

Déclaration Préalable

Pour les projets de construction et les travaux sur constructions existantes

Comment constituer votre dossier de demande ?

D'autres pièces peuvent être exigées, voir bordereau des pièces de votre imprimé.

Pièce N° DP 1 – PLAN DE SITUATION

Ce plan doit permettre de repérer clairement l'unité foncière dans la commune.

→ Il est obligatoire dans tous les cas.

Il est établi à une échelle de l'ordre du 1/5 000^e (1cm = 50 m) ou du 1/2 000^e (1cm = 20 m), avec l'orientation et les voies de desserte. Il peut être réalisé à partir d'un extrait du plan cadastral (www.cadastre.gouv.fr) ou un extrait du plan de zonage du PLU.

Pièce N° DP 2 – PLAN DE MASSE

Ce plan doit permettre de représenter le projet sur l'unité foncière et dans sa totalité.

- Il est obligatoire lorsque le projet a pour effet de créer un logement ou une construction, de modifier le volume d'une construction existante...
- Il n'est pas obligatoire pour les projets qui portent uniquement sur l'aspect extérieur, les ravalements, les changements de destination.

Vous pouvez utiliser un plan de géomètre à une échelle comprise entre 1/50^e (1cm = 50 cm) et 1/200^e (1cm = 2m) ou vous aider d'un extrait cadastral.

Vous devez indiquer l'échelle, l'orientation (le Nord), les cotes en trois dimensions (distances aux limites, longueurs, largeurs, points de niveaux du terrain, hauteurs maximales des toitures), les constructions existantes, à édifier, à modifier ou à démolir, la localisation et le traitement des accès et des abords, le raccordement aux réseaux et équipements (dispositif de gestion des eaux pluviales...) et les plantations supprimées, maintenues ou créées et le positionnement des prises de vues.

Pièce N° DP 3 – PLAN EN COUPE

Ce plan montre l'adaptation du projet au terrain.

- Il n'est pas obligatoire :
 - pour les travaux pour lesquels le plan de masse n'est pas obligatoire
 - si le projet ne modifie pas le profil du terrain
 - ou si le terrain ne comporte pas de rupture de pente
- Il est obligatoire pour les autres cas.

Il doit faire apparaître :

- le profil et les niveaux du terrain avant et après les travaux envisagés, jusqu'aux limites séparatives et/ou la voie,
- le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel
- l'adaptation éventuelle à ce relief (remblais, décaissement...)
- le traitement des espaces extérieurs (accès, arbres, haies, clôtures, talus...)

Ce plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs. Pour une meilleure lisibilité, faire figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.

Pièce N° DP 4 – PLAN DES FACADES ET TOITURES

Ce plan permet de vérifier l'aspect extérieur de la construction sur toutes ses faces.

- Il est obligatoire pour :
 - les constructions neuves et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction existante
- Il n'est pas obligatoire :
 - pour les changements de destination sans modification extérieure
 - pour la création de surface de plancher sans modification extérieure
 - les ravalements (la nature et la couleur des matériaux devront figurer sur l'imprimé)
 - si la pièce DP5 est suffisante pour montrer la modification envisagée d'une construction
 - pour les constructions préfabriquées de très faibles dimensions achetées sur catalogue ; la photo du catalogue en 3D peut être jointe et elle devra mentionner les longueurs, largeur et hauteur

Ce plan est une projection du bâtiment sur un plan parallèle à la façade, à une échelle comprise entre 1/50^e et 1/100^e.

Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (bandeau de façade, marquise, chaînage d'angle, entourage de fenêtre...), le dessin des portes, des fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur. Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures (c'est à dire à la date de dépôt de votre dossier) et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts). Enfin, les couleurs et les différents matériaux doivent être signalés et les clôtures décrites précisément.

Pièce N° DP 5 – REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION

Cette pièce permet une représentation de l'aspect extérieur de la construction.

- Il est obligatoire pour les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction
- Il n'est pas obligatoire :
 - pour les changements de destination ou une création de surface de plancher sans modification extérieure
 - pour les ravalements (la nature et la couleur des matériaux devront figurer sur l'imprimé)
 - si la pièce DP4 est suffisante pour montrer la modification envisagée d'une construction

Croquis à main levée, photomontage, plan en perspective ou simulation informatique.

Pièce N° DP 6 - DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

Cette pièce permet d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement.

- Il est obligatoire :
 - si vous créez ou modifiez 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
 - pour les cas particuliers (ex : capteur solaire au sol, pylônes, piscine)

Croquis à main levée, photomontage, plan en perspective ou simulation informatique : ces documents permettent d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel.

Pièce DP7 - PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Cette pièce permet 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 les jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants... Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

- Elle est obligatoire :
 - **si** vous créez ou modifiez 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
 - Elle n'est pas obligatoire pour les modifications de l'aspect extérieur, si les documents DP5 ou DP6 sont fournis en photomontage

Veillez à la lisibilité des photographies (originaux et copies).

Pièce DP8 - PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Cette pièce permet de situer le terrain dans le paysage lointain.

- Elle est obligatoire :
 - **si** vous créez ou modifiez 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
 - pour les constructions sur un terrain nu, sauf cas particulier (pylônes, mâts)
- Elle n'est pas obligatoire :
 - dans le cas où il existe déjà une construction principale sur le terrain
 - si vous justifiez, à l'aide des autres pièces (notamment le plan en coupe), qu'aucune photographie de loin n'est possible

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

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

Veillez à la lisibilité des photographies (originaux et copies).

Pièce DP11 – NOTICE

Cette pièce permet à M. l'Architecte des Bâtiments de France de comprendre le projet situé en abords de monument historique.

- Elle est obligatoire pour des projets portant sur des travaux en abords de monument historique.

Décrire l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux, ainsi que les modalités de leur mise en oeuvre et d'exécution du chantier (matériaux existants, intervention prévue, nature des matériaux projetés et référence des couleurs utilisées).

Déclaration Préalable et taxes

La délivrance de la déclaration préalable génère des taxes, notamment :

- la taxe d'aménagement, part communale
- la taxe d'aménagement, part départementale

Ces taxes financent la gestion des espaces naturels, les besoins en équipements publics et le fonctionnement des CAUE,...

Ces deux taxes sont recouvrées en deux fractions si le montant est supérieur à 1 500 €, 12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation. Elles sont calculées en fonction de la surface taxable et du type de construction.

- La redevance d'archéologie préventive.

Cette redevance est destinée à financer les diagnostics archéologiques. Elle concerne les travaux touchant au sous-sol, sans seuil de profondeur.

D'autres participations, prescrites dans l'arrêté de permis de construire, peuvent être demandées.

Calcul de la « surface de plancher » et de la « surface taxable »

La **surface taxable** de votre projet est égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des **murs**.

Ne sont pas comptées de la surface taxable les surfaces suivantes :

1. L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.
2. Les **vides et trémies** correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier
3. Les surfaces de plancher sous une hauteur de **plafond inférieure ou égale à 1m80**

Pour calculer la **surface de plancher** des maisons individuelles, sont déduites de la surface taxable les surfaces suivantes :

4. les surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
5. les surfaces de plancher des **combles non aménageables** (en raison de leur encombrement ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge) pour l'habitation ou pour des activités

Pour calculer la **surface de plancher** des autres constructions, sont déduites en outre les surfaces suivantes :

6. les surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
7. les surfaces de plancher des **caves** ou des **celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
8. une surface égale à **10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Sont également taxables les aires de stationnement extérieures, les piscines...

Nous vous rappelons que sont soumis à déclaration préalable :

- les constructions neuves ou les extensions entraînant la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 et 20 m²
- les extensions entraînant la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 20 et 40 m² en zone urbaine, si la surface de plancher et l'emprise au sol globales sont inférieures à 150 m².
- les travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur (création d'ouvertures, panneaux solaires, bardage...)
- les clôtures, les piscines
- certains travaux liés à un changement de destination des locaux existants