
GUIDE

De la

DECLARATION

PREALABLE



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
BRESLE MARITIME

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Démarche à effectuer

➤ Quels sont les travaux soumis à la Déclaration Préalable ?

- Vous agrandissez ou vous surélevez une maison.
- Vous construisez ou vous agrandissez une dépendance.
- Vous modifiez l'aspect extérieur d'une construction (ravalement de façade, réfection de toiture, remplacement des menuiseries, pose de volets, création d'une baie...).
- Vous créez ou vous modifiez une clôture
- Votre projet comprend éventuellement des démolitions
- Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de doute, reportez-vous à la notice explicative détaillée (Cerfa n°51434#03) disponible sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R11637.xhtml> ou renseignez-vous auprès de la mairie.

➤ Comment constituer votre dossier ?

Formulaire DP

pièces

Déclaration imposition

- Fiche n° 1 : un plan de situation
- Fiche n° 2 : un plan de masse des constructions et des bâtiments à démolir, le cas échéant
- Fiche n° 3 : un plan en coupe du terrain et de la construction
- Fiche n° 4 : une notice décrivant le projet
- Fiche n° 5 et n° 5 bis : un plan des façades et des toitures, une représentation de la clôture
- Fiche n° 6 : un document graphique
- Fiches n°7 : des photographies, de près et de loin. Des photographies du bâtiment à démolir et de la clôture, le cas échéant

Chaque projet est particulier. Toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement (Ex : les pièces 3 et 6 ne sont pas nécessaires pour un projet de clôture).

L'exactitude et la qualité des documents fournis faciliteront leur compréhension.

| | | |
|---|--|---|
| <p>Délai d'instruction</p> <p>Mini : 1 mois</p> <p>Maxi : 2 mois (Ex : si le projet est situé dans un périmètre « Monument Historique »)</p> | <p>Déroulement du projet :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dépôt du projet 2. Complément éventuel 3. Consultations des services extérieurs si nécessaire 4. Délivrance de l'autorisation 5. Ouverture de chantier 6. Achèvement et conformité des travaux | <p>Nombre de dossiers :</p> <p>3 exemplaires minimum + 1 ou + pour les services Extérieurs</p> |
|---|--|---|

PLAN DE SITUATION

Le plan de situation permet de repérer votre terrain dans la commune.
Il permet également de déterminer les règles d'urbanisme applicables à votre projet (zonage du Plan Local d'Urbanisme, périmètre de protection d'un monument historique...).



Explications :

- . Utiliser une carte routière ou un plan de la Ville (format 21x29,7 cm)
- . Indiquer l'orientation (le Nord)
- . Localiser votre terrain avec un repère (Croix, trait de couleur,...)
- . Mentionner le nom des rues

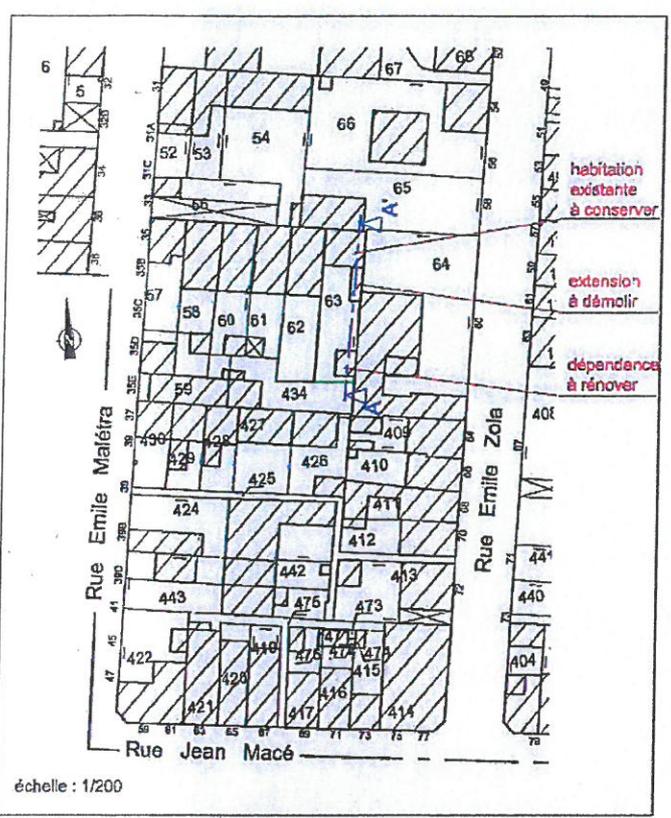
Astuces :

- . La ville peut vous fournir un plan
- . Utiliser un site de géolocalisation (Google Earth, cadastre.gouv.fr, etc.)

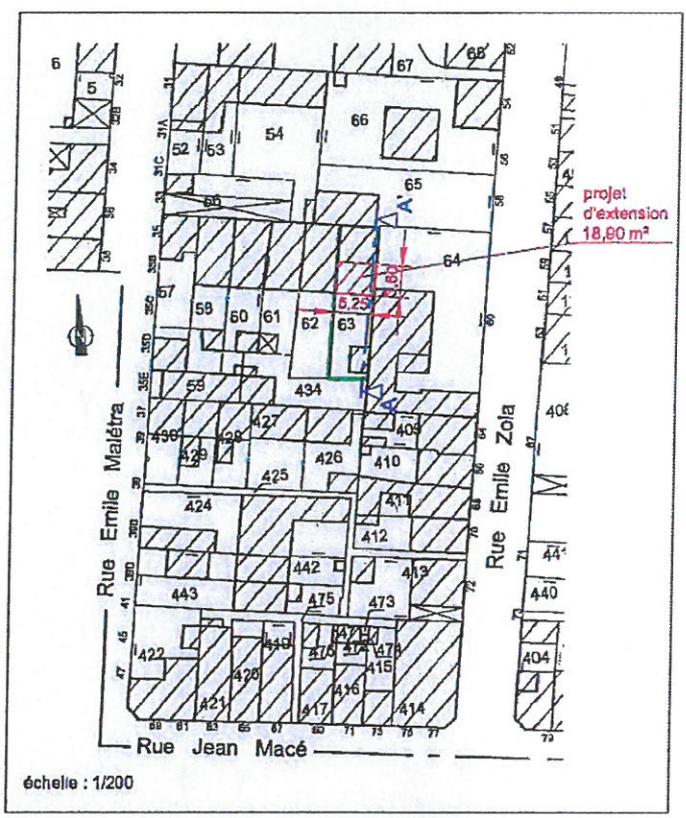
PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS ET DES BÂTIMENTS À DÉMOLIR

Le plan de masse présente le projet dans sa totalité (terrain, constructions à conserver, à modifier, à démolir, à édifier).

Il permet de vérifier la compatibilité du projet avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (accès, réseaux, implantation, emprise, hauteur, stationnement, espaces verts...).



Plan de masse - État actuel

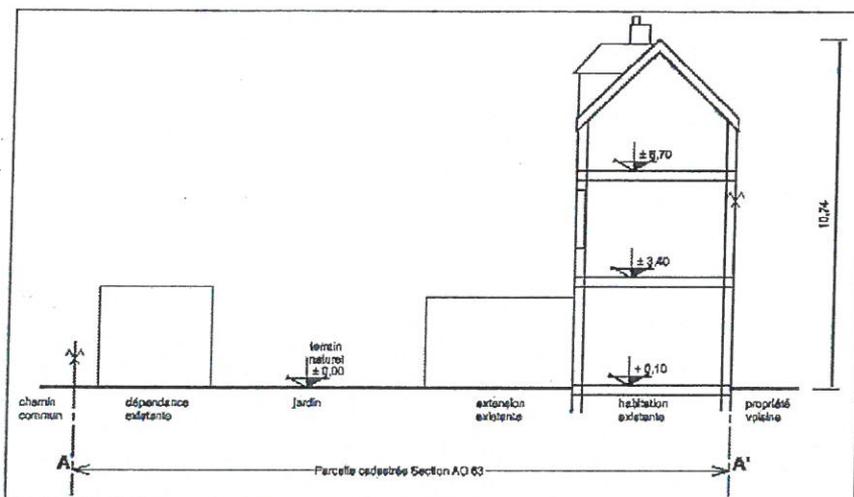


Plan de masse - État futur

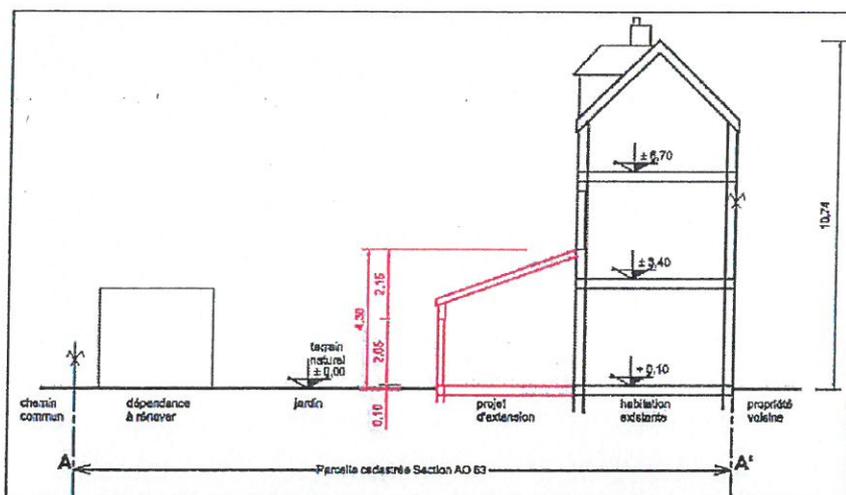
| | | |
|--|--|--|
| <p>Explications :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établir un plan du terrain avec une échelle (ex : 1 cm = 1 m). • Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur...). • Mentionner toutes les distances (du bâtiment à la limite de propriété). • Indiquer l'orientation (le Nord). • Indiquer l'endroit à partir duquel les photos (jointes à votre demande) ont été prises et l'angle de prise de vue. | <p>Le plan fait apparaître :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La rue, le terrain, la limite de propriété et tous les bâtiments existants (maison, garage, abri de jardin...). • Les bâtiments à démolir ou à modifier. • Les bâtiments à édifier. • Les raccordements aux réseaux (eau, assainissement, électricité). • Les espaces verts (pelouse, potager...). • Les arbres et les arbustes existants, à supprimer, à planter. • Les allées de desserte (piéton, voiture). • La place de stationnement. | <p>Astuces :</p> <p>Faire 2 plans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un plan état actuel. • Un plan état futur. |
|--|--|--|

PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Le plan en coupe complète le plan de masse (fiche n° 2). Il permet de comprendre l'adaptation de la construction à la topographie du terrain (terrain plat ou en pente, remblais ou déblais à effectuer).



Plan de coupe - état actuel
échelle 1/100



Plan de coupe - état futur
échelle 1/100

Explications :

- Établir un plan avec une échelle.
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur).

Faire figurer sur le plan :

- Le profil du terrain avant travaux (terrain naturel) et après travaux.
- L'implantation de la construction par rapport au profil du terrain.
- Le volume extérieur de la construction (la représentation des planchers intérieurs n'est pas obligatoire).
- Les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel (au sommet du toit, à la gouttière).

Astuces :

Faire 2 plans :

- Un plan état actuel.
- Un plan état futur.

Reporter la position de la coupe sur le plan de masse, pour une meilleure compréhension.

Ce plan n'est pas nécessaire pour des travaux de nature à modifier l'aspect extérieur d'une construction

NOTICE DÉCRIVANT LE PROJET

La notice présente l'état actuel du terrain et le quartier dans lequel il se situe. Elle décrit le projet. Elle justifie vos choix (conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage). Elle permet de comprendre l'intégration du projet dans l'environnement.

1. ENVIRONNEMENT EXISTANT

(ex. : Le terrain se trouve sur la commune de _____ dans la rue _____. Le terrain est pentu. Les matériaux actuels sont de la brique et les menuiseries en bois, la couverture est en panneaux de polycarbonate. Le contexte paysager est celui d'une zone d'habitation formée de constructions traditionnelles. Les toitures sont en double pente en ardoise ou en tuile. Certaines façades sont en enduits avec colombage ou en brique rouge.)

2. DESCRIPTION DU PROJET

(ex. : Le projet consiste en un agrandissement afin de faire des travaux confortatifs : création d'une cuisine et d'un salon d'une surface de m^2 (largeur m - longueur m - hauteur m). Il sera placé en limite séparative. Le soubassement sera en brique et le reste de la façade en enduit couleur _____ comme la façade existante. La toiture sera une double pente couverte en tuiles _____. Les menuiseries seront en aluminium beige clair. La dimension des fenêtres et de la porte est conservée.)

3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ACTUEL

Voir ci-joint

4. DOCUMENTS GRAPHIQUES D'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

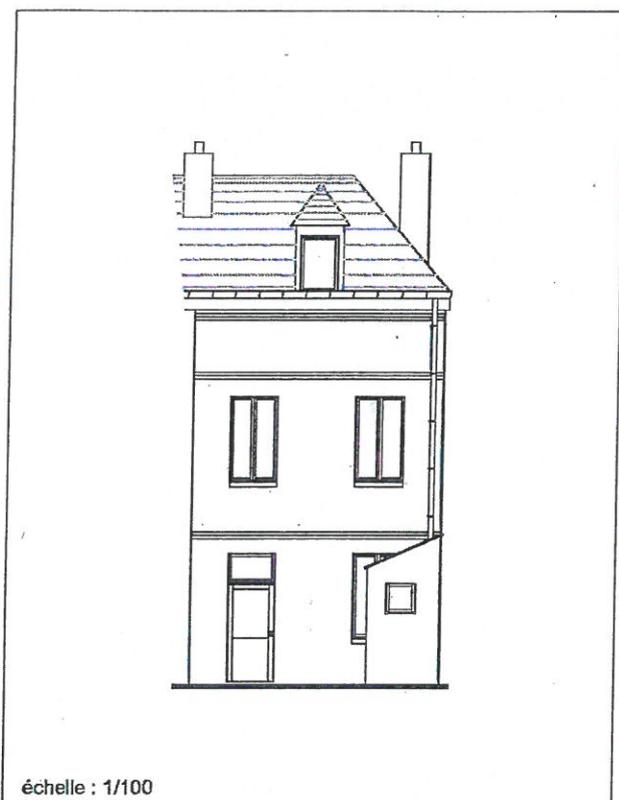
Voir plan ci-joint

Notice descriptive

| | | |
|---|--|--|
| <p>Explications : La notice complète les autres pièces de votre dossier.</p> | <p>À rédiger dans ce document :</p> <p>1 - Le terrain et l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La description du terrain, à la date du dépôt de la demande (situation, surface, clôture, bâtiments existants, état des constructions et de la végétation). • Le contexte des abords (existence de constructions voisines, à quelle distance, leur hauteur, leurs matériaux de construction). <p>2 - Le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les changements prévus dans l'aménagement du terrain (élément modifié ou supprimé). • La conception du projet (implantation, organisation, composition). • Le traitement du projet en limite de terrain (sur rue, les voisins). • Le choix des matériaux et des couleurs. • Le traitement des espaces libres (surface en espace vert, pelouse, plantations). • L'accès au terrain, la place de stationnement. | <p>Astuces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rédiger la note en 2 parties (le terrain et l'environnement - le projet). • Joindre la fiche technique des matériaux et/ou des photos de réalisations, similaires à votre projet. <p>Adapter la notice à votre projet</p> |
|---|--|--|

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Le plan des façades et des toitures montre, de manière précise, l'aspect extérieur du bâtiment à réaliser. Pour un agrandissement ou une modification d'aspect extérieur, il représente également la construction existante. Le plan de la clôture illustre les éléments qui entourent votre terrain (mur, grillage, piliers, portail, portillon).



Façade sud - État actuel



Façade sud - État futur

Explications :

- Établir un plan avec une échelle.
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur de la construction et des ouvertures).
- Présenter toutes les façades, même si elles sont aveugles.
- Indiquer l'orientation (façade Nord, Sud, Est et Ouest).

Faire figurer sur le plan tout élément visible de l'extérieur :

- Les murs, les toitures, les auvents, les poteaux, les portes, les fenêtres, les volets.
- Les éléments de décors (corniche, encadrement, soubassement).
- La répartition des matériaux (partie en clin, en brique, en enduit ou peinte...).
- Le choix de tous les matériaux et la couleur (tuile rouge, menuiserie PVC blanc, enduit lisse blanc, barreaudage métal laqué gris...).

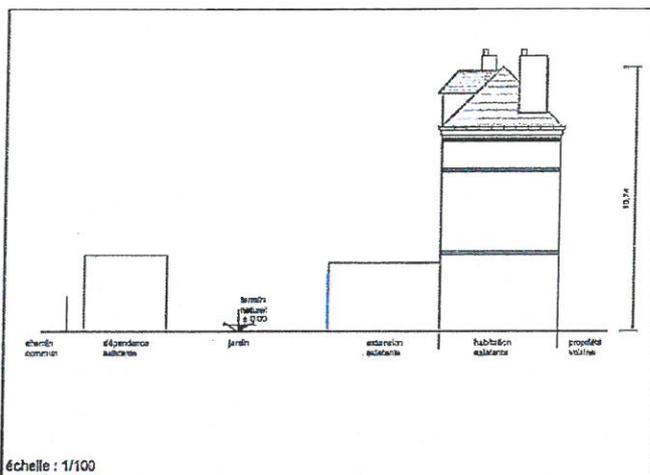
Astuces :

Faire 2 plans :

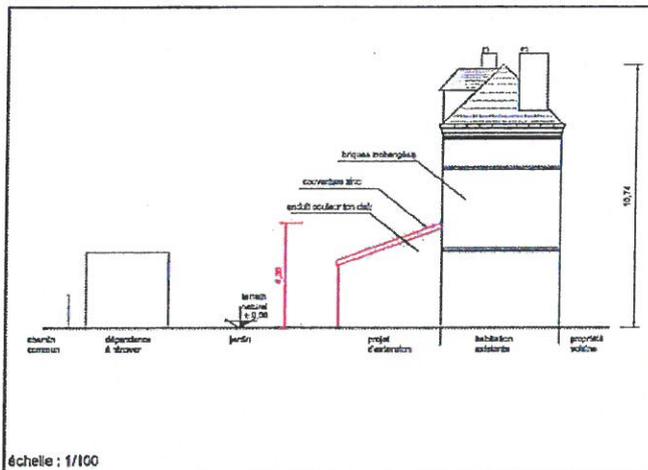
- Un plan état actuel.
- Un plan état futur.

PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES REPRÉSENTATION DE LA CLÔTURE

Le plan des façades et des toitures montre, de manière précise, l'aspect extérieur du bâtiment à réaliser. Pour un agrandissement ou une modification d'aspect extérieur, il représente également la construction existante. Le plan de la clôture illustre les éléments qui entourent votre terrain (mur, grillage, piliers, portail, portillon).



Pignon Est- État actuel



Pignon Est- État futur

Explications :

- Établir un plan avec une échelle.
- Mentionner toutes les cotes (longueur, largeur, hauteur de la construction et des ouvertures)
- Présenter toutes les façades, même si elles sont aveugles.
- Indiquer l'orientation (façade Nord, Sud, Est et Ouest).

Faire figurer sur le plan tout élément visible de l'extérieur :

- Les murs, les toitures, les auvents, les poteaux, les portes, les fenêtres, les volets.
- Les éléments de décors (corniche, encadrement, soubassement).
- La répartition des matériaux (partie en clin, en brique, en enduit ou peinte...)
- Le choix de tous les matériaux et la couleur (tuile rouge, menuiserie PVC blanc, enduit lisse blanc, barreaudage métal laqué gris...).

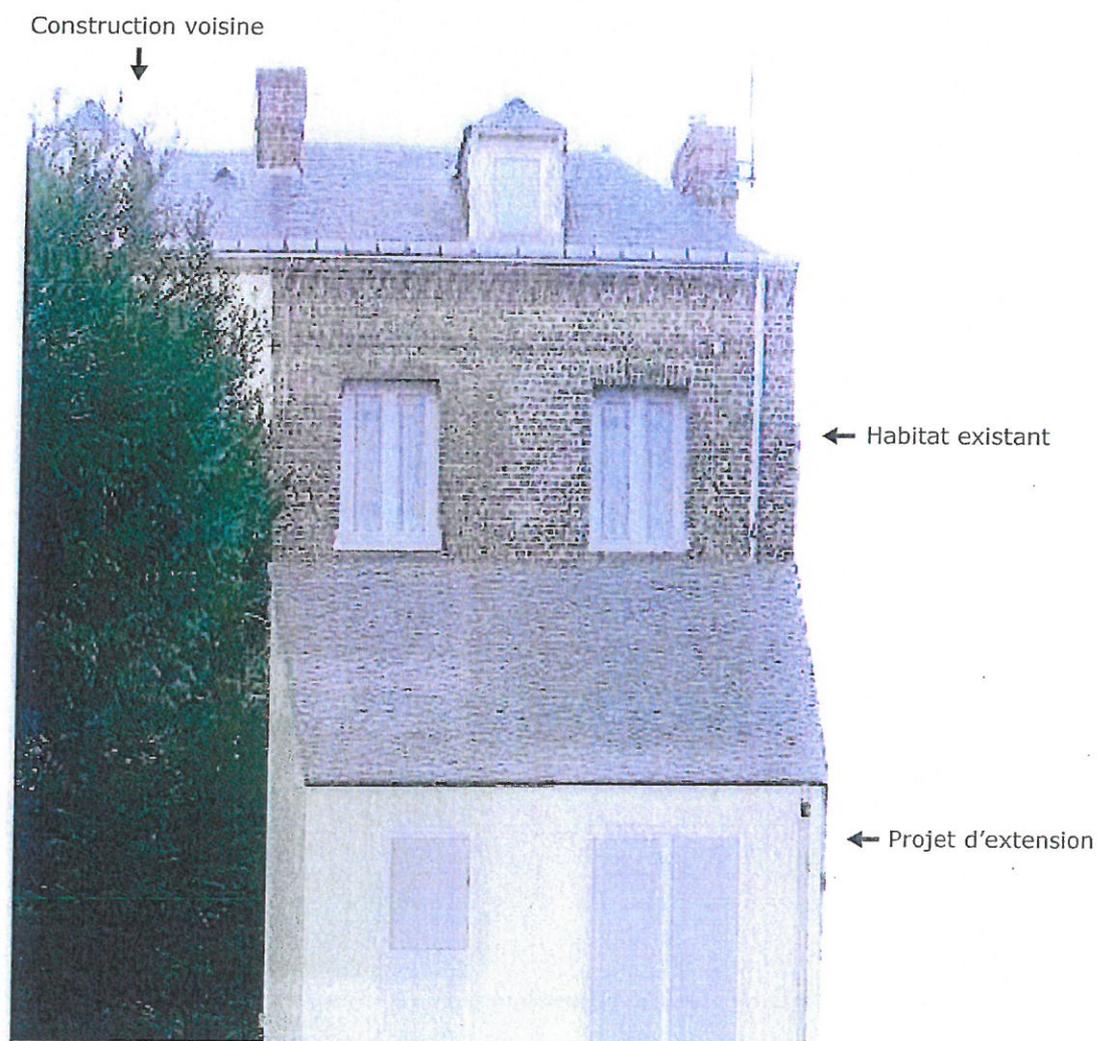
Astuces :

Faire 2 plans :

- Un plan état actuel.
- Un plan état futur.

DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique permet d'apprécier l'insertion du projet avec les constructions voisines.

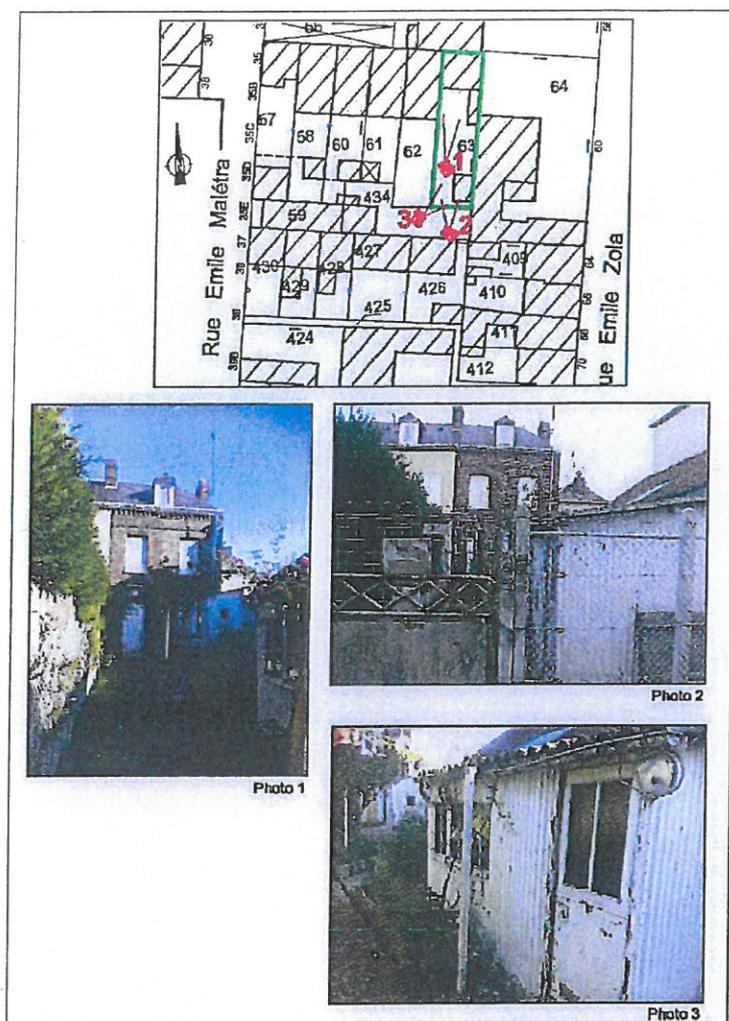


Document graphique

| | | |
|--|--|--|
| <p>Explications : C'est une représentation en volume. Elle montre votre projet et son environnement proche.</p> | <p>Pour exprimer votre choix :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire un croquis à main levée ou un photomontage ou une simulation informatique. • Représenter le projet, les constructions existantes sur le terrain, les bâtiments voisins, la rue, sans oublier le paysage (arbres, arbustes). | <p>Astuces : Utiliser un logiciel de représentation en 3D. Prendre une photo du lieu de la construction et intégrer votre projet, dans la photo, à l'aide d'un papier calque.</p> |
|--|--|--|

PHOTO DE PRÈS ET DE LOIN PHOTO DU BÂTIMENT À DÉMOLIR

Les photos permettent de visualiser le lieu d'implantation du projet. Elles présentent les terrains proches et les terrains éloignés de la construction à édifier, des travaux projetés. Elles permettent de visualiser le bâtiment à démolir.



Photos de près et de loin
Photo de l'extension à démolir

Explications :

Les photos montrent :

- Le bâtiment à démolir, le cas échéant.
- Le lieu d'implantation de la construction à réaliser.
- La construction existante (si l'agrandissement est accolé à la maison).
- Les constructions voisines du projet.
- La rue, les bâtiments, et les clôtures.

Astuces :

Pour une meilleure compréhension du projet, prenez plusieurs photos.

TABLEAU DES SURFACES RECOURS À L'ARCHITECTE Outil d'aide

Faire appel à un architecte n'est pas obligatoire pour une Déclaration Préalable.

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable
Articles R.331-7 et R.331-7 du code de l'urbanisme
Cette fiche constitue un aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être prise pour un décret.

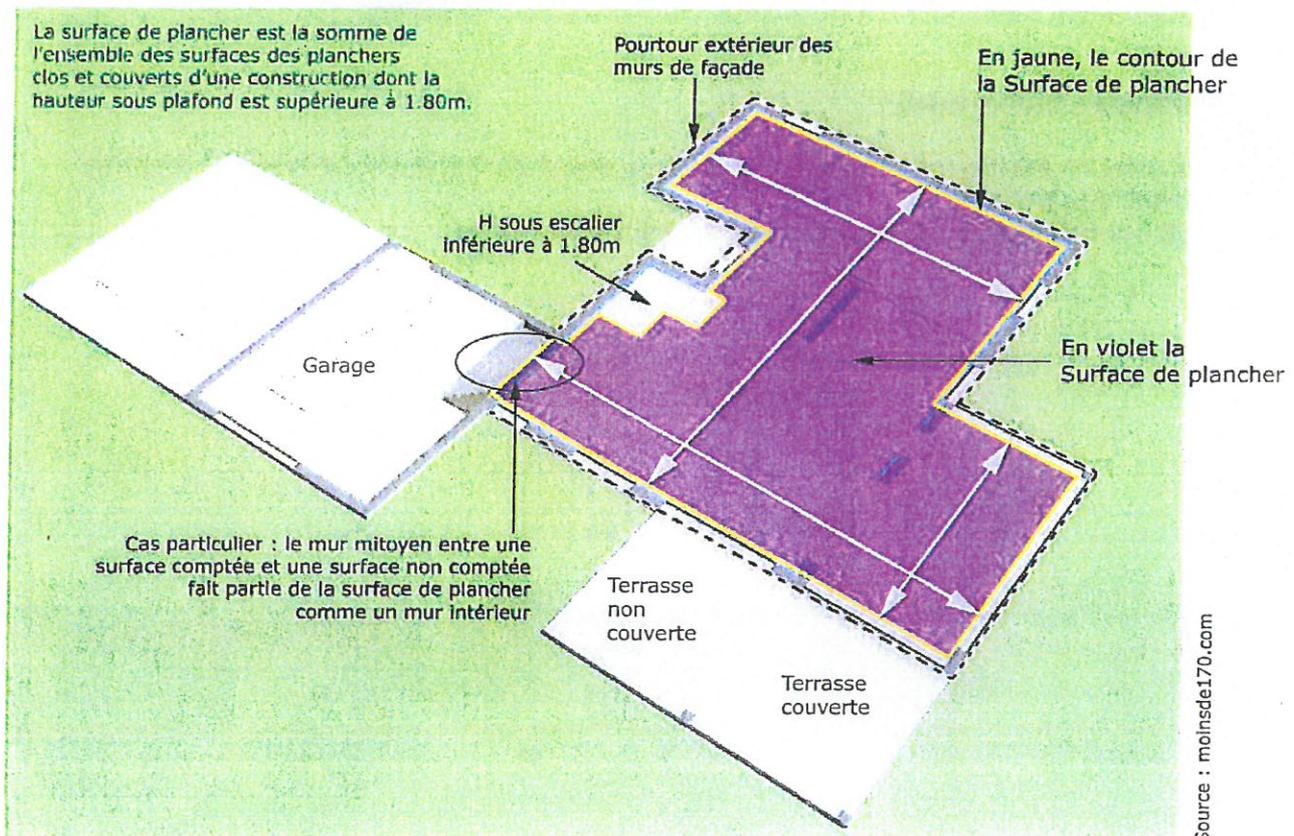
Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

| | Surface existante (A) | Surface démolie ou supprimée (B) | Surface créée (C) | Surface totale (A) - (B) + (C) |
|---|-----------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| → somme des surfaces de plancher et de surfaces taxable de la construction à partir de sa hauteur des façades (sauf pour les surfaces de plancher et de surfaces taxable de la construction en étage à bâtir) | | | | |
| → surface taxable (surface de la zone d'aménagement) | | | | |
| → surface de plancher | | | | |

- Reporter la surface de plancher en page n°2 du formulaire DP
- Reporter la surface taxable sur la déclaration "calcul des impositions"



LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Autorisation accordée - Suite du projet

Durée de validité de l'autorisation

- Travaux à commencer dans les **3** ans suivant l'obtention de l'autorisation.
- Ne pas interrompre le chantier pendant plus d'un an.

Affichage de l'autorisation

- Sur votre terrain et de manière lisible depuis la rue.
- Dès sa réception et pendant toute la durée du chantier (voir modèle panneau d'affichage sur service-public.fr)

Recours

- L'autorisation (arrêté) est un acte administratif. Elle est délivrée sous réserve du droit des tiers. Elle ne vérifie pas les règles de droit privé (servitude de vue ou de passage, mitoyenneté, etc.).
- Recours possible dans les 2 mois suivant l'affichage sur le terrain.

Achèvement et conformité

- Transmission en mairie (dépôt du formulaire ou envoi en lettre recommandée AR) dès l'achèvement des travaux.
- Utiliser le formulaire Cerfa n°13408*02 joint à l'autorisation.

Pour tout renseignement complémentaire consultez :

. le service Urbanisme de Votre Ville
. le service Urbanisme de la C.C.B.M.
Tel. : 02 27 28 05 99
Mail : urbanisme@cc-breslemeritime.fr

Bénéficiez d'un conseil gratuit :

. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
Seine-Maritime : Tél. : 02 35 72 94 50 – site : www.caue76.org
Somme : Tél. : 03 22 91 11 65 – Site www.caue80.org
. ADEME – Info Energie :
Seine-Maritime : tél. : 02 35 62 24 42 – mail : ademe.haute-normandie@ademe.fr
Somme : tél. : 03 22 45 18 90 - mail. : ademe.picardie@ademe.fr