



Clôture



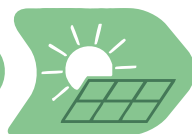
Agrandissement



Façade



Isolation



Panneau solaire

# *Guides Pratiques ALM*

# **MODIFIER MA FAÇADE**

*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](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** une **modification de ma façade** ? »

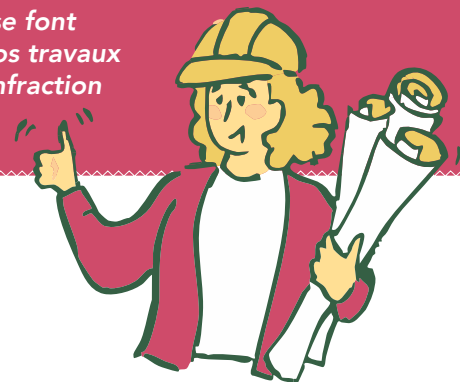
**Oui**, toute modification de façade sur une construction existante est soumise à déclaration préalable par le code de l'urbanisme.

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.

### Les éléments de façade

p.12

### Penser son projet



p.14

3.

### Constituer son dossier



p.18

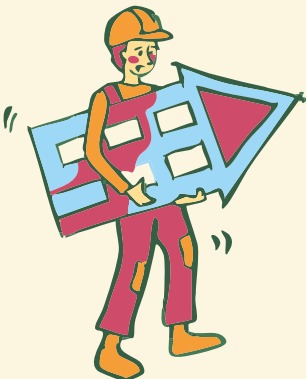
### Les démarches administratives



p.22

ARRIVÉE

### La délivrance de l'autorisation

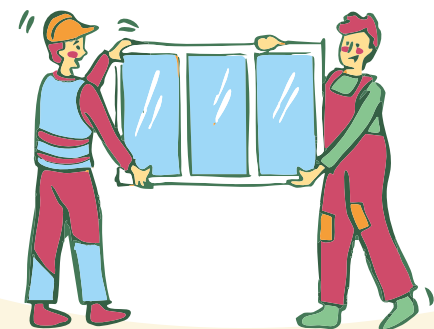


## À qui s'adresse ce **guide** ?

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...**

**modifier ma façade?**

**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**

**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

**DP** Déclaration  
préalable

**PC** Permis de  
construire

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**

Modifier ma façade  
à Angers Loire  
Métropole ?



## Ce que dit le PLUi :

Avant toute modification de façade, 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 :**

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).

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

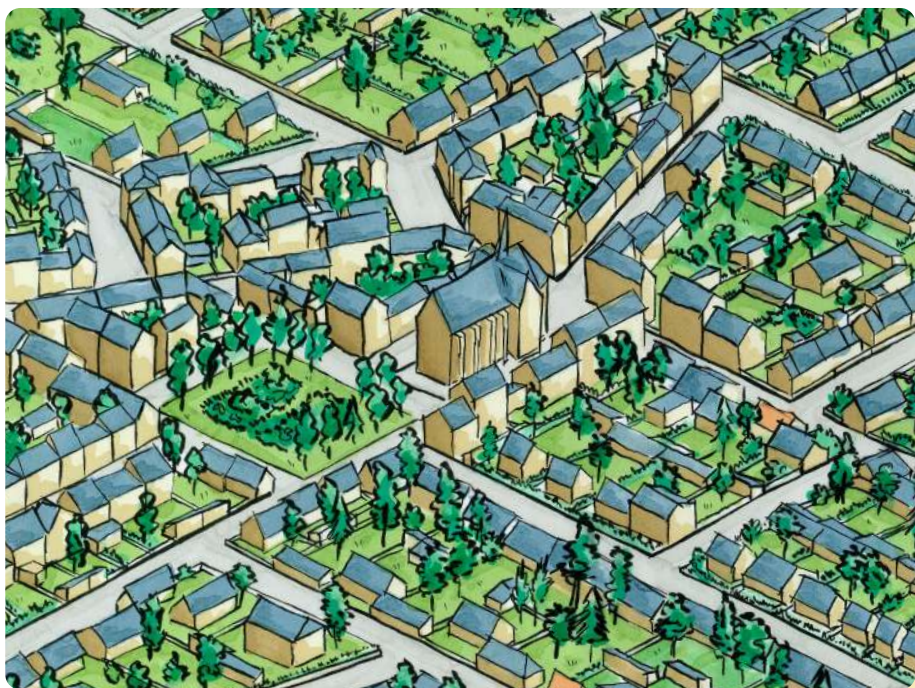
Observer et comprendre son environnement permet de définir les règles applicables à votre projet et de l'intégrer harmonieusement dans le paysage. Cet exercice s'effectue à trois échelles : le quartier, la rue et la parcelle.

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. Les éléments qui constituent une façade :

### Comment réussir son projet de modification de façade ?

La checklist d'une bonne insertion paysagère

☐ COHÉRENCE  
AVEC L'EXISTANT

☐ IMPLANTATION

☐ VOLUME

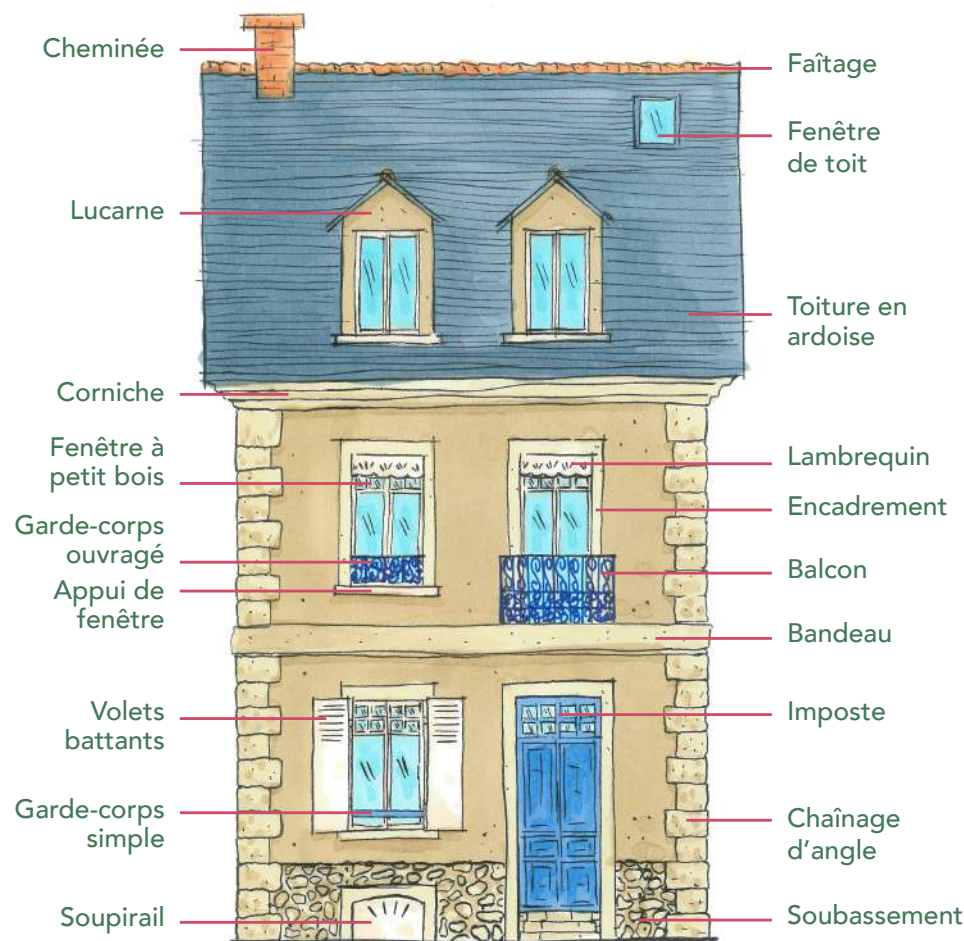
☐ HAUTEUR

☐ 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.



Le schéma ci-dessus illustre la diversité du vocabulaire d'une façade, réunissant les éléments de modénatures les plus communs sur le territoire. **Repérer et comprendre ces modénatures en fonction de l'époque et du style de construction de votre maison est une étape clé pour envisager toute modification de façade en respectant son authenticité et garantissant sa bonne intégration architecturale.**

## L'aspect de la façade :



Faire appel à un professionnel qualifié pour effectuer des modifications sur votre façade garantit un diagnostic précis et une mise en œuvre respectueuse des techniques traditionnelles, essentielles à la durabilité de l'ouvrage et à la bonne préservation de l'existant.

## Les ravalements de façade :



Le ravalement de façade consiste à nettoyer, réparer et remettre en état les murs extérieurs d'un bâtiment afin d'en préserver l'aspect, la solidité et l'étanchéité. Réalisé avec des matériaux adaptés au bâti existant, il permet de maintenir la respiration des murs et de préserver le patrimoine architectural.

## Les revêtements :

La remise en état d'une façade abîmée est fortement recommandée, notamment à la chaux, pour sa durabilité et son intégration harmonieuse dans le paysage local.

Lorsqu'une façade est en mauvais état, il est préférable de la traiter en refaisant l'enduit plutôt que de masquer les désordres avec un revêtement qui risquerait d'aggraver les dégradations. Évitez les revêtements de façade à visée uniquement décorative.



## Les teintes de façade :



Aplats de façade



Menuiseries et volets



Porte et ferronneries

Certaines teintes sont traditionnellement utilisées selon les éléments du bâti : les aplats de façade, les menuiseries, les volets, les ferronneries ou les portes ont chacun leurs propres palettes de nuances. **Choisissez les couleurs de manière cohérente afin de préserver l'harmonie paysagère.**

## Des exemples d'harmonies :



Pour aller plus loin...

Si vous souhaitez connaître les teintes adaptées avec votre territoire, le nuancier du Maine-et-Loire est la référence à suivre, selon votre projet et sa situation : [nuancier49.fr](http://nuancier49.fr)

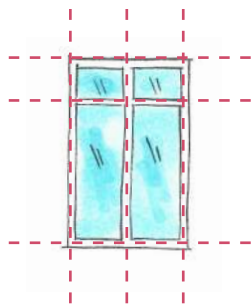


## Les détails architecturaux :

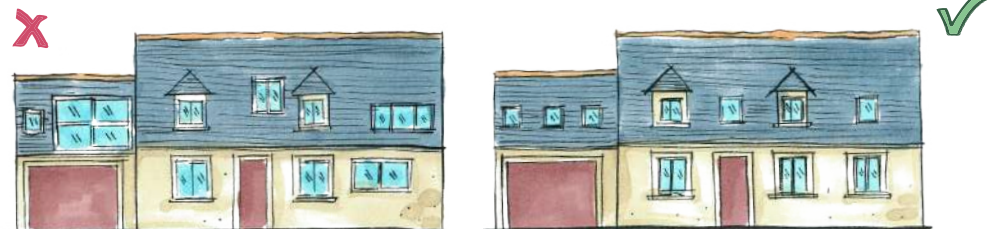
### ► La composition de façade :



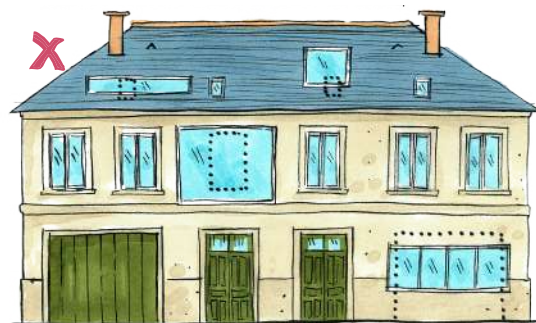
Harmonisez les éléments de la façade en respectant l'alignement et le rythme, ainsi que les proportions des ouvertures. L'objectif est **d'éviter un déséquilibre visuel entre l'existant et le nouveau projet.**



### ► Modifier les ouvertures :



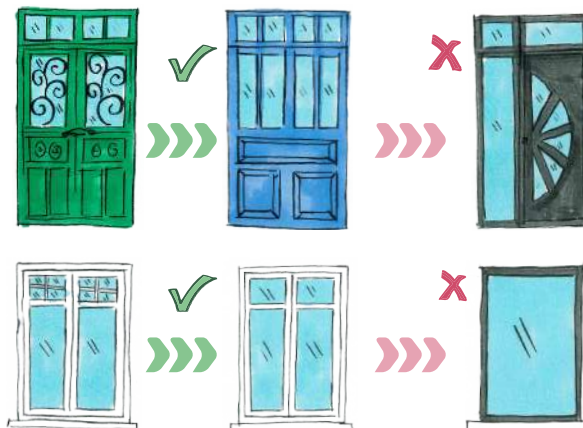
Pour la création de nouveaux percements, gardez la symétrie de la façade en reprenant les mêmes proportions que les ouvertures existantes et en suivant les alignements verticaux et horizontaux de la construction.



Évitez des modifications trop importantes des percements existants, surtout lorsque la façade est visible depuis l'espace public. Préservez l'harmonie en évitant la multiplication des types de fenêtres.

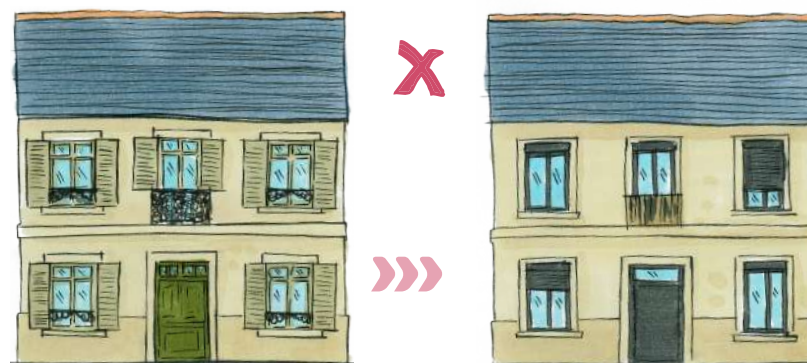
Pour les constructions anciennes qui présentent des caractéristiques architecturales marquées, il est important de préserver la cohérence de l'époque et du style. Même si votre maison ne se situe pas en secteur protégé, elle mérite une attention particulière aux détails pour ne pas défigurer son identité.

### ► Les portes et les menuiseries :



Gardez les caractéristiques des portes et des fenêtres. Préservez le caractère de la construction existante en terme de matériaux, de teintes et de détails.

### ► Les volets et les gardes-corps :



Prêtez attention aux détails architecturaux de votre façade. Évitez de standardiser l'apparence des volets ou des gardes-corps afin de préserver le caractère unique de votre maison.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles. Vous pouvez l'intégrer dans la construction ou les dissimuler par lambrequin cohérent avec le style et l'époque de votre maison.

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

La modification d'une façade nécessite 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](http://service-public.fr). Attention, toutes les pages sont à transmettre, qu'elles soient complétées ou non.

Il est recommandé de bien décrire la manière dont vous modifier la façade dans la partie 4.1 « Nature de votre projet » du formulaire.



## DP1. Le plan de situation :



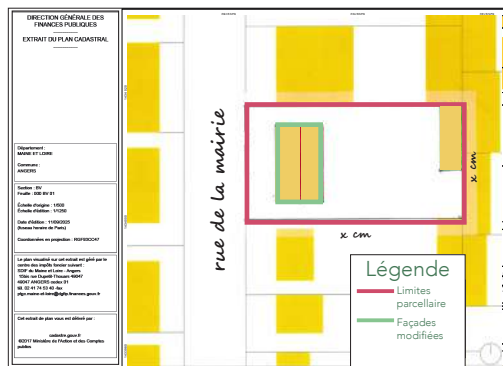
Le plan de situation permet de situer le terrain dans la commune. L'échelle recommandée est de 1/5000e., elle est à adapter en fonction de votre situation géographique.

Vous pouvez facilement télécharger le fond de plan sur [cadastre.gouv.fr](http://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 modification de façade, il sert à montrer les façades modifiées et si le projet est visible depuis l'espace public.

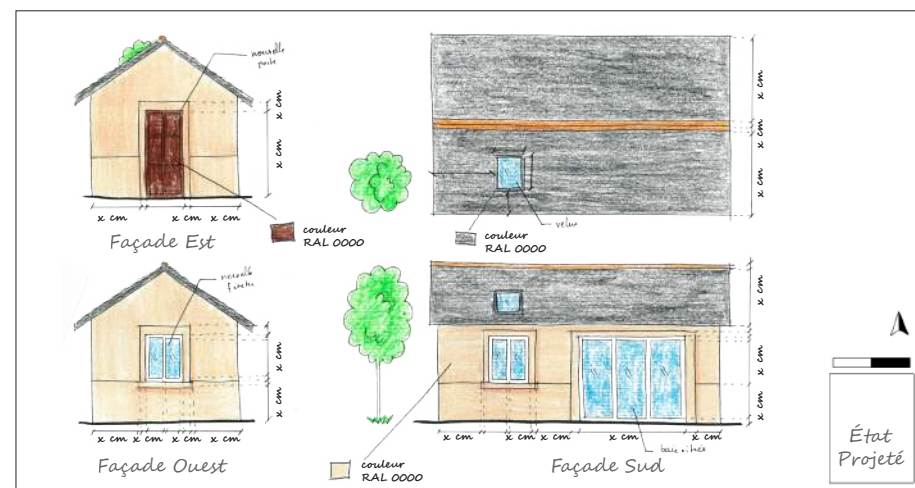
Vous pouvez imprimer l'extrait du cadastre à l'échelle 1/200e avec le nom des rues sur [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr) et annoter à la main quelles seront les façades impactées par le projet avec une légende complète.



## 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'un changement d'enduit, précisez les teintes de la façade existante et projetée. Dans le cas de modification d'une fenêtre, montrez ce qui est modifié, ajouté, enlevé et indiquez les dimensions et les matériaux des nouveaux éléments.



## 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.***



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 les dimensions et l'apparence. Attention, si vous ne représentez pas visuellement les teintes utilisées, vous devez inscrire les références de ces couleurs dans un des documents.



*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.



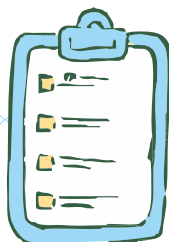
**Pour vérifier votre zonage, retrouvez le QR code page 2 de ce livret.**



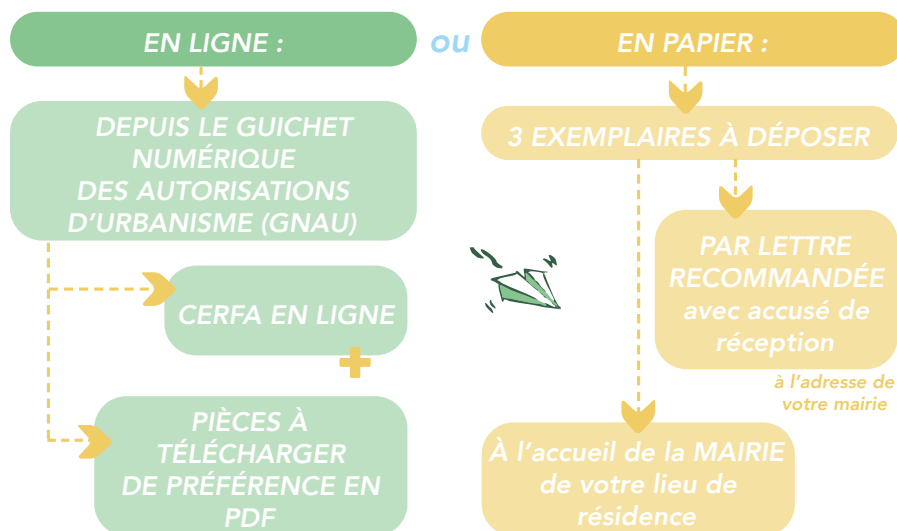
## Je vérifie si mon dossier est complet

- 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 ?



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).

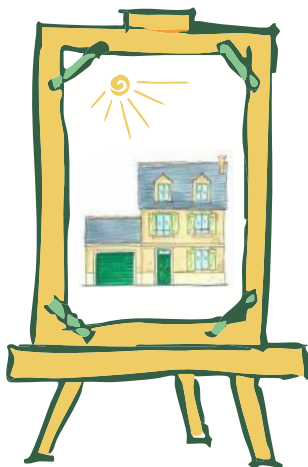
Un agent assermenté pourra venir vérifier que les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation délivrée.

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](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).

