



*Le service des Autorisations du Droit des Sols (ADS) de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre vous informe.*

*Les «Zooms de l'Urba» mettent en avant, une fois par trimestre, des actualités, formalités ou encore législations concernant le droit des sols.*

*Ces zooms peuvent être utiles à tous les administrés du territoire, même si leurs communes ne sont pas instruites par la Communauté de Communes.*

Permanences sur rdv, à l'Hôtel communautaire, réservées aux habitants des communes instruites par la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre :  
les mardis, jeudis et vendredis matins.

## Contacts

Marie Hépineuze :

☎ 02.35.57.95.14

Catherine Girard :

☎ 02.35.57.95.15

Cécile Levillain :

☎ 02.35.57.95.16

## Le plan de masse

**Un plan de masse coté dans les 3 dimensions est une représentation graphique aérienne d'un terrain, permettant de visualiser l'ensemble d'un projet.**

Pour respecter le code de l'urbanisme, le plan coté doit faire figurer les constructions existantes et à venir, les limites de la zone du terrain, les aménagements intérieurs et extérieurs, les plantations à retirer ou à conserver, ainsi que les réseaux à créer.

Il s'agit d'un document essentiel faisant partie des pièces graphiques à fournir dans le cadre d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux. Il peut être nommé PCMI 2, PC 2 ou DP 2 selon le type d'autorisation d'urbanisme.

Il doit permettre à l'instructeur de votre dossier d'avoir une idée très précise du projet et de pouvoir valider son adéquation avec les **règles d'urbanisme**, le plus souvent définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il faut différencier **deux types de plans de masse** :

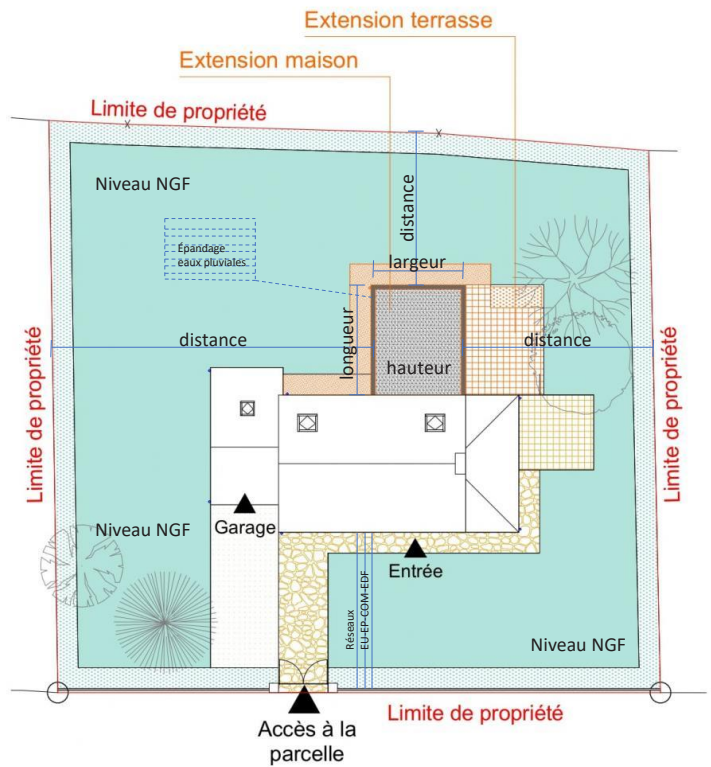
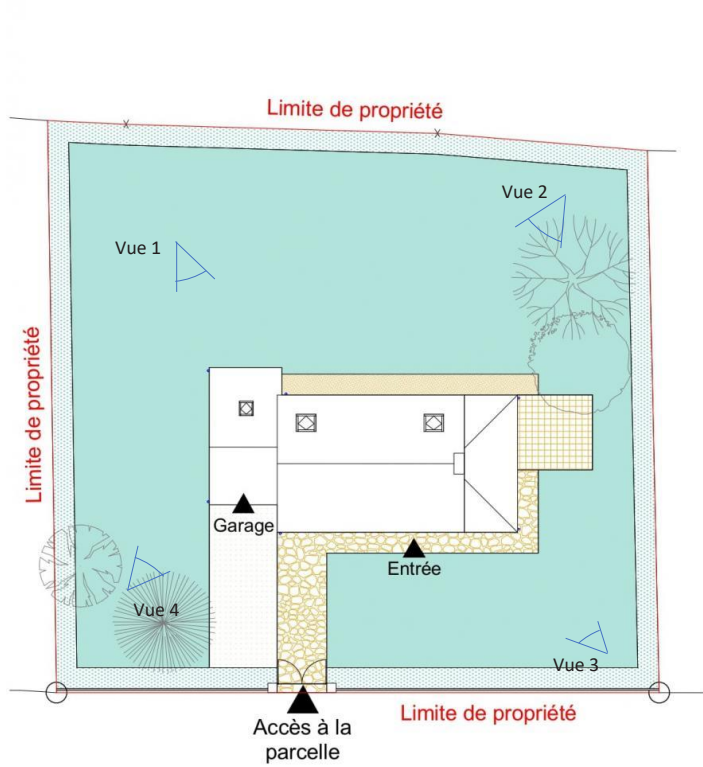
- **Le plan de masse initial** : qui représente l'état initial d'un terrain ainsi que ses constructions ou aménagements existants,
- **Le plan de masse projeté** : qui représente l'état futur du terrain et intègre des éventuelles constructions, démolitions ou modifications (par exemple, la représentation d'une extension de maison, d'une piscine ou d'un garage en devenir).

### Composition du dossier

#### Les informations devant apparaître sur le plan masse :

- Les dimensions des constructions projetées (hauteur, longueur, largeur),
- Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies, par rapport aux autres constructions existantes sur le terrain,
- La topographie du terrain naturel (NGF : nivellement général français) avant travaux et les aménagements extérieurs projetés (terrassement, mur de soutènement, végétation, clôture, haies, revêtement...),
- L'accès au terrain depuis le domaine public et les éventuelles servitudes de passage et/ou de réseaux,
- Les stationnements intérieurs et extérieurs (dimension standard d'une place de stationnement 2,5 m x 5 m),
- Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place ainsi que la gestion des eaux pluviales,
- L'orientation (Nord),
- L'échelle,
- Les points et angles de prises de vues.

Voir exemple au dos 



échelle 1/200