



Clôture



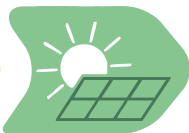
Agrandissement



Façade



Isolation



Panneau solaire

Guides Pratiques ALM **ISOLER MA MAISON**

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



Avril 2026



**angers loire
métropole**
communauté urbaine

➤ C'est quoi le **PLU** ?

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

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.



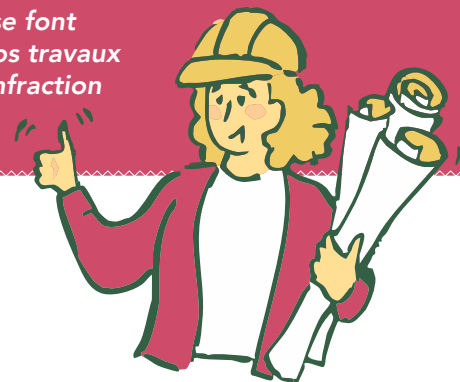
➤ « Ai-je besoin de **déclarer l'isolation thermique par l'extérieur de ma façade ?** »

Oui, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) sur construction existante est soumise à déclaration préalable 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.09



Analyser son environnement



p.10

2.

L'isolation thermique

p.12

Penser son projet



p.14

3.

Constituer son dossier



p.18

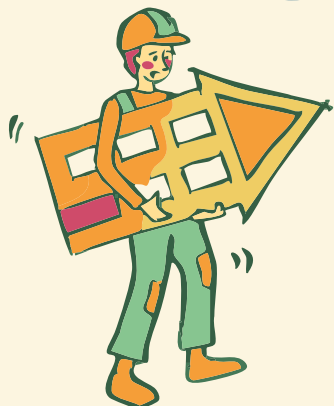
Les démarches administratives



p.22

ARRIVÉE

La délivrance de l'autorisation



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.



Je souhaite **faire des travaux pour...**

isoler ma maison ?

**Vous êtes au bon
endroit !**



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

DP < 20 m²

PC > 20 m²

13 Piscine

DP > 10 m²

PC avec couverture
> 1m80 de haut

12 Extension

(surélévation, véranda...)

DP > 5 m² et < 20 m²

PC > 20 m²

**11 Aménagement des
combles**

**Transformation du
garage en pièce de vie**

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

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

DP

DP Déclaration
préalable

PC Permis de
construire

D'autres guides
existent aussi pour
vous accompagner:



1 Cheminée

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

*Isoler ma maison par
l'extérieur
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 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).

➤ **Article 10 du règlement du PLUi relatif aux performances énergétiques :**

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine [...] tout en veillant à un rendu de qualité.

1 Je participe à l'harmonie de mon environnement :

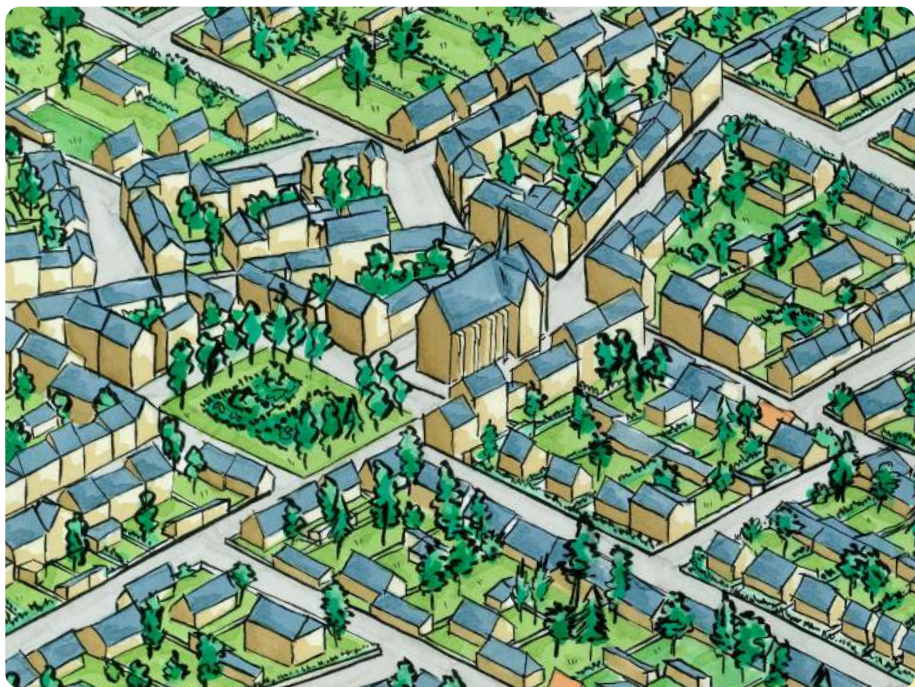
Observer et comprendre son environnement permet de définir les règles applicables à votre projet et de l'intégrer harmonieusement dans le paysage. Cet exercice s'effectue à trois échelles : le quartier, la rue et la parcelle.

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.

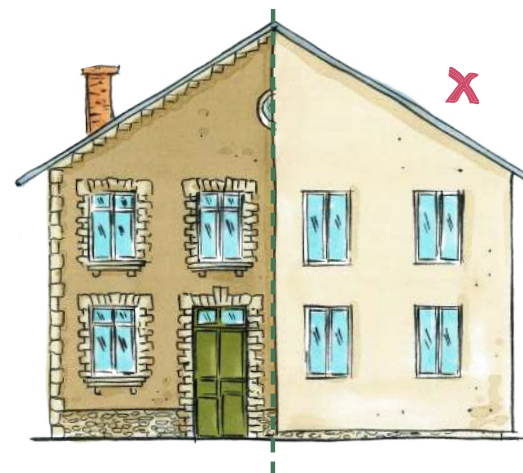
➤ À l'échelle de ma parcelle :



La façade d'une maison, élément architectural essentiel, participe pleinement à la mise en valeur du paysage environnant et mérite une attention particulière quant à sa qualité et à son intégration.

2 Adapter son projet d'isolation à l'existant :

➤ Préserver le caractère :



Toutes les façades ne sont pas compatibles avec une isolation thermique par l'extérieur.

Pour une construction ancienne présentant des caractéristiques architecturales marquées (encadrements, parements, modénatures etc...) il est important de préserver les détails afin de ne pas défigurer son identité. **Dans ce cas, une isolation par l'intérieur ou un correcteur thermique (chanvre, chaux, liège, etc.) seraient plus adaptés.**

➤ Comment réussir son projet d'isolation thermique ?

La checklist d'une bonne insertion paysagère

☐ COHÉRENCE
AVEC L'EXISTANT

☐ PRÉSERVATION
DE L'EXISTANT

☐ IMPLANTATION

☐ MATÉRIAUX

☐ ÉTANCHÉITÉ

☐ ÉPAISSEUR



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.

➤ Préserver l'harmonie :



Choisissez des teintes qui s'accordent bien avec l'existant. Évitez des ruptures d'aspect trop marquées comme des couleurs de façade trop sombres, qui allourdissent et cassent l'harmonie de l'environnement proche.

Bien s'informer sur l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) :

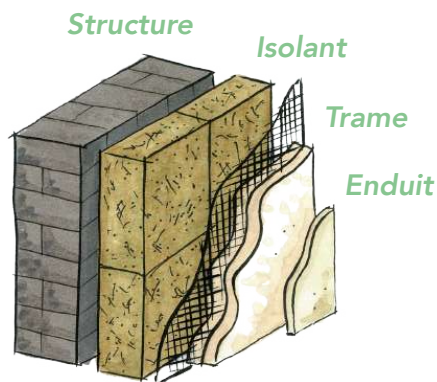
Amélioration des performances énergétiques :



L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) s'inscrit dans une démarche de rénovation énergétique globale et performante. Enveloppant le bâtiment d'une couche continue, elle contribue à limiter les ponts thermiques, à améliorer le confort en toute saison et à réduire durablement les consommations d'énergie. L'ITE préserve également les murs intérieurs sans perte de surface au sol et permet de rénover simultanément l'aspect extérieur.

Choisir son isolation :

Privilégier un matériau naturel permet de bénéficier d'un bon confort thermique et d'un impact environnemental réduit. Il est important de sélectionner un isolant avec un bon coefficient de performance thermique, afin d'assurer une isolation efficace, pérenne et cohérente avec les principes d'une rénovation respectueuse du bâtiment et de son environnement.



Pour vous aider dans votre projet...

Mieux chez moi

(Espace conseil France Rénov' d'Angers Loire Métropole)

Lieu : 83 rue du Mail à Angers

Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Par téléphone : 02 41 43 00 00 (tapez 1)

mieuxchezmoi@angersloiremetropole.fr

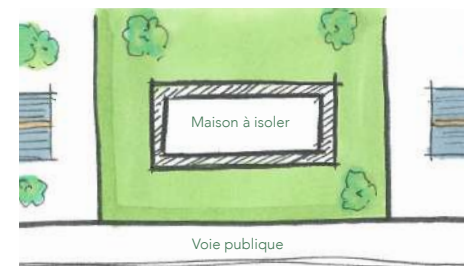
Un accompagnement à la rénovation de votre logement
Conseils gratuits, neutres et indépendants
Renseignement sur les aides financières



Les règles d'implantation :

La règle générale :

Ajouter une épaisseur à votre façade impacte l'emprise au sol de votre maison et est soumis aux règles d'implantation d'urbanisme. Des dérogations existent, il faudra en faire la demande lors du dépôt de la demande de déclaration préalable.



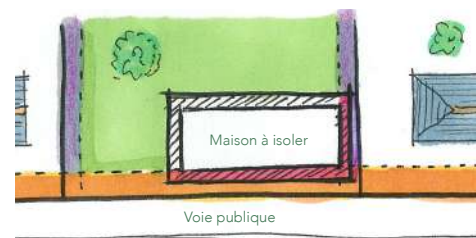
Les dérogations :

Marge de recul

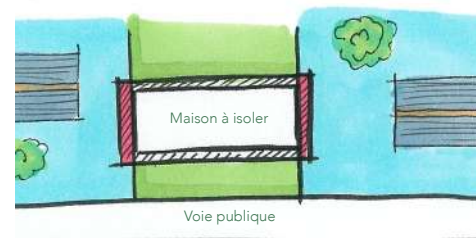
Marge de retrait

Parcelles mitoyennes

Voie publique



Si votre projet débordé sur la marge de retrait ou de recul, une dérogation de 30cm maximum existe à condition que les impératifs techniques et l'insertion architecturale soient respectés.



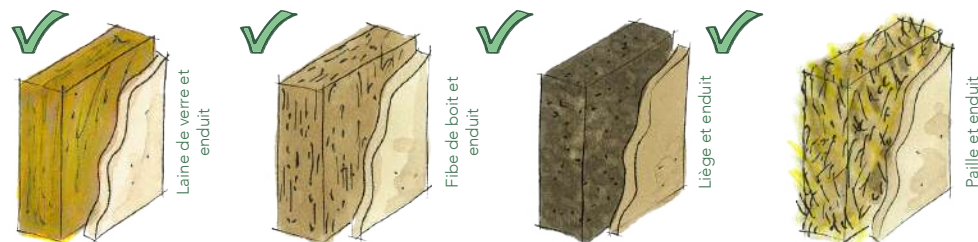
Si votre construction se situe en limite séparative et que vous devez dépasser sur la propriété de votre voisin, vous pouvez demander une dérogation d'urbanisme de 30 cm maximum à condition d'avoir l'accord écrit des voisins concernés (généralement acte notarié).



Si votre construction se situe en limite avec l'espace public, des dérogations peuvent être accordées sous réserve du respect du Règlement de Voirie.

Les règles d'intégration architecturale :

Enduire son isolant :



L'enduit en façade est fortement recommandé, notamment à la chaux, pour sa durabilité et sa bonne intégration dans le paysage local. Les enduits sont parfaitement adaptés pour recouvrir des isolants, y compris ceux issus de matériaux biosourcés et naturels.

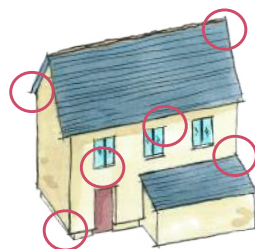
Recouvrir son isolant :



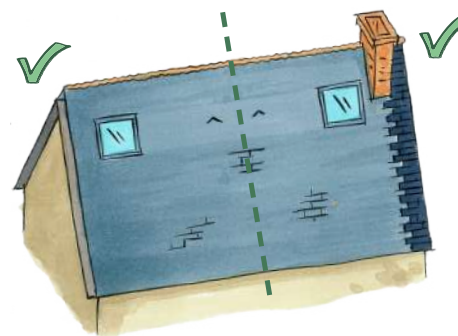
Recouvrez l'isolant avec des matériaux et des aspects en accord avec l'environnement. L'utilisation ponctuelle de bardage peut être autorisée si le choix est motivé et justifié. Évitez les façades entièrement recouvertes qui suppriment les modénatures ou avec des teintes trop contrastées avec l'environnement.

Gérer la surépaisseur :

Isoler par l'extérieur crée une surépaisseur qui doit être prise en charge, notamment au niveau du débord de toit pour éviter toute infiltration. Privilégiez l'appel à un couvreur pour un allongement du débord de toit.



Les détails architecturaux :



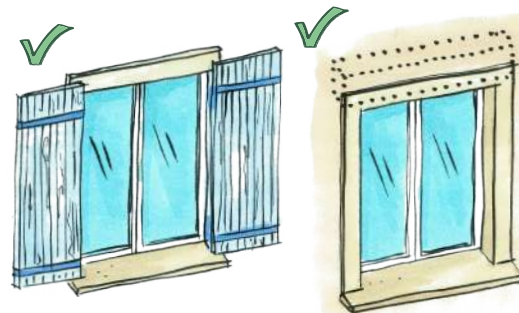
L'ITE peut nécessiter un léger prolongement de la toiture.

Privilégiez une couvertine discrète ou une extension de toiture afin d'assurer une bonne protection de la nouvelle façade isolée et de conserver l'équilibre esthétique de l'ensemble.



L'isolation thermique ne doit pas effacer les modénatures.

Elles doivent être restituées, par un relief ou une couleur, afin de préserver le caractère et l'identité architecturale d'origine.



L'ITE peut être l'occasion de bien intégrer vos nouveaux volets.

Si vous souhaitez remplacer des volets battants par des volets roulants, vous pouvez cacher le coffre du volet, peu esthétique lorsqu'il est apparent, directement dans la nouvelle épaisseur de la façade isolée.

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

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur nécessitent une autorisation d'urbanisme sous la forme d'une déclaration préalable. Vous devez joindre à votre demande un certain nombre de documents, détaillés ci-après.



Le formulaire Cerfa :

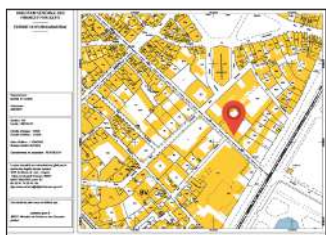
Pour faire sa demande de déclaration préalable il faut compléter le formulaire Cerfa n°16702.

Il est téléchargeable sur service-public.fr. Attention, toutes les pages sont à transmettre, qu'elles soient complétées ou non.

Dans le cas d'une ITE, il est recommandé de bien décrire la manière dont vous modifiez la façade dans la partie 4.1 « Nature de votre projet » du formulaire.



DP1. Le plan de situation :



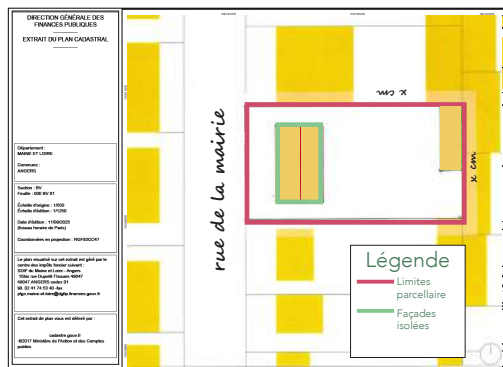
Le plan de situation permet de situer le terrain dans la commune. L'échelle recommandée est de 1/5000e., elle est à adapter en fonction de votre situation géographique.

Vous pouvez facilement télécharger le fond de plan sur cadastre.gouv.fr en indiquant l'emplacement du terrain et le nom des rues.

DP2. 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). Dans le cas d'une ITE, il sert à montrer les façades modifiées et si le projet est visible depuis l'espace public.

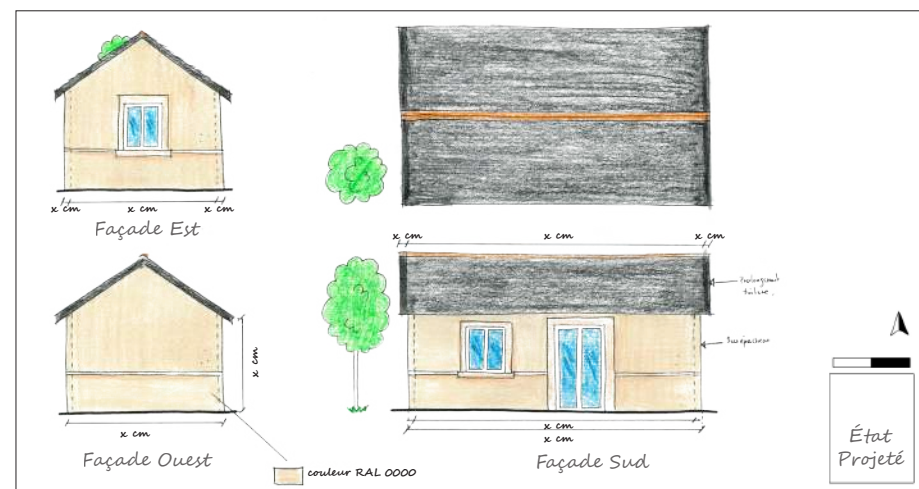
Vous pouvez imprimer l'extrait du cadastre à l'échelle 1/200e avec le nom des rues sur cadastre.gouv.fr et annoter à la main quelles seront les façades impactées par le projet avec une légende complète.



DP4. Les plans des façades et des toitures :

Les plans des façades et des toitures permettent de comprendre quel sera l'aspect extérieur de manière précise en 2D avec toutes les vues à l'échelle et cotées, des façades et toitures impactées par le projet.

Dans le cas d'une ITE, précisez les teintes de la façade existante et projetée. Indiquez les nouvelles dimensions du bâti avec la surépaisseur de l'isolant et du toit s'il y a un allongement de la toiture.



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, le type de recouvrement de l'isolant et les teintes choisies.



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 fournir les DP6. «Le document graphique», DP7 et 8. «Les photographies».

DP6. 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 créées à l'aide de l'intelligence artificielle ou retouchées, afin d'éviter toute atteinte aux droits liés à la propriété privée.

DP7 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.



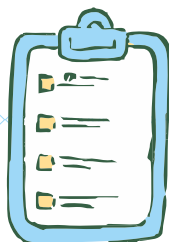
Pour vérifier votre zonage, retrouvez le QR code page 2 de ce livret.



Je vérifie si mon dossier est complet

- DP1 : le plan de situation
- DP2 : le plan de masse
- DP4 : les plans des façades et des toitures
- DP5 : la représentation de l'aspect extérieur
- DP6 : le document graphique d'insertion du projet
- DP7 et 8 : les photographies
- 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 ?

EN LIGNE :

ou

EN PAPIER :

DEPUIS LE GUICHET
NUMÉRIQUE
DES AUTORISATIONS
D'URBANISME (GNAU)

CERFA EN LIGNE

PIÈCES À
TÉLÉCHARGER
DE PRÉFÉRENCE EN
PDF

3 EXEMPLAIRES À DÉPOSER

PAR LETTRE
RECOMMANDÉE
avec accusé de
réception



À l'accueil de la MAIRIE
de votre lieu de
résidence

à l'adresse de
votre mairie

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.

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).

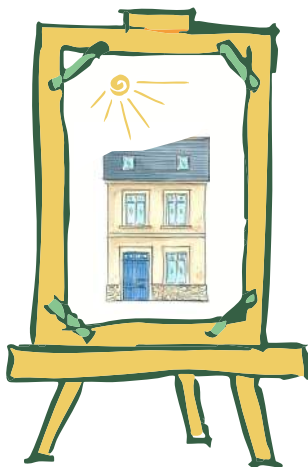
Un agent assermenté pourra venir vérifier que les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation délivrée.

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

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).

