

DÉCLARATION PRÉALABLE

Fascicule pratique
à destination des usagers



1

QU'EST-CE QUE LA DÉCLARATION PRÉALABLE ?

La déclaration préalable (DP) est un **document administratif d'urbanisme**, qui permet de vérifier si le projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Elle doit être déposée **avant la réalisation** de votre projet.

Ce document est **obligatoire pour les petits travaux** ne relevant pas d'un permis de construire.



À NOTER

- > Lors de votre dépôt en mairie **4 exemplaires** du dossier doivent être fournis.
- > Le **délai d'instruction est de 1 mois** à partir de la date de dépôt du dossier complet.
- > Sa **durée de validité est de 3 ans**.

2

POUR QUELS TYPES DE PROJET FAUT-IL DEMANDER UNE DP ?

POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS :

- Pour une construction avec une **création de surface de plancher** ou d'emprise au sol qui est **supérieure à 5 m² et inférieure à 20 m²** (exemple : pergola, abri de jardin, dépendance...)
- Pour la construction d'une **piscine** dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m² et inférieure ou égale à 100 m². Elle doit être non couverte où la couverture doit faire moins de 1,80 m de hauteur au-dessus du sol
- Pour la construction ou la **modification de clôture**
- **Division d'une parcelle** en vue d'être bâtie : uni-lot sans création ou aménagement d'équipements ou d'espaces communs.

POUR DES TRAVAUX SUR DES CONSTRUCTIONS DÉJÀ EXISTANTES :

- Pour une **extension** : création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol qui est supérieure à 5 m² mais inférieure à 40 m², pour une nouvelle pièce de vie par exemple, (sauf si la surface de plancher totale est supérieure à 150 m², le projet est soumis à permis de construire avec architecte).
- Pour la **modification de l'aspect extérieur** initial d'un bâtiment, comme par exemple la rénovation ou le changement des menuiseries, de la façade, de la toiture, l'installation de climatiseur, pompe à chaleur, panneaux solaires, etc. (sauf à l'identique).
- Pour le **changement de destination d'un bâtiment**, comme par exemple la transformation d'un hangar agricole en pièce de vie ; la transformation d'un local commercial en lieux d'habitation, etc.



> Si vous souhaitez réaliser plusieurs projets en même temps, une seule déclaration préalable est nécessaire.



3

LES PIÈCES À FOURNIR AVEC LA DÉCLARATION PRÉALABLE

PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

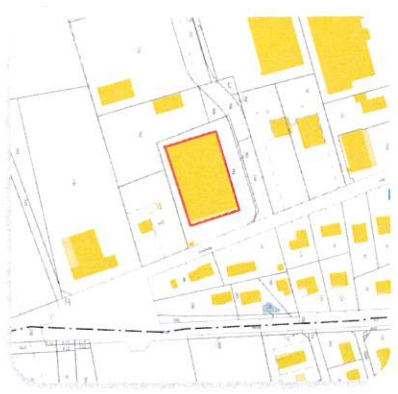
Le plan de situation va permettre de situer précisément votre terrain au sein de la commune et dans le quartier.



Il est important de préciser :

- ✓ L'échelle qui doit être comprise entre 1/5 000 et 1/25 000
- ✓ L'orientation (Nord)

Astuces : utilisez un site internet de géolocalisation (géoportail, cadastre.gouv.fr), des cartes routières ou un plan de la ville. Pour plus de clarté, merci de veiller à ce que les données soient récentes (pas de Google Earth).



Plan cadastral



Géoportail

DP2

PLAN DE MASSE

> A fournir lors d'un projet de construction ou de modification du volume d'une construction déjà existante.

Le plan de masse va présenter le projet dans sa totalité (terrain, construction à conserver, à modifier, à démolir, à édifier).

Il est important de préciser :

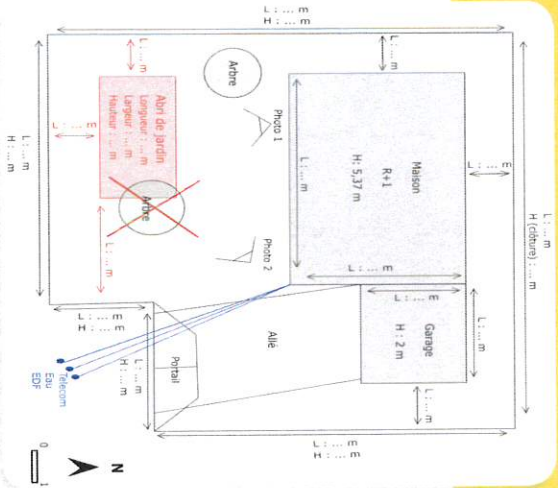
- ✓ L'échelle
- ✓ L'orientation (Nord)
- ✓ Un projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur)
- ✓ Les distances entre la construction, les limites du terrain et la voirie
- ✓ Les bâtiments existants sur le terrain, à démolir ou à édifier
- ✓ La clôture à créer ou à modifier
- ✓ Les espaces verts et plantations à maintenir, supprimer ou créer
- ✓ Les allées de dessertes et places de stationnement
- ✓ L'implantation des réseaux (eau, électricité, assainissement)
- ✓ L'angle de prise de vue des photos (DP7 et DP8)



Astuces : sur le plan, utilisez des couleurs différentes pour les constructions existantes et le projet futur.

Pour plus de clarté, veuillez tirer vos traits avec une règle.

- DP7 et DP8 (photo)
- Végétation à supprimer
- Végétation à conserver
- Constructions déjà existantes
- Construction future (projet)



5

DP3

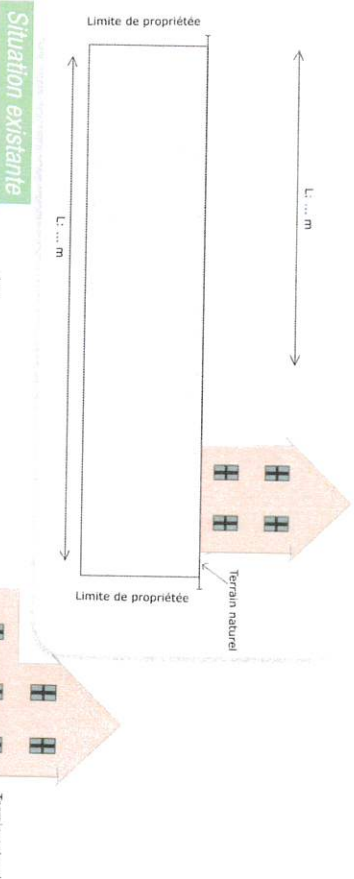
PLAN DE COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

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

Il doit faire apparaître le profil du terrain avant et après les travaux et la réalisation du projet. Cela permet d'identifier comment le projet va s'adapter à la topographie du terrain (remblai plat, remblai en pente, déblai). Cela permet également de connaître la hauteur des éléments existants ainsi que des éléments souterrains (vide-sanitaire, cave...).

Il est important de préciser :

- ✓ L'échelle
- ✓ Toutes les cotes
- ✓ Le profil du terrain avant le début des travaux (terrain naturel)
- ✓ Le profil du terrain après que les travaux soit finis (terrain fini)
- ✓ L'implantation de la construction par rapport au profil
- ✓ Le volume extérieur de la construction
- ✓ Les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel (côtes au faîtage et à l'égout de toiture)
- ✓ Les limites du terrain



6

Projet

DP4

PLAN DE FAÇADE ET DES TOITURES

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

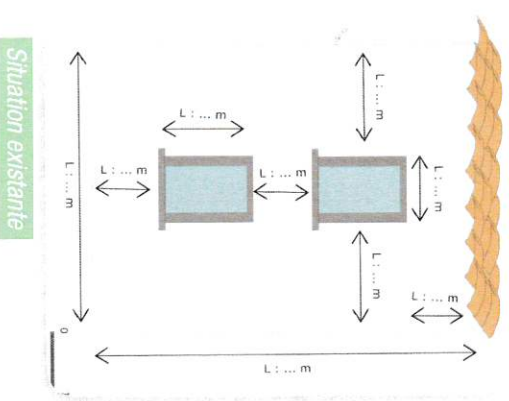
Il faut présenter l'ensemble des façades des constructions, en indiquant les matériaux, le choix des couleurs, les éléments de décor (mouures, corniches), les portes, fenêtres, cheminées...

Il est important de préciser :

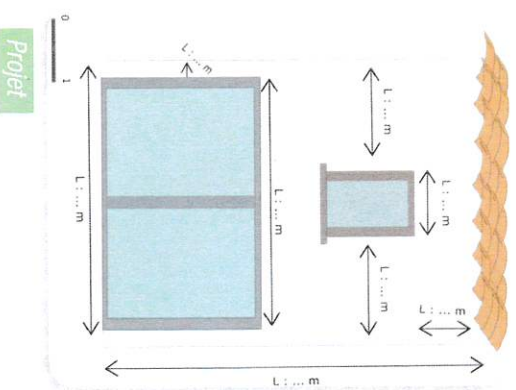
- ✓ L'échelle
- ✓ Toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur) de la construction et des ouvertures
- ✓ Toutes les façades (un plan par façade)
- ✓ Tout élément visible (poteaux, porte, fenêtres, cheminée, mouures, marquises...)
- ✓ Choix et couleur des matériaux



Astuces : prenez une photo de la façade existante et appliquez un calque par-dessus pour montrer les modifications qui vont être ajoutées. Vous pouvez aussi faire un dessin schématique.



Situation existante



Projet

7

DP5

REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DU PROJET

> A fournir seulement si le DP4 est insuffisant pour illustrer le projet.

Ce document va permettre d'identifier l'aspect extérieur de la construction (ou de la modification) une fois le projet fini.

Vous pouvez réaliser un **photomontage** : à partir d'une photographie montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.



Astuces : pour une piscine, vous pouvez la matérialiser en positionnant des objets aux quatre angles du bassin, reliés par un trait sur la photo.



8

DP6

DOCUMENT GRAPHIQUE EN 3D

Le document graphique montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant depuis le domaine public, une fois qu'il sera terminé.

Vous pouvez réaliser **un croquis à main levée, un photomontage, ou une simulation informatique.**



Astuces : prenez une photo du lieu de la construction et intégrez votre projet dans la photo à l'aide d'un papier calque.

Le repérage des angles avant la photo facilitera l'élevation des façades.



Exemple
(photo non contractuelle)

Situation existante



Projet

DP7

PHOTOGRAPHIE* SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

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

> Les photos doivent montrer l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.



Astuces : faire apparaître les limites de propriété, toute construction existante...



.....

DP8

PHOTOGRAPHIE* SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN

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

> Les points de prises de vues sont représentés sur le plan de masse.



* les points de prises de vues sont représentés sur le plan masse.