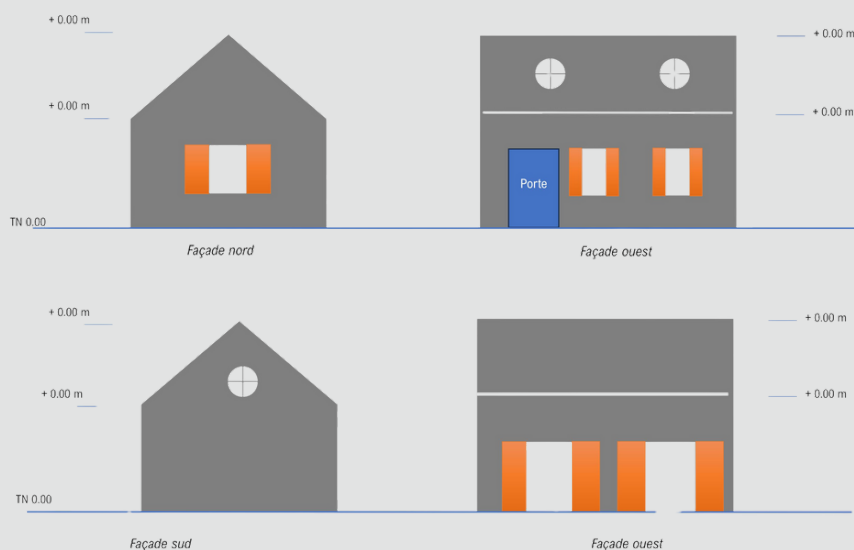


LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction. Si votre projet modifie les façades d'un bâtiment existant, l'état initial des façades doit être représenté.

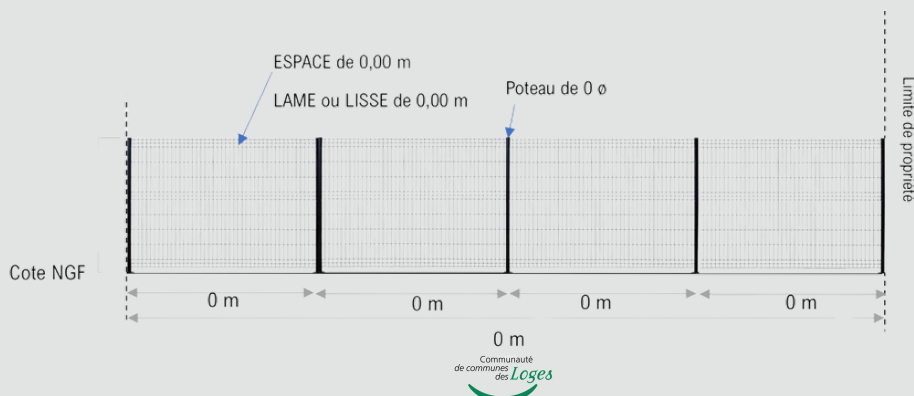
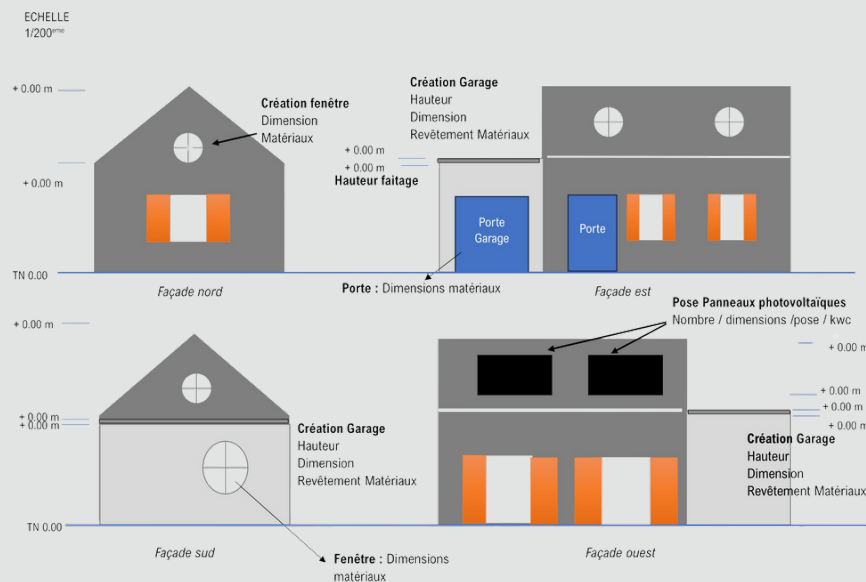
Ce document doit comporter :

- Les niveaux des sols
- Les hauteurs des constructions - gouttière, faîtage...
- La dimension des ouvertures
- La nature et les couleurs des matériaux apparents - revêtement des toitures et des murs, menuiseries...
- Tous les détails extérieurs : cheminées, éléments de décor, capteurs solaires...
- Une échelle - à choisir en fonction de la complexité et de la taille de la construction (1/200ème ou 1/100ème)



Avant travaux

Après travaux

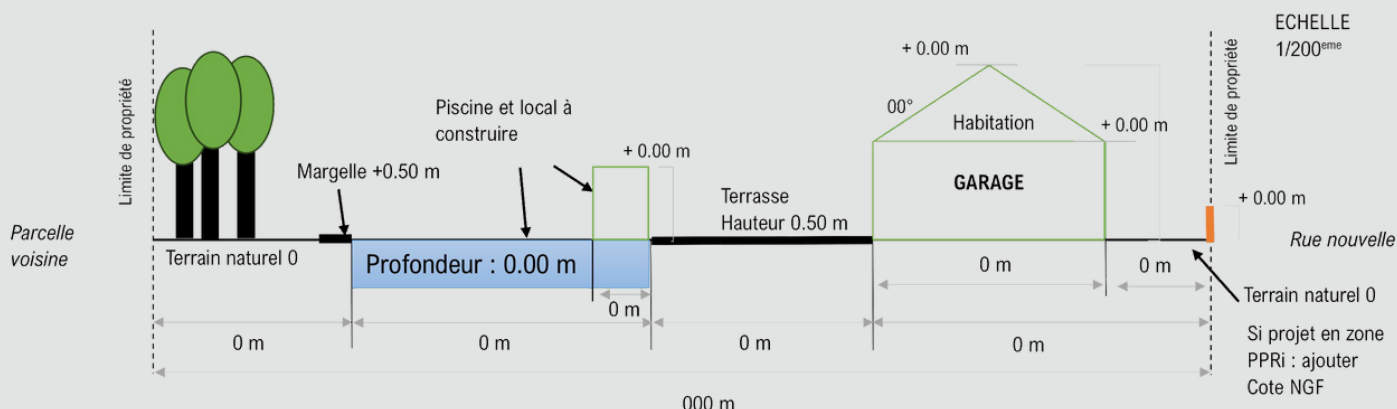


LE PLAN EN COUPE

Il fait apparaître le profil du terrain avant et après les travaux, ainsi que l'implantation et la hauteur de la construction par rapport au profil du terrain avant travaux.

Ce document doit comporter :

- Les profils côtés du terrain, avant et après travaux
- Les niveaux du projet - sol intérieur, faîtière, terrasse, gouttière, ...
- Les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux)
- Les accès et les limites de propriété
- Une échelle - identique à celle du plan masse



En zone inondable, le plan doit préciser la surélévation du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ainsi que la desserte intérieure de l'étage imposé (escalier...).

UNE INSERTION GRAPHIQUE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Ce document en couleur illustre l'état futur du lieu. Ne vous limitez pas à la seule représentation de votre projet mais intégrez les éléments de l'environnement bâti et paysager. Ce document est soit un photomontage, soit une perspective à main levée ou numérique du projet dans son environnement.



LES PHOTOGRAPHIES

Les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain, s'il est visible depuis l'espace public ou situé en secteur protégé au titre du patrimoine.

Les photographies présentent l'aspect du terrain dans son environnement et plus largement, l'aspect du terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

Les photographies doivent être en couleur de bonne résolution et prises depuis le sol (pas de photo aérienne). Le point de prise de vue doit être reporté sur le plan de situation et/ou sur le plan de masse.

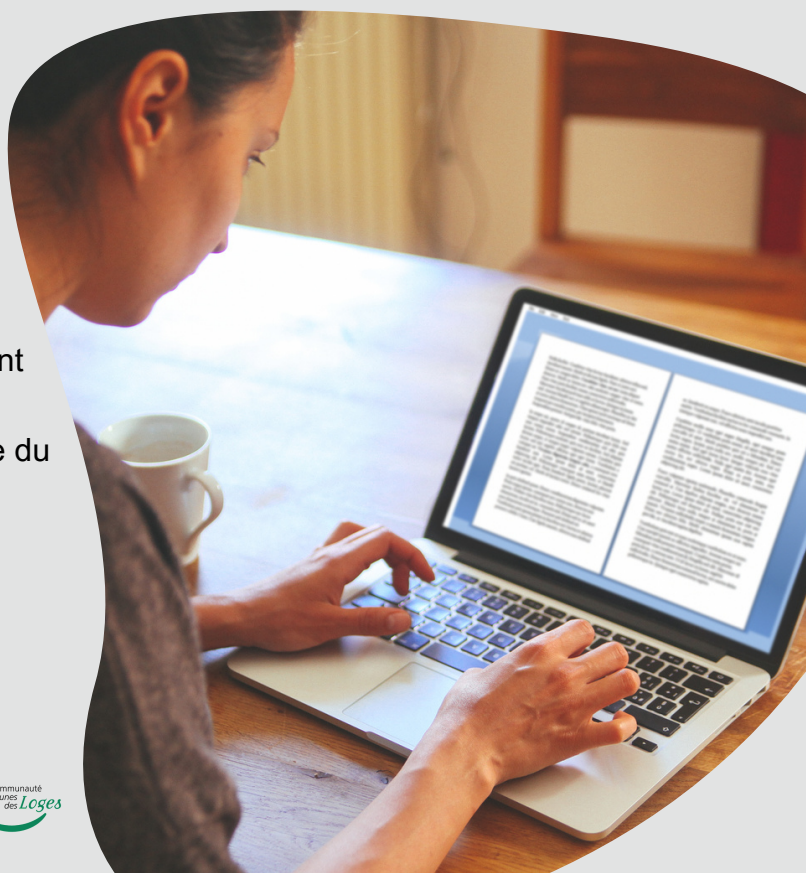


UNE NOTICE

La notice est un document qui traduit l'intégralité du dossier à l'écrit. Elle doit être précise et comporter au minimum, les informations relatives :

- à l'état initial du terrain
- au projet
- à l'insertion du projet dans son environnement

Pour les projets situés en secteur protégé au titre du patrimoine, la notice doit préciser les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.



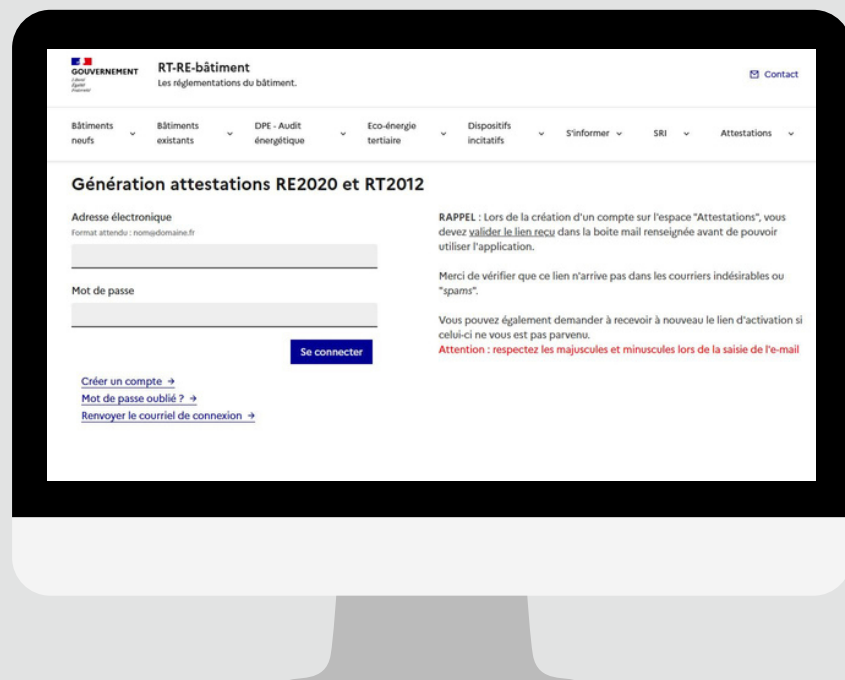
UNE ATTESTATION DE RÉGLEMENTATION THERMIQUE OU ENVIRONNEMENTALE

Cette attestation doit être remplie et jointe au dossier de permis de construire.

Un outil de génération de l'attestation est disponible pour tout bâtiment inférieur ou égal à 50 m² via le site suivant :

<https://re-batiment2020.cstb.fr/attestations/login>

NB : Cette attestation devra être établie par un professionnel qualifié à la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) : un contrôleur technique, un diagnostiqueur DPE (uniquement pour les maisons individuelles ou accolées), un organisme de certification sous convention avec le ministère chargé de la construction, un architecte, un bureau d'étude agréé.



UNE ATTESTATION DE CONFORMITÉ DU PROJET D'INSTALLATION D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF



Cette attestation est à fournir si le projet prévoit une installation ou une modification du réseau d'assainissement non collectif (raccordement du projet sur l'installation d'assainissement existante) dans le cadre d'un permis de construire.

Cette attestation est à solliciter auprès du SPANC de la CCL, en amont du dépôt de dossier.

Service Public d'Assainissement Non Collectif :

02 38 46 04 93

spanc@cc-loges.fr



IMPRIMER UN PLAN DE SITUATION VIA LE CADASTRE

1

Renseignez l'adresse et cliquez sur
"Rechercher"
(possibilité de rechercher par
références cadastrales)

2

Cliquez sur la loupe de la
parcelle concernée : une
carte s'ouvre dans une
fenêtre

3

A gauche de la carte :
Cliquez sur « outils
avancés », « Imprimer »
puis « Plan de situation »

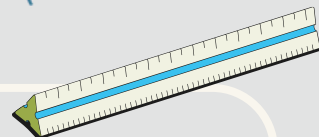
4

Puis suivez les instructions
indiquées en bas de la carte
(sélection de la ou des parcelles
puis valider)

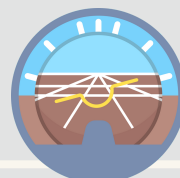
5

Choisir une échelle
permettant d'avoir un cadre
général. Cliquer sur aperçu
et édition

DÉFINITION DE L'ÉCHELLE



- Pour un plan à l'échelle 1/50 : 1 cm = 0.50 m
- Pour un plan à l'échelle 1/100 : 1 cm = 1 m
- Pour un plan à l'échelle 1/200 : 1 cm = 2 m



CONNAÎTRE LA CÔTE ALTIMÉTRIQUE

1

Consultez le site
www.geoportail.gouv.fr, renseignez
l'adresse et cliquez sur "OK"

2

Cliquez sur l'outil à droite du
cadre (accès aux outils
cartographiques)

3

Cliquez sur
« afficher les coordonnées »

4

Positionner le curseur sur le terrain,
hors végétation et bâti et notez
l'altitude du terrain qui est exprimée
en « m NGF (Nivellement Général
de la France) »

LE LEXIQUE

► ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (Lexique national d'urbanisme).

Exemples d'annexes : abri de jardin, garage, piscine...

► EXTENSION

L'extension consiste en un **agrandissement de la construction existante** présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être **horizontale ou verticale** (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un **lien physique et fonctionnel avec la construction existante** (lexique national d'urbanisme).

► PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

Il régit l'**utilisation des sols en fonction des risques potentiels d'inondation** auxquels il peut être soumis. Sur le territoire de la CCL, le risque d'inondation a donné lieu à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Val d'Orléans-Val Amont applicable sur les communes de Châteauneuf-sur-Loire, Darvoy, Férolles, Jargeau, Ouvrouer-les-Champs, Saint-Denis-de-l'Hôtel, Saint-Martin-d'Abbat, Sandillon, Sigloy, Tigy et Vienne-en-Val.

► ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (ABF)

L'Architecte des Bâtiments de France doit donner son accord lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un monument historique, ou son avis si le projet est situé dans le périmètre d'un site inscrit.

LIENS UTILES

► Cadastre

Service de consultation du plan cadastral
www.cadastre.gouv.fr

► Service-Public.fr

Site d'information généraliste sur les documents et démarches administratives
www.service-public.fr

► Géoportail

Pour accéder à une information géographique de référence : cartes, photographies aériennes, bases de données géographiques
www.geoportail.gouv.fr

► Ordre des architectes

Annuaire des architectes
www.architectes.org

► Préfecture du Loiret - Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Site des Services de l'Etat dans le Loiret – Lien vers le règlement du PPRI
<https://www.loiret.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-et-risques/Securite-civile-risques-et-protection-des-populations/Prevention-et-gestion-des-risques/Risques-Naturels/Inondations/Plan-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI>

► CAUE 45 - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Loiret

Conseille les particuliers face à des choix d'architecture et d'urbanisme. Il offre une importante documentation sur place
www.caue45.fr



Contact

Service urbanisme

54 Rue du Clos Renard
45110 Châteauneuf-sur-Loire



02 38 51 54 34



serviceiads@cc-loges.fr



www.cc-loges.fr

Communauté
de communes
des **Loges**

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Président de la CCL, M.Mura

CRÉDITS PHOTOS
Communauté de communes des Loges

CONCEPTION ET RÉALISATION
Communauté de communes des Loges

IMPRESSION
SIC Imprimerie
Imprimé sur du papier PEFC,
issu de forêts gérées durablement



Réalisation juin 2025



Ne pas jeter sur la voie publique