



Clôture



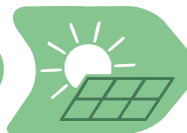
Agrandissement



Façade



Isolation



Panneau solaire

# Guides Pratiques ALM **AGRANDIR MA MAISON**

D'après le Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal (PLUi)



Avril 2026



angers loire  
métropole  
communauté urbaine

## ➤ C'est quoi le **PLUi** ?

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** est un document stratégique et réglementaire qui fixe les règles d'occupation des sols et les grandes orientations d'aménagement du territoire à l'échelle d'un groupement de communes.

Le PLUi pose un **cadre commun** pour garantir la qualité de ce qui se construit, assurer l'harmonie des constructions et des quartiers, préserver l'identité des communes et permettre à la ville d'évoluer de façon cohérente et agréable pour tous.

Le PLUi possède une **valeur juridique** : toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être conformes à ses règles.

### Trouver sa zone :



Pour bien identifier la zone urbaine dans laquelle votre projet se situe, vous pouvez consulter le PLUi en ligne :

[angersloiremetropole.fr](http://angersloiremetropole.fr)

Il est important que vous puissiez vérifier si vous vous situez en secteur protégé et comprendre le règlement applicable.

Attention, les guides pratiques ne couvrent pas le centre historique d'Angers qui est soumis au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) depuis le 24 octobre 2024.



## ➤ « Ai-je besoin de déclarer mon projet d'agrandissement ? »

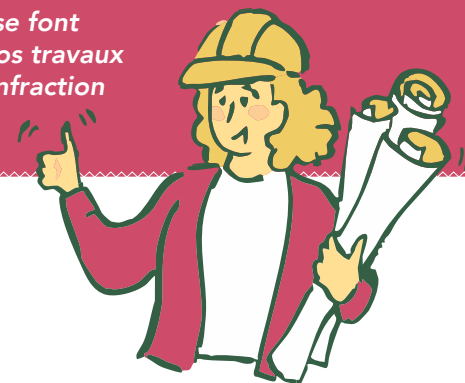
**Oui**, l'extension d'une maison et la construction d'annexes sont soumises à déclaration préalable ou à permis de construire par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tout projet de travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords nécessite l'obtention d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la commune.



La déclaration de vos travaux assure que votre projet est légal. Un dossier à jour et conforme vous facilitera vos futures démarches de vente. En effet les notaires vérifient l'historique et la légalité des travaux avant toute signature.

Les contrôles existent et se font régulièrement, déclarer vos travaux évite de se retrouver en infraction et d'être sanctionné.



DÉPART

## La demande d'autorisation d'urbanisme

### Un parcours accompagné



1.

### Le contexte réglementaire



p.9

### Analyser son environnement



p.10

### Les extensions et les annexes

p.12

2.

### Penser son projet



p.14

### Constituer son dossier



p.20

### Les démarches administratives



p.26

### La délivrance de l'autorisation

ARRIVÉE

## À qui s'adresse ce **guide** ?

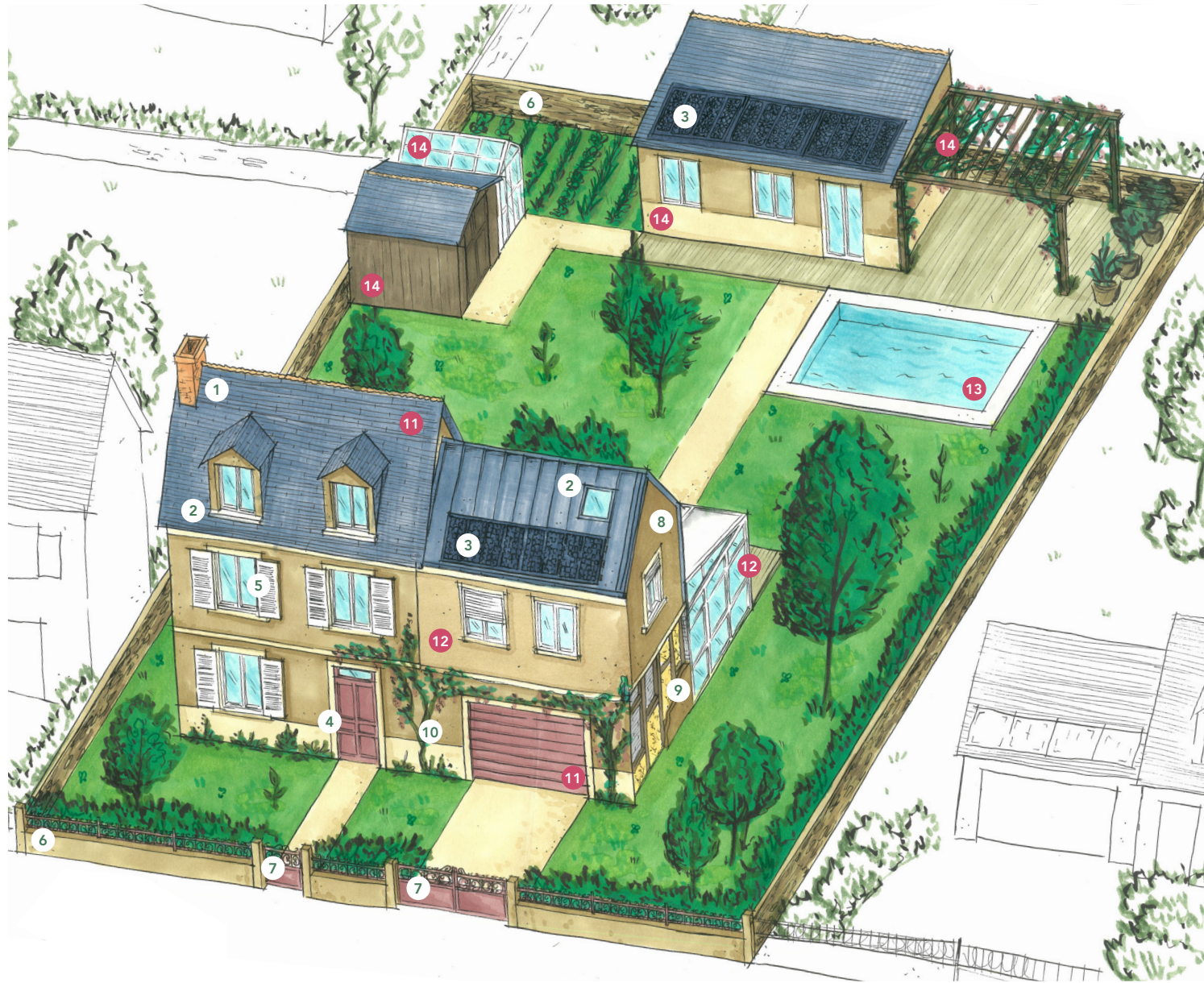
La série des guides pratiques ALM s'adresse à l'ensemble des habitants de la **communauté urbaine d'Angers Loire Métropole**. Ces guides ont pour objectif de vous accompagner tout au long de votre projet, de l'émergence de l'idée jusqu'à l'achèvement des travaux.

Ils vous aident à mieux comprendre et à respecter les règles du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi). Ils permettent également de concevoir des projets intégrés harmonieusement dans leur environnement.

*Ce document informatif n'est pas un document opposable.*



Vous êtes au bon  
endroit !



**14 Annexe**  
(serre, pergola,  
abri de jardin...)

**DP** < 20 m<sup>2</sup>

**PC** > 20 m<sup>2</sup>

**13 Piscine**

**DP** > 10 m<sup>2</sup>

**PC** avec couverture  
> 1m80 de haut

**12 Extension**

(surélévation, véranda...)

**DP** > 5 m<sup>2</sup> et < 20 m<sup>2</sup>

**PC** > 20 m<sup>2</sup>

**11 Aménagement des  
combles  
Transformation du  
garage en pièce de vie**

**DP** Déclaration  
préalable

**PC** Permis de  
construire

**DP**

**10 Changement de  
destination**

(ex: commerce en logement)

**DP**

**PC** s'il s'accompagne de  
travaux de modification de  
l'aspect extérieur ou de la  
structure porteuse du bâtiment

D'autres guides  
existent aussi pour  
vous accompagner:



**1** Cheminée  
Climatisation

**DP**

**2** Toiture  
Fenêtre de toit

**DP**

**3** Panneau  
solaire

**DP**

**4** Fenêtre  
Porte

**DP**

**5** Volet  
Garde Corps

**DP**

**6** Clôture

**DP**

**7** Portail  
Portillon

**DP**

**8** Ravalement  
de façade

**DP**

**9** Isolation thermique  
par l'extérieur (ITE)

**DP**

Agrandir ma maison  
à Angers Loire  
Métropole ?



## Ce que dit le PLU :

Avant tout projet, il est recommandé de vérifier la compatibilité architecturale du projet avec le PLUi :

**Article 8 du règlement du PLUi relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

L'installation peut être refusée si [...] elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

**En fonction de la nature de votre agrandissement, d'autres articles du règlement du PLUi s'appliquent (hauteur, implantation, espace libre/ pleine terre).**



Pour vérifier votre zonage et avoir accès au règlement écrit du PLUi, retrouvez le QR code page 2 de ce livret.

# 1 Je participe à l'harmonie de mon environnement :

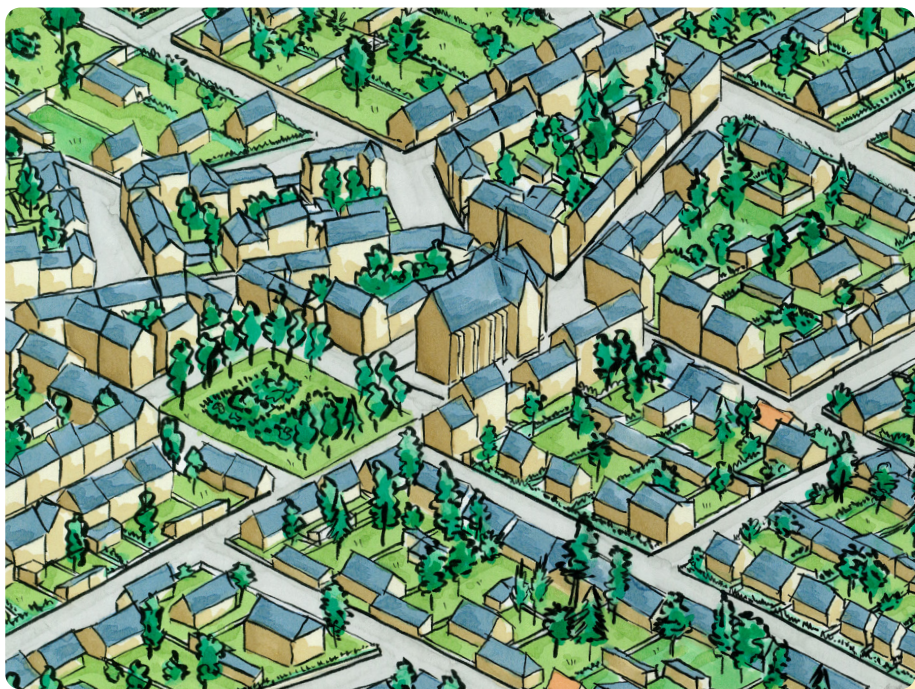
Observer et comprendre son environnement permet de définir les règles applicables à votre projet et de l'intégrer harmonieusement dans le paysage. Cet exercice s'effectue à trois échelles: le quartier, la rue et la parcelle.

Ce qui est pertinent à identifier pour tout projet et à toutes les échelles :



- Quelle est la **typologie de mon quartier** (constructions homogènes, hétérogènes) ?
- Quels sont les **principes architecturaux dominants** (implantation, matériaux, couleurs, type de toit, continuité visuelle bâtie) ?

## ➤ À l'échelle de mon **quartier** :



## ➤ À l'échelle de ma **rue** :



Les constructions, installations et aménagements existants autour de votre terrain influencent directement les possibilités qui s'offrent à vous.

## ➤ À l'échelle de ma **parcelle** :



L'agrandissement d'une maison constitue un élément architectural à part entière qui, au même titre que la construction existante, participe à la mise en valeur du paysage environnant. Il doit donc être conçu avec soin pour s'y intégrer harmonieusement.

## 2. Extensions, annexes, comprendre la différence :

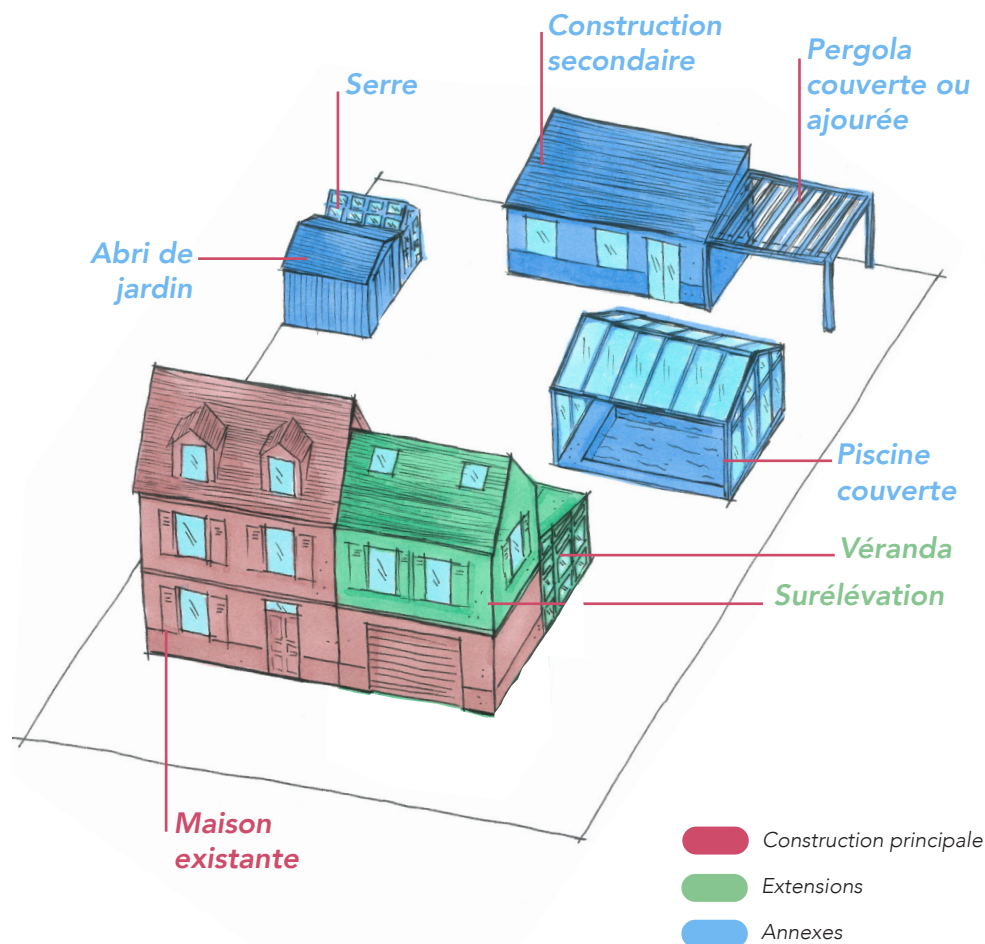
### Comment réussir son projet d'agrandissement ?

La checklist d'une bonne insertion paysagère

- COHÉRENCE AVEC L'EXISTANT
- IMPLANTATION
- VOLUME
- HAUTEUR
- MATÉRIAUX
- TEINTE



Les termes « insertion paysagère » ou « intégration architecturale » définissent des principes pour penser un projet qui fonctionne en harmonie avec son environnement et l'identité propre à son territoire. En apportant une attention particulière et qualitative à ces principes architecturaux, votre projet a plus de chance d'être conforme aux exigences réglementaires.

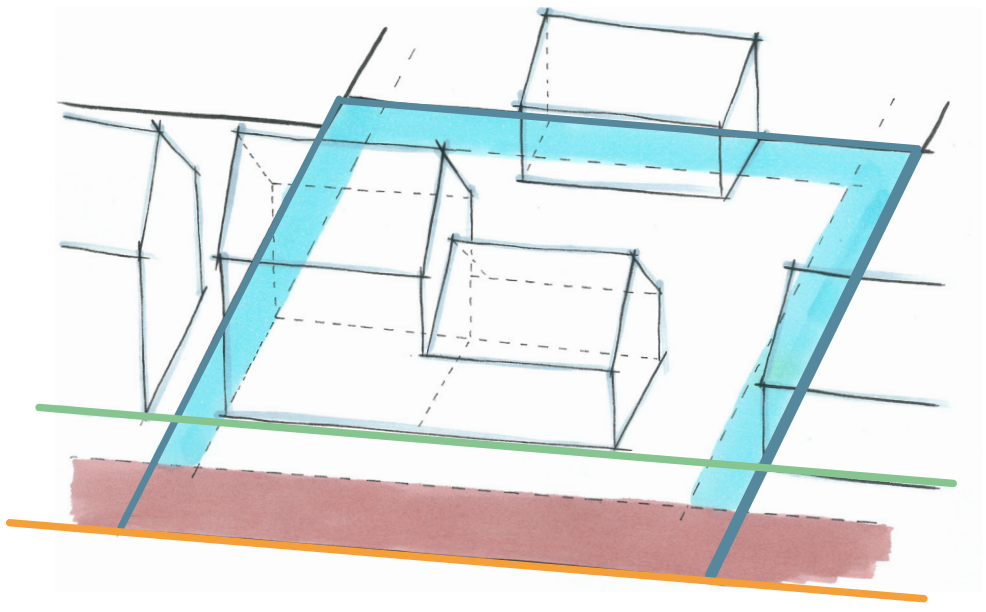


Tout projet d'agrandissement doit être conforme aux règles d'urbanisme encadrées par le PLUi. Pour être considéré comme agrandissement le projet doit avoir des dimensions inférieures à la **construction principale**. Une **extension** peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Une **annexe** peut être accolée ou non à la construction principale.

# Les règles d'insertion :

## L'implantation :

- Alignement
- Limite séparative
- Implantation dominante
- Marge de recul
- Marge de retrait



L'**alignement** est la limite entre le domaine public et la parcelle privée. La **marge de recul**, issue du règlement graphique du PLUi, est une bande à partir de laquelle les constructions peuvent s'implanter depuis l'alignement.

Les **limites séparatives** sont les limites entre les terrains voisins et la parcelle privée constituée d'un ou plusieurs unités foncières. La **marge de retrait** est une bande à partir de laquelle les constructions peuvent s'implanter depuis une limite séparative.

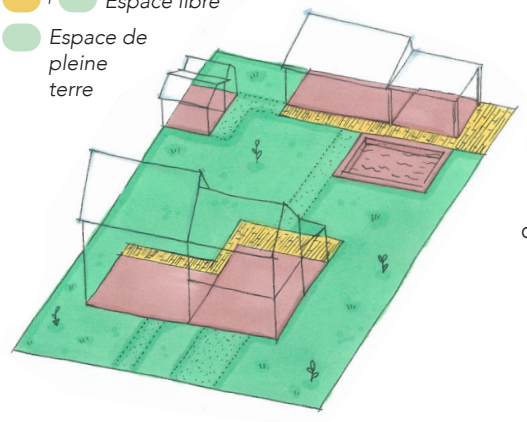
Une **implantation dominante** est un alignement prépondérant des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble harmonieux.

### À noter...

Les indications de ce chapitre correspondent aux règles auxquelles sont soumises les zones du PLUi, les dispositions varient d'une zone à l'autre. Pour avoir plus de précisions concernant votre parcelle, consultez le règlement du PLUi.

## Les types de sols :

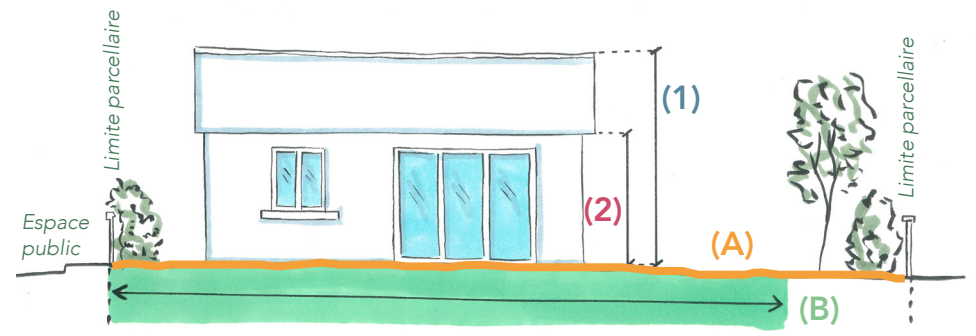
- Emprise au sol
- + ● Espace libre
- Espace de pleine terre



L'**emprise au sol** est la projection verticale de la somme des volumes de toutes les constructions débords inclus. Elle comprend les balcons, les piscines, les pergolas.

Les **espaces libres** correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol. Les zones présentant des propriétés perméables et étant ou pouvant être aménagées en espaces verts sont considérées comme des **espaces de pleine terre**.

## Les hauteurs :



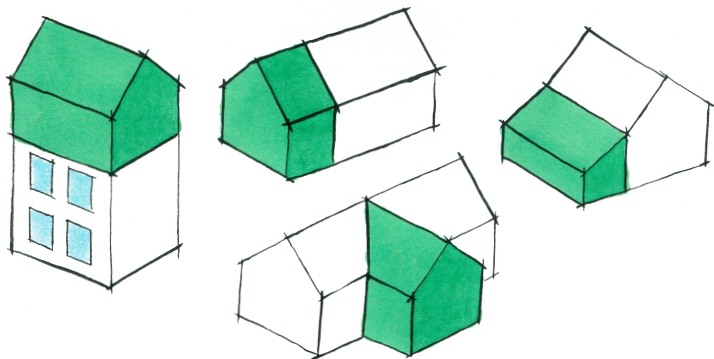
Le **terrain naturel (A)**, constitué par le sol naturel avant travaux, est le niveau de référence pour calculer la hauteur d'un bâtiment. En cas de terrain en pente, le calcul se fait au niveau moyen de chaque façade concernée par la pente.

La **hauteur totale (1)** est la dimension verticale entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel. La **hauteur de façade (2)** est la dimension verticale entre le point le plus haut du nu de façade et le terrain naturel.

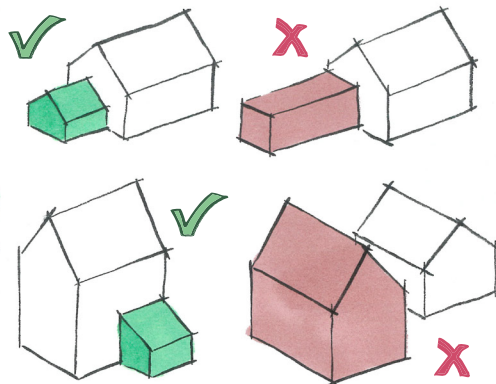
La **bande E (B)**, définie par une épaisseur de x mètres à compter de l'alignement des voies publiques, permet une constructibilité majorée en bordure des voies (hauteurs maximales).

# Les règles d'intégration architecturale :

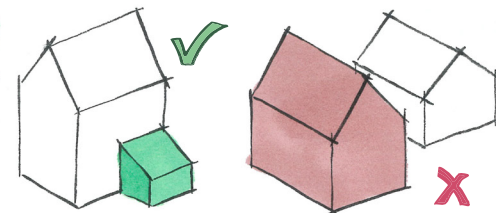
## ► La volumétrie :



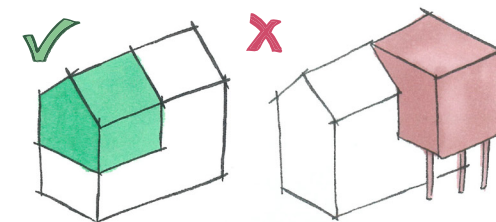
Une extension peut se faire par ajout de construction latérale ou verticale. Il est important de créer une **continuité cohérente avec le volume principal**.



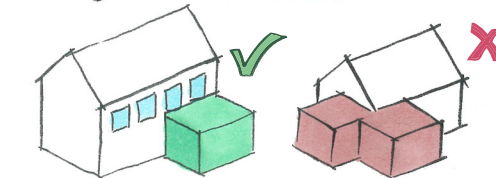
Ajoutez un volume en prolongement de l'existant en respectant les principes de sa typologie. La jonction entre les deux devra être soignée.



Il est possible de jouer sur l'échelle du nouveau volume qui doit rester visiblement plus petit que la construction principale.

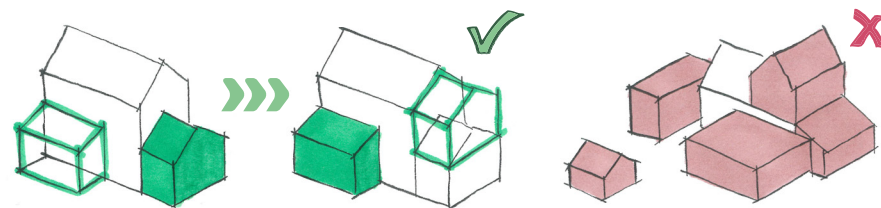


La surélévation demande un diagnostic complet pour assurer la capacité de la structure existante à supporter le projet.



Les toitures terrasses peuvent être acceptées à conditions d'une bonne insertion paysagère et en cas d'impossibilité technique de créer une pente.

## ► Penser aux évolutions futures :



Les besoins évoluent avec le temps et les événements de la vie, il en va de même pour les projets de sa maison. **Anticiper les potentielles évolutions** de son agrandissement permettra de faciliter l'intégration de futures constructions. **Évitez la multiplication des volumes**. En environnement urbain, **privilégiez la surélévation** pour limiter l'emprise au sol sur la parcelle.

## ► La composition des façades :



Composez avec les éléments de la façade. Suivez l'alignement et le rythme des façades et respectez les proportions des ouvertures. L'objectif est **d'éviter un déséquilibre visuel** entre l'existant et le nouveau projet.



Conservez l'alignement des percements ou évitez de rompre la symétrie de l'existant. Évitez la multiplication de types de fenêtres. Prêtez attention aux détails de modénature de l'existant.

## Les règles d'intégration architecturale :

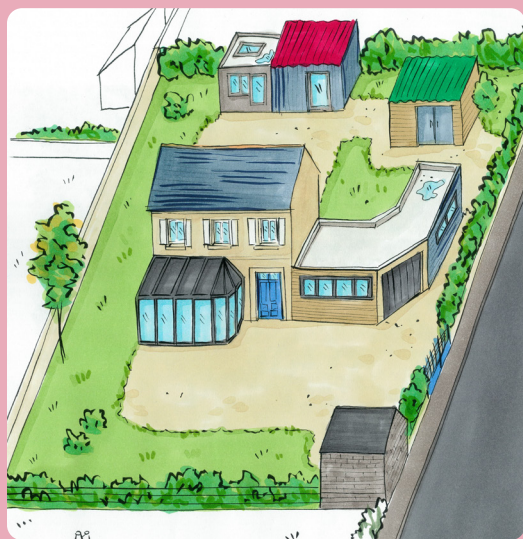
### ► Les résultats à éviter :



**Évitez des teintes de façades trop sombres** qui alourdissent l'agrandissement et le détache de la construction principale.

**Une extension recouverte en bois ne peut pas être visible depuis l'espace public.**

*L'utilisation ponctuelle de bardage en bois peut être admise pour les constructions justifiant d'une approche constructive éco-responsable (ossature bois, isolant biosourcé, etc.). Les lames devront être posées verticalement ou installées à la verticale et le bois pré-grisé.*



**Évitez des ruptures de volume ou d'aspect importantes** par rapport à la construction existante.

**Les matériaux bruts**, comme les parpaing, **doivent être recouverts**. Évitez les matériaux d'imitation.

**Évitez la multiplication de matériaux sur une façade.**

### ► L'aspect qualitatif et harmonieux :

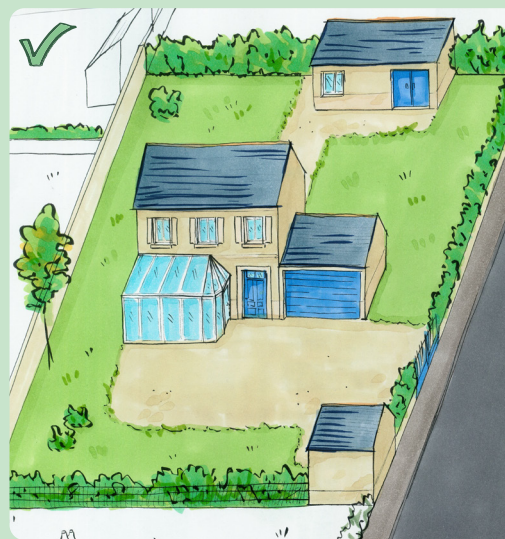


L'agrandissement doit rester discret par son aspect, notamment dans un contexte urbain et/ou homogène.

**Choisissez des couleurs en harmonie avec l'environnement.**

Les couleurs claires (beige, sable, blanc cassé...) sont traditionnellement utilisées pour les enduits et les menuiseries.

**Le PLUi impose des toitures à nuances de gris** à l'exception des constructions avec une toiture de tuiles en argile existante.



**Privilégiez des matériaux de qualité et des teintes déjà présentes sur la construction principale.**

**L'enduit en façade est fortement recommandé**, notamment à la chaux, pour sa durabilité et son intégration qualitative sur le territoire.

Vous pouvez choisir de créer une continuité avec l'existant ou de partir sur une apparence plus contemporaine tant que **l'insertion est harmonieuse et respecte l'identité de l'environnement alentour.**

# 3 Je constitue mon dossier d'autorisation d'urbanisme :

L'agrandissement de votre maison nécessite une autorisation d'urbanisme sous la forme d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. Vous devez joindre à votre demande un certain nombre de documents, détaillés ci-après.



## Le formulaire Cerfa :

Pour faire sa demande de **déclaration préalable** il faut compléter le formulaire Cerfa n°16702.

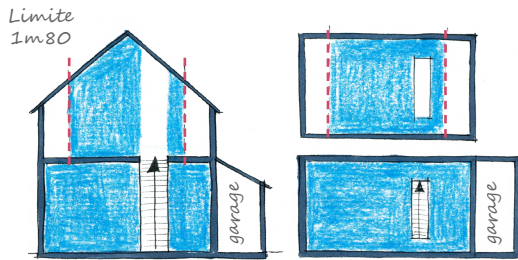
Pour une demande de **permis de construire** c'est le formulaire Cerfa n°13406.

Ils sont téléchargeables sur [service-public.fr](http://service-public.fr). Attention, toutes les pages sont à transmettre, qu'elles soient complétées ou non.

*Dans le cas d'une annexe ou d'une extension, il est recommandé de bien décrire les éléments en précisant les dimensions, les matériaux et les teintes dans la partie 4.1 « Nature de votre projet » du formulaire.*



## La surface de plancher :



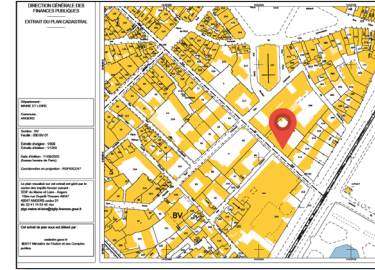
Une fois le projet dessiné, le calcul de sa **surface de plancher** est utile pour compléter sa demande de déclaration. Elle se calcule en additionnant toutes les surfaces couvertes et closes, mesurées du nu intérieur des façades avec une hauteur intérieure supérieure à 1m80. Elle exclue les surfaces de stationnement et les escaliers et leurs trémies.

## DP ou PC ?



Afin de savoir si votre projet nécessite l'obtention d'une **déclaration préalable** ou d'un **permis de construire**, il faut connaître sa surface de plancher et son emprise au sol. Consultez ensuite la **rubrique 2 du Cerfa** pour connaître les formalités exactes pour votre construction. **Le recours à un architecte est obligatoire si la surface de plancher de la construction dépasse 150 m<sup>2</sup>.**

## DP1./PCMI1. Le plan de situation :



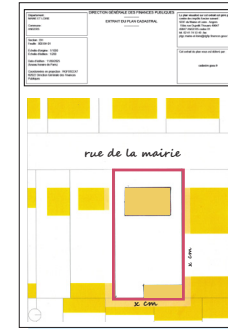
Le plan de situation permet de **situer le terrain dans la commune**. L'échelle recommandée est de 1/5000e., elle est à adapter en fonction de votre situation géographique.

*Vous pouvez facilement télécharger le fond de plan sur [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) en indiquant l'emplacement du terrain et le nom des rues.*

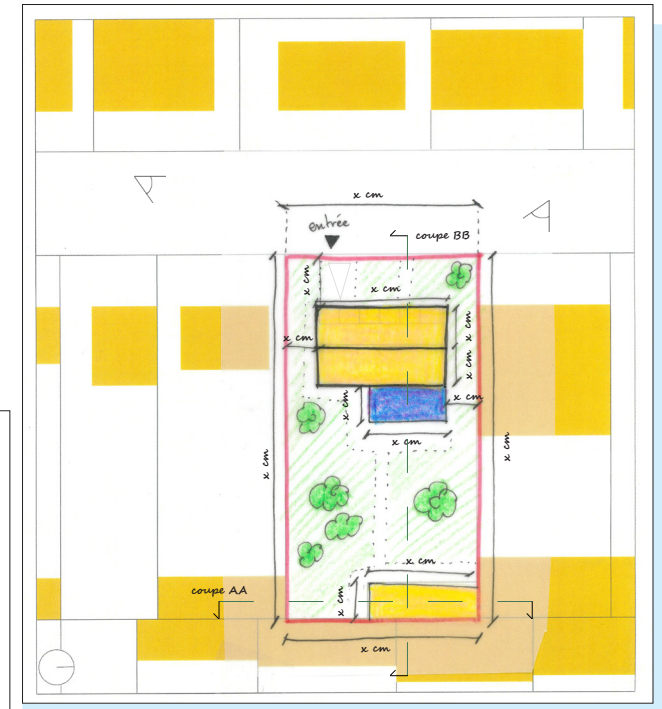
## DP2./PCMI2. Le plan de masse :

Le plan de masse **présente le projet dans sa totalité** et doit être coté dans les trois dimensions (longueur, largeur, hauteur). **Montrez ce qui est modifié, ajouté, démol**i. En fonction de la complexité du projet, il est plus facile de montrer le avant et après projet sur deux plans distincts.

*Vous pouvez imprimer l'extrait du [cadastre](http://cadastre.gouv.fr) à l'échelle 1/200e avec le nom des rues sur [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) et annoter à la main où et comment sera située l'installation avec une légende complète.*

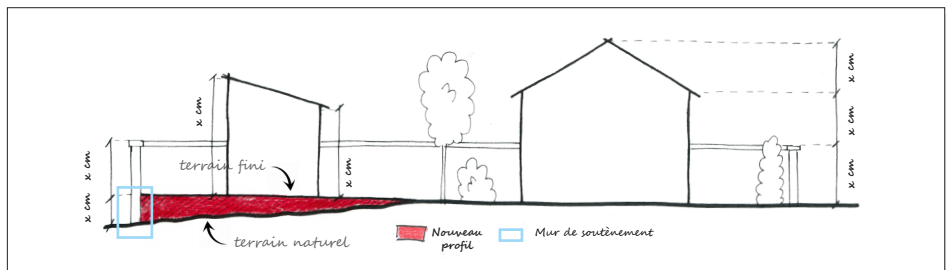


État Actuel



## DP3./PCMI3. Le plan en coupe du terrain :

Le plan en coupe est à fournir uniquement si le profil du terrain est modifié à l'occasion des travaux. C'est une coupe en travers en 2D à l'échelle et cotée, indiquant le profil du terrain naturel avant et après travaux.



## PCMI4. La notice décrivant le terrain et le projet :

La notice permet de préciser les éléments du projet qui ne peuvent pas être représentés par les seules pièces graphiques. Elle se compose de 2 parties :

A. Présenter la situation initiale du terrain (et analyse de son environnement proche)

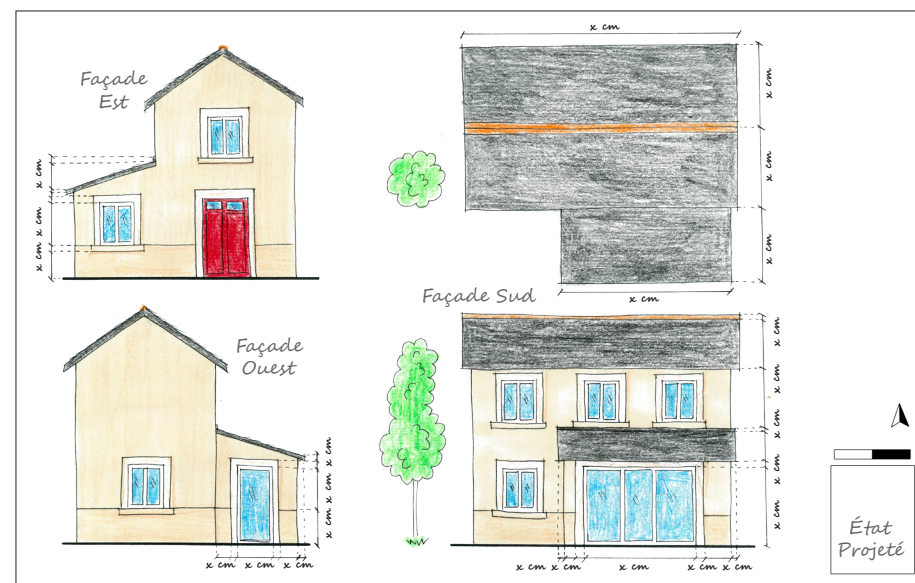
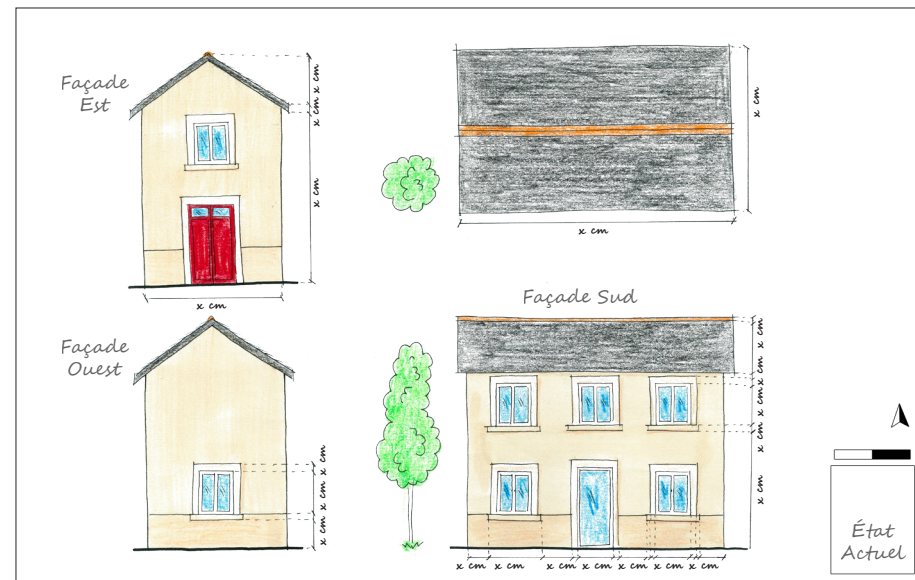
B. Présenter son parti pris architectural en répondant à 6 questions :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ? (modifié, supprimé)
- Comment seront l'implantation, la composition et le volume vis à vis des constructions avoisinantes ?
- À quoi ressemblent les constructions et les aménagements situés en limite de terrain ?
- Quels sont les matériaux et les couleurs de la construction existante et de votre projet d'agrandissement ? (justifier d'une démarche éco-responsable par exemple)
- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ajoutées ou enlevées ?
- Comment sont aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

## DP4./PCMI5. Les plans des façades et des toitures :

Les plans des façades permettent de comprendre quel sera l'aspect extérieur de manière précise en 2D avec **toutes les vues à l'échelle et cotées**, des façades impactées par le projet. Il est recommandé de fournir une pièce montrant l'état initial et une pour le projeté, afin de bien rendre visible les modifications par rapport à l'existant.

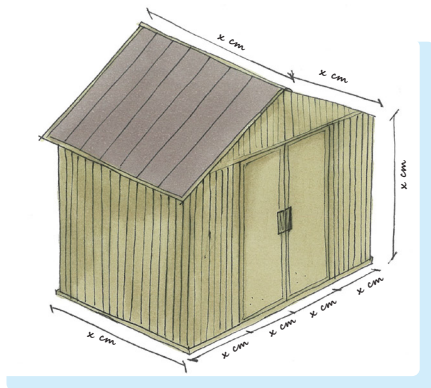
Pour tout projet d'agrandissement, précisez les teintes des façades existantes et projetées, les matériaux utilisés et indiquez les dimensions de toutes les constructions, y compris leur distance les une par rapport aux autres dans le cas d'un projet d'annexe.



## DP5. La représentation de l'aspect extérieur :

La représentation de l'aspect extérieur permet d'apprécier le résultat une fois les travaux réalisés. **Elle n'est demandée que si la DP4 ne suffit pas pour montrer les modifications.**

*Vous pouvez fournir un extrait de catalogue avec la notice du produit ou réaliser un photomontage montrant le projet sous forme de croquis sur une photo du site existant en précisant les dimensions, les matériaux utilisés et les teintes choisies.*



Pour une simple **déclaration préalable** les pièces **DP4. « Les plans des façades et des toitures »** et **DP5. « La représentation de l'aspect extérieur »** sont complémentaires. Vous pouvez décider comment transmettre les informations nécessaires aux instructeurs pour comprendre votre projet, notamment l'implantation, les dimensions et l'apparence.



*Si votre projet est visible depuis l'espace public, vous devez aussi fournir le document graphique et les photographies.*

## DP6./PCMI6. Le document graphique :



Le document graphique permet de voir comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes. Au-delà de l'aspect extérieur, demandé ci-dessus par la DP5, cette pièce sert à **apprécier l'intégration du projet dans son environnement.**

*Vous pouvez réaliser un photomontage du projet en perspective (depuis l'espace public ou une vue aérienne). Veuillez indiquer tout recours à l'intelligence artificielle dans votre dossier.*

Les photographies de référence utilisées sur cette double page ont été retouchées, afin d'éviter toute atteinte aux droits liés à la propriété privée.

## DP7 et 8./PCMI7 et 8. Les photographies :



**Les photographies permettent de situer votre terrain dans le contexte proche et lointain.**

La photographie de l'environnement proche sert à connaître l'aspect du terrain d'implantation et de ce qu'il y a immédiatement autour.



La photographie de l'environnement lointain sert à visualiser l'aspect du terrain et des terrains avoisinants.

## DP11. La notice architecturale en secteur protégé :

La notice architecturale est un texte accompagné d'illustrations, qui décrit **l'ensemble des matériaux et des teintes utilisés**. Elle permet de vérifier que les modalités d'exécution et d'installations sont **conformes à l'objectif de préservation du bâtiment**. C'est une pièce particulière qui n'est demandée que si votre projet se situe **en secteur protégé**.

## Autres documents :

Les documents présentés correspondent uniquement aux pièces requises par défaut. Selon votre zone définie par le PLUi, votre environnement et les particularités éventuelles de votre parcelle, **d'autres documents peuvent être nécessaires**. Consultez le formulaire Cerfa pour connaître l'ensemble des pièces qui peuvent être demandées.



**Pour vérifier votre zonage, retrouvez le QR code page 2 de ce livret.**



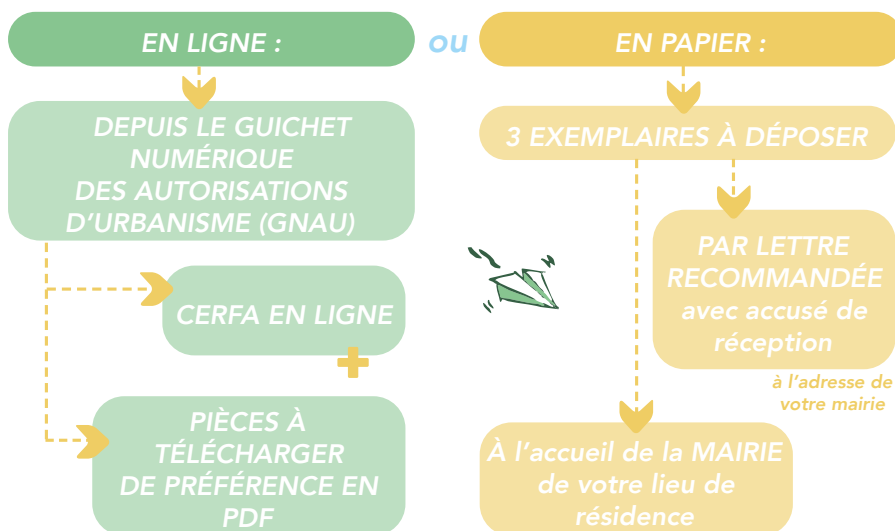
## Je vérifie si mon dossier est complet

- DP/PCMI1 : le plan de situation
- DP/PCMI2 : le plan de masse
- DP/PCMI3 : la coupe de terrain
- PCMI4 : la notice décrivant le terrain et le projet
- DP4/ PCMI5 : les plans des façades et des toitures
- DP5 : la représentation de l'aspect extérieur
- DP/PCMI6 : le document graphique d'insertion du projet
- DP/PCMI 7-8 : les photographies
- DP11 : la notice architecturale
- Autres : \_\_\_\_\_

Un dossier incomplet rallonge les délais d'instruction et complique le traitement de votre demande. Des documents complétés avec soin et sans oublis sont la meilleure voie pour obtenir son autorisation rapidement !



## Comment déposer la demande ?



Attention, toute personne morale (association, entreprise, etc...) doit obligatoirement déposer sa demande en ligne.



## Et ensuite ?

### Instruction de la demande :

**Le délai d'instruction d'une déclaration préalable est de 1 mois, et de 2 mois pour un permis de construire de maison individuelle.**

1 mois de plus se rajoute si le terrain se situe en secteur protégé.

Ce délai commence à partir de la date de dépôt du dossier complet.

S'il manque des pièces ou si le dossier n'a pas été constitué correctement le délai d'instruction ne commence qu'à la réception de tous les documents demandés.



### Avant de commencer les travaux :

Un affichage sur le terrain est obligatoire dès que la demande de travaux est validée. Il doit être visible depuis l'espace public et indiquer : le nom du titulaire de la déclaration préalable, la nature des travaux et le numéro d'autorisation. Ce panneau, rectangulaire d'au moins 80cm de long et de large, est facilement disponible en magasin de bricolage. Il doit être affiché pendant **2 mois afin de faire courir le délai de recours des tiers** et rester en place jusqu'à la fin des travaux. Les travaux doivent débuter dans les 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation.



### Après les travaux achevés :

Vous devez transmettre la **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux** (formulaire Cerfa n° 13408).

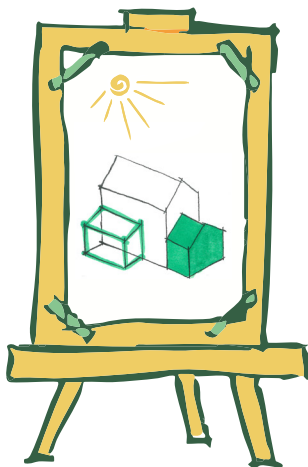
Un agent assermenté pourra venir vérifier que les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation délivrée.

Si les travaux sont conformes, vous pourrez demander une **attestation de non-contestation de conformité**, indispensable en cas de revente de votre maison.



# Un doute, des questions ?

Le service urbanisme  
de votre commune  
peut vous aider !



## Vous habitez à **Angers** et souhaitez un **accompagnement** ?

### **DIRECTION AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES**

#### **Service Droit des sols**

83 rue du Mail  
Hôtel de communauté, 3e étage  
BP 80011  
49020 Angers Cedex 02

Accueil physique :  
9h à 12h30 et 13h30 à 17h30  
(fermé le mardi après-midi)

02 41 05 40 99  
9h à 12h et 13h30 à 17h du lundi au vendredi

[pre-projet.angers@ville.angers.fr](mailto:pre-projet.angers@ville.angers.fr)

*Afin de vous aider  
dans l'élaboration de votre projet,  
vous pouvez bénéficier de conseils  
gratuits avec la Chargée de mission en  
architecture de la Ville d'Angers.*

La **Permanence de conseil en  
architecture** est ouverte au public  
sur rendez-vous le jeudi après-midi  
(accueil Service Droit des Sols).

