DÉCLARATION PRÉALABLE CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX NON SOUMIS À PERMIS PORTANT SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES







LE RECOURS À UN ARCHITECTE

Par principe, le pétitionnaire doit faire appel à un architecte pour tout projet de construction. Néanmoins, dans le cadre d'un dossier soumis à déclaration préalable, il n'y a jamais d'obligation de recourir à un architecte.

<u>ATTENTION</u>: En zone urbaine (UE, UA, UC...), pour un **projet en extension** d'une construction existante dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise **entre 20 et 40 m²**, si les travaux portent la surface totale de la construction à **plus de 150 m² une fois les travaux achevés**, la déclaration préalable doit être requalifiée en permis de construire. Le pétitionnaire doit alors déposer une demande de permis de construire et le recours à architecte sera obligatoire (le seuil de 150 m² étant dépassé).



VÉRIFIER LA COMPLÉTUDE DES PIÈCES NÉCESSAIRES

Le présent guide propose un zoom sur les différentes pièces à joindre à un dossier.

Un dossier de déclaration préalable doit être fourni en au moins <u>3 exemplaires</u> par le demandeur.

Un bordereau de dépôt des pièces à joindre à une déclaration préalable pour constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis est disponible en page 5 et 6 du CERFA n°13703*06. Ce bordereau renseigne sur la codification des documents et leur nature (DP1, DP2, DP3...). Cette codification doit être reportée sur chacune des pièces fournies.

<u>ATTENTION</u>: Toutes les pièces mentionnées dans le bordereau ne doivent pas nécessairement être jointes à chaque dossier. La liste des pièces à joindre devra être complétée par le pétitionnaire en fonction de la nature ou de la situation de son projet et des règles d'urbanisme à respecter.

Quelques exemples :

- Ravalement de façade : DP1, DP4 et éventuellement DP5 (ne pas oublier de préciser le coloris envisagé dans le CERFA)
- ➤ Clôture : DP1, DP2, DP5
- Création d'ouverture (toit ou façade) : DP1, DP4, DP5
- Piscine: DP1, DP2, DP3
- Abris, garages, vérandas, extensions, lucarnes, auvents : DP1, DP2, DP3 DP4

<u>Remarque</u>: Si le projet créé ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si le projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, **le pétitionnaire doit fournir les DP6, DP7 et DP8.**

5/8





Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)^{1.} Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R. 423-2a) du code de l'urbanisme].

En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2 et DP3 doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A.431-9 du code de l'urbanisme].

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tout projet soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas.

1) P	èce obligatoire pour tous les dossiers :	
A	DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémen- taires

2) Pi	èces complèmentaires à joindre selon la nature de votre projet :	
M	DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme] A fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémen- taires
M	DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R. 431-10b) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémen- taires
M	DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10a) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une porte). Inutile pour un simple ravalement de façade.	1 exemplaire par dossier
A	DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R. 431-36c) du code de l'urbanisme] À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.	1 exemplaire par dossier

3) Pièces à joindre si vous créez ou modifiez une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques: (En dehors de ces périmètres de protection, ces pièces doivent, par exemple, être fournies pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visible depuis la rue mais elles ne sont pas utiles, par exemple ,pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depuis l'espace public). DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c du code de l'urbanisme]² DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]² DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]² DP 8-1. Une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L. 151-29-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme

pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]

¹ Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie



DP1 – UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

[Art. R.431-36 a) du code de l'urbanisme]

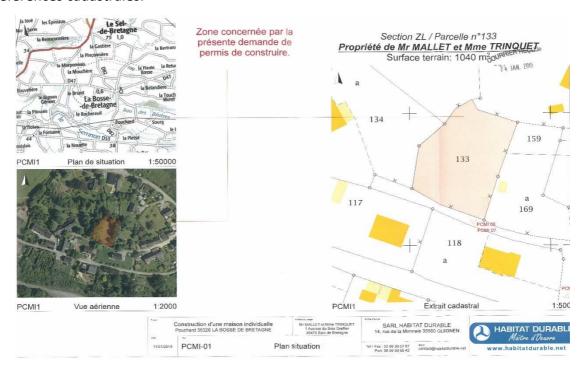
Le plan de situation doit permettre de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune, afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé le projet.

En vue de la bonne instruction du dossier, <u>le plan devra indiquer</u> :

- L'échelle (en zone rurale : échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 en zone urbaine : échelle de l'ordre du 1/2 000 ou 1/5 000) ;
- L'orientation du terrain (rose des vents);
- La délimitation visible de l'unité foncière/du terrain (unité foncière = ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire);

Le pétitionnaire peut, par exemple, fournir un plan de situation composé à la fois d'un plan large, d'une vue aérienne et d'un extrait cadastral.

Pour obtenir cet extrait, se connecter au site www.geoportail.gouv.fr et entrer l'adresse exacte du terrain ou au site www.cadastre.gouv.fr et entrer l'adresse exacte du terrain ou les références cadastrales.



Guide déclaration préalable constructions et travaux non soumis a permis portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes



<u>DP2 – UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER OU À</u> MODIFIER

[Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme]

<u>ATTENTION</u>: Le plan de masse est à fournir uniquement si le projet créé une construction ou modifie le volume d'une construction existante.

Le plan de masse présente le terrain objet du projet. Il permet de :

- Vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur (y compris par rapport aux constructions existantes s'il y en a).
- Connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

En vue de la bonne instruction du dossier, le plan doit indiquer :

- L'échelle ;
- L'orientation du terrain (rose des vents);
- Les cotes en trois dimensions (longueur, largeur, altimétrie du terrain en mètres NGF* de préférence);
- Les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- Le(s) bâtiment(s) à construire avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur au faîtage, à l'égout et/ou à l'acrotère) et leur emplacement exact projeté;
- Les parties du terrain qu'il est prévu de creuser ou d'exhausser pour réaliser le projet ;
- L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) et l'installation du système d'assainissement individuel s'il est prévu ;
- La végétation créée, maintenue, supprimée ;
- L'endroit et l'angle de prise de vue des photos DP7 et DP8.

Autres informations utiles à l'instruction :

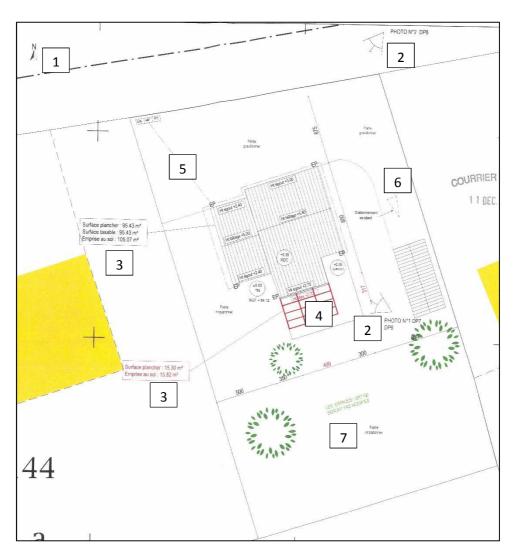
- La matérialisation de l'accès à la parcelle ;
- Le trait de coupe correspondant au plan en coupe du terrain et de la construction (DP3);



- ➤ La distance du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété s'il y en a ;
- L'emprise au sol de la ou des constructions projetées ;
- La surface dédiée aux espaces libres et paysagers ;
- Les places de stationnement avec leurs cotes/dimensions.

En cas de difficultés pour faire figurer tous ces éléments sur un seul et même plan, le pétitionnaire peut en produire plusieurs.





- 1 Rose des vents
- Point et angle de prise de vue des DP6, DP7 et DP8
- Détails des surfaces de l'existant et du projet
- 4 En rouge, le projet et ses dimensions
- 5 Matérialisation et raccordement des réseaux
- 6 Matérialisation de l'aire de stationnement
- ₇ Espaces verts



DP3 - UN PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

[Art. R.431-10 b) du code de l'urbanisme]

<u>ATTENTION</u>: Le plan en coupe n'est à fournir que si le profil du terrain est modifié par les travaux projetés.

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

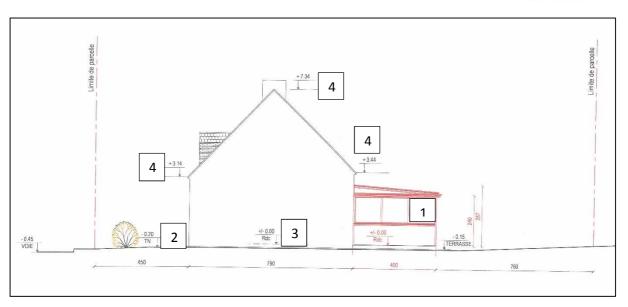
En vue de la bonne instruction du dossier, <u>le plan doit indiquer</u> :

- Le profil du terrain avant et après les travaux ;
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain ;

Autres informations utiles à l'instruction :

- L'échelle ;
- Les cotes au faîtage, à l'égout et/ou l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain après les travaux.





- 1 En rouge, le projet et ses dimensions
- 2 Cotes du terrain naturel
- 3 Niveau du RDC
- 4 Ces chiffres indiquent les cotes à l'égout (3,14m et 3,44m) et au faitage (7,34m)



DP4 – LES PLANS DES FAÇADES ET DES TOITURES

[Art. R.431-10 a) du code de l'urbanisme]

<u>ATTENTION</u>: Les plans des façades et des toitures n'est à fournir que si le projet modifie la façade ou la toiture de la construction (exemple : création d'une ouverture comme une porte ou une fenêtre).

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. Le pétitionnaire doit fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.

Si le projet modifie les façades de bâtiments existants, le pétitionnaire doit représenter l'état initial des façades et des toitures et l'état futur. Pour plus de lisibilité, il est préférable de le faire sur deux plans distincts.

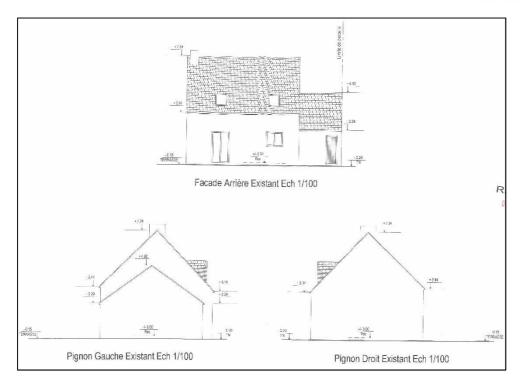
En vue de la bonne instruction du dossier, <u>le plan doit indiquer</u> :

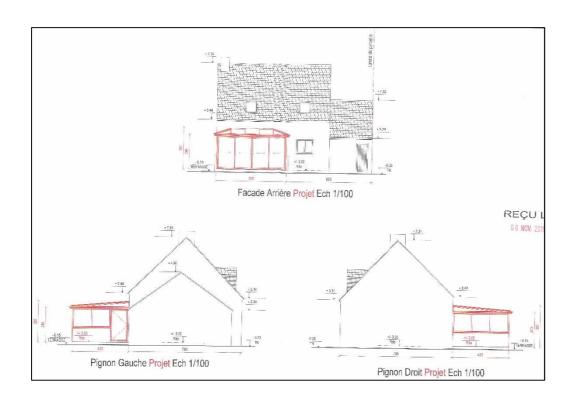
- L'état initial et l'état futur des façades et des toitures (uniquement si votre projet modifie les façades de bâtiments existants) ;
- La composition d'ensemble de chaque façade ;
- La répartition des matériaux et leurs aspects ;
- Les éléments de décors (moulures, corniches...);
- Tout ce qui se voit de l'extérieur (portes, fenêtres, cheminées...).

Autres informations utiles à l'instruction :

- L'échelle ;
- L'orientation du terrain (rose des vents).









<u>DP5 – UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA</u> CONSTRUCTION (si votre projet le modifie)

[Art. R.431-36 c) du code de l'urbanisme]

<u>ATTENTION</u>: Cette pièce n'est à fournir que si le plan des façades et des toitures ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet.

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction une fois les modifications envisagées réalisées.





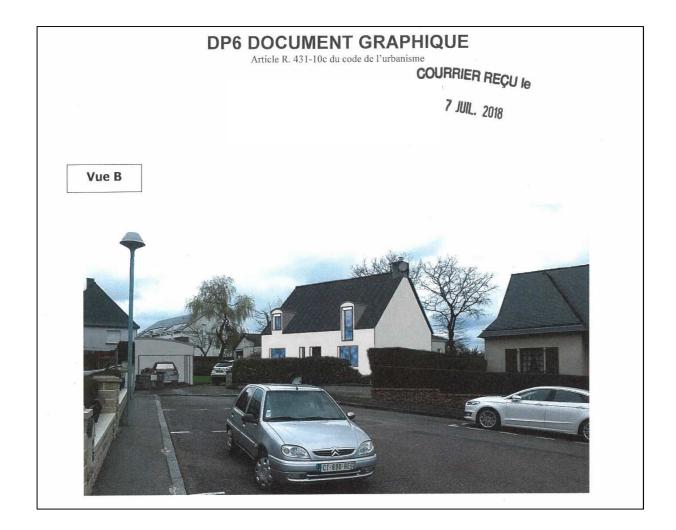
<u>DP6 – DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRÉCIER</u> <u>L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON</u> <u>ENVIRONNEMENT</u>

[Art. R.431-10 c) du code de l'urbanisme]

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, plusieurs techniques existent :

- Un photomontage;
- Une perspective ou une axonométrique réalisée par un professionnel.





DP7 – UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

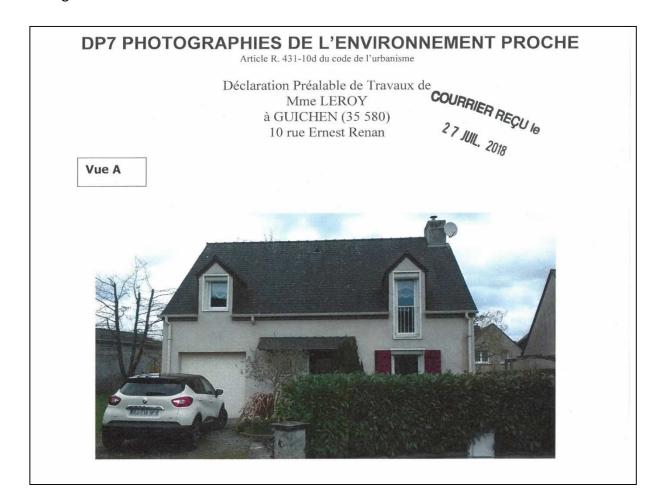
[Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme]

<u>ATTENTION</u>: Cette pièce n'est pas exigée si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.

Si le projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants,...

Si le projet est situé en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.





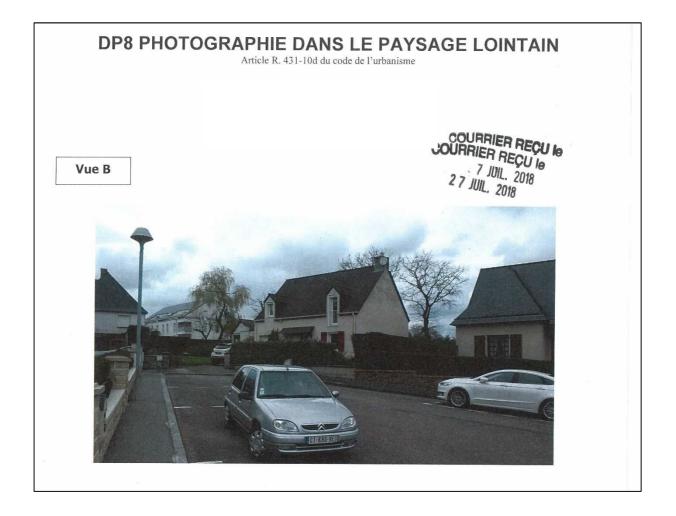
<u>DP8 – UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN</u> <u>DANS LE PAYSAGE LOINTAIN</u>

[Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme]

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

Si le projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si le projet se situe en zone rurale, elle montre le paysage environnant.





AUTRE TYPE DE DÉCLARATION PRÉALABLE

En plus des déclarations préalables pour des constructions et travaux non soumis à permis portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes, il existe également des déclarations préalables pour des constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis.

Exemples de projets répondants à cette deuxième catégorie :

- Les aires de stationnement pouvant contenir de 10 à 49 unités (sauf résidences mobiles de loisirs) ;
- Les travaux de ravalement de façades effectués sur des constructions autres que les maisons d'habitation comme les commerces ;
- La construction d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.

Pour ce deuxième type de déclaration préalable, se munir du **CERFA n°13404*06** (version à jour au 1^{er} janvier 2019).

Le bordereau de dépôt des pièces jointes est quant à lui identique.





DÉCLARATION DES SURFACES ET DES TAXES

Pour toutes les déclarations préalables, il faut vérifier que le pétitionnaire a bien rempli <u>la</u> partie concernant les surfaces (cadre 4.2 pour le CERFA 13703*06 et cadre 5.3 pour le CERFA 13404*06) et <u>la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions</u> (page 7 ou page 13 selon le CERFA).

Le 1.1 de la partie relative au calcul des impositions doit <u>impérativement</u> être renseigné, même s'il n'y a pas de surface créée (mettre un 0 dans ce cas-là).

CERFA 13703*06

4.2 - Surfaces de plancher (vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces)	1
Si votre projet modifie la surface de plancher, indiquez :	
• la surface de plancher existante : 110 • la surface de plancher créée : 25	-
• la surface de plancher supprimée :	

CERFA 13404*06

		surfa	ces de plancher ⁵ en m²			
Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁶ (B)	Surface créée par changement de destination ⁷ (C)	Surface supprimée ^s (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation	110	25			-	135
Hébergement hôtelier			20			=
Bureaux	0	1		(7)	fi	=
Commerce						
Artisanat ⁹						
Industrie	-					=
Exploitation agricole ou forestière				6		
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif			T. F			
Surfaces totales (m²)						



Dán				13
des	laration des éléments néc impositions pour les décl	arations	préalables	
	Constructions, travaux, installation			
	on soumis à permis comprenant ou s nécessaires en application de l'articl			ne
essous et n'oubliez pas de joindre le	il des impositions dont vous étas éventuellement red cas échéant les documents complémentaires figurar oigneusement les justificatifs afférents à vos declara	nt au cadre 4. Cela ations. Ils pourront	peut vaus permettre de b vous être demandés ultér	eneficier d'imposition
- Renseignements con	cernant les constructions ou les	aménageme	ents	
.1 - Les lignes ci-dessous doiv	ent être obligatoirement renseignées, qu	uelle que soit la	nature de la constru	uction
Surface taxable (1) totale <u>créée</u> de l	a ou des construction(s), hormis les surfaces de s	tationnement clos	es et couvertes (2bis) :	25.m²
Surface taxable créée des locaux cle	os et couverts (2 bis) à usage de stationnement :			0 _{.m²}
	ctions et tableau des surfaces taxables	5 (1)		
1.2.1 - Création de locaux de	stinés à l'habitation			
Dont:	8	Nombre de loge- ments créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pou le stationnement clo: et couvert (2 bis)
	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)		25	0
Langua A server d'habitation	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			M
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)		3	
Locaux à usage d'habitation secondal				
Locaux à usage d'hébergement (7	Ne bénéficiant pas de prêt aidé Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS			
et leurs annexes (2)				
Nombre total de logements créés	Bénéficiant d'autres prêts aidés	à la catégorie o	les ahris de jardin n	igeonniers et colo
Parmi les surfaces déclarées ci piers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtiment ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ?) existante conservée ?	t annexe à cett	e habitation ou d'u	in garage clos et
Parmi les surfaces déclarées ci piers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ?	t annexe à cett	e habitation ou d'u	in garage clos et
Parmi les surfaces déclarées ci piers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtiment ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ?) existante conservée ?	t annexe à cett	re habitation ou d'u	stants ?
Parmi les surfaces déclarées ciers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtiment ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ?) existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb	ore de logements exi Surfaces créées (1, hormis les surfaces c stationnement close	stants ?
Parmi les surfaces déclarées ciers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ? existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb	ore de logements exi Surfaces créées (1, hormis les surfaces c stationnement close	stants ?
Parmi les surfaces déclarées ciers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ? existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb	ore de logements exi Surfaces créées (1, hormis les surfaces c stationnement close	stants ?
Parmi les surfaces déclarées cipiers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ? existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb	ore de logements exi Surfaces créées (1, hormis les surfaces c stationnement close	stants ?
Parmi les surfaces déclarées ciers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ? existante conservée ?	t annexe à cett ? puel est le nomb	ore de logements exi Surfaces créées (1, hormis les surfaces c stationnement close	stants ?
Parmi les surfaces déclarées cipiers?	Bénéficiant d'autres prêts aidés -dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtiment ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ?) existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb Nombre créé (10)	ore de logements exi Surfaces créées (1) hormis les surfaces ce stationnement close et couvertes (2 bis)	stants ?
Parmi les surfaces déclarées cipiers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés -dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen: ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ? existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb Nombre créé (10)	ore de logements exi Surfaces créées (1) hormis les surfaces ce stationnement close et couvertes (2 bis)	stants ?
Parmi les surfaces déclarées cipiers ?	Bénéficiant d'autres prêts aidés -dessus, quelle est la surface (1) affectée tation principale, création d'un bâtimen: ux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) uel ? existante conservée ?	t annexe à cett ? Quel est le nomb Nombre créé (10)	re habitation ou d'u	stants ?