



LA DECLARATION PREALABLE





La déclaration préalable est obligatoire pour les travaux ne relevant pas d'un permis de construire. Elle permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

Vous avez un projet de création ou de remplacement d'un portail, vous souhaitez agrandir ou surélever votre maison, ravalement votre façade, remplacer des menuiseries, poser des volets ou encore créer une baie vitrée... Alors, la déclaration préalable vous concerne.

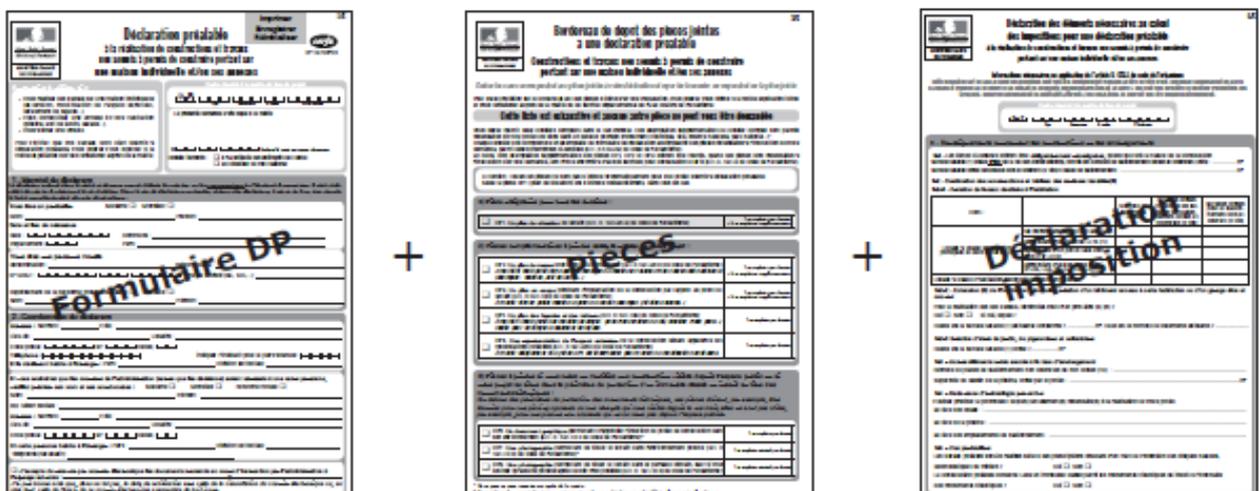
Ce guide pratique explique les différentes pièces demandées figurant dans la liste exhaustive fournie dans le formulaire. Il vous aidera à comprendre et appréhender chaque pièce et ainsi fournir un dossier précis et complet.

Quels sont les travaux soumis à Déclaration Préalable ?

- Une nouvelle construction d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieures à 5m², sans dépasser 20m².
- Une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m², non couverte ou dont la couverture fait moins d'1,80m de hauteur au-dessus du sol.
- Pose ou modification d'une clôture.
- Des travaux sur les constructions existantes comme :
 - ✓ Extension d'une construction existante entraînant la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m², sans dépasser 20 m².
 - ✓ Extension dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme d'une construction existante d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², sans dépasser 40 m², si cela ne conduit pas à porter la surface ou l'emprise totale de la construction à plus de 150 m².
 - ✓ Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (façade, menuiseries, toiture...)
 - ✓ Changement de destination d'un bâtiment (par exemple transformation d'un local commercial en habitation), sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade.

Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de doute, reportez-vous à la notice explicative détaillée (Cerfa n°51434) disponible sur : www.service-public.fr (autorisations d'urbanisme) ou renseignez-vous auprès de la mairie.

Comment constituer votre dossier ?



Pièce obligatoire à tous dossiers

- Un plan de situation (DP 1)

Liste des pièces demandées en fonction du projet ou de sa localisation

- Un plan de masse des constructions et des bâtiments à démolir, le cas échéant (DP 2)
- Un plan en coupe du terrain et de la construction (DP 3)
- Un plan des façades et des toitures (DP 4)
- Une représentation de l'aspect extérieur de la construction si votre projet le modifie (DP 5)
- Un document graphique (DP 6)
- Des photographies de près et de loin. Des photographies du bâtiment à démolir, le cas échéant (DP 7, 8)
- Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux (DP 11)

Chaque projet étant particulier, vous pouvez être amené à fournir des pièces autres que celles-ci.

Après le dépôt de votre projet en Mairie, votre dossier sera transmis au service ADS qui l'instruira.

Le délai d'instruction varie entre minimum 1 mois et maximum 2 mois en fonction du projet, par exemple si votre projet est situé dans les abords d'un monument historique ou dans un site patrimonial remarquable = +1 mois.

La complétude de votre dossier sera vérifiée et si besoin une demande de pièce complémentaire vous sera adressée par courrier en lettre recommandée. Cette demande stoppera alors le délai d'instruction. Vous aurez 3 mois pour fournir les pièces demandées, passé ce délai votre projet pourra être soumis à un rejet tacite.

Il est donc **IMPORTANT** de fournir un dossier dont **l'exactitude et la qualité des documents fournis faciliteront leur compréhension.**

Astuces

N'oubliez pas de renseigner la partie « *courte description de votre projet ou de vos travaux* » et le « *tableau des surfaces* » (surfaces existantes, surfaces créées ou s'il n'y a pas de création de surfaces l'indiquer par zéro).



ZOOM SUR LES PIÈCES

Certaines pièces sont à joindre à votre déclaration préalable en fonction de projet, par exemple :

- **Un ravalement de façade** - **DP1, DP5** (ne pas oublier de préciser le coloris dans le formulaire)
- **Une clôture** - **DP1, DP2, DP6**
- **Une ouverture sur façade ou toit, des panneaux solaires et le remplacement de menuiseries** - **DP1, DP4, DP5**
- **Une piscine** - **DP1, DP2, DP3, DP5**
- **Un abri, un garage, des extensions** – **DP1, DP2, DP3, DP4, DP5**



Si votre projet est **visible depuis l'espace public**, **DP6, DP7, DP8**,

Si le projet se trouve dans un secteur où **l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France** est nécessaire **DP11**

Le Plan de Situation (DP 1)

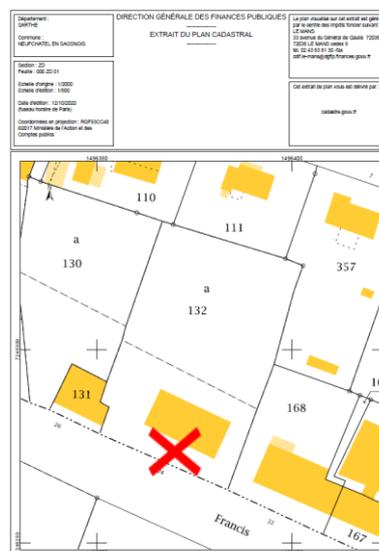
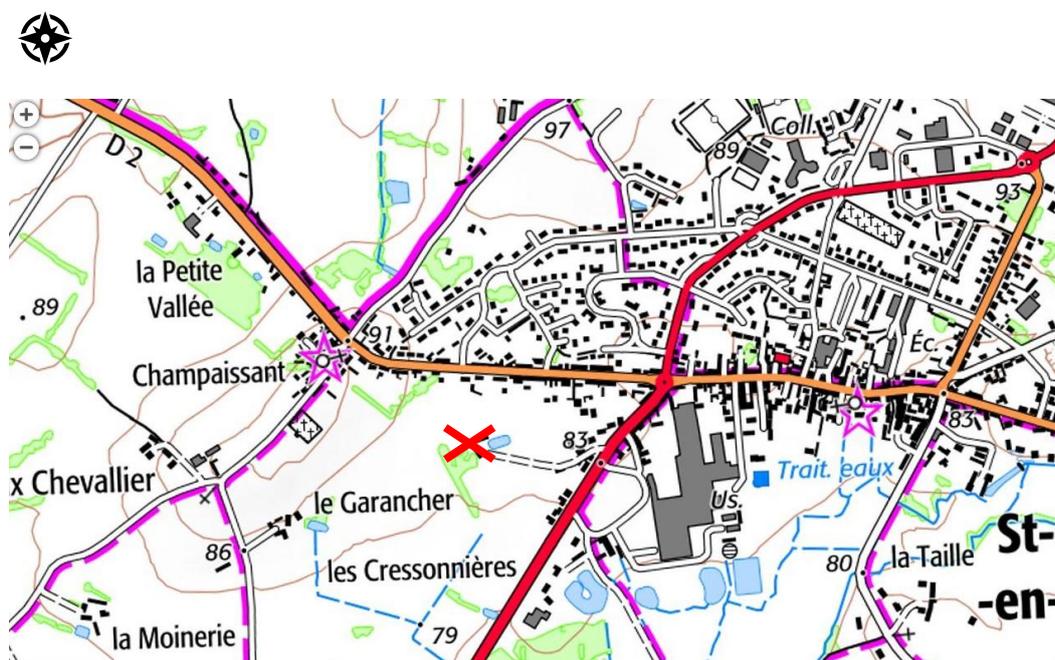


Pièce à fournir OBLIGATOIREMENT

Le plan de situation permet de repérer votre terrain dans la commune.

Il permet également de déterminer les règles d'urbanisme applicables à votre projet (zonage du Plan Local d'Urbanisme, périmètre de protection d'un monument historique...).

- Utiliser une carte routière ou un plan de la Ville (format 21x29,7 cm)
- Indiquer l'orientation (le Nord)
- Localiser votre terrain avec un repère (Croix, trait de couleur...)
- Mentionner le nom des rues



Astuces

- La mairie peut vous fournir un plan
- Utiliser des sites de géolocalisation comme geoportail, google Earth, cadastre.gouv.fr, etc...

Le Plan de Masse (DP 2)

A fournir uniquement si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante.

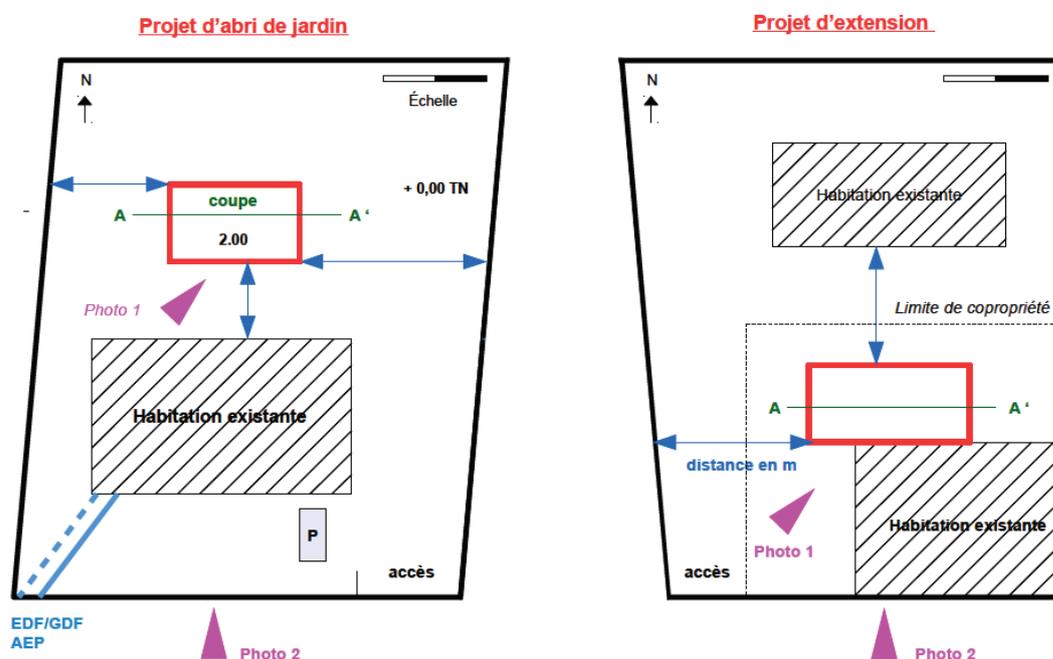
Le plan de masse présente le projet dans sa totalité (terrain, constructions à conserver, à modifier, à démolir, à édifier).



Il permet de vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme soit édictées par un Plan Local d'Urbanisme soit par le Règlement National d'Urbanisme (accès, réseaux, implantation, emprise, hauteur, stationnement, espaces verts.).

Le plan fait apparaître :

- une échelle (comprise entre 1/50 et 1/500)
- l'orientation (Nord)
- un projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur)
- les distances entre la construction et les limites du terrain
- l'angle de prise de vue des photos (à joindre au dossier)
- les bâtiments existants sur le terrain, à démolir ou à édifier
- la clôture à créer ou à modifier
- les espaces verts et plantations à maintenir, supprimer ou créer
- les allées de desserte et places de stationnement
- l'implantation des réseaux (eau, électricité, assainissement)



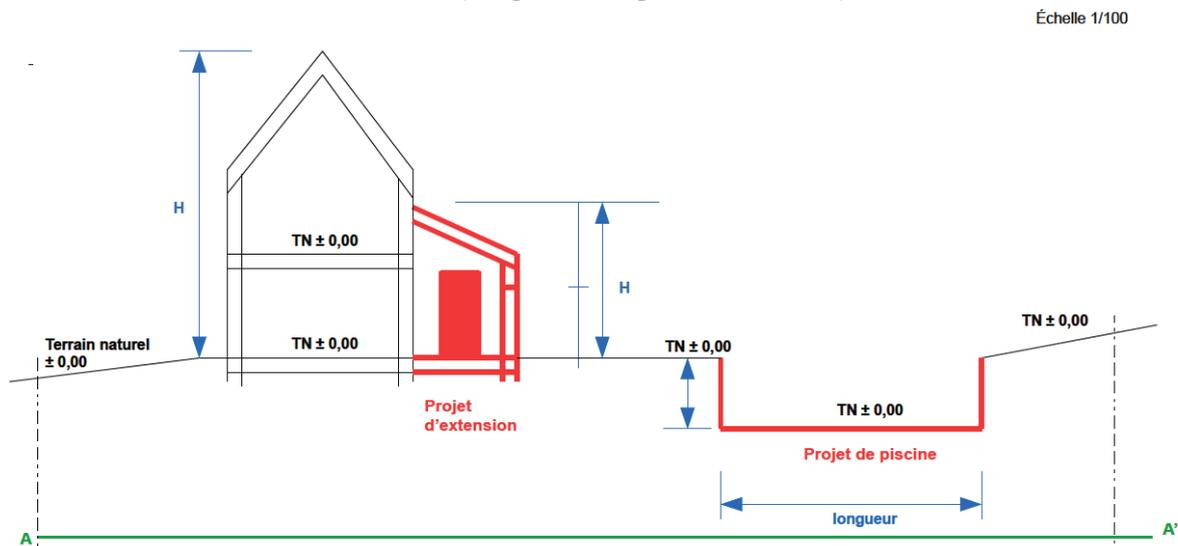
Le Plan de Coupe (DP 3)

A fournir uniquement si votre projet modifie le profil du terrain.

Le plan en coupe complète le plan de masse et présente l'adaptation de la construction à la topographie du terrain (terrain plat ou en pente, remblais ou déblais à effectuer).

Réalisation

- Établir un plan du terrain avec une échelle (si possible identique à celle du plan de masse).
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur...).



Le plan fait apparaître :

- Le profil du terrain avant travaux (TN) et après travaux.
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.
- Le volume extérieur de la construction (la représentation des planchers intérieurs n'est pas obligatoire).
- Les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel (au sommet du toit à la gouttière).

Astuces

- Faire 2 plans (comme pour le plan de masse)
 - Un plan état actuel
 - Un plan état futur
- Utiliser un plan de pignon.

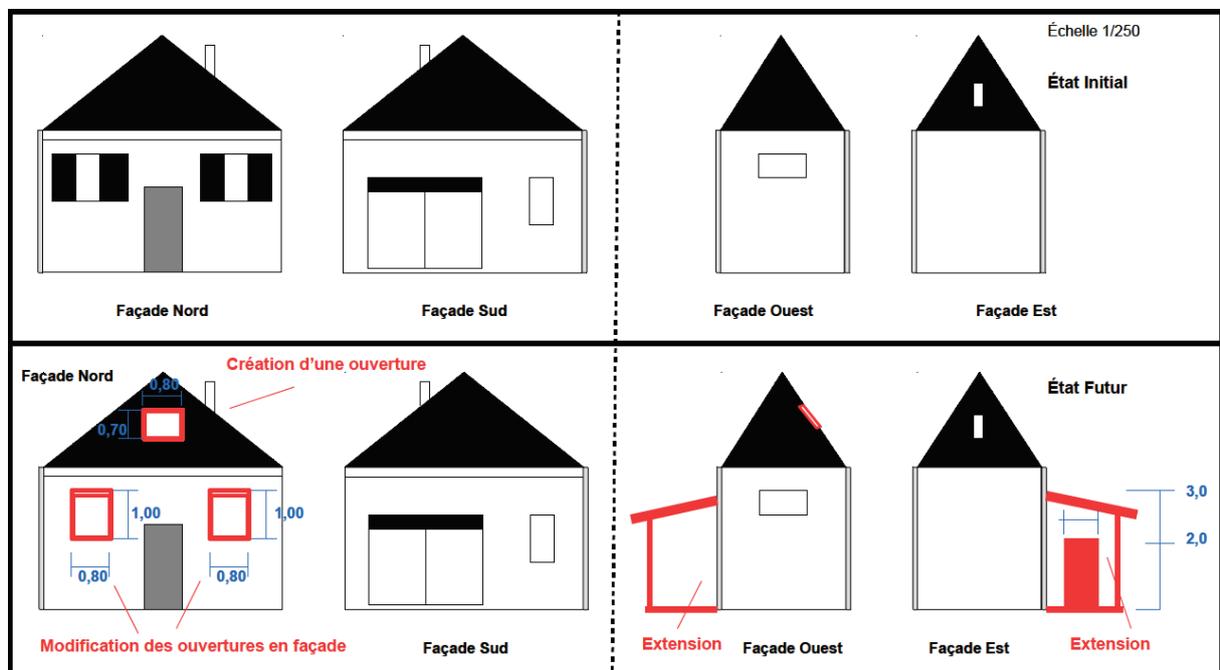
Le Plan des Façades et des Toitures (DP 4)

A fournir si votre projet modifie la façade ou la toiture de votre construction.

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction et d'en vérifier toutes les dimensions.

Réalisation

- Établir un plan avec une échelle.
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur de la construction et des ouvertures).
- Présenter toutes les façades, même si elles sont aveugles.
- Indiquer l'orientation (façade Nord, Sud, Est et Ouest).



Le plan fait apparaître tout élément visible de l'extérieur :

- Les murs, les toitures, les auvents, les poteaux, les portes, les fenêtres, les volets.
- Les éléments de décors (corniche, encadrement, soubassement).
- La répartition des matériaux (partie en clin, en brique, en enduit ou peinte...).
- Le choix de tous les matériaux et la couleur (tuile rouge, menuiserie PVC blanc, enduit lisse ou enduit gratté ton sable...)

Astuces

- Faire 2 plans (comme pour le plan de masse)
 - Un plan état actuel
 - Un plan état futur

La Représentation du Projet (DP 5)

A fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction une fois achevée. Ce document est tout particulièrement pertinent pour les projets portant sur la modification de l'aspect extérieur d'une construction existante, annexes à l'habitation comprises : ravalement, ouverture, fenêtre de toit, cheminée, constructions accolées ...

Cette pièce peut être également exigée pour les déclarations préalables de clôture.

Réalisation

La technique du photomontage semble plus adaptée pour faire une DP.5.

Cette solution permet en effet de représenter avec réalisme l'insertion du projet sur une construction existante.

Pour faire un photomontage, il faut avoir en sa disposition une photographie de la construction existante, de préférence en vue directe pour éviter les problèmes de perspective.

À partir de cette photographie, vous pouvez illustrer le projet qui fait l'objet de la demande d'autorisation, par exemple sur une feuille calque.

Pour effectuer une mise au propre, la feuille calque apposée à la photographie devra alors être photocopiée



Etat initial



Etat projeté

Le Document Graphique (DP 6)

Ce document illustre l'état futur du projet. Il permet d'apprécier l'insertion du projet avec les constructions voisines. Contrairement à la DP 5, la DP 6 quant à elle devra témoigner de l'intégration du projet par rapport à son paysage proche.

Réalisation

- Faire un croquis ou un photomontage : prendre une photo du lieu de la construction et y intégrer votre projet. Vous pouvez utiliser du papier calque.
- Représenter le projet, les constructions existantes sur le terrain, les bâtiments voisins, la rue sans oublier le paysage, la végétation.



Astuces

Soyez vigilant à la représentation que vous allez réaliser et à l'image dégagée du projet qui peut être source de mauvaise interprétation, notamment si les rapports d'échelle ne sont pas corrects. Prenez une photo avec un point servant d'échelle.

La Photographie de Près (DP 7)

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement dans un environnement proche.

Si votre projet est situé en zone urbaine, les photos doivent montrer l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale, les photographies montrent le paysage environnant.



photo 01

photo 02

La Photographie de Loin (DP 8)

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Les points de prise de vues sont représentés sur le plan de situation et le plan masse.



photo 03

Réalisation

La photographie de près est généralement prise depuis l'espace public (route, impasse, chemin...) qui se situe en face du terrain.

La photographie de loin présentent plus largement l'aspect du terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

Astuces

Pour une meilleure compréhension du projet, n'hésitez pas à prendre plusieurs photos.