

# Le dossier de la Déclaration Préalable

Ce guide est associé à une notice générale et à deux cahiers de recommandations (construction neuve, travaux sur construction existante) téléchargeables sur [www.les-caue-occitanie.fr](http://www.les-caue-occitanie.fr)



Vous avez un projet soumis à déclaration préalable, il est obligatoire de compléter un dossier de demande d'autorisation et d'y joindre les pièces demandées (une liste exhaustive de ces pièces est fournie avec le formulaire). Vous trouverez le formulaire adapté à vos travaux dans votre mairie, en téléchargement ou à compléter en ligne sur Internet : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

Avant de déposer votre dossier en mairie ou par voie dématérialisée sur Internet ou de l'envoyer par recommandé avec accusé de réception, assurez-vous qu'il soit bien rempli et qu'il comporte toutes les indications demandées. Cela facilitera la compréhension de votre projet par les services instructeurs et évitera les retours pour motif de dossier incomplet.

Ce guide pratique explique les pièces obligatoires à joindre à toute demande de déclaration préalable. Des exemples représentatifs ont été choisis pour l'illustrer :

- EXEMPLE 1 : une extension inférieure à 20 m<sup>2</sup> (cerfa n°13703)
- EXEMPLE 2 : des travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (cerfa n°13703)
- EXEMPLES COMPLÉMENTAIRES : DP5 et DP6.

*Les exemples choisis sont situés hors périmètre monuments historiques ou secteurs protégés.*

## Liste des pièces à joindre à toute demande de déclaration préalable :

### OBLIGATOIRE POUR TOUTE DEMANDE :

- DP1 plan de situation du terrain

### POUR UNE DP CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX NON SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE PORTANT SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES SUIVANT LA NATURE DE VOTRE PROJET :

- DP2 plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- DP3 plan en coupe du terrain et de la construction
- DP4 plan des façades et des toitures
- DP5 représentation de l'aspect extérieur de la construction si votre projet le modifie

### PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI VOTRE PROJET CRÉE OU MODIFIE UNE CONSTRUCTION VISIBLE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC OU SI VOTRE PROJET SE SITUE DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN IMMEUBLE CLASSÉ OU INSCRIT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES :

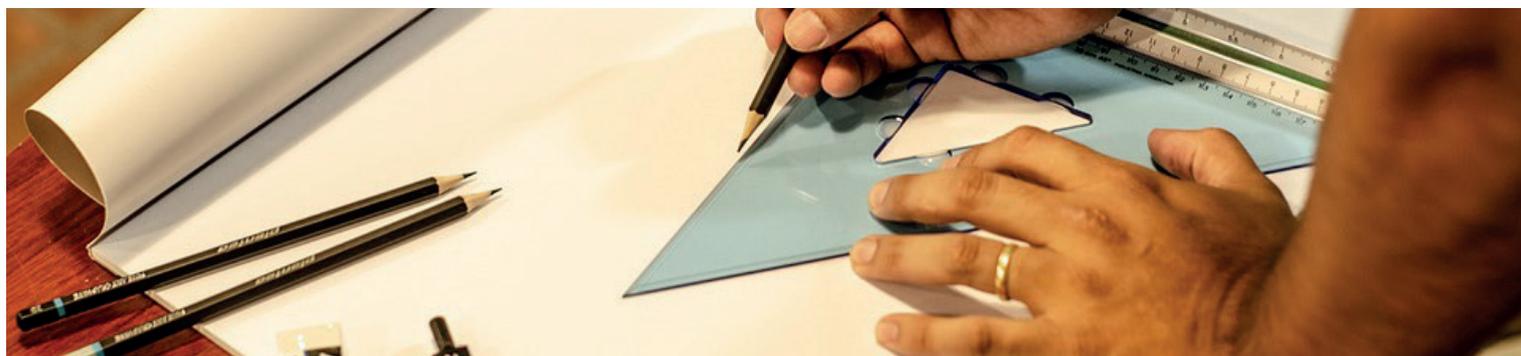
- DP6 document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- DP7 photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- DP8 photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

## LE CONSEIL DES CAUE

Pour tout projet de construction ou de réhabilitation, vous pouvez bénéficier des **conseils gratuits et personnalisés du CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de votre département.  
Lien utile : [www.les-caue-occitanie.fr](http://www.les-caue-occitanie.fr)

Même si l'architecte n'est pas toujours imposé par la réglementation, son implication est une réelle plus-value pour votre projet.

Pour une déclaration préalable « changement de destination sans travaux extérieurs », seule la DP1 est exigée.



# EXEMPLE 1 : EXTENSION INFÉRIEURE À 20 M<sup>2</sup>



**Photographie avant projet**

Les documents graphiques illustrant cet exemple 1 sont extraits du dossier de demande de déclaration préalable pour une extension de maison à Nîmes (30).

Architecte : Yann Roubeau

## DP1 : Un plan de situation du terrain

Il situe votre terrain sur le territoire communal.

Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière, une carte IGN ou un plan cadastral si le projet se situe dans le village.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'orientation - *indication du Nord*
- la localisation du terrain
- les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises (DP7 et DP8).
- une échelle :
  - plan IGN - 1/12 500<sup>ème</sup> ou 1/25 000<sup>ème</sup>
  - plan cadastral - 1/1 000<sup>ème</sup>
- le nom des voies desservant le terrain (cf. plan cadastral)

Carte IGN au 1/25 000<sup>ème</sup>

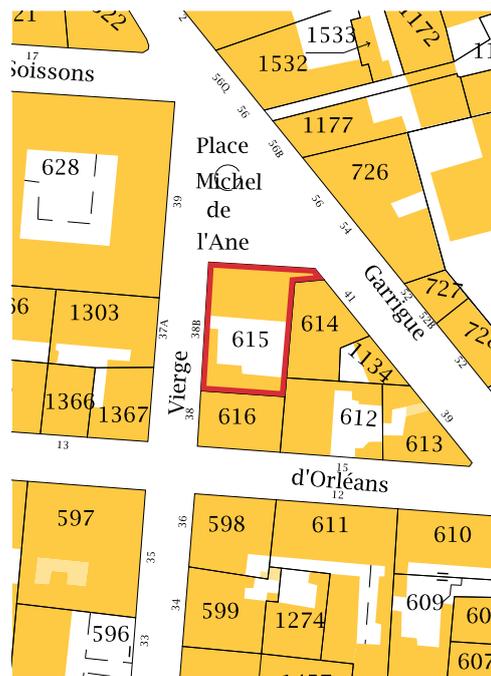
(échelle indicative)



localisation parcelle  
(Échelle graphique)

Plan cadastral au 1/1 000<sup>ème</sup>

(échelle indicative)



localisation parcelle

## A NOTER

Vous trouverez les cartes et vues aériennes disponibles sur les sites suivants :

[www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

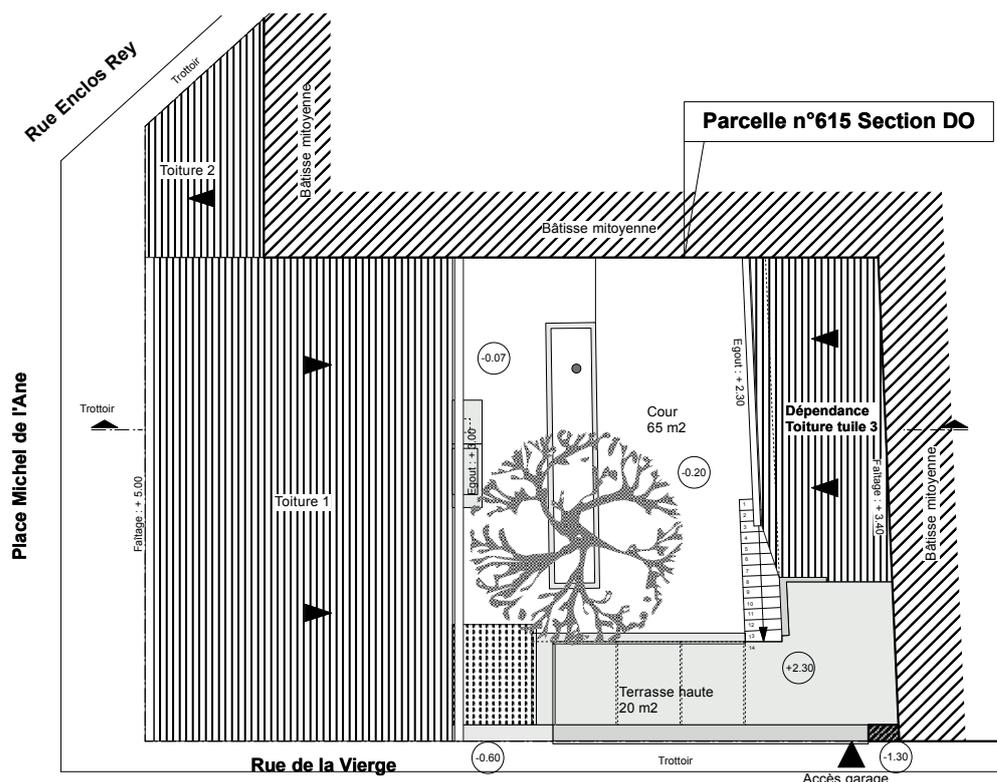
[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

[www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Ces sites proposent également des outils très utiles pour mesurer les surfaces ou les distances.

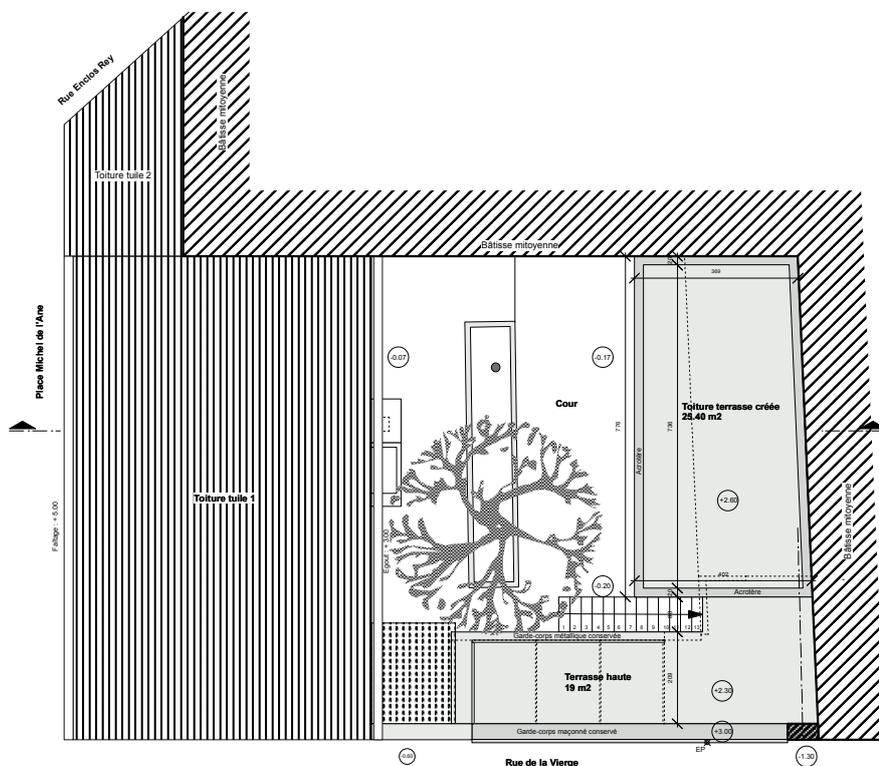
# DP2 : Un plan de masse des construction à édifier ou à modifier

## Plan masse état initial au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



z Échelle à préciser

## Plan masse état projeté au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



z Échelle à préciser

Le plan de masse décrit votre terrain et votre projet.

Il est essentiel pour expliquer comment votre projet se situe par rapport au terrain et éventuellement aux constructions déjà existantes et contient de nombreuses informations.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'orientation - indication du Nord
- les limites de propriété cotées du terrain
- les courbes de niveaux du terrain
- les dimensions des bâtiments existants, à démolir, à construire et leurs distances par rapport aux limites séparatives
- les hauteurs des bâtiments existants, à démolir, à construire
- les voies de desserte nommées, les accès et les places de stationnement
- les clôtures existantes et projetées
- les aménagements paysagers et les plantations existantes et projetées
- la localisation des équipements et raccordements aux réseaux
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille du terrain : 1/500<sup>ème</sup> ou 1/200<sup>ème</sup>.

Indiquez également sur le plan masse le trait de coupe sur le terrain (pour la pièce DP3)

Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un PPR (Plan de Prévention des Risques), les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF).

**LE CONSEIL DES CAUE**

N'hésitez pas à faire plusieurs plans masse pour une meilleure compréhension de votre projet. Idéalement, réaliser au moins deux plans : un plan de masse « état existant » et un plan de masse « état projeté ».

# DP3 : Un plan en coupe du terrain et de la construction

Il complète le plan de masse. Il permet de comprendre l'implantation du projet (construction et/ou démolition) et ses incidences sur le terrain avant projet.

Il doit être sur la totalité de la parcelle et non uniquement sur le bâti, y compris raccords aux domaines publics et/ou privés attenants.

Il présente l'adaptation du projet au terrain en particulier si celui-ci est en pente et indique la manière dont l'aménagement des espaces extérieurs (terrasses, aires de stationnement...) prend en compte ou transforme le « terrain naturel ».

Il n'est pas nécessaire de dessiner l'organisation intérieure des espaces.

## CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- les profils côtés du terrain avant et après travaux
- les niveaux du projet - sol intérieur, faitage, terrasse, gouttière, ...
- les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux)
- les accès et les limites de propriété
- le traitement et la hauteur des clôtures
- une échelle - *identique à celle du plan masse : 1/500ème ou 1/200ème.*

Il faudra également préciser sur cette coupe si le terrain naturel est modifié ou pas.

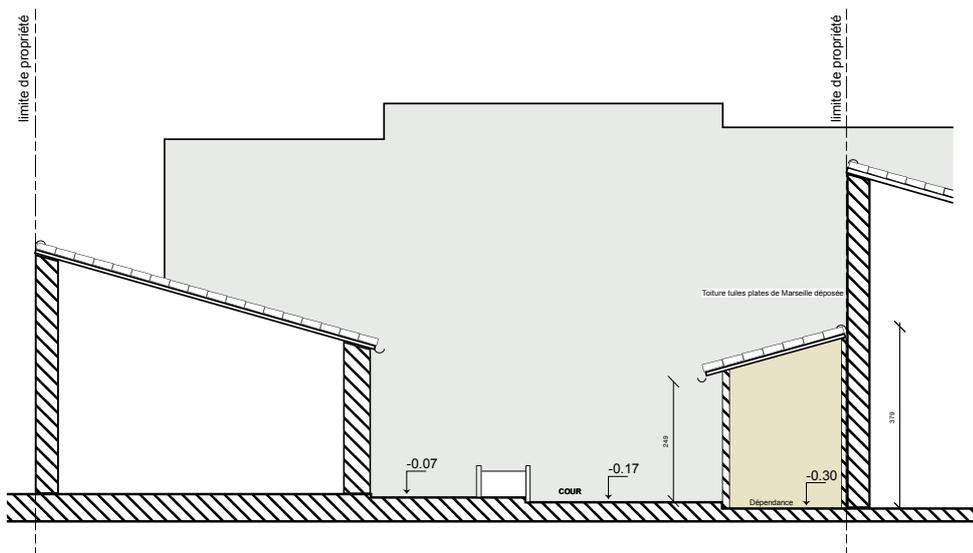
## LE CONSEIL DES CAUE

Comme pour le plan masse, faites au moins deux coupes sur la totalité du terrain, l'une à l'état initial et l'autre à l'état projeté.

Pour aider à la compréhension du projet, notamment pour un grand terrain ou pour un projet complexe, vous pouvez également réaliser d'autres coupes.

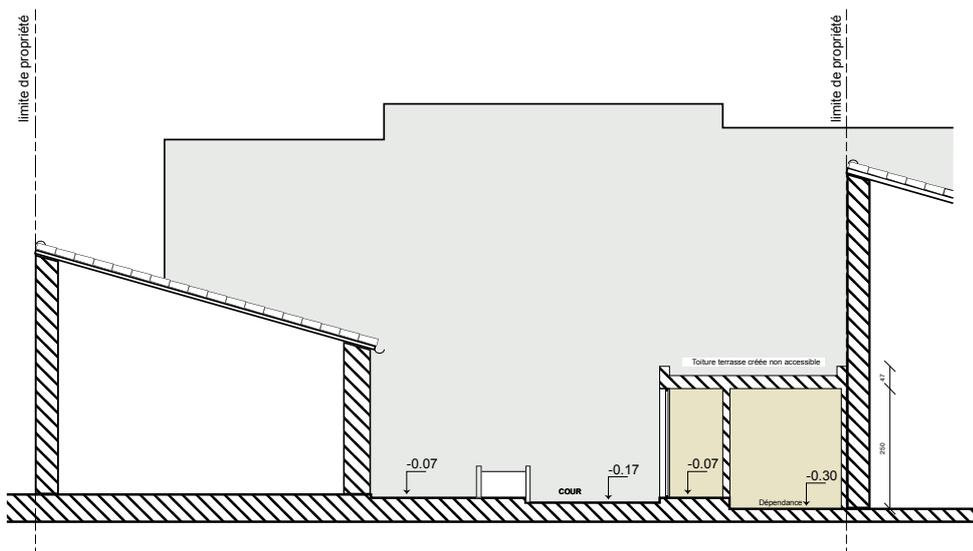
Pour les hauteurs et côtés altimétriques, prenez pour votre projet un point « zéro » pertinent, le niveau de la rue ou du sol du rez-de-chaussée par exemple.

## Coupe état initial au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Échelle à préciser

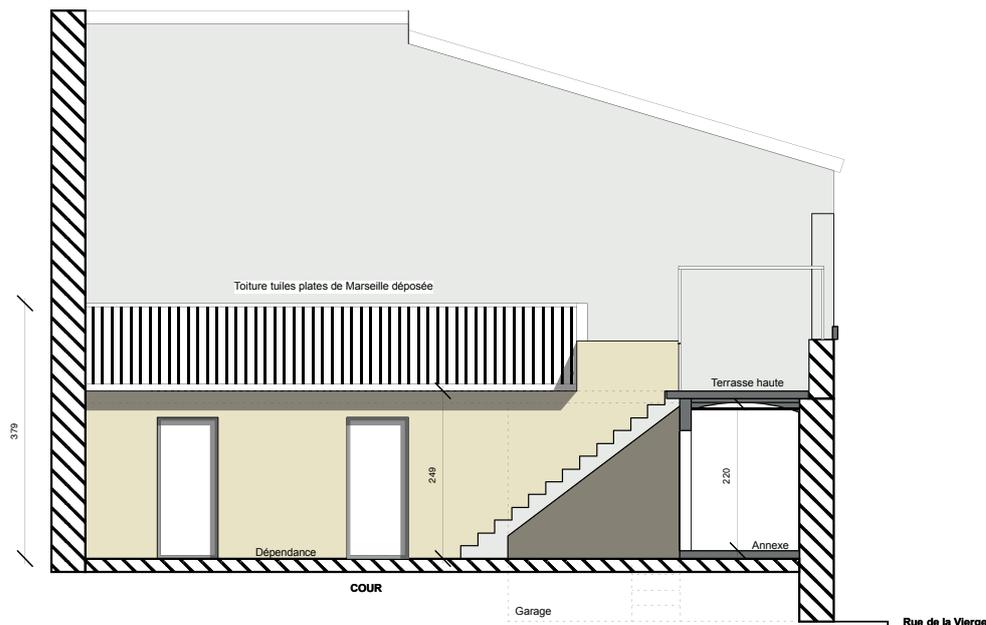
## Coupe état projeté au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Échelle à préciser

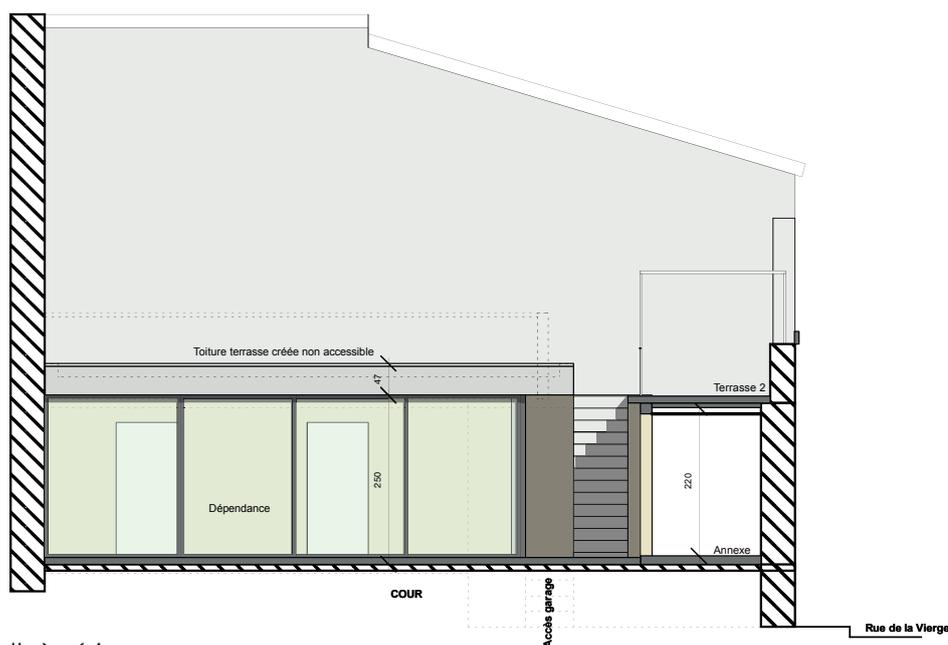
# DP4 : Un plan des façades et des toitures

## Façade nord sur cour état initial au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Échelle à préciser

## Façade nord sur cour état projeté au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Échelle à préciser

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction.

Si votre projet modifie la ou les façade(s) ou la toiture du bâtiment existant, représentez-en également l'état initial.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- les niveaux des sols
- les hauteurs des constructions - gouttière, faitage...
- la dimension des ouvertures
- la nature et les couleurs des matériaux apparents - revêtement des toitures et des murs, menuiseries...
- tous les détails extérieurs : cheminées, éléments de décor, capteurs solaires...
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille de la construction (1/200<sup>ème</sup> ou 1/100<sup>ème</sup>)

AINSI QUE POUR LE PLAN DE TOITURE :

- les pentes des toitures
- le repérage des orientations des façades.

Seuls les plans des façades qui seront modifiées sont à fournir.

Les façades concernées doivent être représentées et nommées selon leur orientation.

La pièce DP5 permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées. Cette pièce est à fournir uniquement si le plan des façades et des toitures (DP4) ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet.

Cet exemple n°1 étant suffisamment clair et lisible avec les pièces DP2, DP3 et DP4, la DP5 n'est pas nécessaire à sa compréhension. (Si votre projet nécessite cette pièce, voir page 12.)

Les pièces DP6, DP7 et DP8 sont exigées lorsque le projet créé ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Cet exemple n°1 n'étant pas visible depuis l'espace public et ne se situant pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, les pièces DP6, DP7 et DP8 ne sont pas exigées.

## LE CONSEIL DES CAUE

En cas de doute sur les pièces graphiques à fournir à votre dossier, il est préférable de fournir les pièces DP6, DP7 et DP8 pour faciliter l'instruction de celui-ci.



**Photographie avant projet**  
Les documents graphiques illustrant cet exemple 2 sont extraits d'un dossier de demande de déclaration préalable portant sur la modification de l'aspect extérieur (agrandissement d'ouvertures) à Saint-André-de-Sangonis (34).

### DP1 : Un plan de situation du terrain

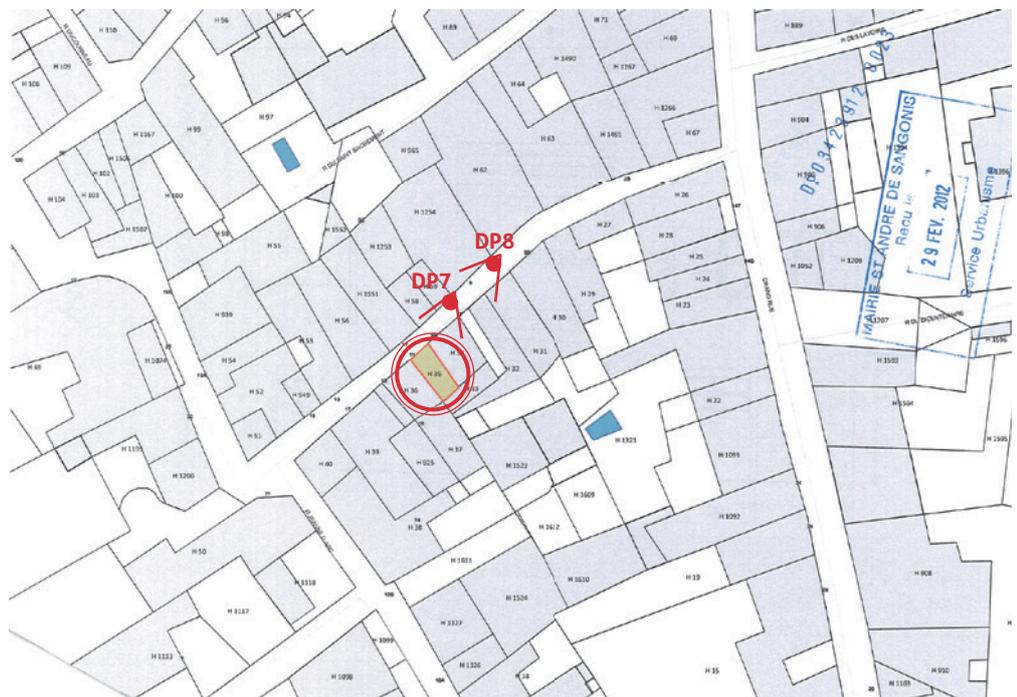
Il situe votre terrain sur le territoire communal.

Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière, une carte IGN ou un plan cadastral si le projet se situe dans le village.

CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'orientation - indication du Nord
- la localisation du terrain
- les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises (DP7 et DP8).
- une échelle :
  - plan IGN - 1/12 500<sup>ème</sup> ou 1/25 000<sup>ème</sup>
  - plan cadastral - 1/1 000<sup>ème</sup>
- le nom des voies desservant le terrain (cf. plan cadastral)

Plan cadastral au 1/1 000<sup>ème</sup>  
(échelle indicative)



Échelle à préciser



localisation parcelle

### LE CONSEIL DES CAUE

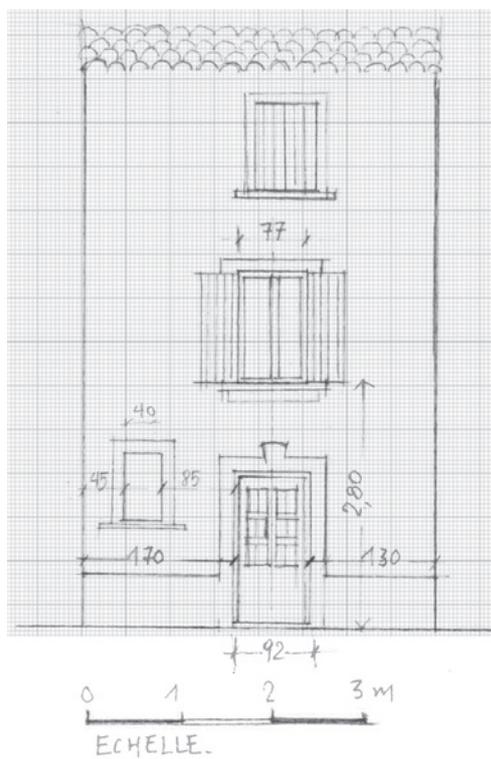
Pour faciliter la lecture de vos documents, vous pouvez ajouter une échelle graphique.

Les pièces DP2 et DP3 sont exigées lorsque le projet crée ou modifie l'emprise au sol ou la volumétrie de la construction.

Cet exemple n°2 ne modifiant ni l'une ni l'autre, les pièces DP2 et DP3 ne sont pas exigées.

# DP4 : Un plan des façades et des toitures

Façade nord sur rue état initial  
au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Façade nord sur rue état projeté  
au 1/100<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction.

Si votre projet modifie la ou les façade(s) ou la toiture du bâtiment existant, représentez-en également l'état initial.

**CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :**

- les niveaux des sols
- les hauteurs des constructions - gouttière, faîtage...
- la dimension des ouvertures
- la nature et les couleurs des matériaux apparents - revêtement des toitures et des murs, menuiseries...
- tous les détails extérieurs : cheminées, éléments de décor, capteurs solaires...
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille de la construction (1/200<sup>ème</sup> ou 1/100<sup>ème</sup>)

**AINSI QUE POUR LE PLAN DE TOITURE :**

- les pentes des toitures
- le repérage des orientations des façades.

Seuls les plans des façades qui seront modifiées sont à fournir.

## LE CONSEIL DES CAUE

Avant de concevoir votre projet, il est impératif de procéder à un relevé le plus précis possible des éléments de la façade : dimensions des portes et fenêtres, espacements, axes de composition, hauteurs d'allège, de linteaux, différentes ornementsations et autres détails...

L'usage du papier millimétré peut vous permettre de la représenter à l'échelle. Si réaliser ce relevé vous semble trop compliqué, faites appel à un professionnel (architecte, dessinateur...).

La pièce DP5 permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées. Cette pièce est à fournir uniquement si le plan des façades et des toitures (DP4) ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet.

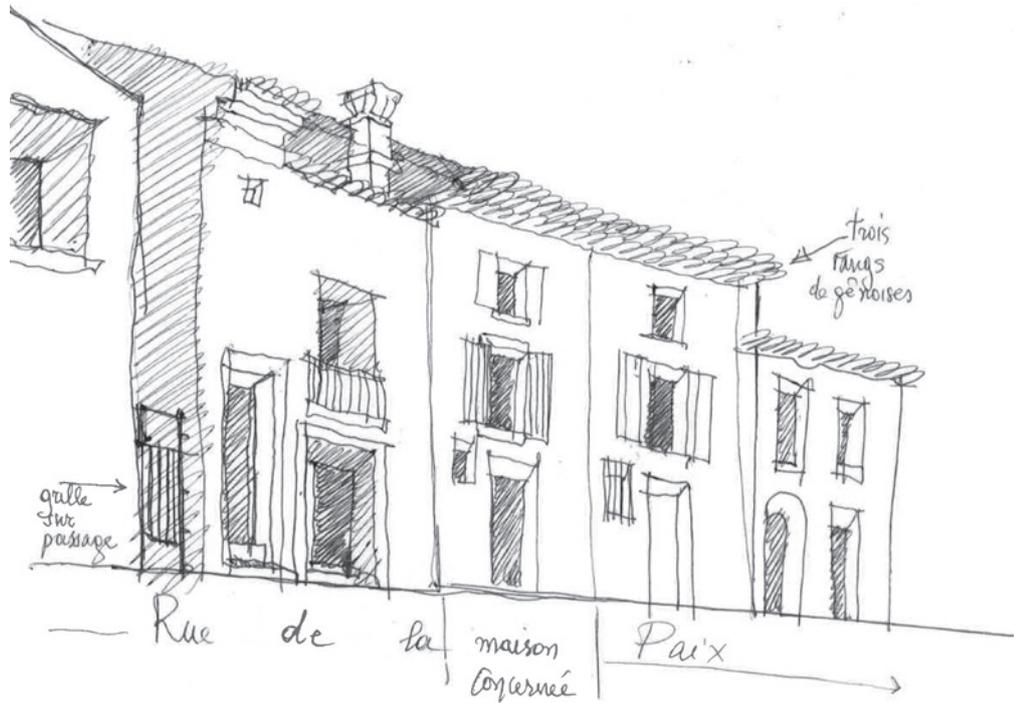
Cet exemple n°2 étant suffisamment clair et lisible avec la pièce DP4, la DP5 n'est pas nécessaire à sa compréhension.

# DP6 : Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

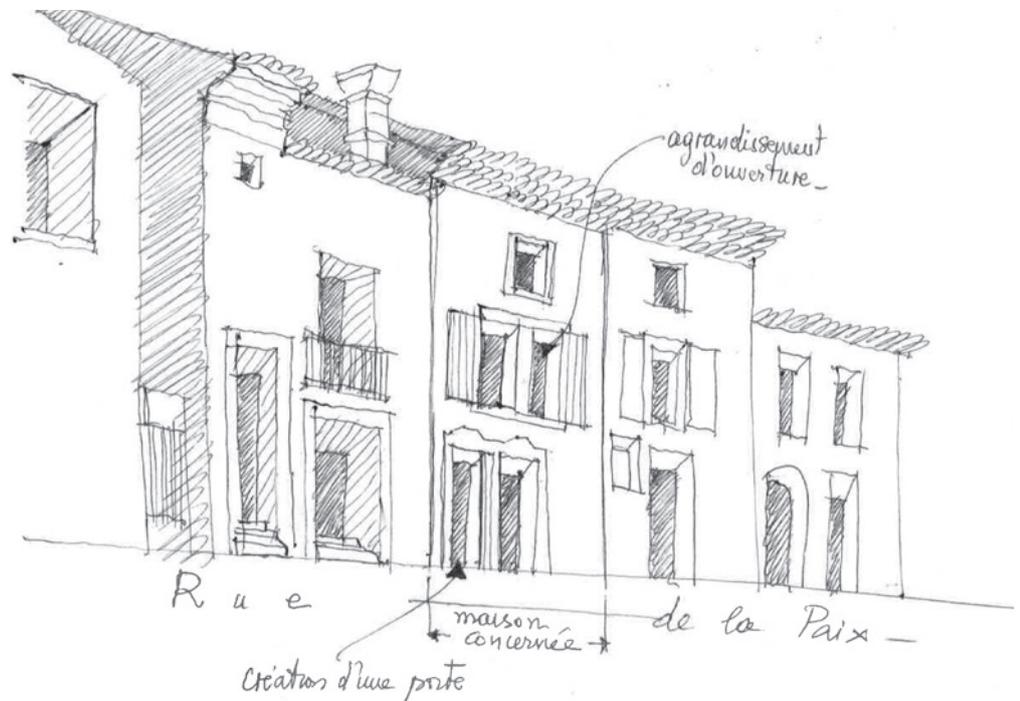
Cette pièce est exigée lorsque le projet créé ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Ce document peut être soit un photomontage, soit une perspective à main levée ou numérique du projet dans son environnement.

## Croquis nord sur la rue / état initial



## Croquis nord sur la rue / état projeté



## DP7 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche



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

Elle est généralement prise depuis l'espace public (rue, route, place, chemin...) qui se situe en face du terrain.

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

### LE CONSEIL DES CAUE

Prenez ces photographies au début de votre réflexion. Elles vous aideront à insérer votre projet dans son environnement et à réaliser le DP6.

Vous devez fournir, dans chaque exemplaire, une reproduction couleur de bonne résolution des photographies de la DP7 et DP8.

## DP8 : Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



Cette photographie présente, plus largement, l'aspect du terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

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

Les points et les angles de prises de vue doivent être reportés sur le plan de situation (DP1) et/ou sur le plan masse (DP2).

Si la rue est trop étroite pour avoir le recul nécessaire à une prise de vue large et ne permet pas de fournir la pièce DP18, il sera nécessaire de le justifier en l'expliquant par écrit.

### DP5 POUR UNE EXTENSION INFÉRIEUR À 20 M<sup>2</sup> A L'ARRIÈRE D'UNE MAISON EXISTANTE

Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées et d'évaluer le projet en terme de volume et d'insertion.

Cette pièce est nécessaire quand le projet modifie l'aspect extérieur de la construction existante. Elle est à fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.

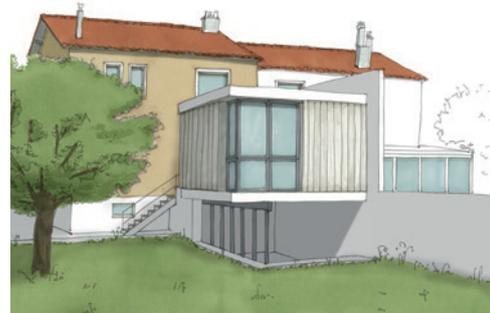
Ce document peut être soit un photomontage, soit une perspective à main levée ou numérique du projet dans son environnement.

#### DP5 : Représentation de l'aspect extérieur

##### Photographie état existant



##### Image état projeté



Ces documents graphiques sont extraits du « Guide des autorisations pour maison individuelle » réalisé par le CAUE des Deux-Sèvres : [www.caue79.fr](http://www.caue79.fr)

Dans cet exemple concernant une extension inférieure à 20 m<sup>2</sup>, à l'arrière d'une maison existante, les pièces nécessaires sont :

- DP1 plan de situation du terrain
- DP2 plan de masse des constructions à édifier ou à modifier
- DP3 plan en coupe du terrain et de la construction
- DP4 plan des façades et des toitures
- DP5 représentation de l'aspect extérieur de la construction

L'extension n'est pas visible depuis l'espace public et le projet n'est pas dans un périmètre protégé, les pièces DP6, DP7 et DP8 ne sont pas nécessaires. La pièce DP5 est nécessaire car le projet modifie l'aspect de la construction existante.

### DP6 POUR UNE MODIFICATION DE FAÇADE

Ce document illustre l'état futur du lieu sur lequel vous intervenez. C'est une simulation qui permet d'apprécier la qualité de l'insertion de la modification de façade depuis les espaces publics et par rapport aux constructions environnantes et au paysage.

Ne vous limitez pas à la seule représentation de la construction mais intégrez les éléments de l'environnement bâti et paysager (clôtures, arbres, constructions voisines...)

#### DP6 : Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement



Ce document graphique est extrait du dossier de demande de permis de construire pour une maison contemporaine. Architecte : Agence SCP d'architecture Sauzet-Jacquin

#### LE CONSEIL DES CAUE

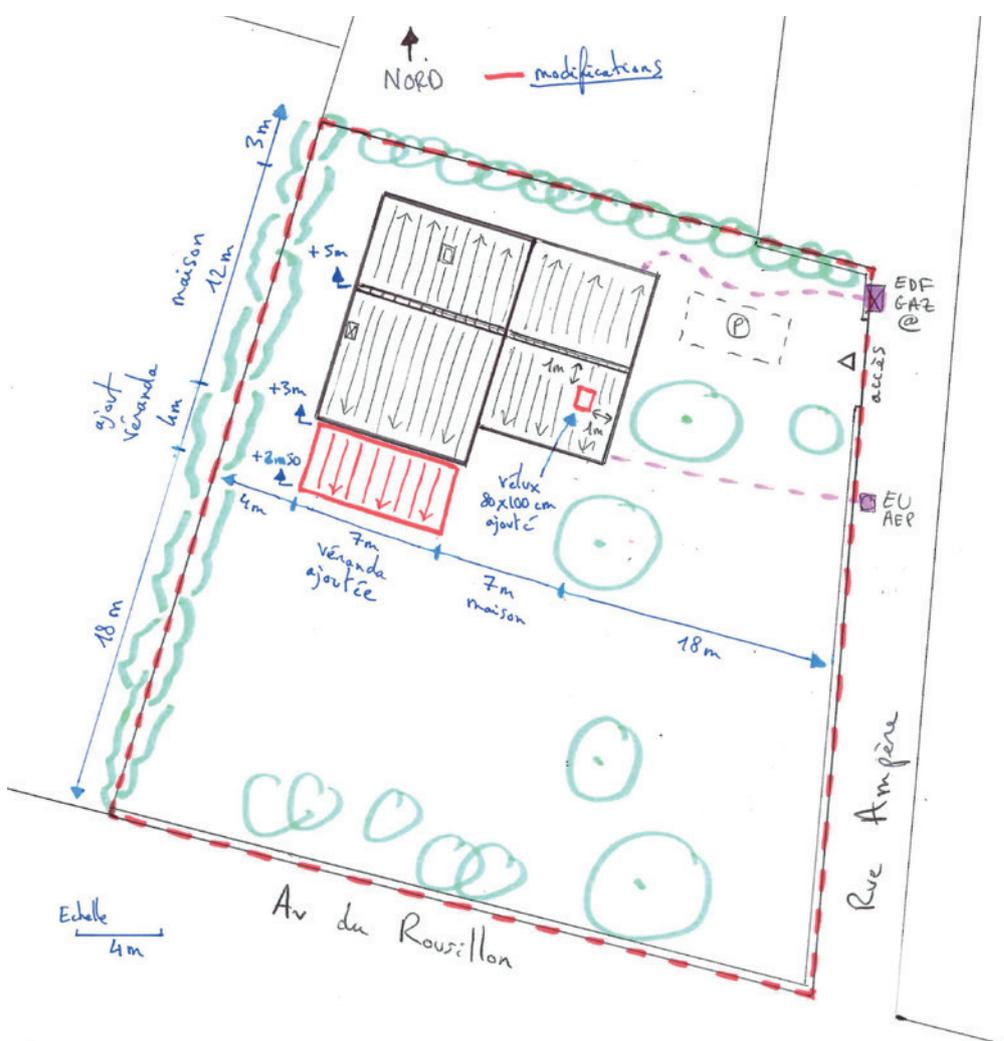
Pour éviter des rapports d'échelle erronés entre photographie et image représentée, prenez une photographie avec un point de repère servant d'échelle. Vous pouvez, par exemple, vous prendre en photo sur l'emplacement de votre future construction.

## DP2 : un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

### Plan masse état existant



### Plan masse état projeté au 1/200<sup>ème</sup> (échelle indicative)



Le plan de masse décrit votre terrain et votre projet.

Il est essentiel pour expliquer comment votre projet se situe par rapport au terrain et éventuellement aux constructions déjà existantes et contient de nombreuses informations.

### CE DOCUMENT DOIT COMPORTER :

- l'orientation - *indication du Nord*
- les limites de propriété cotées du terrain
- les courbes de niveaux du terrain
- les dimensions des bâtiments existants, à démolir, à construire et leurs distances par rapport aux limites séparatives
- les hauteurs des bâtiments existants, à démolir, à construire
- les voies de desserte nommées, les accès et les places de stationnement
- les clôtures existantes et projetées
- les aménagements paysagers et les plantations existantes et projetées
- la localisation des équipements et raccordements aux réseaux
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille du terrain : 1/500<sup>ème</sup> ou 1/200<sup>ème</sup>.

## LE CONSEIL DES CAUE

N'hésitez pas à faire plusieurs plans masse pour une meilleure compréhension de votre projet. Idéalement, réaliser au moins deux plans : un plan de masse « état existant » et un plan de masse « état projeté ».

Pour un projet ne modifiant pas ou peu l'emprise bâtie, vous pouvez réaliser votre plan de masse et de toiture à partir de la vue aérienne de votre parcelle.

Liens utiles :

[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

[www.google.fr/maps](http://www.google.fr/maps)

# NOTES