

Le dossier de la Déclaration Préalable

Ce guide est associé à une notice générale et à trois cahiers de recommandations (construction neuve, travaux sur construction existante et aménagements extérieurs) téléchargeables sur www.caue-lr.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 ou en téléchargement sur Internet : service-public.fr

Avant de déposer votre dossier en mairie 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. Trois exemples représentatifs ont été choisis pour l'illustrer :

- DÉCLARATION PRÉALABLE - CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX NON SOUMIS À PERMIS DE CONSTRUIRE PORTANT SUR UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES ANNEXES :

- une extension inférieure à 20 m² (cerfa n° 13703*05),
- des travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (cerfa n° 13703*05),

- DÉCLARATION PRÉALABLE - LOTISSEMENTS ET AUTRES DIVISIONS FONCIÈRES NON SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER :

- un lotissement de deux parcelles sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (cerfa n° 13702*04).

le conseil des CAUE-LR

Pour tous vos projets, vous pouvez bénéficier des **conseils gratuits et personnalisés du CAUE** (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de votre département.

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

Lien utile : www.caue-lr.fr



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

PIÈCES À FOURNIR POUR UNE DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE

OBLIGATOIRE POUR TOUTE DEMANDE DE DP

- DP1 plan de situation

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

POUR UNE DP LOTISSEMENTS ET AUTRES DIVISIONS FONCIÈRES NON SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER

- DP9 plan sommaire des lieux
- DP10 croquis et plan coté dans les trois dimensions

DP Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Ex. 1 : Extension inférieure à 20 m²

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.

le conseil des CAUE-LR

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

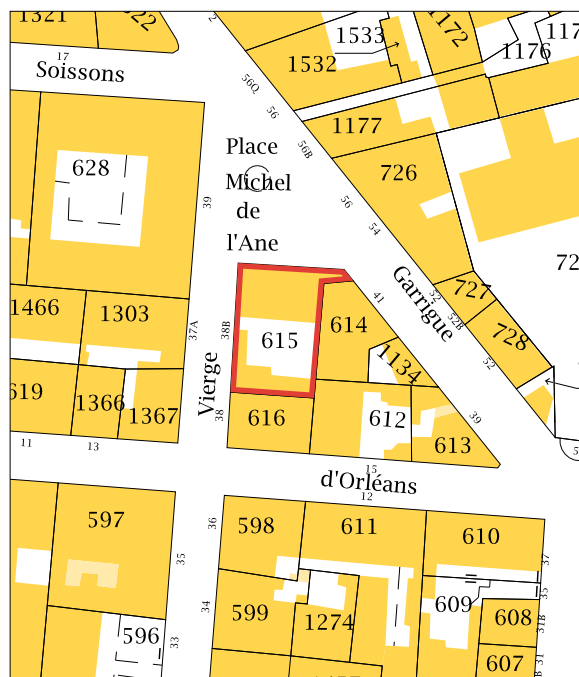
Ce document doit comporter :

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

- **DP1 : Carte IGN au 1/25 000^{ème}**
échelle d'édition au 1/12 500^{ème}



- **DP1 : Plan cadastral au 1/1 000^{ème}**

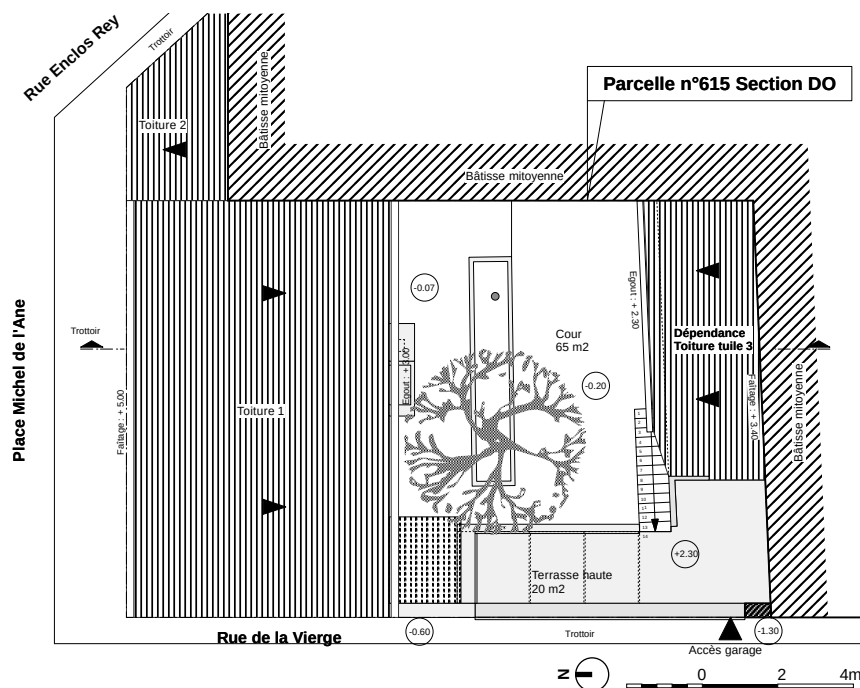


Ex. 1 : Extension inférieure à 20 m²

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

Il décrit votre terrain et votre projet. Il se peut que plusieurs plans soient nécessaires pour la bonne compréhension du projet.

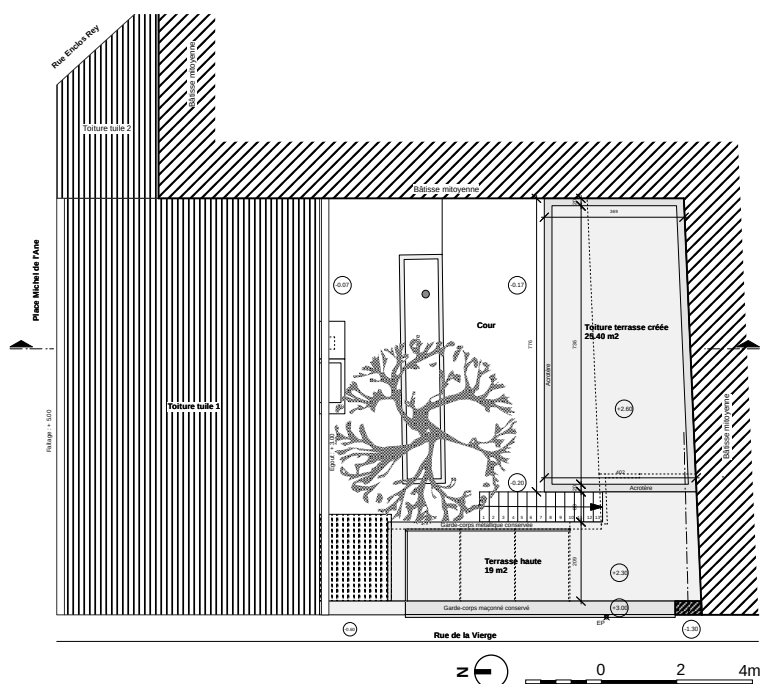
- **DP2 : Plan masse état initial au 1/100^{ème}**
échelle d'édition au 1/200^{ème}



!

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

- **DP2 : Plan masse état projeté au 1/100^{ème}**
échelle d'édition au 1/200^{ème}



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 présente l'adaptation du projet au terrain en particulier si celui-ci est en pente. Il n'est pas nécessaire de dessiner l'organisation intérieure des espaces.

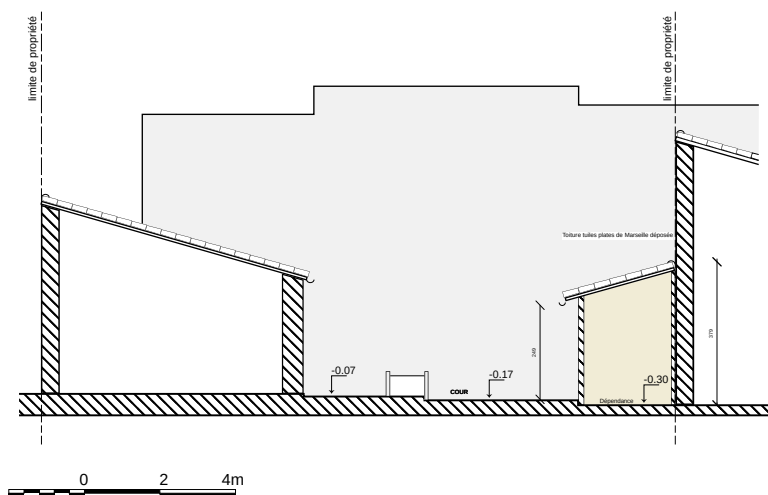
Ce document doit comporter :

- les profils cotés du terrain avant et après travaux
- les niveaux du projet - sol intérieur, faîtage, terrasse, gouttière...
- les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux)
- les accès et les limites de propriété
- une échelle - identique à celle du plan de masse (1/100^{ème} ou 1/200^{ème})

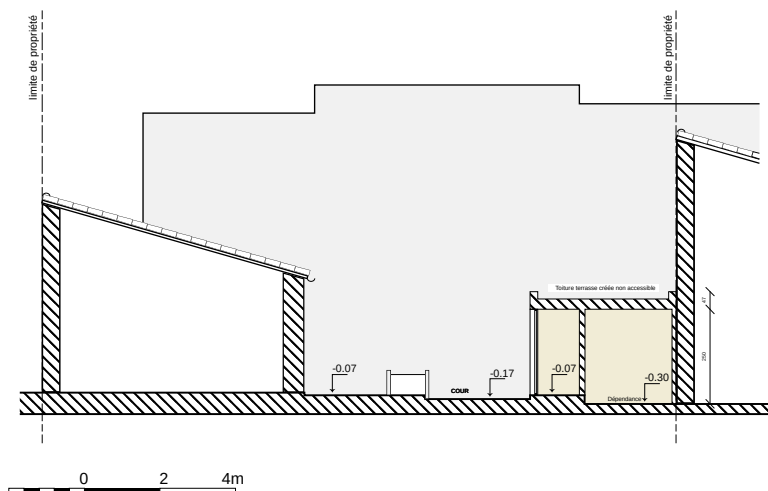
le conseil des CAUE-LR

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.

- **DP3 : Coupe état initial au 1/100^{ème}**
échelle d'édition au 1/200^{ème}



- **DP3 : Coupe état projeté au 1/100^{ème}**
échelle d'édition au 1/200^{ème}



DP Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Ex. 1 : Extension inférieure à 20 m²

DP4 : un plan des façades et des toitures

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction. Si votre projet modifie la ou les façade(s) ou la toiture du bâtiment, représentez-en également son état initial.

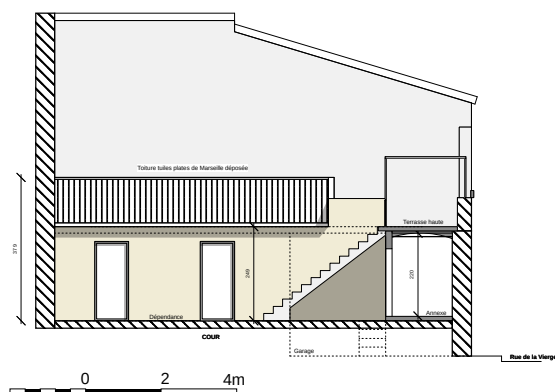
Ce document doit comporter :

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

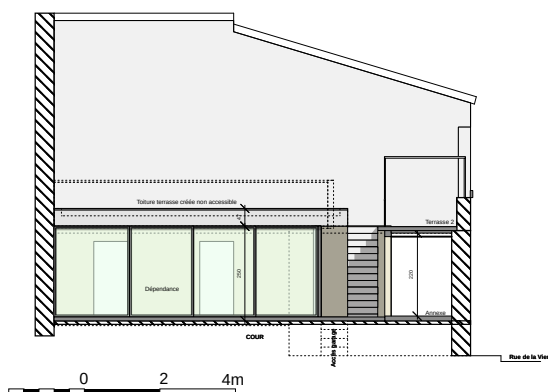
le conseil des CAUE-LR

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

• **DP4 : Façade Nord sur cour état initial au 1/100^{ème}**
échelle d'édition au 1/200^{ème}



• **DP4 : Façade Nord sur cour état projeté au 1/100^{ème}**
échelle d'édition au 1/200^{ème}



DP5 : une représentation de l'aspect extérieur de la construction

Ce document 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 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, référez-vous au Guide Pratique du dossier de Permis de Construire, page 10 : PC6.

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

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

DP8 : une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Ces 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 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.

DP6 et DP7 seront illustrées dans l'exemple 2 ; DP8 est quant à elle illustrée dans le Guide Pratique du dossier de Permis de Construire, page 11 : PC8.

DP Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Ex. 2 : Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment



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.

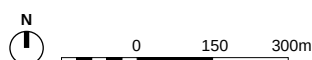
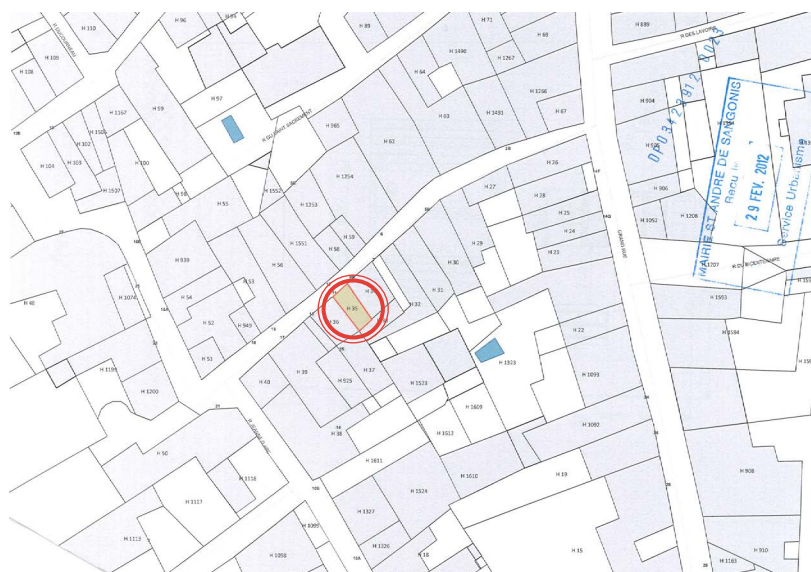
le conseil des CAUE-LR

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

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
- une échelle : 1/1000^{ème}
- le nom des voies desservant le terrain (cf. plan cadastral)

- **DP1 : Plan cadastral au 1/1 000^{ème}**
échelle d'édition au 1/1 500^{ème}



Ex. 2 : Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment

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

DP3 : un plan en coupe du terrain et de la construction

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

Cet exemple 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

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction. Si votre projet modifie la ou les façade(s) ou la toiture du bâtiment, représentez-en également son état initial.

Ce document doit comporter :

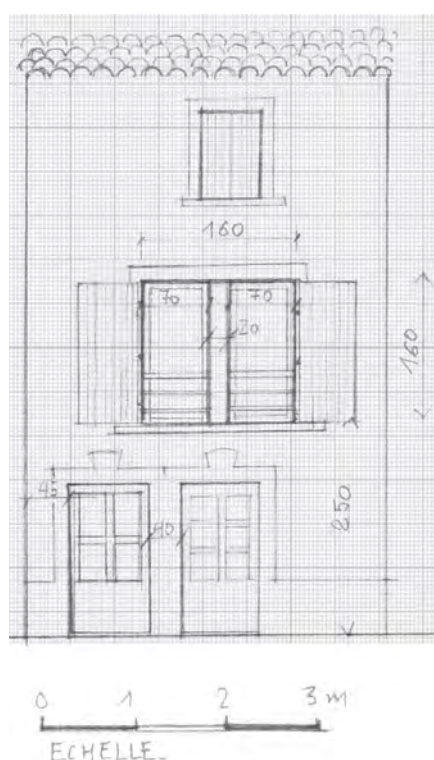
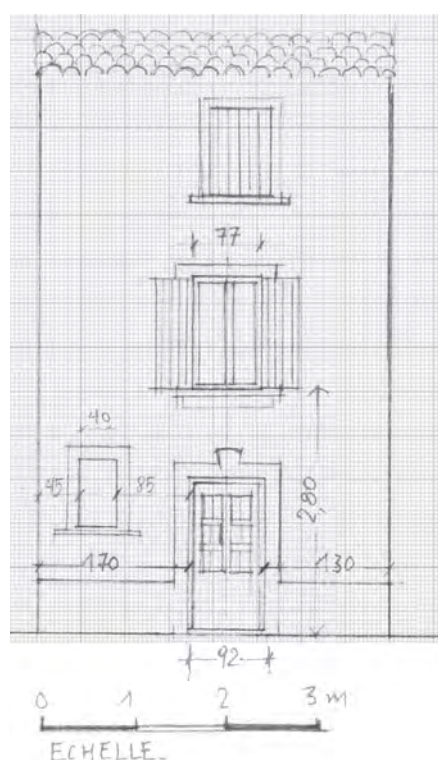
- les niveaux des sols
- les hauteurs des constructions - *gouttière, faîtage...*
- la dimension des ouvertures
- la nature et les couleurs des matériaux apparents - *toitures, murs, menuiseries...*
- tous les détails extérieurs : *cheminées, éléments de décor, capteurs solaires...*
- une échelle - à choisir selon la complexité et la taille de la construction ($1/100^{\text{ème}}$ ou $1/200^{\text{ème}}$)

le conseil des CAUE-LR

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

- **DP4 : Façade Nord sur rue**
état initial au $1/100^{\text{ème}}$
édition : cf. échelle graphique

- **DP4 : Façade Nord sur rue**
état projeté au $1/100^{\text{ème}}$
édition : cf. échelle graphique



le conseil des CAUE-LR

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...).

Ex. 2 : Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment

DP5 : une représentation de l'aspect extérieur de la construction

Ce document 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 étant suffisamment clair et lisible avec la pièce DP4, la DP5 n'est pas nécessaire à sa compréhension.

Si votre projet nécessite cette pièce, référez-vous au Guide Pratique du dossier de Permis de Construire, page 10 : PC6.

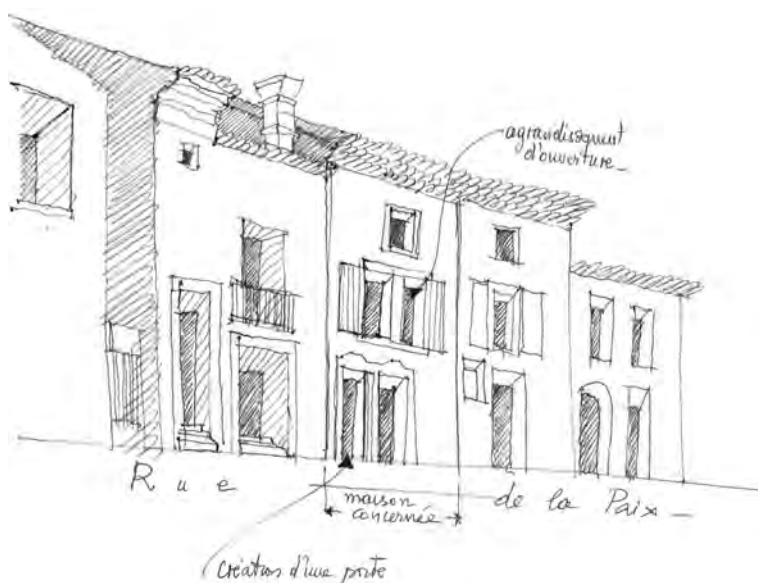
DP6 : un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Cette pièce est exigée lorsque le 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.

- DP4 : Croquis Nord sur rue / état initial



- DP4 : Croquis Nord sur rue / état projeté



DP Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Ex. 2 : Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment

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.

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

le conseil des CAUE-LR

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

DP8 : une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



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.

DP Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Ex. : Lotissement de deux parcelles sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs



Photographie aérienne

Les documents graphiques illustrant cet exemple sont extraits du dossier de demande de déclaration préalable portant sur la création d'un lotissement de deux parcelles (division parcellaire) à Cavillargues (30).
Géomètre : Lesenne Martinez.

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.

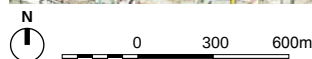
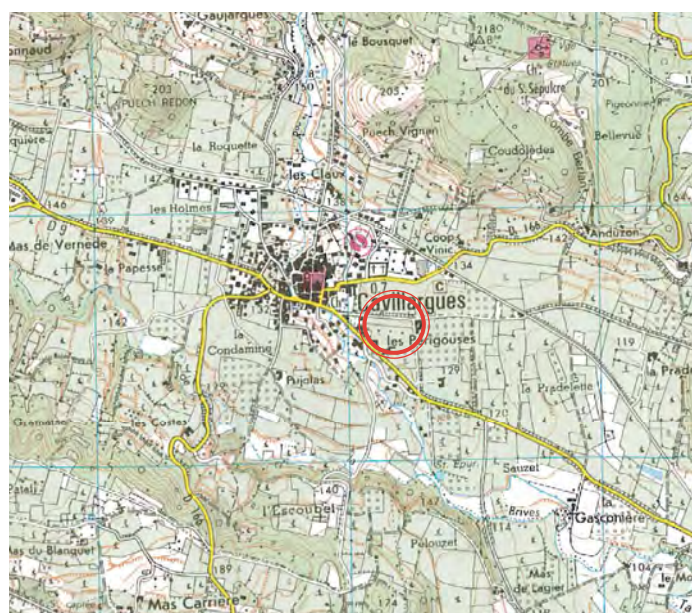
le conseil des CAUE-LR

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

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
- une échelle : carte IGN - 1/12 500^{ème} ou 1/25 000^{ème}
plan cadastral - 1/1 000^{ème}
- le nom des voies desservant le terrain (cf. plan cadastral)

- **DP1 : Carte IGN au 1/25 000^{ème}**
échelle d'édition au 1/30 000^{ème}



localisation parcelle

- **DP1 : Plan cadastral au 1/1 000^{ème}**
échelle d'édition au 1/3 000^{ème}



localisation parcelle

DP Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Ex. : Lotissement de deux parcelles sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs

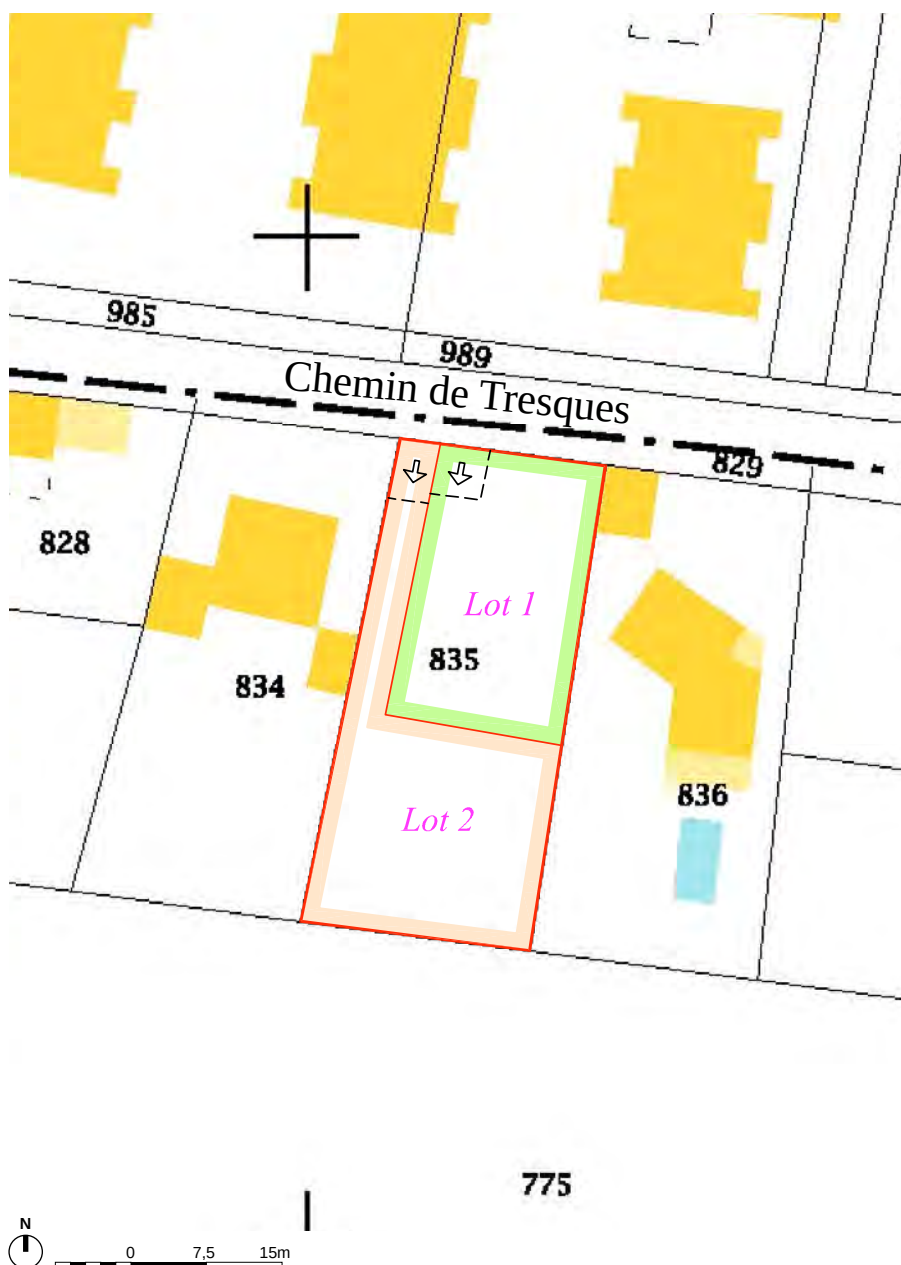
DP9 : un plan sommaire des lieux

Il permet d'avoir une vision précise de l'état actuel du terrain (avant la réalisation de votre projet).

Le plan sommaire des lieux doit faire apparaître l'état initial du terrain et les bâtiments de toute nature existant sur celui-ci.

Ce document doit comporter :

- le nom des rues
- les accès et les limites de propriété
- une échelle (1/500^{ème} ou 1/200^{ème})
- **DP9 : Plan sommaire des lieux au 1/500^{ème}**
échelle d'édition au 1/750^{ème}



DP Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager

Ex. : Lotissement de deux parcelles sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs

DP10 : un croquis et un plan coté dans les trois dimensions

Ces documents permettent d'apprécier l'intégration du projet d'aménagement par rapport au terrain et d'indiquer les divisions éventuelles projetées.

Le croquis doit représenter l'aménagement projeté et permet de vérifier sa bonne insertion.

Le plan coté dans les trois dimensions complète la description du projet envisagé par son adaptation au terrain et l'indication des divisions éventuelles.

Ce document doit comporter :

- les niveaux des sols
- le bornage du terrain ainsi que les accès et limites de propriété et leurs cotes
- les lots identifiés
- les plantations existantes
- les murs et clôtures existants ainsi que leur configuration
- les servitudes le cas échéant
- une échelle - à choisir selon la complexité et la taille du projet (1/100^{ème} ou 1/200^{ème})

• DP10 : Plan coté au 1/250^{ème} échelle d'édition au 1/500^{ème}

le conseil des CAUE-LR

Adressez-vous à un géomètre pour obtenir un bornage précis du terrain ainsi qu'un plan topographique (altimétrie).

Légende :

	Limite de Bornage
	Application cadastrale
	Mur Privatif
	Mur mitoyen
	Mur soutènement
	Clôture
	Mur
	Mur bahut

NOTA : -Avant toute construction de mur ou de clôture bordant la RD ou la voie communale, une demande d'ALIGNEMENT devra être OBLIGATOIREMENT adressée auprès du CONSEIL DEPARTEMENTAL ou de la COMMUNE.

