

# PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION PRÉALABLE

## Les pièces à fournir

### 1. PLAN DE SITUATION

Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet. Il permet également de savoir s'il existe des servitudes.

Utilisez un plan de ville ou une carte de format 21 x 29,7 cm minimum.

Pour un projet situé en zone urbaine, choisissez une échelle de l'ordre de 1/5000<sup>e</sup>, soit 1 cm = 50 m.

Indiquez, pour votre terrain :

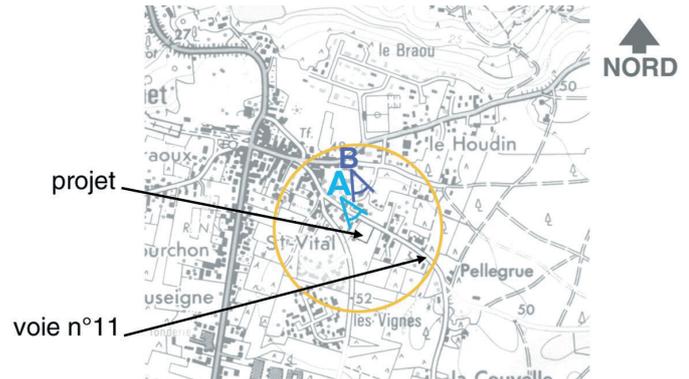
- son orientation (indiquez le nord),
- un ou des repères pour le situer : ▼ ↘ ○
- le nom des rues ou routes ou chemins qui le desservent,
- son échelle.

Indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue **A B**.

Vous pouvez vous aider du site internet :

[www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr) pour avoir un plan cadastral,

[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) pour avoir une carte IGN à l'échelle.



### 2. PLAN DE MASSE

Il présente le projet dans sa totalité, construction et terrain.

Il permet de :

- représenter le terrain (dimensions, bâtiments existants, plantations, courbes de niveau),
- situer la future construction sur le terrain,
- repérer les réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement).

Utilisez un plan (cadastral, de géomètre...) à une échelle permettant de représenter le projet dans le terrain.

Si votre terrain est très grand, vous pouvez produire :

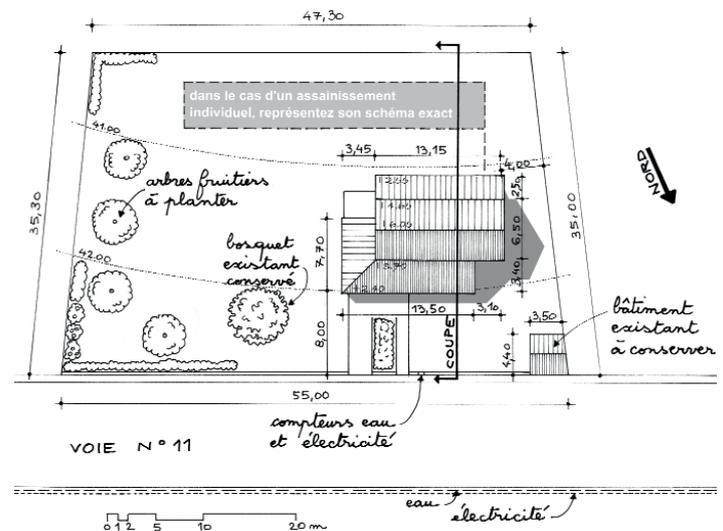
- un plan à petite échelle montrant la totalité du terrain,
- un plan à grande échelle montrant les détails du projet.

Pour votre terrain, indiquez :

- l'échelle
- son orientation (indiquez le nord),
- ses dimensions (longueur, largeur, hauteur),
- les bâtiments existants,
- les arbres existants, à supprimer, à planter.

Pour votre projet de construction, indiquez :

- ses dimensions, sa hauteur,
- ses distances par rapport aux limites du terrain,
- les places de stationnement, accès, voirie interne,
- les bâtiments existant sur le terrain, à conserver ou à démolir,
- l'emplacement des réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement),
- la nature du terrain (espaces verts, enrobé, béton...).



Représentez le schéma d'assainissement et l'écoulement des eaux pluviales.

Vous devrez fournir un plan de masse d'avant et après votre projet de construction.

### 3. PLAN EN COUPE

Il complète le plan de masse et montre l'implantation du projet sur le terrain, en particulier si celui-ci est en pente.

Le plan en coupe indique le volume extérieur de la construction.

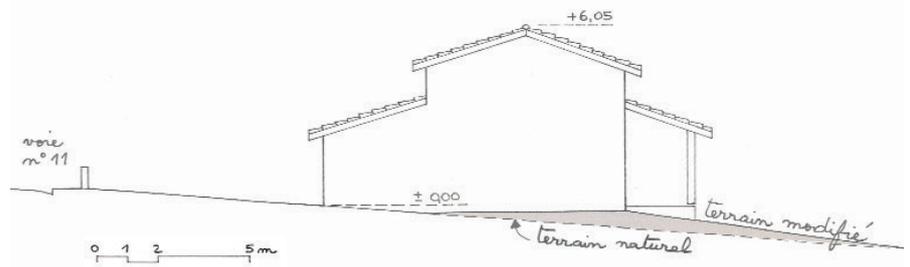
Il doit faire apparaître le terrain dans son ensemble.

Indiquez :

- le profil et les niveaux du terrain naturel avant et après les travaux,
- le profil et les hauteurs de la construction (volume extérieur) par rapport au terrain naturel.

Il est préconisé de dessiner au moins une coupe de la construction à l'échelle 1/100<sup>e</sup> (1 cm = 1 m) ou 1/50<sup>e</sup> (1 cm = 50 cm).

Indiquez l'échelle du document.



### 4 et 5. PLANS DE FACADES ET TOITURES

Ils montrent l'aspect extérieur de la construction.

Représentez un plan de chaque façade à une échelle permettant d'avoir une vue de l'aspect général des façades.

Habituellement, l'échelle est de 1/100<sup>e</sup> (1 cm = 1 m) ou de 1/50<sup>e</sup> (1 cm = 50 cm).

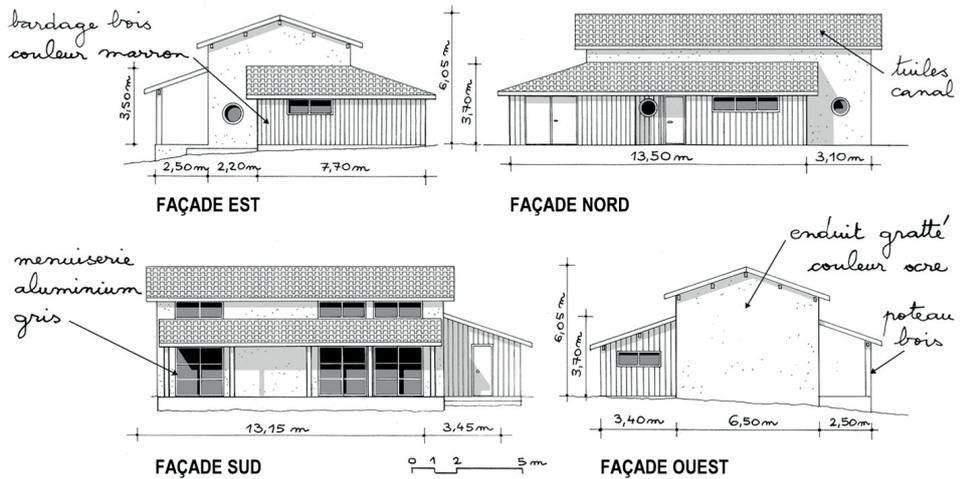
Indiquez :

- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.),
- les matériaux apparents utilisés,
- l'échelle du document.

Représentez tous les éléments visibles de l'extérieur (portes, fenêtres, cheminées, corniches...).

Représentez toutes les façades, y compris celles qui n'ont pas d'ouvertures.

Si votre projet modifie des façades de bâtiments existants, représentez l'état initial et l'état projeté sur deux plans distincts pour plus de lisibilité.



### 6. DOCUMENT GRAPHIQUE

Il permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux constructions avoisinantes et au paysage environnant.

Prenez une photographie, du terrain tel qu'il est actuellement.

Fournissez une photographie avant et après travaux.

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 (en noir et blanc ou en couleur),
- 1 montage photographique,
- 1 simulation informatique.



## 7 et 8. PHOTOGRAPHIES DE PRÈS, DE LOIN

Elles montrent l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains proches et plus éloignés.

Prenez au moins 2 photographies du terrain.

- la vue de près (A) montre les façades proches,



- la vue de loin (B) montre l'aspect de la rue, des espaces publics proches.



## 9. NOTICE DÉCRIVANT LE PROJET

Elle présente par écrit le terrain, le projet et leur environnement.

Complément du document graphique, elle permet de justifier vos choix :

conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage environnant.

Décrivez l'état initial du terrain : végétation, paysage environnant, constructions existantes.

Pour le projet, indiquez :

- quels changements le terrain va subir (végétation, murs...),
- comment les constructions nouvelles sont prévues par rapport au paysage avoisinant,
- comment les constructions, clôtures, végétation et aménagements situés en limite du terrain sont traités (terrains voisins et voie publique),
- quels sont les matériaux et les couleurs de la construction (brique, bois, tuile...),
- comment les espaces libres sont traités (plantations...),
- comment les aires de stationnement, les accès au terrain et à la construction sont organisés.

**Attention :**

*Dans certains secteurs (sauvegardé, par exemple) les règles étant plus strictes, la description des matériaux et couleurs devra être très précise.*

**La liste et le nombre des pièces à fournir sont joints aux imprimés.**

**Les documents de base exigés sont, dans tous les cas :**

- un plan de situation,
- un plan de masse,
- un plan en coupe faisant apparaître le volume extérieur du bâtiment,
- un ou des plans des façades et toitures,
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
- deux photographies (de loin et de près),
- une notice sur le projet architectural.

## COMBIEN D'EXEMPLAIRES ?

Le nombre d'exemplaires à fournir est variable en fonction du projet. Il est au minimum de **8 exemplaires pour une demande de permis de construire et de 4 exemplaires pour une déclaration préalable** + 1 exemplaire supplémentaire si le terrain se trouve en zone protégée (Monuments historiques).

## QUELS DÉLAIS D'INSTRUCTION ?

La procédure d'instruction est la même pour l'ensemble des permis et pour la déclaration préalable : mêmes conditions de dépôt, de consultation des services, de modification des délais d'instruction.

Le délai de droit commun, notifié au demandeur lors du dépôt de la demande ou de la déclaration préalable, est de :

- 1 mois pour les déclarations préalables,
- 2 mois pour les constructions de maisons individuelles et les démolitions,
- 3 mois pour les autres constructions et aménagements.

Le délai est majoré dans les cas prévus par le code de l'urbanisme (par exemple si le projet, situé dans une zone protégée, doit être examiné par l'Architecte des Bâtiments de France).

Dans le mois qui suit le dépôt de la demande, le service instructeur doit notifier au pétitionnaire la modification éventuelle du délai de droit commun ainsi que la demande de pièces complémentaires.

Lorsque des pièces complémentaires sont demandées, le pétitionnaire dispose de 3 mois pour fournir ces documents.

Le délai d'instruction part alors de la réception de ces pièces manquantes.

Passé le délai d'un mois après le dépôt du dossier, les demandes ultérieures de pièces manquantes sont sans effet sur le délai.

## DÉCLARATION PRÉALABLE (article R421-9)

- tout changement de destination,
- clôture,
- modification de l'aspect extérieur en secteur protégé : changement de fenêtres, création d'une fenêtre de toit, balcon, création de terrasse,
- ravalement,
- créer une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> mais inférieure aux surfaces nécessitant un permis de construire, aménagement de combles : surélévation, création de pergolas, carport, garage ...
- les habitations légères de loisirs (HLL) supérieures à 35 m<sup>2</sup> de SHON dans un parc résidentiel de loisirs (PRL),
- les constructions d'une hauteur supérieure à 12 m sans création de surface de plancher,
- les murs de plus de 2 m de haut,
- les piscines comprises entre 11 et 100 m<sup>2</sup> lorsqu'elles ne sont pas couvertes ou lorsque la couverture est d'une hauteur inférieure à 1,80 m,
- les serres de plus de 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière et dont la hauteur est comprise entre 1,80 et 4 m,
- division d'une ou plusieurs parcelles en vue de construire.

La durée de validité de la décision accordant la DP (ou la décision tacite) est de 3 ans. Ce délai peut être prolongé de 2 fois un an.

Si les travaux n'ont pas commencé avant l'expiration de ce délai, la déclaration préalable n'est plus valable.

La demande de prolongation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initial de votre déclaration préalable. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

## PERMIS DE CONSTRUIRE (article R 421-14 du code de l'urbanisme)

- toute construction nouvelle sur terrain nu,
- toute création de surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> sur un bâtiment existant,  
**À noter :** si la construction se situe dans une zone urbaine couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce seuil de 20 m<sup>2</sup> passe à 40 m<sup>2</sup>. Si après travaux la surface de plancher ou d'emprise au sol totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, le seuil change. Il passe à 20 m<sup>2</sup> et le recours à un architecte est obligatoire.
- l'aménagement extérieur avec création de surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,  
(Exemples : garage, carport, abri de jardin, dépendance, etc.),
- la construction d'une piscine dont le bassin a une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

La durée de validité du permis de construire est de 3 ans. Ce délai peut être prolongé de 2 fois un an.

La demande de prolongation doit être faite par courrier en double exemplaire 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité initiale de votre permis de construire. Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

**À noter :** Si après travaux la surface de plancher ou d'emprise au sol totale est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, le seuil change. Il passe à 20 m<sup>2</sup> et le **recours à un architecte** est obligatoire.