



Urbanisme

Guide pratique

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

VILLE DE

Saint Jean le Blanc



PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION (PPRI) DE SAINT-JEAN-LE-BLANC

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est un document réglementaire de l'État visant à réduire les impacts des inondations sur les personnes, les biens et l'environnement. Il identifie les zones exposées au risque, encadre ou interdit certaines constructions et impose des mesures de prévention, tout en constituant un outil d'information et d'aide à l'aménagement du territoire.

La commune de Saint-Jean-le-Blanc est soumise à ce dispositif, qui repose sur un zonage réglementaire (ZUD, AZU, ZEC), complété par des sous-zonages définis selon l'intensité de l'aléa (zones de dissipation d'énergie, aléas très forts, forts, moyens et faibles).

Ce zonage influence directement les règles d'urbanisme, notamment les conditions de constructibilité et le pourcentage d'emprise au sol autorisé selon la zone concernée.



Plan de Prévention des Risques d'Inondation

LE CAHIER COMMUNAL

Le cahier communal est un document d'appui aux documents d'urbanisme et de prévention des risques. À l'échelle de la commune, il précise les règles et recommandations en matière d'aménagement, de construction et de prévention des risques, notamment naturels.

Dans le cadre du PPRI, il détaille le zonage réglementaire, les contraintes par secteur et les mesures applicables aux projets existants ou futurs. Outil d'aide à la décision pour les collectivités, les porteurs de projets et les particuliers, il facilite la compréhension et l'application des règles. Il contribue ainsi à une meilleure prise en compte des risques, à la protection des personnes et des biens, et à un aménagement du territoire cohérent et durable.



FOCUS SUR LE TYPE DE DOSSIER À DÉPOSER



* Architecte des Bâtiments de France

Même en l'absence de formalités, les règles du PLU sont applicables (implantations...). Cette image est une projection pédagogique qui n'a aucune valeur réglementaire au titre du PLU sont applicables (implantation vis à vis des limites séparatives, emprise espace vert,...)

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



Lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, outre le formulaire CERFA, il existe un accès au formulaire en ligne : <https://demarchesurbanisme.orleans-metropole.fr/guichet-unique> dont les étapes sont : sur le site en ligne de la mairie - vie pratique - Urbanisme PLU et PLUm - en dessous de la tablette portail des autorisations d'urbanisme cliquer sur le lien qui mène au guichet unique, 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 :

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

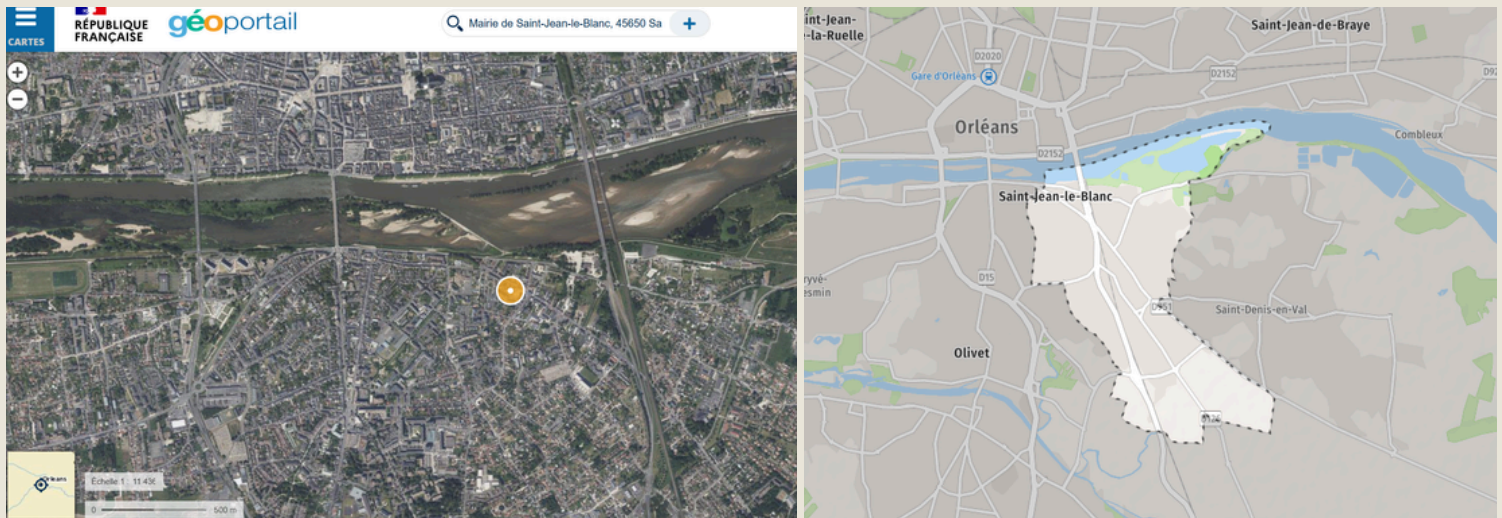
LE PLAN DE SITUATION

Cette pièce est OBLIGATOIRE pour toute demande.

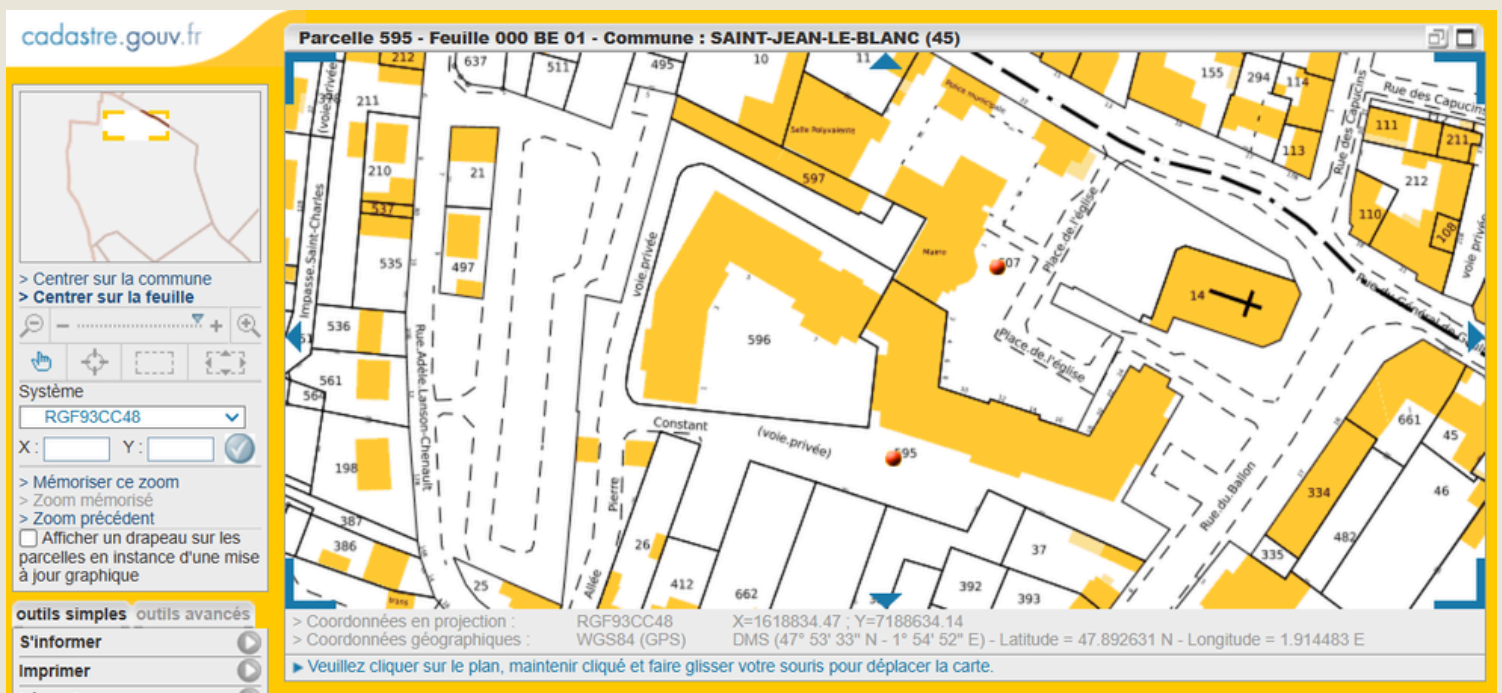
Il permet de situer votre terrain sur le territoire de la commune.

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

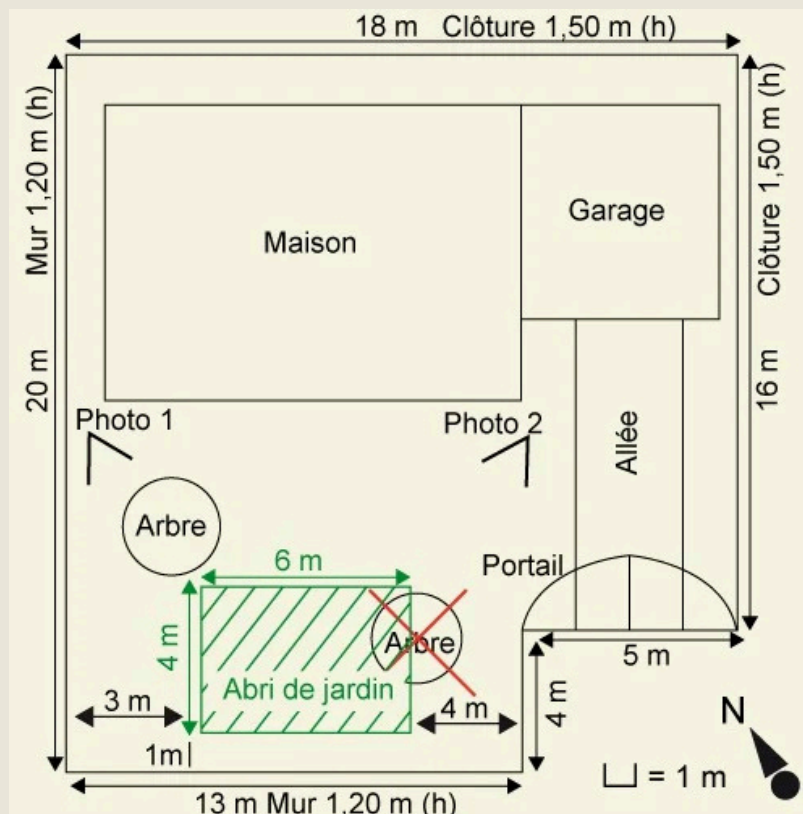


LE PLAN DE MASSE

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 des 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 Inondable),** 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



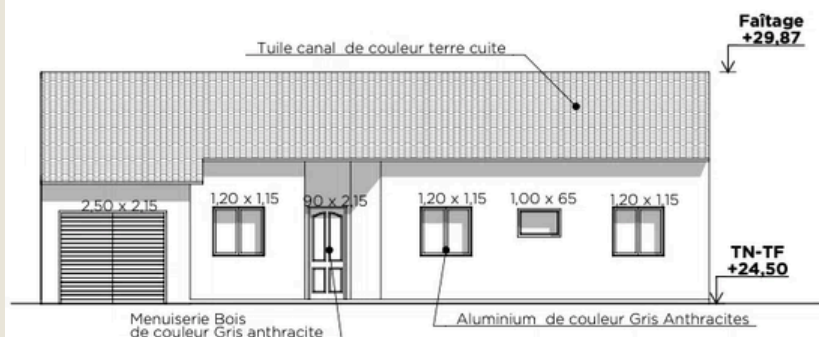
LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

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.

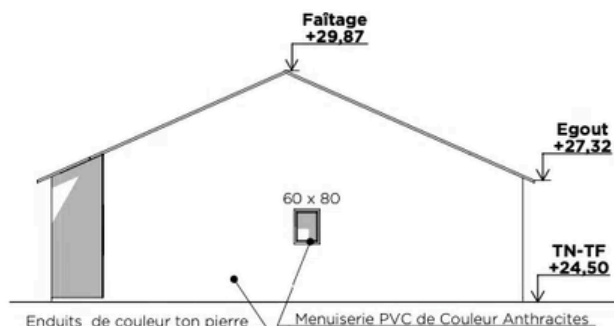
Ce document doit comporter :

- **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)

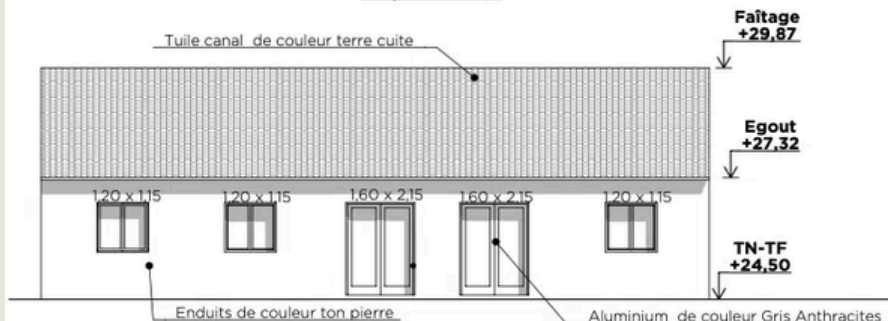
Façade Ouest



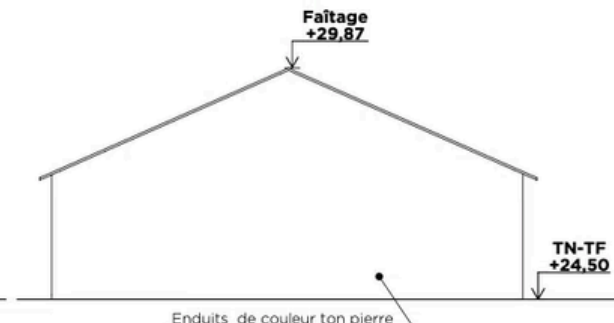
Façade Sud



Façade Est



Façade Nord

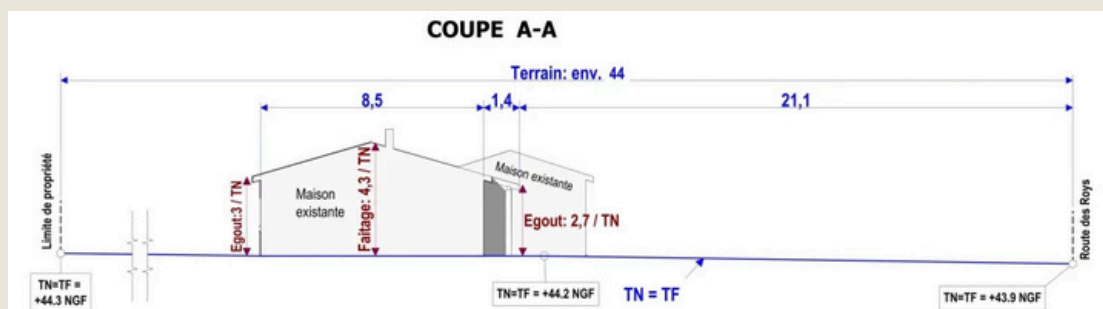


LE PLAN EN COUPE

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, faîtage, 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 permettent 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.



Exemple : restaurant scolaire de la commune

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.

INFORMATIONS SUR LES DÉCLARATIONS DE TRAVAUX

Lorsqu'un chantier commence et se termine, certaines déclarations administratives doivent être déposées en mairie.

Ces démarches permettent à l'administration de vérifier que les travaux réalisés sont conformes à l'autorisation accordée.

Déclaration	Quand la déposer ?	Projets concernés	Observations
Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)	Au démarrage des travaux	Permis de construire / Permis d'aménager	Elle informe l'administration du début effectif des travaux
Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)	À la fin des travaux	Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme	Elle certifie que les travaux sont achevés et conformes à l'autorisation accordée

À partir du dépôt de la DAACT, l'administration dispose de **5 mois** pour contrôler et confirmer la conformité des travaux.



OBLIGATION D’AFFICHAGE

LE PANNEAU D’AFFICHAGE

Quand l’installer ?

Le panneau d’affichage doit être installé dès la notification de l’autorisation de travaux par l’administration.

- Il doit être posé avant le démarrage des travaux
- Il doit être visible depuis la voie publique ou tout espace accessible au public
- Il doit rester lisible en permanence

Pourquoi l’installer ? (Enjeu du recours des tiers)

L’affichage a une fonction juridique essentielle : informer les tiers.

- Il permet aux voisins ou tiers intéressés de prendre connaissance du projet
- Il déclenche le délai de recours des tiers, fixé à 2 mois
- Sans affichage conforme :
 - le délai de recours ne commence pas
 - un recours peut être formé bien après le début des travaux
 - l’autorisation peut être contestée tardivement

DÉCLARATION PRÉALABLE

Nom / Raison sociale du bénéficiaire :	
N° de la déclaration :	
Date de délivrance :	
Adresse de la mairie où le dossier est consultable :	
Nature des travaux :	
Nom de l’architecte :	
Superficie du terrain :	m ²
Surface de plancher autorisée :	m ²
Hauteur de la/des construction(s) :	m
Surface des bâtiments à démolir :	m ²

Droit de recours :
« Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d’une période continue de deux mois d’affichage sur le terrain du présent panneau (art. R600-2 du code de l’urbanisme). »
« Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R600-1 du code de l’urbanisme). »

Modèle de panneau téléchargeable sur :
perie-archi.fr
PÉRIÉ
Architecte

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC



Combien de temps doit-il rester en place ?

Le panneau doit être affiché :

- Pendant toute la durée des travaux
- Et au minimum pendant 2 mois consécutifs, sans interruption

Quand peut-on retirer le panneau ?

Le panneau peut être retiré :

- À l’achèvement des travaux
- Une fois le délai de recours des tiers expiré

Bonnes pratiques (recommandées)

- Installer le panneau sur un support fixe et résistant
- Vérifier régulièrement sa visibilité
- Prendre des photos datées pour preuve d’affichage
- Conserver ces preuves jusqu’à la fin du projet

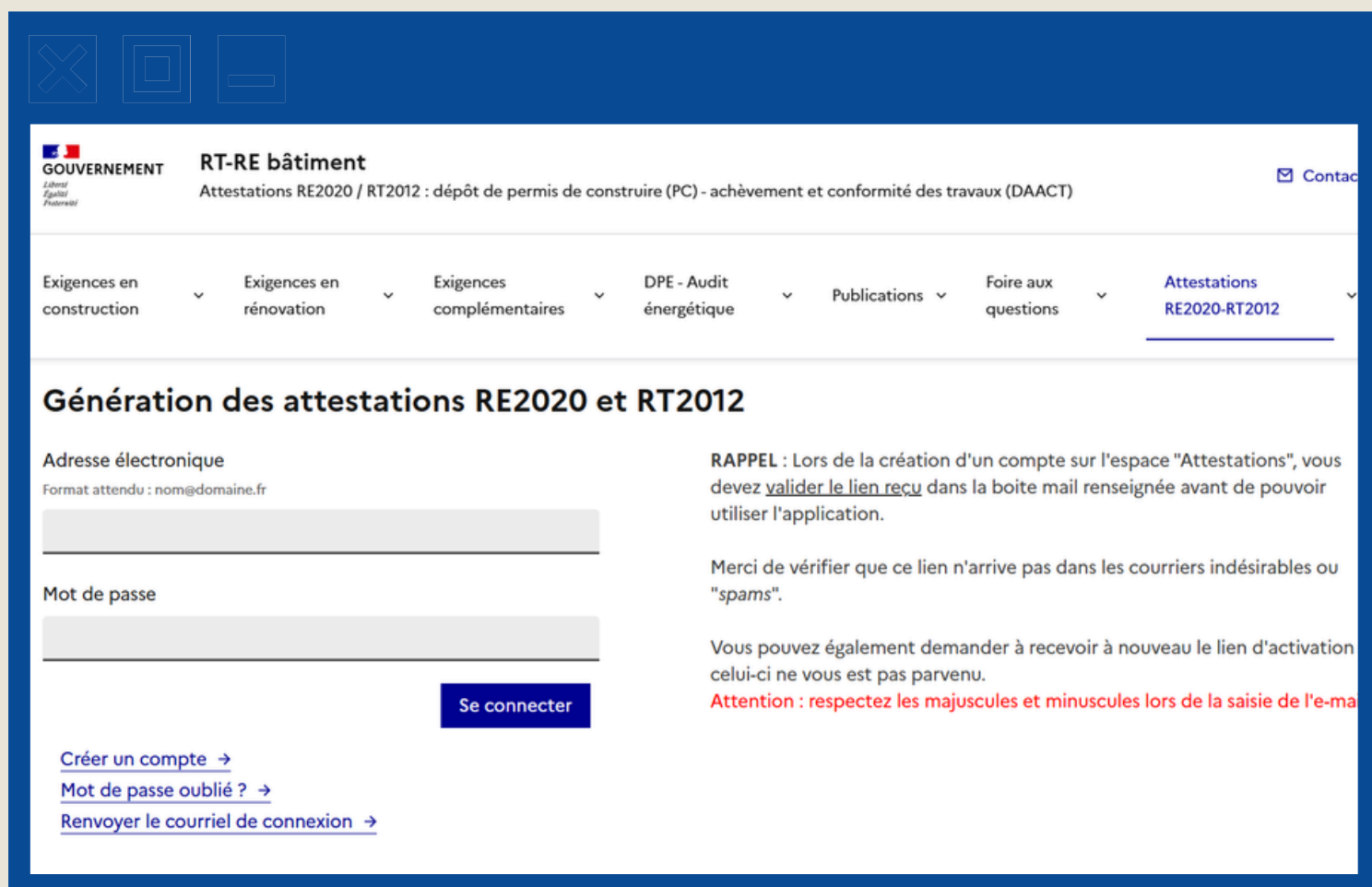
UNE ATTESTATION DE RÉGLEMENTATION THERMIQUE OU ENVIRONNEMENTALE

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 (DACT) : 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.



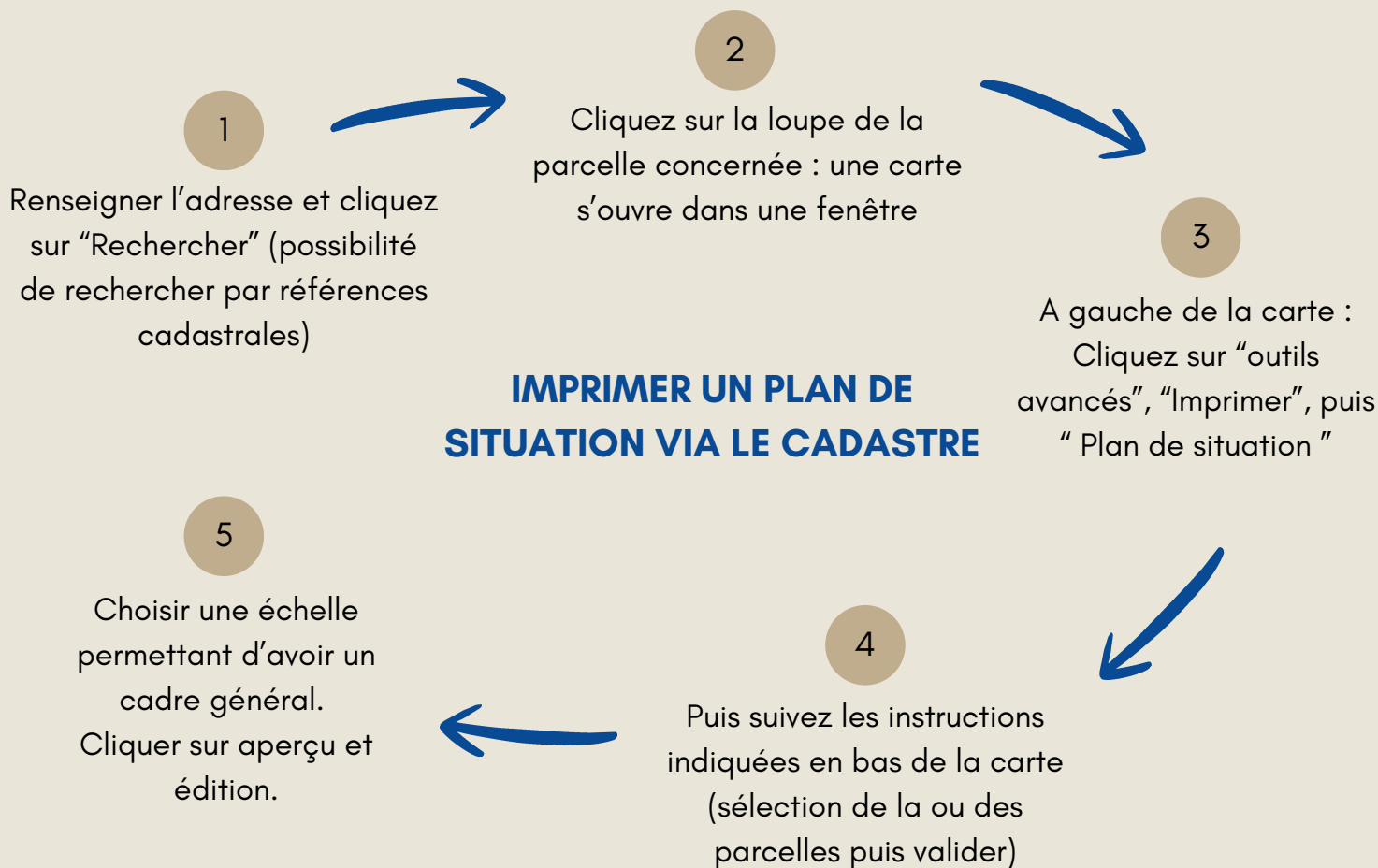
The screenshot shows the 'RT-RE bâtiment' website interface. At the top, there's a navigation bar with the French government logo and the text 'RT-RE bâtiment'. Below this, a menu bar contains links for 'Exigences en construction', 'Exigences en rénovation', 'Exigences complémentaires', 'DPE - Audit énergétique', 'Publications', 'Foire aux questions', and 'Attestations RE2020-RT2012'. The main heading is 'Génération des attestations RE2020 et RT2012'. On the left, there are input fields for 'Adresse électronique' (with a format hint 'nom@domaine.fr') and 'Mot de passe', followed by a 'Se connecter' button. On the right, there are instructions: 'RAPPEL : Lors de la création d'un compte sur l'espace "Attestations", vous devez valider le lien reçu dans la boîte mail renseignée avant de pouvoir utiliser l'application.' and 'Merci de vérifier que ce lien n'arrive pas dans les courriers indésirables ou "spams".' Below this, it says 'Vous pouvez également demander à recevoir à nouveau le lien d'activation celui-ci ne vous est pas parvenu.' and a red warning: 'Attention : respectez les majuscules et minuscules lors de la saisie de l'e-mail'. At the bottom left, there are links for 'Créer un compte', 'Mot de passe oublié', and 'Renvoyer le courriel de connexion'.



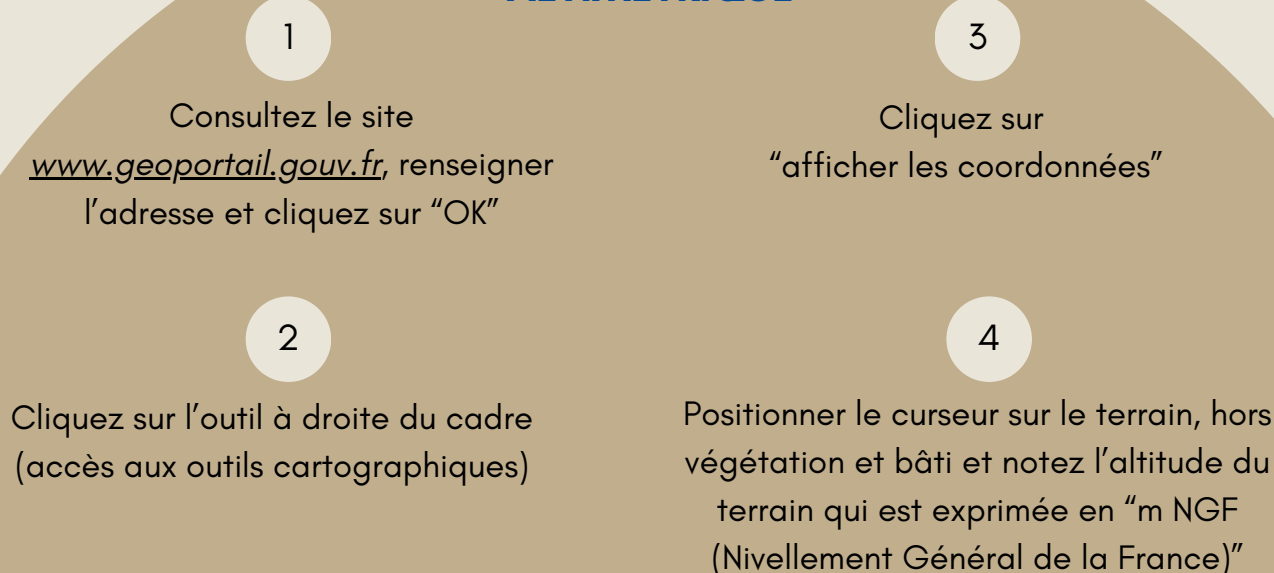
DÉFINITION DE L'ÉCHELLE

- 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

IMPRIMER UN PLAN DE SITUATION VIA LE CADASTRE



CONNAÎTRE LA CÔTE ALTIMÉTRIQUE



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, piscine, garage...

EXTENSION

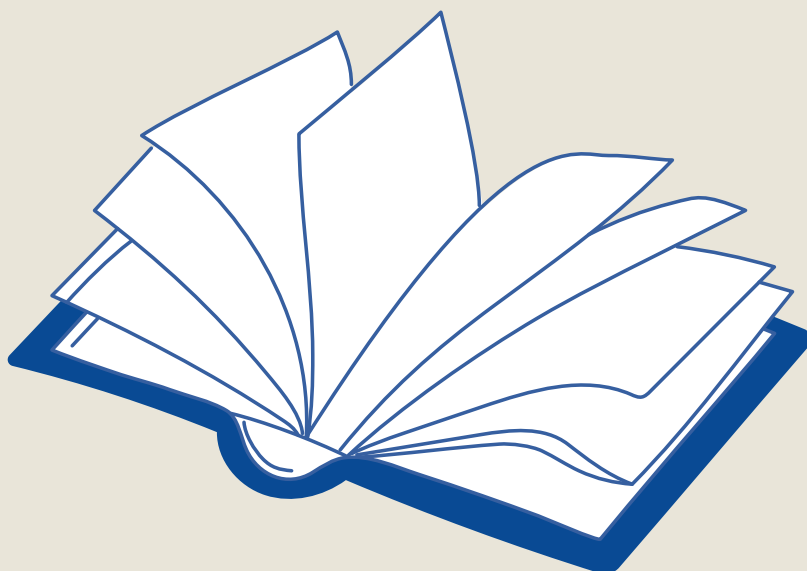
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (lexique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

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION (PPRI)

Il régleme 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).

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
www.loiret.gouv.fr

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

RENSEIGNEMENTS POUR L'ASSAINISSEMENT

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.

POUR PLUS D'INFOS



orleans-metropole.fr

SERVICE PUBLIC DE L'EAU POTABLE

0 977 409 434 (appel non surtaxé)
leaudorleansmetropole.toutsurmoneau.fr

SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

0 977 401 907 (appel non surtaxé)
sera@suez.com

SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (SPANC)

06 79 71 32 93
spanc.orleansmetropole@suez.com



Contact

SERVICE URBANISME



02.38.66.77.49



Place de l'Église,
45650 Saint-Jean-le-Blanc



urbanisme@saintjeanleblanc.com