



La Déclaration préalable et ses pièces graphiques

Cerfa DPMI : 13703*12

Cerfa DP : 13404*12

LA DÉCLARATION PRÉALABLE, DE QUOI S'AGIT-IL ?

La déclaration préalable est obligatoire pour les travaux ne relevant pas d'un permis de construire. Elle permet à l'administration de vérifier que votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Vous avez un projet de création ou de remplacement d'un portail, vous souhaitez agrandir ou surélever votre maison, ravalier votre façade, remplacer des menuiseries, poser des volets ou encore créer une baie vitrée... Alors, la déclaration préalable vous concerne

UNE DÉCLARATION PRÉALABLE DOIT ÊTRE DÉPOSÉE AVANT DE RÉALISER :

> **Une nouvelle construction** d'une surface de plancher et d'une emprise au sol supérieures à 5 m², sans dépasser 20 m².

Piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m², non couverte ou dont la couverture fait moins d'1,80 m de hauteur au-dessus du sol.

Clôtures sur rue ou en limite séparative

> Des travaux sur les constructions existantes

Extension d'une construction existante entraînant la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m², sans dépasser 20 m².

Extension dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme d'une construction existante d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², sans dépasser 40 m², si cela ne conduit pas à porter la surface ou l'emprise totale de la construction à plus de 150 m².

Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (façade, menuiseries, toiture...)

Changement de destination d'un bâtiment (par exemple transformation d'un local commercial en habitation), sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade.

Cette liste n'est pas exhaustive.

QUE DEVEZ-VOUS FAIRE POUR LA COMPOSITION DU DOSSIER ?

Pour constituer un dossier de déclaration préalable vous pouvez vous aider d'une note explicative accessible sur le site Internet « service.public.fr ».

Attention ! N'oubliez pas de renseigner la partie « courte description de votre projet ou de vos travaux » et le « tableau des surfaces » (surfaces existantes, surfaces créées ou s'il n'y a pas de création de surfaces l'indiquer par zéro).

TYPE DE DÉPÔT ET DÉLAIS D'INSTRUCTION

Votre dossier peut être déposé en mairie en **deux exemplaires** ou sur le **guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU)**, Vous pouvez accéder au guichet numérique via le site de la ville de Triel-sur-Seine.

Le délai d'instruction de droit commun est de **1 mois à compter de la date du dépôt de la demande**. Ce délai peut être prolongé en cas de consultation d'un service extérieur à la Ville (le délai est par exemple **de 2 mois** en périmètre des Monuments Historiques).

LES DIFFÉRENTS TYPES DE TRAVAUX :

NOUVELLE CONSTRUCTION (<20m²)

DP1, DP2, DP3*, DP4, DP5, DP6, DP7 et DP8

PISCINE

DP1, DP2, DP3, DP6, DP7 et DP8

MODIFICATION DU VOLUME D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

DP1, DP2, DP3*, DP4, DP5, DP6, DP7, DP8, DP11***

MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

DP1, DP2, DP3, DP4 et DP5, DP7 et DP8 DP11***

Si le projet modifie les façades ou les toitures d'un bâtiment, le dossier doit comprendre un plan des façades ou des toitures faisant apparaître l'état initial et l'état futur.

POSE DE CAPTEURS SOLAIRES SUR LA TOITURE

DP1, DP2, DP4, DP5, DP6, DP7 et DP8, DP11***

CLOTURE

DP1, DP2, DP3, DP5, DP6, DP7 et DP8

LOTISSEMENT ou DIVISION FONCIERE

DP1, DP9 et DP10

AVEC DEMOLITION

+ DP14

Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir doivent être jointes au dossier. Le déclarant devra non seulement décrire l'évolution des surfaces de plancher avec le tableau du cadre 5.3, mais aussi remplir le cadre 6 "lorsque le projet nécessite des démolitions".

* DP3 : Uniquement s'il y a modification du profil du terrain. Il fait apparaître l'état initial (TN) et futur du terrain.

*** DP11 : Uniquement si le projet porte sur une construction existante située dans le périmètre de protection d'un monument historique

L'article R.431-36 du code de l'urbanisme énumère les pièces qui doivent être jointes à la déclaration préalable portant sur un projet de construction.

Toutes les pièces ne sont donc pas à joindre systématiquement pour toute construction soumise à déclaration préalable. Les pièces à fournir sont celles nécessaires à l'instruction et sont déterminées en fonction de la nature du projet. La seule pièce obligatoire dans tous les cas est le plan de situation (DP1).

- DP1 : Plan de situation
- DP2 : plan de masse
- DP3 : plan en coupe du terrain et de la construction
- DP4 : plans des façades et des toitures
- DP5 : représentation de l'aspect extérieur (photomontage)
- DP6 : insertion dans son environnement
- DP7 : Photographie / environnement proche
- DP8 : Photographie / environnement lointain
- DP11 : notice matériaux et modalités d'exécution

PLAN DE SITUATION :

Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Indiquez, pour votre terrain :

- son orientation (indiquez le nord),
- un ou des repères pour le situer,
- le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent.

Vous pouvez utiliser un site de géolocalisation :

- <https://www.geoportail.gouv.fr/>,
- <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>



PLAN DE MASSE :

Il permet de décrire le terrain et d'y situer la construction. Un plan de masse État des lieux et un plan de masse Projet sont souvent nécessaires pour plus de clarté.

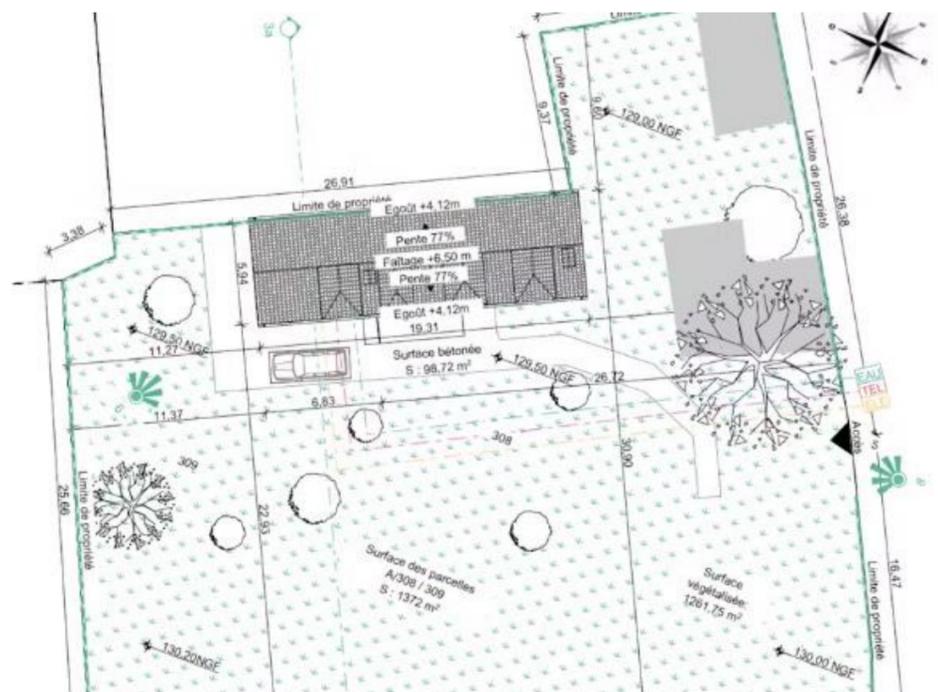
Pour votre terrain, indiquez :

- son orientation (le nord),
- ses côtes dans les 3 dimensions,
- les courbes de niveau, /
- les bâtiments existants, à conserver ou à démolir,
- les plantations (à abattre, à planter), les clôtures.

Pour votre projet, indiquez :

- ses distances par rapport aux limites du terrain,
- les places de stationnement, accès, voirie interne,

Sur le plan, différencier par un jeu de couleurs l'existant et le projet.



PLAN DE COUPE :

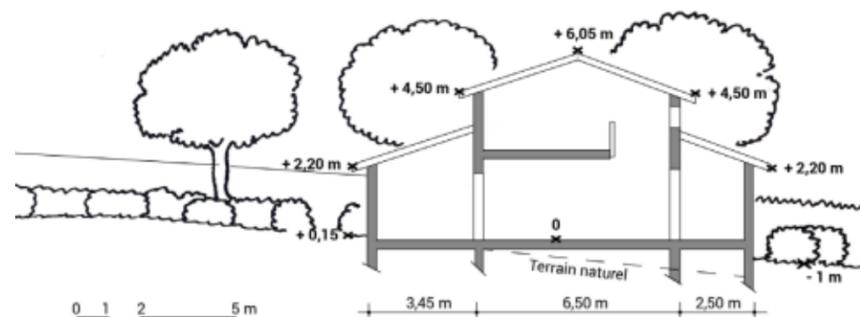
Il montre le volume de la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente. Il montre le profil donnant sur la voie publique et, dans le cas d'une extension, l'insertion du projet.

Dessinez au moins une coupe de la construction. Indiquez l'échelle du document.

Indiquez :

- le profil et les niveaux du terrain naturel,
- le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel,
- le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations)

Imaginez que vous coupez votre maison en tranche. Pour une meilleure compréhension reporter la position de la coupe sur le plan de masse.



PLAN DES FACADES ET DES TOITURES :

Il montre l'aspect extérieur et permet de vérifier toutes les dimensions de la construction. Dans le cas d'une modification de façade, un plan de l'état des lieux et un plan du projet sont souvent nécessaires.

Représentez un plan de chaque façade et indiquez l'échelle. Indiquez :

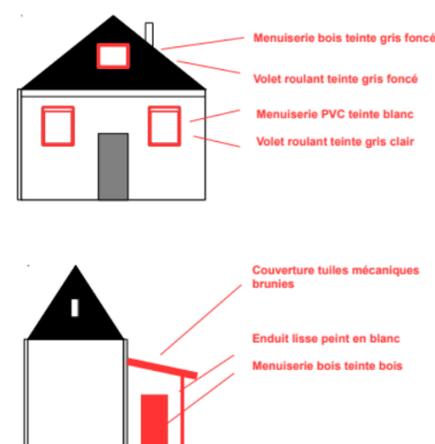
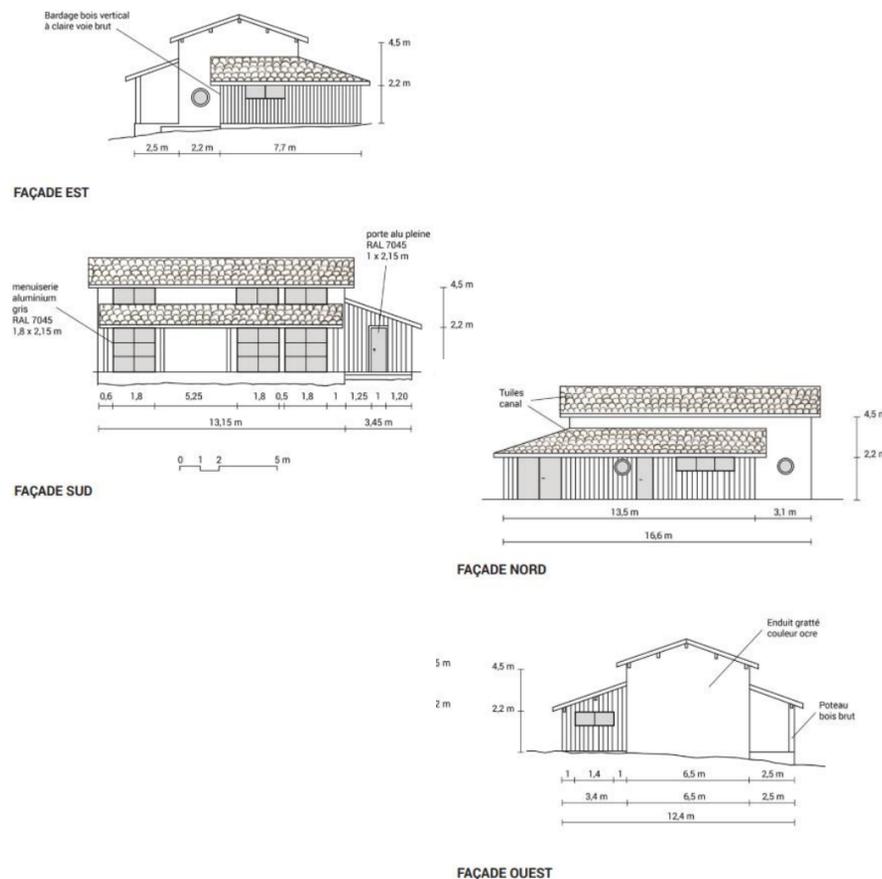
- les dimensions de la construction (longueur, hauteur),
- les dimensions et positions des ouvertures,
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.),
- les matériaux apparents utilisés

Prendre une photo de la façade existante et appliquer un calque pour montrer les modifications ou faire un dessin schématique comme ci-dessous.

REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR :

À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée. Ce document permet d'apprécier l'aspect extérieur de la construction (ou modification) finie.

Pour réaliser ce document, la solution la plus simple : un photomontage réalisé à partir de photographies de la construction existante et d'un croquis du projet.



INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT :

Prenez une photographie du terrain tel qu'il est actuellement. Représentez sur cette photographie l'insertion du projet ainsi que le traitement des accès et des abords.

Vous pouvez réaliser au choix 1 croquis à la main, 1 montage photographique, 1 simulation informatique.

Pour les projets non visibles depuis l'espace public, la DP6 est remplacée par la DP5, perspective montrant l'aspect extérieur du projet (depuis le jardin arrière, par exemple)

Prendre une photo du lieu de la construction et intégrer votre projet dans la photo à l'aide d'un papier calque



LES PHOTOGRAPHIES :

Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

Prenez au moins 2 photographies du terrain tel qu'il est actuellement, l'une de loin **A**, l'autre de près **B**.

Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation.



LA NOTICE :

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix : conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Rédigez un texte décrivant votre projet. Avec des termes précis, expliquez les points suivants :

- paysage : urbain, rural, vallonné, plat, arboré, etc.
- terrain : pente, accès, plantations existantes ou à réaliser, visibilité dans le paysage, etc.
- aspect de la construction : volumes, matériaux, couleurs, architecture traditionnelle ou contemporaine, etc.
- adaptation du projet à son environnement : respect de l'architecture locale, préservation des plantations existantes, etc.

Soyez cohérent dans ce que vous indiquez entre la notice, le CERFA et les pièces graphiques ! Dans le cas d'une Déclaration Préalable, la notice n'est obligatoire que pour les projets situés en secteur protégé. Cependant, pour une meilleure compréhension du projet, la notice est souvent nécessaire.

TEXTES REGLEMENTAIRES – Code de l’Urbanisme

Le dossier joint à la déclaration comprend :

Article R*431-36

- a) **DP1** - Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) **DP2** - Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ;
- c) **DP5** - Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci.

Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux articles R. 431-14 et R. 431-15, au e de l'article R. 431-16 et aux articles R. 431-10, R. 431-21, R. 431-25, R. 431-31, R. 431-32 et R. 431-33.

Article R431-10

Le projet architectural comprend également :

- a) **DP4** - Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- b) **DP3** - Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- c) **DP6** - Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- d) **DP7 & DP8** - Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

Article R431-14

DP11 - Lorsque le projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 ou sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur une construction existante située dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, la notice mentionnée à l'article R. 431-8 indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux.

Article R431-21

DP13 - Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :

- a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ;
- b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement.

Article R431-32

DP15 - Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, la demande est accompagnée des contrats ou décisions judiciaires relatifs à l'institution de ces servitudes.

Article R441-10

Le dossier joint à la déclaration portant sur un projet d'aménagement comprend :

- a) **DP1** - Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) **DP9** - Un plan sommaire des lieux indiquant les bâtiments de toute nature existant sur le terrain ;
- c) **DP10** - Un croquis et un plan coté dans les trois dimensions de l'aménagement faisant apparaître, s'il y a lieu, la ou les divisions projetées.