LA DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)
POURQUOI ?

Pour l'extension de votre habitation, la création d'une ouverture, etc., une fois votre projet finalisé, vous devez fournir un dossier de déclaration préalable à l'autorité compétente pour obtenir une autorisation. Pour expliciter votre projet, le dossier doit contenir le formulaire spécifique de demande de déclaration préalable et une série de pièces graphiques.

1 La démarche

ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception en 2 exemplaires. Dans les secteurs protégés (abords de monuments historiques, sites classés...), des exemplaires supplémentaires sont demandés. Lors du dépôt, la mairie délivre un récépissé précisant le numéro d'enregistrement et la date.

UNE DECLARATION PREALABLE POUR :

- les constructions neuves de plus de 5 m² et de moins-de 20m²,
- les extensions de plus de 5 m² et de moins de 20 m²,
- dans les zones Urbaines (U) des PLU, les extensions de plus de 20 m² et de moins de 40 m², sauf si la surface de plancher totale franchit le seuil de 150 m²,
- les modifications de l'aspect extérieur, sans changement de destination,
- la mise en œuvre de clôture dans les secteurs protégés et dans certaines communes,
- les changements de destination, même sans travaux.

VOS INTERLOCUTEURS :

- ***L'élu*** qui autorise votre projet peut être le Maire ou l'Adjoint à l'urbanisme (parfois le préfet),
- ***Le service instructeur*** vérifie votre dossier et formule un avis,
- ***Un Architecte du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)*** peut vous recevoir gratuitement sur rendez-vous, pour des conseils de préférence en amont du dépôt de la DP,
- ***L'Architecte des Bâtiment de France (ABF)*** instruit votre dossier si votre projet est implanté aux abords d'un monument historique. (se renseigner en mairie),
- ***L'Architecte ou le Maître d'œuvre de votre projet***.

DÉLAI D'INSTRUCTION : 1 mois.

Dans certains cas (monument historique, parc national,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

2 Quelles sont les pièces à fournir ?

En complément du formulaire CERFA correspondant à votre demande, dûment complété et signé, vous devez fournir à l'administration un dossier de pièces graphiques pouvant contenir. (liste non exhaustive)

DP1 : LE PLAN DE SITUATION (DU TERRAIN)

Permet de situer votre terrain à l'échelle de la commune et du quartier.

Utilisez une photo aérienne et une carte IGN et indiquez :

- *son orientation (indiquez le nord),*
- *un repère pour situer le terrain,*
- *les voies de desserte,*
- *l'échelle du document (1/5000° et 1/25000°),*
- *les points de prises de vues photographiques.*
- *Si la commune possède un document d'urbanisme (PLU, carte communale...) indiquez si possible la zone dans laquelle se situe votre terrain.*

DP2 : LE PLAN DE MASSE (DE LA CONSTRUCTION À ÉDIFIER OU À MODIFIER)

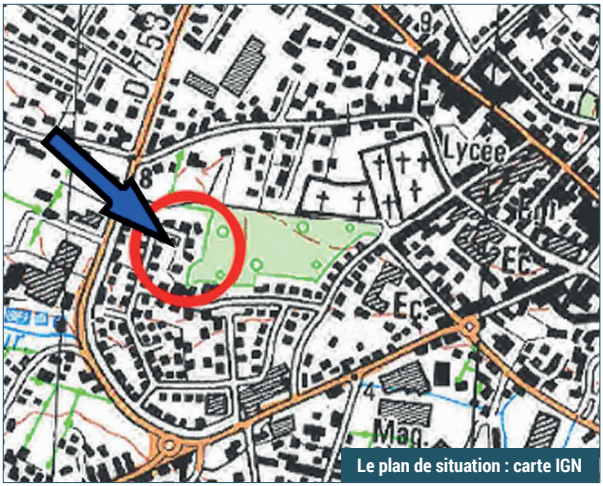
Décrit le terrain et situe la construction projetée.

Plan masse ACTUEL et Plan masse PROJET sont souvent nécessaires pour plus de clarté. Utilisez un plan de cadastre ou de géomètre et indiquez :

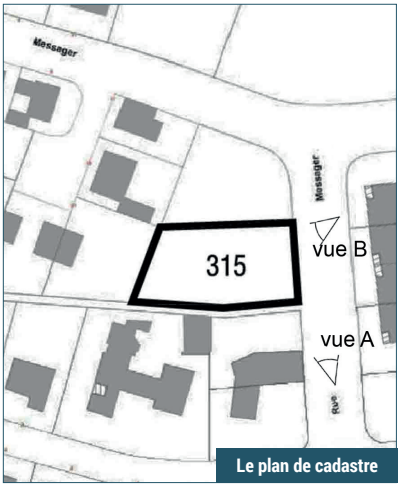
- *son orientation (indiquez le nord),*
- *les limites côtées du terrain,*
- *les courbes de niveau (altimétries),*
- *les parcelles voisines,*
- *les éléments existants sur le terrain (bâtiments, arbres, puits...) préciser si conservés,*
- *les voies de desserte,*
- *les points de prises de vues photographiques,*
- *l'échelle du document (1/50° et 1/500°).*

Pour votre projet de construction, indiquez :

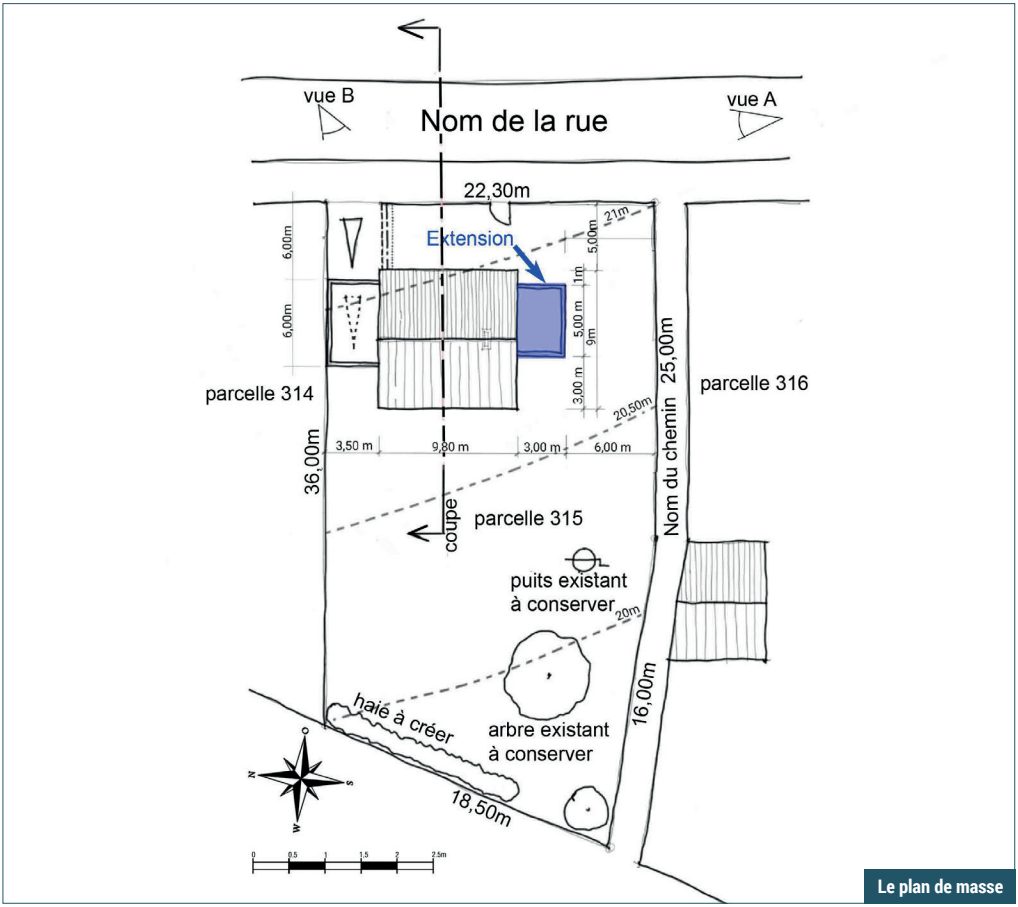
- *les distances entre la construction et les limites de propriété,*
- *les places de stationnement, l'accès, la voirie,*
- *les plantations à réaliser ,*
- *les réseaux : eau, électricité, assainissement (si assainissement individuel, représentez-le),*
- *le trait définissant le plan de coupe (PCMI3).*



Le plan de situation : carte IGN



Le plan de cadastre



Le plan de masse

DP3 : LE PLAN EN COUPE

Montre l'implantation de la construction (profil) et son adaptation au terrain, de limite à limite.

Indiquez :

- *le profil et les niveaux du terrain naturel et du terrain projeté,*
- *le profil, les hauteurs et les distances de la construction par rapport au terrain et limites,*
- *le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, arbres, haies, clôtures...),*
- *l'échelle du document (recommandée :1/100°).*

DP4 : LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, un plan actuel et un plan projet sont souvent nécessaires.

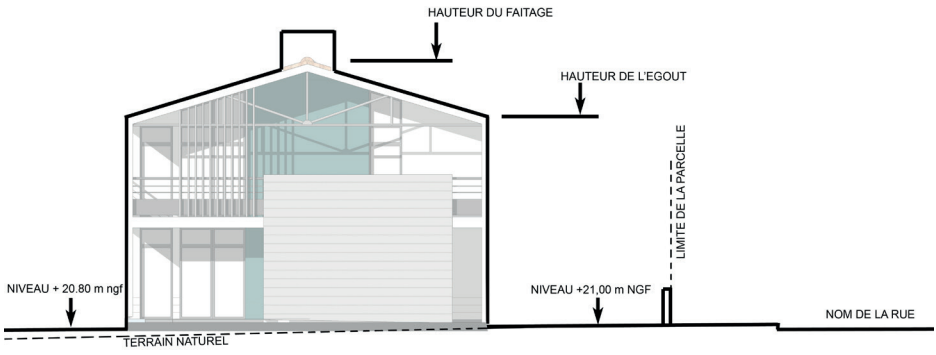
Représentez un plan de chaque façade et indiquez :

- *l'échelle du document (recommandée : 1/100°),*
- *les dimensions du bâti (longueur, hauteur),*
- *la position et la dimension des ouvertures,*
- *l'orientation (façade sud, est, ouest, etc.),*
- *les matériaux apparents utilisés (façade, couverture, détails) .*

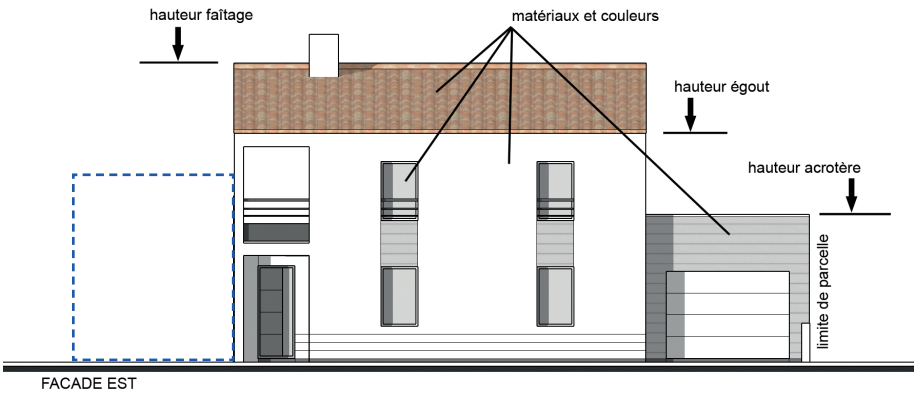
DP5 : LA REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR

Permet de montrer les modifications projetées en façade.

Document à fournir uniquement si la pièce DP4 n'est pas suffisante pour montrer la modification envisagée. Prenez une photographie de la construction existante. Représentez sur cette photographie les modifications projetées. Vous pouvez réaliser un croquis à la main, un montage photographique ou une simulation 3D.



Le plan de coupe



La façade, existant

La façade, projet

Pièces complémentaires pour les projets visibles depuis l'espace public ou se situant dans un périmètre de protection des monuments historiques (abords et SPR) :

DP6 : LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est vu depuis la rue. Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords. Vous pouvez réaliser un croquis à la main, un montage photographique ou une simulation 3D. Si des arbres hautes tiges sont plantés, ils doivent être représentés à long terme.

DP7 ET 8 : LES PHOTOGRAPHIES

Permettent de situer le terrain dans son environnement proche et lointain.

Prenez au moins deux photographies couleur du terrain tel qu'il est actuellement, vu de près (PCMI7) et de loin (PCMI8). Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation et sur le plan masse.

DP11 : UNE NOTICE

Permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement.

Cette notice est obligatoire pour les opérations de restauration immobilière, les travaux sur monuments historiques inscrits et pour les travaux situés dans un périmètre de protection d'un monument historique (SPR ou abords).

Vue A : DP7 (prise de vue proche)

Vue B : DP8 (prise de vue lointaine)

À SAVOIR

• 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.

• Dès l'obtention de la déclaration préalable, pour éviter tout risque de contentieux, un extrait de l'autorisation doit être affiché sur le terrain de préférence deux mois avant le démarrage des travaux (sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 cm).

• Le défaut de déclaration préalable avant travaux ou l'exécution de travaux non conformes à celle-ci entraîne des sanctions pénales.

Renseignement complémentaire : **www.service-public.fr**

CAUE de Loire Atlantique
2 bd de l'Estuaire
44262 NANTES cedex 2
02 40 20 20 44

CAUE de la Mayenne
2 rue de l'Ermitage
53000 LAVAL
02 43 56 41 79

CAUE de la Vendée
45, bd des États-Unis
85017 LA-ROCHE-SUR-YON
02 51 37 44 95

CAUE de Maine-et-Loire
312 av René Gasnier
49100 ANGERS
02 41 22 99 99

CAUE de la Sarthe
1 rue de la Mariette
72000 LE MANS
02 43 72 35 31

UR c|a.u.e Pays de la Loire

www.urcaue-paysdelaloire.com

Édition janvier 2019