

NOS CONSEILS EN MATIÈRE D'URBANISME

— COMPRENDRE LES PLANS DE MASSE ET DE SITUATION

QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE UN PLAN DE MASSE ET UN PLAN DE SITUATION ?

Le **Plan de situation** et **plan de masse** sont deux documents à prévoir dans une **demande d'urbanisme** pour vos travaux.

Les deux plans sont complémentaires mais le plan de situation donne un aperçu général du terrain, tandis que le plan de masse en offre une vue zoomée avec le détail du projet envisagé.

À noter : Pour une Déclaration Préalable de travaux, le plan de situation est obligatoire pour tous les projets alors que le plan de masse peut être facultatif. Néanmoins, dans le cas d'un Permis de construire, ces deux plans sont requis pour la constitution du dossier.



LE PLAN DE SITUATION, C'EST QUOI ?

Le **plan de situation** localise la parcelle sur une **carte IGN**

Globalement, on doit pouvoir identifier les **bâtiments** existants proches, les **zones** particulières (boisées, cultivées...) Le **plan de situation** a donc pour objectif de **localiser l'unité foncière** accueillant le projet et d'identifier son environnement proche et lointain.

Ce document est à renseigner dans le PCMI1 pour votre dossier de permis de construire et la DPC1 pour votre Déclaration Préalable de Construction.



LE PLAN DE MASSE, C'EST QUOI ?

En terme **réglementaire**, c'est un plan aérien du terrain **coté dans les trois dimensions**. Il est requis lorsque votre projet concerne une nouvelle construction ou une modification du volume existant.

À la différence d'une carte de situation, le plan de masse est un **zoom** sur la parcelle de votre projet. Il doit permettre de mesurer l'impact de vos travaux sur l'environnement proche. Il faut ainsi représenter **l'état actuel** et **l'état futur** du projet de construction ou de rénovation.

Le plan de masse permettra également au service de l'urbanisme de vérifier le respect et la conformité aux règles d'urbanisme de la commune (par exemple la distance entre le projet et les limites de propriété, le nombre de place de stationnement, la hauteur des constructions ...)

Ce document est à mettre dans le PCMI2 pour un dossier de permis de construire et le DPC2 pour une Déclaration Préalable de Construction.

