



Notice

ARCHITECTURALE

Conformément au code de l'urbanisme, la notice architecturale est une pièce obligatoire du permis de construire.

Elle a pour but de décrire l'état initial du terrain, les constructions projetées, les choix architecturaux, urbains et paysagers retenus au sein de votre projet.

Cette fiche est un guide pour vous aider à rédiger votre notice architecturale. Nous vous conseillons de la structurer de la manière suivante :

1

L'état initial du terrain et de ses abords

Indiquer, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

a) La situation géographique :

Présentation de la localisation dans la ville, du zonage, de la typologie des habitats présents aux alentours...

Exemple : Le projet est situé sur la commune de Vertou au ... route de... lieu-dit Le terrain est localisé en zone ... de type pavillonnaire. Les abords immédiats du terrain sont constitués de maisons individuelles traditionnelles avec jardins privés.

b) Les abords immédiats :

Description des maisons voisines implantées en limite de propriété ou en recul, de la présence de murs, de clôture, de la présence d'une route...

Exemple :

Côté Ouest : la maison du voisin est située en limite de propriété.

Côté Est : le jardin, limité en fond de parcelle par la rue Le terrain est enclos d'un mur de pierre d'une hauteur d'1m 40 Côté Nord : (description précise)

Côté Sud : (description précise)

c) Votre propre terrain :

Description des dessertes existantes, de la superficie, du type de maison (traditionnelle, contemporaine), du nombre d'étages, des accès existants, des branchements aux réseaux publics, du relief du terrain, des aménagements paysagers et des arbres présents sur le terrain (précisez les espèces et localiser les arbres dont la circonférence dépasse 30cm).

Exemple : Le terrain est d'une superficie totale de ... m². ... m² sont situés en bande constructible principale et ... m² en bande secondaire. Le terrain présente un dénivelé de ... % sur toute sa longueur. Il est arboré (un cèdre de 55 cm de circonférence proche de la limite Nord et 1 autre cèdre de 60 cm de circonférence au Sud Est) et une haie bocagère constituée d'arbustes champêtres est plantée le long des limites. L'accès au terrain se fait par le portillon situé sur la limite Nord et un portail de 4 mètres de large. Les réseaux d'adduction d'eau potables, d'eaux usées et d'électricité sont déjà existants ainsi qu'un puisard de 4 m³ pour la gestion des eaux pluviales.

Les partis pris retenus

pour assurer la parfaite insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages

a) L'aménagement du terrain :

Description des aménagements entrepris.

Exemple : Est projetée l'édification d'une construction à destination d'habitation de plain-pied (un seul niveau). Elle s'implantera en limite séparative latérale Est et en retrait de 3m de la limite latérale Ouest. Sa hauteur maximale sera de 5m50 au faitage. Elle sera composée d'une toiture deux pans en tuile GR13 rouge. Les façades seront enduites gratté fin de couleur grège RAL...

b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants :

Présentation du projet en soulignant ses caractéristiques au regard des constructions environnantes. Il s'agit de justifier les choix opérés : architecture retenue (traditionnelle, contemporaine), matériaux utilisés. Si le projet porte sur une architecture contemporaine, en rupture avec l'environnement bâti avoisinant, il sera nécessaire de bien définir les qualités, la volumétrie, les matériaux de la construction par rapport aux abords existants.

Exemple : L'extension projetée de la maison existante sera traitée de manière contemporaine. Les volumes seront sobres, simple et bas pour ne pas concurrencer les volumes existants dont les qualités patrimoniales sont avérées. Ils contrasteront avec le bâtiment existant qui possède un caractère affirmé. Le principe est d'éviter tout mimétisme architectural pouvant être qualifié esthétiquement de pastiche. La toiture sera traitée en zinc à deux versants, en écho à l'écriture architecturale traditionnelle, afin de répondre aux exigences réglementaires qui imposent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions avec le tissu environnant constitué.

c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain :

Description des aménagements et des travaux situés en limite de terrain ainsi que du choix paysager retenu.

Exemple : Les clôtures en limite de propriété restent inchangées, mur en pierres apparentes. La haie bocagère existante est conservée et n'est pas concernée par les travaux.

d) Les matériaux et les couleurs des constructions :

Descriptions des matériaux utilisés (nature, couleur...) en toiture et façade, des menuiseries, des volets, du portail, des murets, etc.

Exemple : Les façades seront recouvertes d'un enduit hydraulique taloché (ou lissé) de teinte beige de référence RAL... pour l'ensemble des nouveaux volumes. Les menuiseries extérieures seront en aluminium de couleur gris moyen. Les terrasses seront en bois naturel teinté gris. La couverture sera réalisée dans le même matériau que la construction principale en tuile d'aspect canal ton rouge orangé et comportera une croupe.

e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer :

Le but ici est de décrire précisément tous les espaces libres, en particulier les plantations existantes qui seront conservées et celles supprimées. Tout arbre abattu conduit obligatoirement à une compensation évaluée par l'intermédiaire du **barème de valeur des arbres**. Cette valeur, exprimée en euros HT, est calculée à partir des critères suivants : espèce et variété, valeur esthétique et état sanitaire, emplacement dans la commune et dimension. L'ensemble des informations relatives au barème, la liste de prix des végétaux et le calculateur sont disponibles [ici](#).

A cela s'ajoute la justification de l'atteinte du **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** qui s'applique à tout projet de construction ou d'extension de plus de 50 m² et annexe de plus de 25 m². Le CBS permet de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et décrit la proportion de surfaces dites éco-aménagées (pleine terre, toiture végétalisée, etc.) par rapport à la surface totale de la parcelle. Ainsi, tout projet devra justifier d'une part de CBS en fonction du zonage dans lequel se trouve le terrain. Une fiche pratique sur le CBS est disponible [ici](#).

Exemple : Tous les arbres de haute tige de la parcelle sont conservés, à l'exception d'un chêne blanc qui sera déplacé. Quelques buissons et petites plantes seront enlevés afin de dégager un peu le terrain. Il est prévu la remise en état des espaces verts après travaux. Les espaces verts sont composés de zones engazonnées et de zones plantées d'arbustes, d'arbres de basse et de haute taille. La superficie du terrain est de ...m² dont ...m² de construction. Il reste donc ...m² d'espaces de pleine terre, soit ...% de la superficie du terrain.

De plus, tout projet doit prendre en compte la gestion des eaux pluviales de manière à éviter les inondations ou la dégradation de la qualité des cours d'eau. Il s'agit de décrire comment seront gérées les eaux pluviales sur la parcelle (description des zones imperméabilisées, calcul des volumes d'eau à infiltrer et proposition de solutions adaptées). (Cf. le site : metropole.nantes.fr – rubrique Services ou le document « Eaux pluviales : mode d'emploi »).

Exemple : le projet prévoit une imperméabilisation de ...m². Le volume d'eau à récupérer/ infiltrer est de ...m³. La solution proposée pour répondre à cet impératif est donc...

Enfin, si votre projet se situe dans une zone où un risque d'inondation par ruissellement pluvial existe, il est indispensable de faire figurer dans la notice la localisation et les aménagements garantissant le bon écoulement des eaux et limitant leur accumulation sur le terrain.

Exemple : surélévation des planchers en zone d'aléas, les clôtures ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux (clôtures à clairevoie). Installation de système de repérage sur les piscines non couvertes.

f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Description de l'accès au terrain et des différentes aires de stationnement présentes sur le terrain.

Exemple : Le projet prévoit un garage et des places de stationnement non couvertes pouvant accueillir 2 véhicules. La voie et l'espace seront traités en pavés afin de conserver la perméabilité du terrain.

LES PRESENTS EXEMPLES SONT DELIVRÉS À TITRE INDICATIF