

**DÉCLARATION PRÉALABLE  
CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX  
NON SOUMIS À PERMIS PORTANT SUR  
UNE MAISON INDIVIDUELLE ET/OU SES  
ANNEXES**



## LE RECOURS À UN ARCHITECTE

Par principe, le pétitionnaire doit faire appel à un architecte pour tout projet de construction. Néanmoins, **dans le cadre d'un dossier soumis à déclaration préalable, il n'y a jamais d'obligation de recourir à un architecte.**

**ATTENTION** : En zone urbaine (UE, UA, UC...), pour un **projet en extension** d'une construction existante dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise **entre 20 et 40 m<sup>2</sup>**, si les travaux portent la surface totale de la construction à **plus de 150 m<sup>2</sup> une fois les travaux achevés**, la déclaration préalable doit être requalifiée en permis de construire. Le pétitionnaire doit alors déposer une demande de permis de construire et le recours à architecte sera obligatoire (le seuil de 150 m<sup>2</sup> étant dépassé).

## VÉRIFIER LA COMPLÉTUDE DES PIÈCES NÉCESSAIRES

Le présent guide propose un zoom sur les différentes pièces à joindre à un dossier.

**Un dossier de déclaration préalable doit être fourni en au moins 3 exemplaires par le demandeur.**

Un bordereau de dépôt des pièces à joindre à une déclaration préalable pour constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis est disponible en page 5 et 6 du **CERFA n°13703\*06**. Ce bordereau renseigne sur la codification des documents et leur nature (DP1, DP2, DP3...). **Cette codification doit être reportée sur chacune des pièces fournies.**

**ATTENTION** : Toutes les pièces mentionnées dans le bordereau ne doivent pas nécessairement être jointes à chaque dossier. La liste des pièces à joindre devra être complétée par le pétitionnaire en fonction de la nature ou de la situation de son projet et des règles d'urbanisme à respecter.

Quelques exemples :

- **Ravalement de façade** : DP1, DP4 et éventuellement DP5 (ne pas oublier de préciser le coloris envisagé dans le CERFA)
- **Clôture** : DP1, DP2, DP5
- **Création d'ouverture (toit ou façade)** : DP1, DP4, DP5
- **Piscine** : DP1, DP2, DP3
- **Abris, garages, vérandas, extensions, lucarnes, auvents** : DP1, DP2, DP3 DP4

***Remarque** : Si le projet créé ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si le projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, **le pétitionnaire doit fournir les DP6, DP7 et DP8.***



## Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

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

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre déclaration, vous pouvez vous référer à la notice explicative jointe et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'État chargé de l'urbanisme.

#### Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée

Vous devez fournir deux dossiers complets dans le cas général. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si votre projet est situé dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...)<sup>1</sup> Chaque dossier doit comprendre un exemplaire du formulaire de déclaration accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre demande, parmi celles énumérées ci-dessous [Art. R. 423-2a) du code de l'urbanisme]. En outre, cinq exemplaires supplémentaires des pièces DP1, DP2 et DP3 doivent être fournis, quand ces pièces sont nécessaires à l'instruction de votre demande, afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [Art. A.431-9 du code de l'urbanisme].

Attention : toutes les pièces ne sont pas à joindre systématiquement pour tout projet soumis à déclaration préalable. Seule la pièce DP1 (plan de situation) est à joindre obligatoirement, dans tous les cas.

#### 1) Pièce obligatoire pour tous les dossiers :

<input checked="" type="checkbox"/> DP1. Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-36 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------

#### 2) Pièces complémentaires à joindre selon la nature de votre projet :

<input checked="" type="checkbox"/> DP2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R. 431-36 b) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (exemples : véranda, abri de jardin...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> DP3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R. 431-10b) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet modifie le profil du terrain (exemple : piscine enterrée...)	1 exemplaire par dossier + 2 exemplaires supplémentaires
<input checked="" type="checkbox"/> DP4. Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10a) du code de l'urbanisme] À fournir si votre projet les modifie (exemple : pose d'une fenêtre de toit, création d'une porte...). Inutile pour un simple ravalement de façade.	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> DP5. Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R. 431-36c) du code de l'urbanisme] À fournir uniquement si la pièce DP4 est insuffisante pour montrer la modification envisagée.	1 exemplaire par dossier

#### 3) Pièces à joindre si vous créez ou modifiez une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :

(En dehors de ces périmètres de protection, ces pièces doivent, par exemple, être fournies pour une piscine couverte ou une véranda qui sera visible depuis la rue mais elles ne sont pas utiles, par exemple, pour une piscine non couverte qui ne se verra pas depuis l'espace public).

<input checked="" type="checkbox"/> DP6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme] <sup>2</sup>	1 exemplaire par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> DP7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] <sup>2</sup>	1 exemplaire original par dossier
<input checked="" type="checkbox"/> DP8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain, sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme] <sup>2</sup>	1 exemplaire original par dossier
<input type="checkbox"/> DP 8-1. Une note précisant la nature de la ou des dérogations demandées et justifiant du respect des objectifs et des conditions fixées aux articles L. 151-29-1 et L. 152-6 du code de l'urbanisme pour chacune des dérogations demandées. [Art. R. 431-31-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

<sup>1</sup> Vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

## DP1 – UN PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

**[Art. R.431-36 a) du code de l’urbanisme]**


Le plan de situation doit permettre de **localiser précisément le terrain à l’intérieur de la commune**, afin de savoir quelles règles d’urbanisme s’appliquent dans la zone où est situé le projet.

En vue de la bonne instruction du dossier, **le plan devra indiquer** :

- L’échelle (en zone rurale : échelle de l’ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 – en zone urbaine : échelle de l’ordre du 1/2 000 ou 1/5 000) ;
- L’orientation du terrain (rose des vents) ;
- La délimitation visible de l’unité foncière/du terrain (unité foncière = ilot d’un seul tenant composé d’une ou plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire) ;

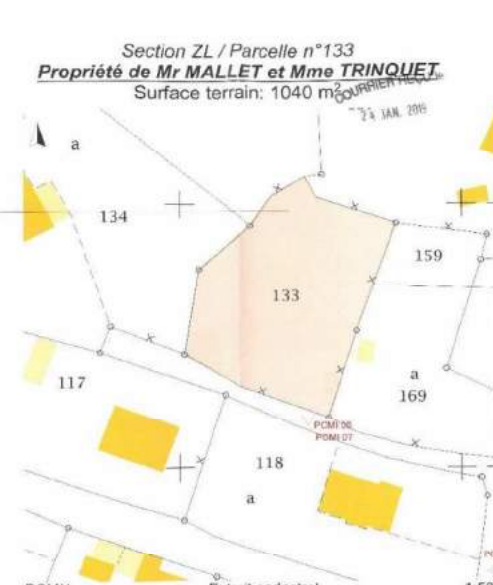
Le pétitionnaire peut, par exemple, fournir un plan de situation composé à la fois d’un plan large, d’une vue aérienne et d’un extrait cadastral.

Pour obtenir cet extrait, se connecter au site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) et entrer l’adresse exacte du terrain ou au site [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) et entrer l’adresse exacte du terrain ou les références cadastrales.




PCMI1 Plan de situation 1:50000

Zone concernée par la présente demande de permis de construire.



Section ZL / Parcelle n°133  
**Propriété de Mr MALLET et Mme TRINQUET**  
Surface terrain: 1040 m<sup>2</sup>

PCMI1 Extrait cadastral 1:500



PCMI1 Vue aérienne 1:2000

Construction d'une maison individuelle  
Pouschais 35320 LA BOSSE DE BRETAGNE

PCMI-01 Plan situation

SARL HABITAT DURABLE  
14, rue de la Morraie 35580 GUIGNEN

HABITAT DURABLE  
Maître d'œuvre  
[www.habitatdurable.net](http://www.habitatdurable.net)

## DP2 – UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER OU À

### MODIFIER

[Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme]

**ATTENTION** : Le plan de masse est à fournir uniquement si le projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante.

Le plan de masse **présente le terrain objet du projet**. Il permet de :

- Vérifier que les futures constructions respectent les différentes règles d'implantation et de hauteur (y compris par rapport aux constructions existantes s'il y en a).
- Connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux.

En vue de la bonne instruction du dossier, **le plan doit indiquer** :

- L'échelle ;
- L'orientation du terrain (rose des vents) ;
- Les cotes en trois dimensions (longueur, largeur, altimétrie du terrain en mètres NGF\* de préférence) ;
- Les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact ;
- Le(s) bâtiment(s) à construire avec leurs dimensions (longueur, largeur, hauteur au faîtage, à l'égout et/ou à l'acrotère) et leur emplacement exact projeté ;
- Les parties du terrain qu'il est prévu de creuser ou d'exhausser pour réaliser le projet ;
- L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement) et l'installation du système d'assainissement individuel s'il est prévu ;
- La végétation créée, maintenue, supprimée ;
- L'endroit et l'angle de prise de vue des photos DP7 et DP8.

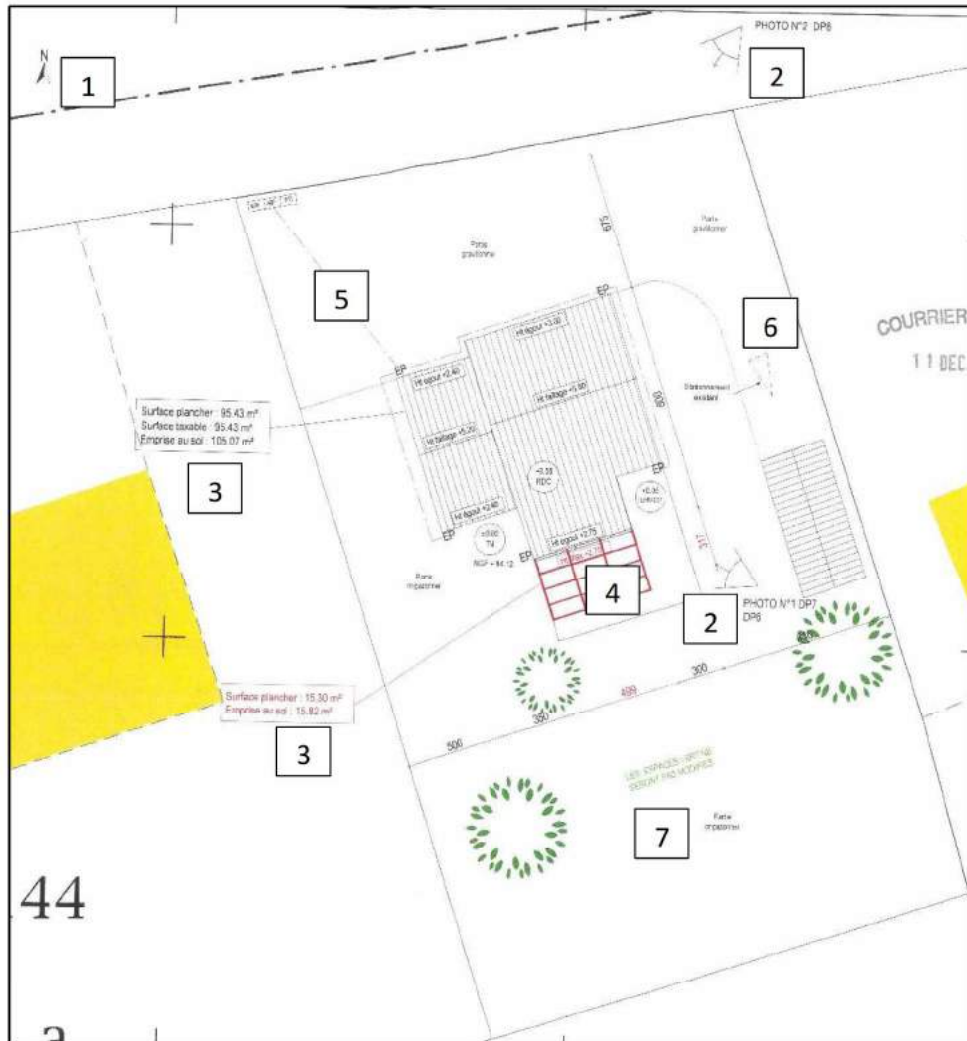
**Autres informations utiles à l'instruction** :

- La matérialisation de l'accès à la parcelle ;
- Le trait de coupe correspondant au plan en coupe du terrain et de la construction (DP3) ;

Guide déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

- La distance du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété s'il y en a ;
- L'emprise au sol de la ou des constructions projetées ;
- La surface dédiée aux espaces libres et paysagers ;
- Les places de stationnement avec leurs cotes/dimensions.

**En cas de difficultés pour faire figurer tous ces éléments sur un seul et même plan, le pétitionnaire peut en produire plusieurs.**



- 1 Rose des vents
- 2 Point et angle de prise de vue des DP6, DP7 et DP8
- 3 Détails des surfaces de l'existant et du **projet**
- 4 **En rouge**, le projet et ses dimensions
- 5 Matérialisation et raccordement des réseaux
- 6 Matérialisation de l'aire de stationnement
- 7 Espaces verts



## DP3 – UN PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

[Art. R.431-10 b) du code de l'urbanisme]

**ATTENTION** : Le plan en coupe n'est à fournir que si le profil du terrain est modifié par les travaux projetés.

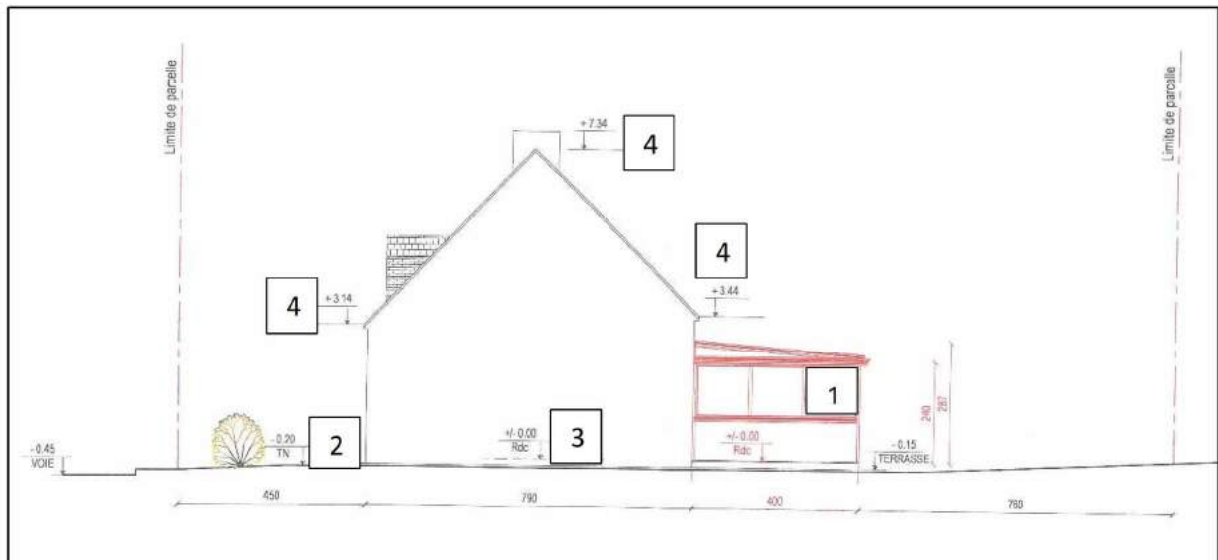
Le plan en coupe **complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.**

En vue de la bonne instruction du dossier, **le plan doit indiquer** :

- Le profil du terrain avant et après les travaux ;
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain ;

**Autres informations utiles à l'instruction** :

- L'échelle ;
- Les cotes au faîtage, à l'égout et/ou l'acrotère par rapport au terrain naturel et au terrain après les travaux.



- 1 **En rouge**, le projet et ses dimensions
- 2 Cotes du terrain naturel
- 3 Niveau du RDC
- 4 Ces chiffres indiquent les cotes à l'égout (3,14m et 3,44m) et au faitage (7,34m)

## DP4 – LES PLANS DES FAÇADES ET DES TOITURES

[Art. R.431-10 a) du code de l'urbanisme]

**ATTENTION** : Les plans des façades et des toitures n'est à fournir que si le projet modifie la façade ou la toiture de la construction (exemple : création d'une ouverture comme une porte ou une fenêtre).

Les plans des façades et des toitures permettent **d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction**. Le pétitionnaire doit fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures.

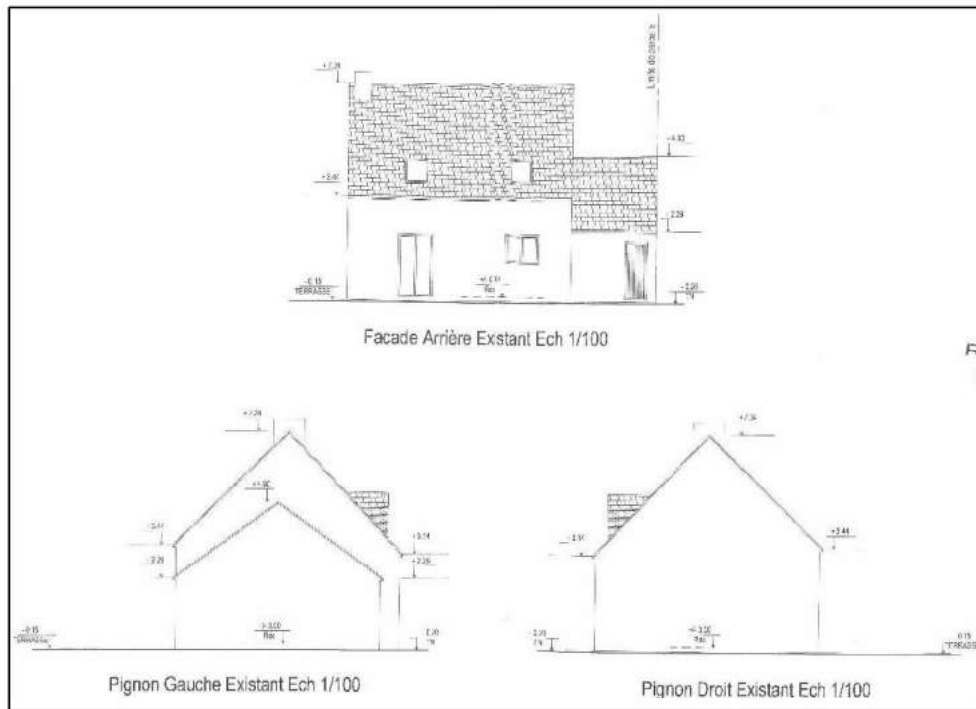
**Si le projet modifie les façades de bâtiments existants**, le pétitionnaire doit représenter l'état initial des façades et des toitures et l'état futur. Pour plus de lisibilité, il est préférable de le faire sur deux plans distincts.

En vue de la bonne instruction du dossier, **le plan doit indiquer** :

- L'état initial et l'état futur des façades et des toitures (uniquement si votre projet modifie les façades de bâtiments existants) ;
- La composition d'ensemble de chaque façade ;
- La répartition des matériaux et leurs aspects ;
- Les éléments de décors (moultures, corniches...);
- Tout ce qui se voit de l'extérieur (portes, fenêtres, cheminées...).

**Autres informations utiles à l'instruction** :

- L'échelle ;
- L'orientation du terrain (rose des vents).



## DP5 – UNE REPRÉSENTATION DE L’ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION (si votre projet le modifie)

[Art. R.431-36 c) du code de l’urbanisme]

**ATTENTION** : Cette pièce n’est à fournir que si le plan des façades et des toitures ne suffit pas pour montrer les modifications prévues par le projet.

Ce document permet d’apprécier l’aspect extérieur de la construction une fois les modifications envisagées réalisées.



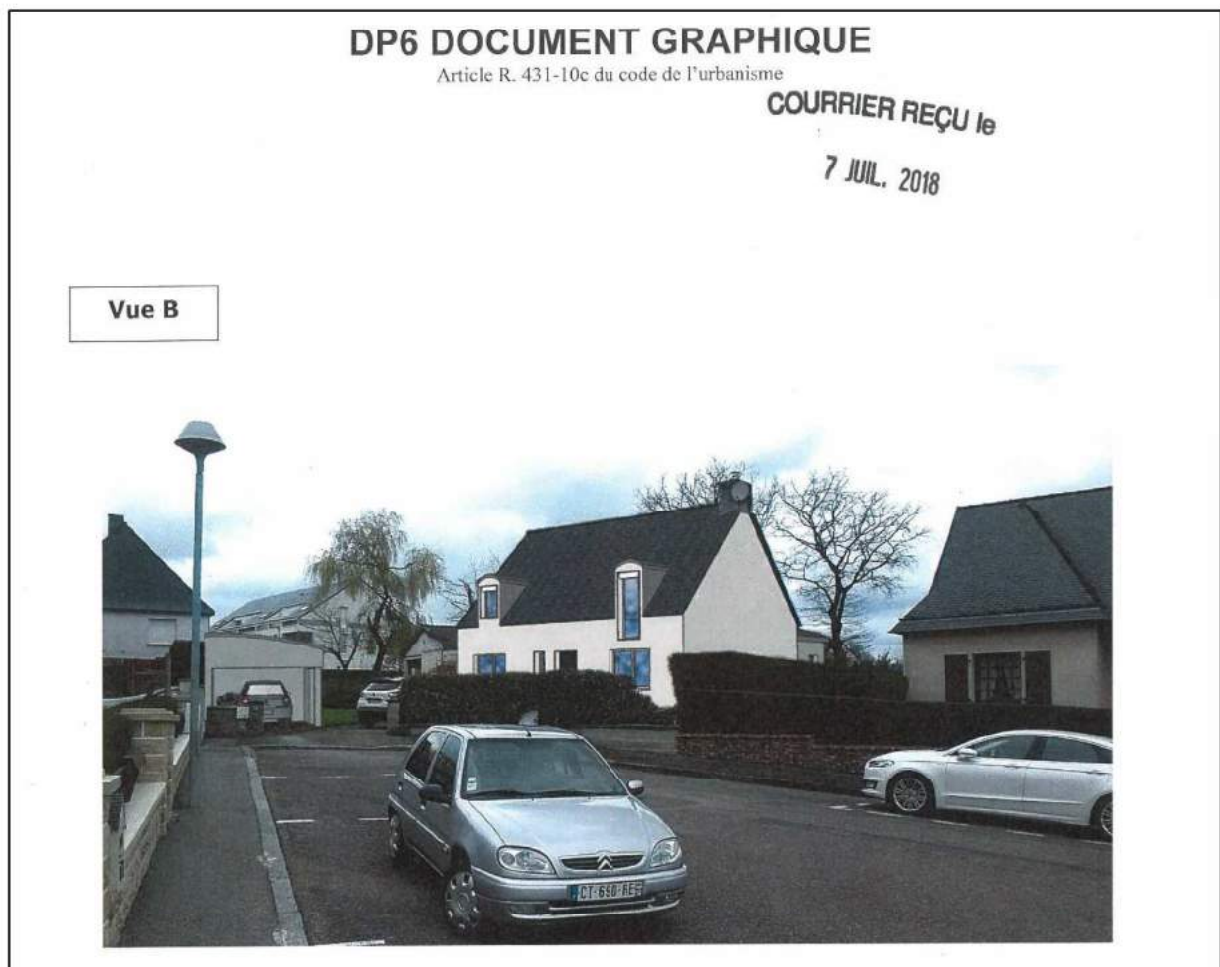
## DP6 – DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D’APPRÉCIER L’INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT

[Art. R.431-10 c) du code de l’urbanisme]

Ce document permet d’**apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.**

Pour réaliser ce document, plusieurs techniques existent :

- Un photomontage ;
- Une perspective ou une axonométrie réalisée par un professionnel.



## DP7 – UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN

### DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

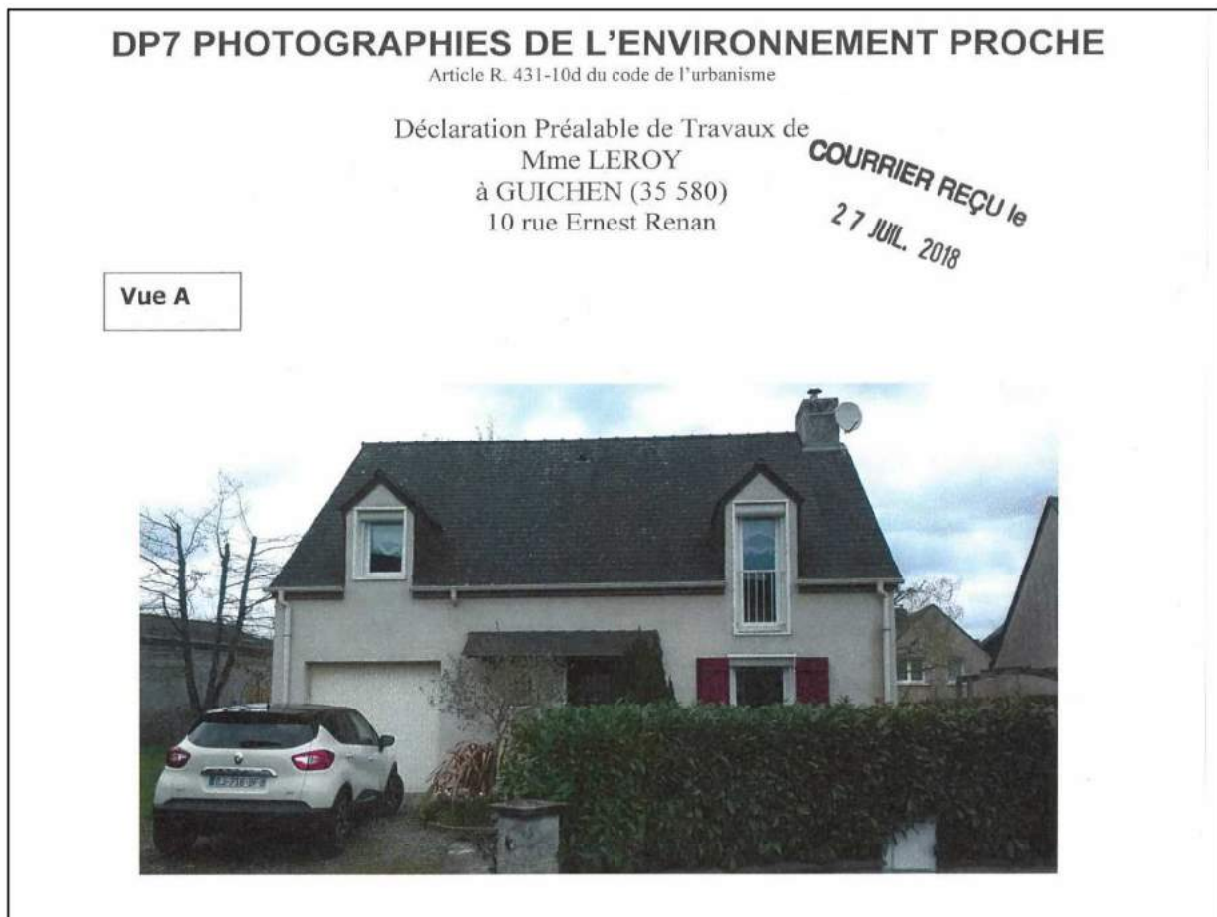
[Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme]

**ATTENTION** : Cette pièce n'est pas exigée si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

Cette photographie permet de **connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui les jouxtent immédiatement.**

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

Si le projet est situé en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.



## DP8 – UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN

### DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

[Art. R.431-10 d) du code de l’urbanisme]

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

Si le projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l’aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si le projet se situe en zone rurale, elle montre le paysage environnant.







**DÉCLARATION DES SURFACES ET DES TAXES**

**Pour toutes les déclarations préalables**, il faut vérifier que le pétitionnaire a bien rempli **la partie concernant les surfaces** (cadre 4.2 pour le **CERFA 13703\*06** et cadre 5.3 pour le **CERFA 13404\*06**) et **la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions** (page 7 ou page 13 selon le CERFA).

Le 1.1 de la partie relative au calcul des impositions doit **impérativement** être renseigné, même s'il n'y a pas de surface créée (mettre un 0 dans ce cas-là).

**CERFA 13703\*06**

**4.2 - Surfaces de plancher** (vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces)  
 Si votre projet modifie la surface de plancher, indiquez :  
 • la surface de plancher existante : 110                      • la surface de plancher créée : 25  
 • la surface de plancher supprimée : \_\_\_\_\_

**CERFA 13404\*06**

**5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces** (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

surfaces de plancher\* en m<sup>2</sup>

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée* (B)	Surface créée par changement de destination* (C)	Surface supprimée* (D)	Surface supprimée par changement de destination* (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation	110	25				135
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat*						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
<b>Surfaces totales (m<sup>2</sup>)</b>						



**Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les déclarations préalables**  
**Constructions, travaux, installations et aménagements**  
**non soumis à permis comprenant ou non des démolitions**  
**Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme**

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations, ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cet espace est réservé à la signature du déclarant

D
P
Dpt
Commune
Année
N° de dossier

**1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements**

**1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être obligatoirement renseignées, quelle que soit la nature de la construction**

Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) : ..... 25 m<sup>2</sup>  
 Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : ..... 0 m<sup>2</sup>

**1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)**

**1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation**

Dent :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)		25	0
	Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
	Bénéficiaire d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé			
	Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS			
	Bénéficiaire d'autres prêts aidés			
<b>Nombre total de logements créés</b>				

Parmi les surfaces déclarées ci-dessus, quelle est la surface (1) affectée à la catégorie des abris de jardin, pigeonniers et colombiers ? ..... m<sup>2</sup>

**1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.**

Pour la réalisation de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) ?

Oui  Non  Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ? ..... m<sup>2</sup>. Quel est le nombre de logements existants ? .....

**1.2.3 - Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation**

	Nombre créé	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m <sup>2</sup> (9)			
Total des surfaces créées, y compris les surfaces annexes			
Locaux industriels et leurs annexes			
Locaux artisanaux et leurs annexes			
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)			
Dans les exploitations et coopératives agricoles : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)			
Dans les centres équestres : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)			
Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (1.2)		Surfaces créées	

Parmi les surfaces déclarées ci-dessus, quelle est la surface (1) affectée à la catégorie des abris de jardin, pigeonniers et colombiers ? ..... m<sup>2</sup>