

Vous êtes un particulier, DÉCLARATION PRÉALABLE

Comment constituer le dossier de votre DP pour une maison individuelle?

DÉFINITION

La déclaration préalable est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Ce document est obligatoire pour déclarer des travaux de faible importance, non soumis à [permis de construire](#).

DOCUMENTS ASSOCIÉS

Fiches téléchargeables :

- [Notice explicative](#) §
- [Permis de construire](#) §
- [Permis d'aménager](#) §

À NOTER

Lorsqu'une **extension** est envisagée deux types de réponse sont possibles :

- une réponse dite traditionnelle, correspondant à la typologie de l'existant,
- une réponse contemporaine, aux formes et aux matériaux modernes.

Quelle que soit l'option choisie, une attention particulière sera portée au rapport d'échelle avec l'existant et à l'association des différents matériaux.

Dans le cas d'une extension, il faut cumuler les surfaces de plancher, pour savoir si le seuil des 150 m² à partir duquel il y a obligation de consulter un architecte est atteint.

Il est bien entendu possible de choisir de consulter un architecte pour une surface moindre.

À NOTER

- La localisation d'une **piscine** (par rapport à l'orientation de votre terrain, aux ombres portées, à ses liaisons avec l'habitation et la végétation existantes) participe à son confort d'usage. Renseignez-vous sur les piscines naturelles qui fonctionnent en autonomie.
- Prenez connaissance en amont de votre projet des documents d'urbanisme qui parfois réglementent l'édification de clôtures.

[PROJETS SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE]

» **Lorsque vous réalisez des travaux de construction :**

- **Constructions** (extensions, annexes, terrasse, véranda) dont, soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répond aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m².
- **Constructions** répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au dessus du sol supérieure à 12 m, une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 5 m².
- **Murs** dont la hauteur est supérieure ou égale à 2 m.
- **Habitations légères de loisirs** (caravanes, mobil-homes, chalets) dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² et implantés dans un terrain de camping, dans un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances.
- **Piscines** dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m², non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1,8 m de haut au dessus du sol.

» **Lorsque vous réalisez des travaux sur une construction existante :**

- Création d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 5 m², sans dépasser 20 m².
Ces seuils sont portés à 40 m² pour les projets situés en zones urbaines couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un [permis de construire](#) est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au delà de 170 m².
- Changement de destination avec ou sans travaux, ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade.
- Travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- Travaux effectués sur les parties communes d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé. Se renseigner auprès du STAP de votre département.
- » **Lorsque vous réalisez des aménagements**
- Aménagements hors site classé ou secteur sauvegardé, qui ne prévoient pas la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et interne au lotissement.

[PIÈCES À JOINDRE POUR DÉPOSER UNE DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE]

Le dossier complet (formulaire et pièces graphiques) doit être déposé en mairie en deux exemplaires ou envoyé par LR.

» Un formulaire à remplir.

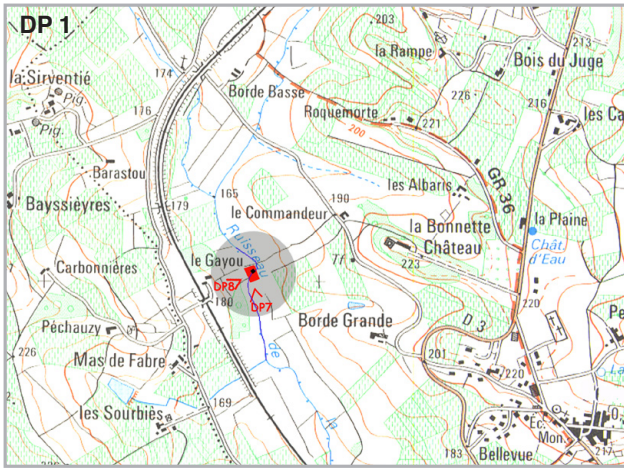
pour les travaux, non soumis à permis de construire, portant sur une maison individuelle ou ses annexes : [Formulaire Cerfa n°13703*02](#) \$ et notice explicative Cerfa n°51434 03

- pour les travaux, non soumis à permis de construire, comportant ou non des démolitions : [Formulaire Cerfa n°13404*02](#) \$
- pour les projets de lotissement et autres divisions foncières non soumises à permis : [Formulaire Cerfa n°13702*02](#) \$

» Des pièces graphiques numérotées

Le numéro de chaque pièce doit être reporté sur la pièce correspondante. Certaines pièces ne sont nécessaires qu'en fonction de la nature ou de la situation du projet.

PIÈCE À JOINDRE QUELLE QUE SOIT LA NATURE DES TRAVAUX



DP 1 – un plan de situation du terrain

Il doit permettre de localiser votre projet sur le territoire de la commune.

Sur ce plan seront indiqués l'échelle, la direction du nord, l'endroit à partir duquel les photos ont été prises (pièces DP7 et DP8), ainsi que l'angle de prise de vue.

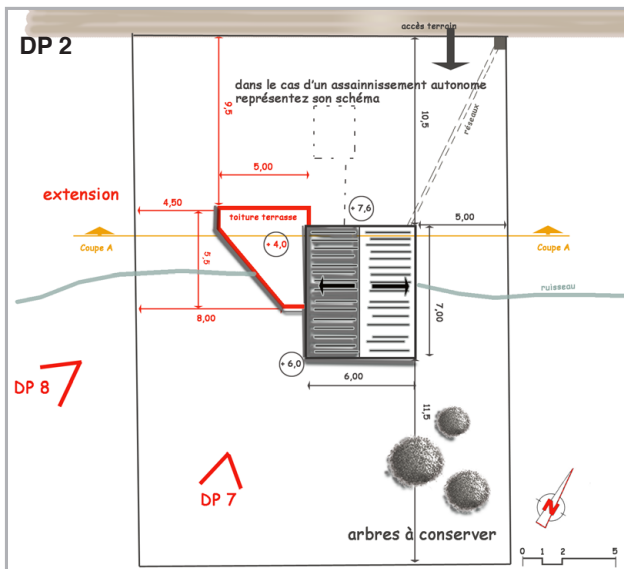
Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune.

À NOTER

Vous pouvez utiliser une carte IGN (à l'échelle 1/20 000 ou 1/25 000) pour une zone en secteur rural ou un plan cadastral (échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000) pour un terrain en zone urbaine.

Lien utile : <http://www.cadastre.gouv.fr>

PIÈCES À JOINDRE SI VOTRE PROJET PORTE SUR UNE CONSTRUCTION



DP 2 – un plan de masse des constructions à édifier ou modifier

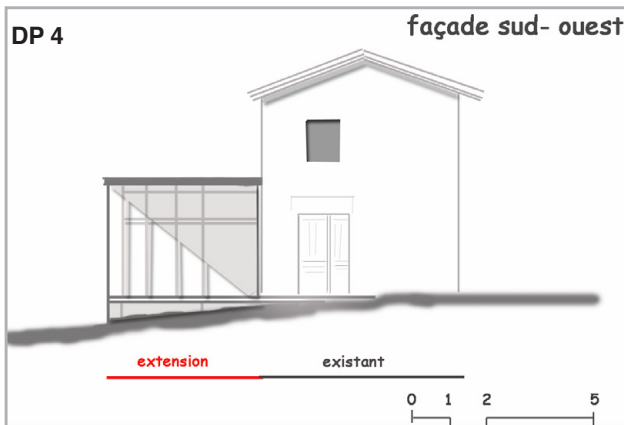
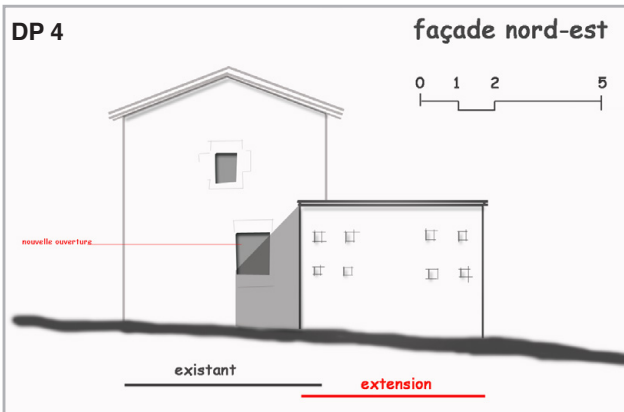
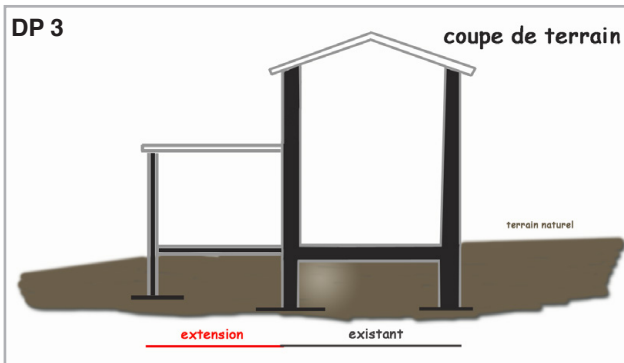
Il doit permettre de vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes. Sur ce plan seront indiqués

- l'échelle, la direction du nord, les cotes du terrain, l'implantation de la construction et des bâtiments existants par rapport aux limites de propriété,
- les longueurs, largeurs et hauteurs des bâtiments existants et créés,
- l'organisation des accès à la voie publique, l'emplacement pour le raccordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel,
- les arbres existants, à planter ou à supprimer,
- l'endroit à partir duquel les photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue.

À NOTER

L'implantation et l'adaptation de la maison au terrain est un acte essentiel participe autant au confort d'usage. Vous devez tenir compte du relief (terrain plat ou pentu), de la nature du sol, de la course du soleil, des vents dominants, des vues, des accès et raccordements aux réseaux, des règles d'urbanisme applicables à votre parcelle.

Ce plan peut être établi d'après un extrait de cadastre ou un plan de géomètre (échelle 1/500°). Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.



DP 3 – un plan en coupe du terrain et de la construction

Il permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet. Sur cette coupe, seront indiqués le profil du terrain avant et après travaux, l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain et le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.

À NOTER

L'objectif est de vérifier ici si votre projet est adapté au terrain : c'est la maison et ses annexes qui s'adaptent au terrain et non l'inverse. De fait les déblais et remblais, entre autres, doivent être minimisés.

DP 4 – les plans des façades et des toitures si votre projet les modifie

Ces plans, établis généralement au 1/100°, permettent d'apprécier l'aspect extérieur de votre projet. Toutes les façades devront être représentées, qu'elles aient ou non des ouvertures, et nommées afin que l'instructeur de votre dossier puisse se repérer facilement. Tout ce qui se voit de l'extérieur devra être représenté (matériaux, ouvertures, cheminées, ...). Si votre projet modifie les façades du bâtiment existant, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur.

À NOTER

Les volumes, matériaux et couleurs devront être judicieusement choisis afin de s'intégrer au mieux à l'existant, qu'il s'agisse d'une extension traditionnelle ou contemporaine. Concernant la création d'ouvertures, vous devrez trouver une cohérence avec les proportions de l'existant, les alignements, les matériaux, les couleurs et le système d'occultation.

DP 5 – une représentation de l'aspect extérieur du bâtiment

Ce document, soit un photomontage, soit une perspective, permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction, une fois les modifications envisagées réalisées.

À NOTER

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. Cherchez à prendre une photographie avec un point de repère servant d'échelle. Attention à la compréhension du projet. Exprimez simplement vos intentions, l'utilisation de l'outil informatique n'est pas une obligation.

DP 6 – un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Ce document, soit un photomontage, soit une perspective, permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

DP 7 – une photographie permettant de situer le terrain dans l’environnement proche

Cette photo permet de connaître l’aspect du terrain d’implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement (façades des constructions avoisinantes, arbres existants, ...).

**DP 8 – une photographie permettant de situer le terrain dans l’environnement lointain**

Cette photo permet de connaître l’aspect du terrain d’implantation du projet et des terrains avoisinants (aspect général de la rue, façades, paysage environnant, ...).

**PIÈCES À JOINDRE SI VOTRE PROJET PORTE SUR DES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS****DP 9 – un plan sommaire des lieux**

Ce plan doit faire apparaître l’état initial du terrain et les bâtiments de toute nature existants.

DP 10 – un croquis et un plan coté dans les trois dimensions pour les aménagements de type division foncière

Ce croquis permet de représenter l’aménagement projeté, de vérifier sa bonne insertion et d’indiquer les divisions éventuelles projetées.

D’autres pièces peuvent être jointes selon la situation du projet (travaux dans un monument historique inscrit, nécessité de déposer un permis de démolir, ...) : nous vous conseillons de contacter directement les services d’ingénierie territoriale de la DDT (Direction Départementale des Territoires) ou du STAP (Service Territorial de l’Architecture et du Patrimoine).

À NOTER

- *Soyez vigilant aux travaux dont le changement de destination transforme le local existant en ERP (Etablissement Recevant du Public) : dans ce cas, des obligations réglementaires en termes de sécurité et d’accessibilité s’appliquent. Vous devrez vous rapprocher des services du SDIS (Service Départemental d’Incendie et de Secours) et de la commission accessibilité de la Direction Départementale des Territoires (DDT).*

EN SAVOIR +**CONTACTS**

- » Le CAUE de votre département
- » La mairie de la commune où le dossier doit être déposé
- » La DDT, service de l’habitat, de l’aménagement et de l’urbanisme
- » L’UDAP (Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine)

À NOTER

Le délai d’instruction est de 1 mois pour les déclarations préalables, sauf secteurs sauvegardés. Si à l’issue du délai d’instruction, vous n’avez reçu aucun courrier, le silence de l’administration vaudra accord tacite à la déclaration préalable.

L’Autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 2 ans à compter de l’arrêt ou de l’accord tacite. Cette décision peut être prorogée pour une année, sur demande du bénéficiaire, deux mois au moins avant l’expiration du délai de validité.

Sauf certains cas particuliers, vous pouvez commencer les travaux dès la notification d’autorisation. Cette autorisation doit être affichée sur le chantier pendant toute la durée des travaux.