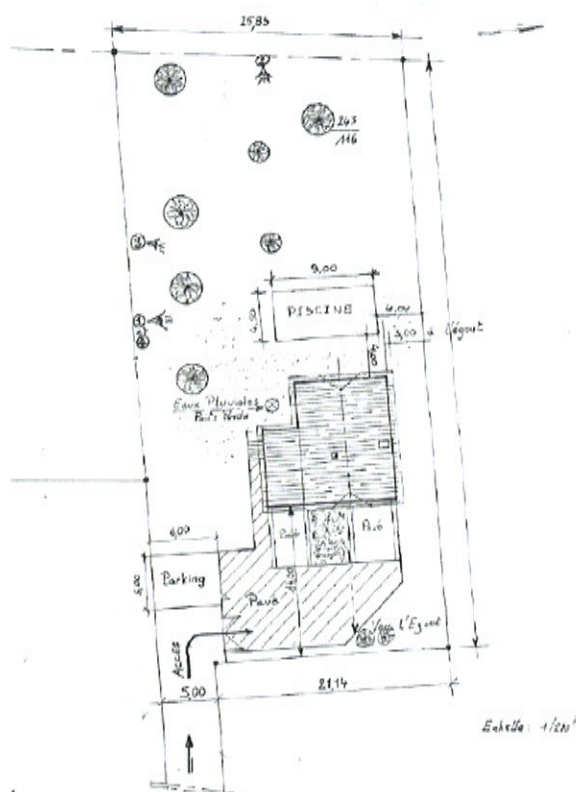




Guide pour vous aider à établir votre dossier de DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

PLAN de MASSE



Les sites pour trouver tous les documents nécessaires:

Le site officiel de l'administration française pour trouver les formulaires:
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits>

Le service de consultation du plan cadastral.
<https://www.cadastre.gouv.fr/>

Accédez à l'information géographique de référence en Pays-de-Savoie:
cadastre, règlements d'urbanisme, photographies aériennes, cartes.
<http://www.geoportail-des-savoie.org>

Préambule :

◆ Le formulaire simplifié (Cerfa 13703*...)

Permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle : extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade; de construire une annexe à son habitation : piscine, abri de jardin, garage... ou d'édifier une clôture.

Il est disponible sur le site Internet

https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13703.

N'oubliez pas de compléter, en cadre 4, la partie « courte description de votre projet » et la rubrique « surface de plancher » : surface existante, surface créée ou, s'il n'y a pas de création de surface, l'indiquer par un 0.

◆ Le formulaire spécifique (Cerfa 13404*...)

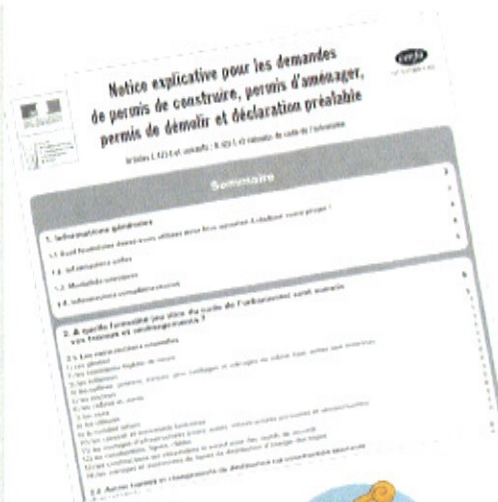
Permet notamment de réaliser une construction nouvelle et d'effectuer des travaux (modification de construction existante, changement de destination...).

Il est disponible sur le site Internet

https://www.formulaires.modernisation.gouv.fr/gf/cerfa_13404

Votre projet devra dans tous les cas, respecter les règlements en vigueur

Plan d'occupation des Sols, plan Local d'Urbanisme, règlement du lotissement, Plan de Prévention des Risques...



**Pour tout renseignement complémentaire,
n'hésitez pas à contacter nos services**



Service Aménagement du Territoire/Urbanisme

13 bis Route de Choisy

74330 La Balme de Sillingy

Standard : 04 50 68 87 22 urbanisme@ccfu.fr



Ce **guide** a été élaboré pour vous aider à établir votre dossier de **déclaration préalable (DP)**.

Ce guide propose un **zoom sur les pièces obligatoires** à joindre à votre dossier de déclaration préalable en fonction de votre projet, avec pour chacune d'elle, les **informations obligatoires** et des **exemples** :

- Ravalement de façade : DP1, DP7, DP8 (ne pas oublier de préciser le coloris dans le formulaire)
- Clôture : DP1, DP2, DP3, DP5, DP7, DP8
- Ouverture sur façade ou toit : DP1, DP4, DP5
- Panneaux solaires : DP1, DP4, DP5
- Piscine : DP1, DP2, DP3, DP6, DP7, DP8
- Abri, garage, véranda, extension, lucarne, auvent: DP1, DP2, DP3, DP4, DP6, DP7, DP8

En complément : Si votre projet se trouve dans un secteur où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire: DP11 (notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux)

- Cette liste devra être complétée au besoin en fonction de la nature ou de la situation de votre projet et du respect des règles d'urbanisme.

Le bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable vous renseigne sur la codification des documents (DP 1, DP2...).
N'oubliez pas de reporter cette codification sur chaque pièce fournie.

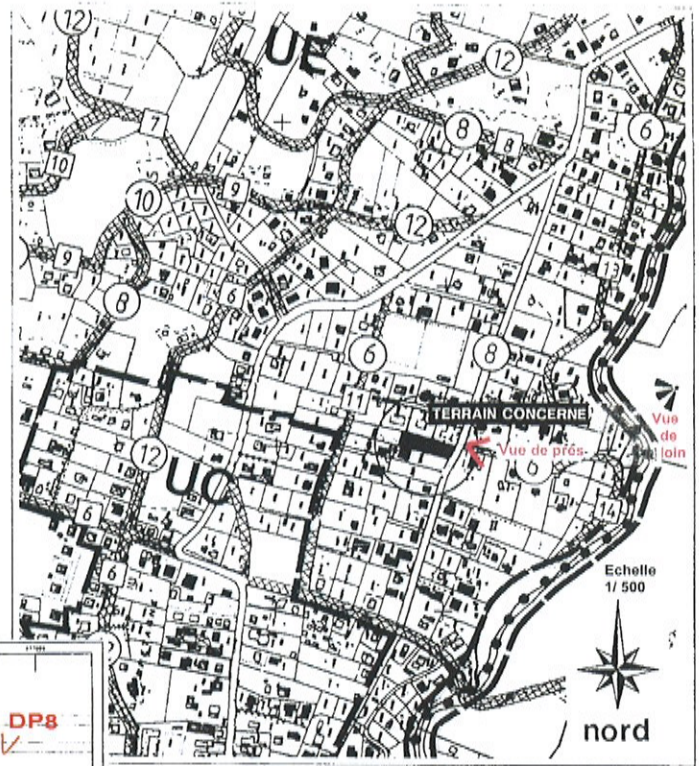
DP1 - Un plan de situation du terrain permettant de situer le terrain à l'intérieur de la commune (Art. R 431.36 a) et A 431.9 du Code de l'urbanisme)

Informations obligatoires

- échelle
 - orientation (Nord)
 - report des points et angles de prise de vue des photos avec indication des pièces correspondantes (DP7 ou vue de près, et DP8 ou vue de loin)
- (Art R 431.10 du Code de l'urbanisme)

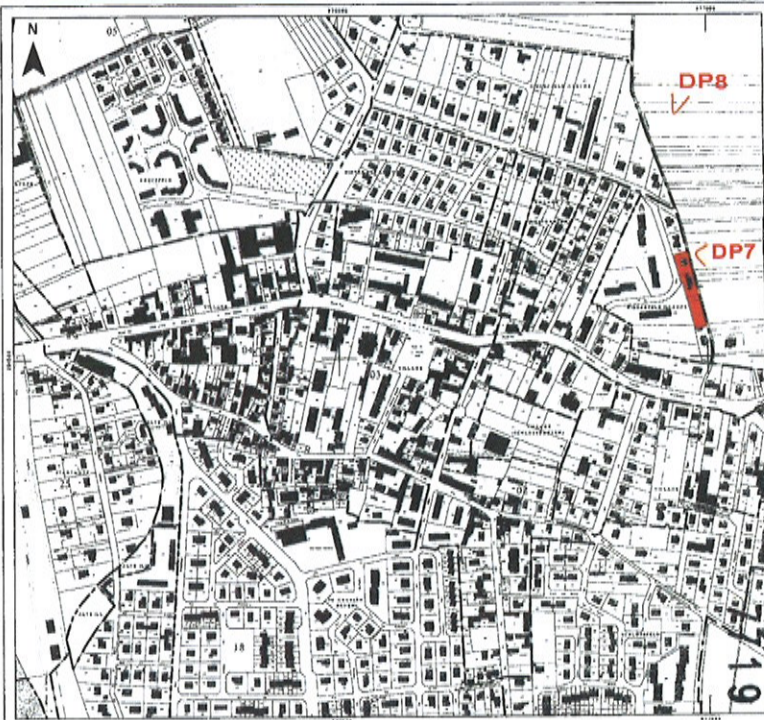
Informations nécessaires pour l'instruction

- délimitation du terrain par une couleur



Exemple à partir d'un extrait du plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols ou du Plan Local d'Urbanisme
Document de préférence au format A4

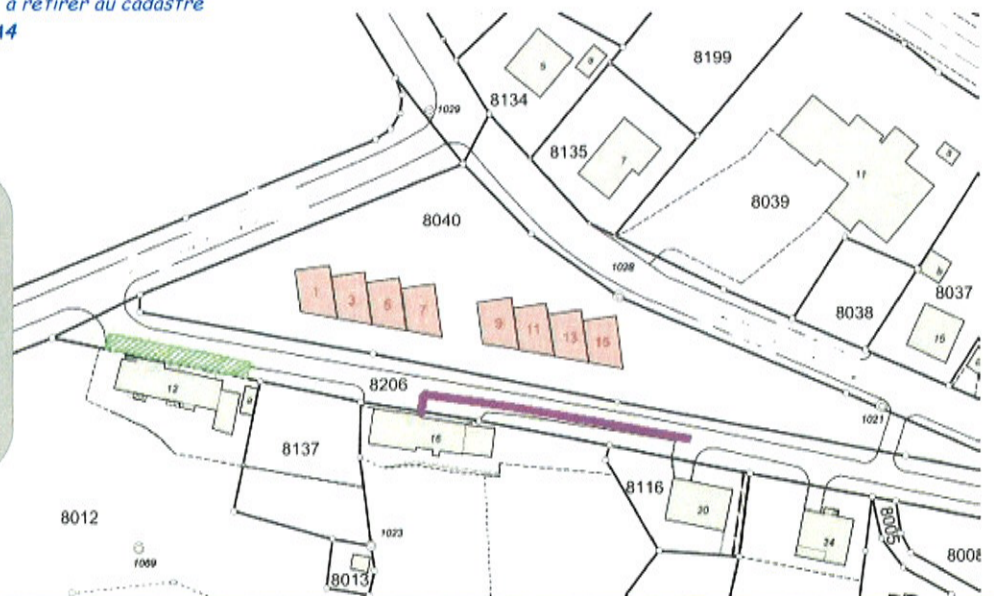
DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES	
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE	
Service du Cadastre	
Département:	HAUT RHIN
Commune:	HORBOURG-WHR
Section:	3
Echelle d'origine:	1/1000
Compte d'édition:	1/1500
Date de l'édition:	18/02/2009
Numéro d'ordre du registre de constatation des droits:	
Cachet du service d'origine:	
Centre des impôts foncier de:	
COLMAR	
SERVICE du CADASTRE	
Cis Administrative - Bât. J	
3, rue Pline/Hauter	
68026 COLMAR Cedex	
Téléphone : 03 89 24 81 03	
Fax : 03 89 24 81 10	
col.comar@dgfip.finances.gouv.fr	



Exemple à partir d'un plan cadastral à retirer au cadastre
Document de préférence au format A4

Contre exemple

- impossibilité de situer le terrain dans la commune
- absence d'indication du Nord
- absence de report des angles de prises de vue des photos



DP2 - Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions ⁽¹⁾ (Art. R 431.36 b) et A 431.9 du Code de l'urbanisme)

Informations obligatoires

- échelle
- orientation (Nord)
- projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteurs à l'égout du toit et au faitage mesurées à partir du terrain naturel)
- bâtiment(s) existant(s) sur le terrain dont le maintien est prévu
- plantations maintenues, supprimées, créées
- implantation des réseaux ; eau, électricité, assainissement (ou si besoin assainissement autonome)
- cotes du plan masse rattachées au système altimétrique de référence (NGF⁽²⁾) si le terrain est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques
- s'il y a lieu : emplacements et caractéristiques d'une servitude de passage permettant d'y accéder
- points et angles de prises de vues des photos (DP7 et DP8) si absents sur le plan de situation (Art. R 431.10 du Code de l'urbanisme)

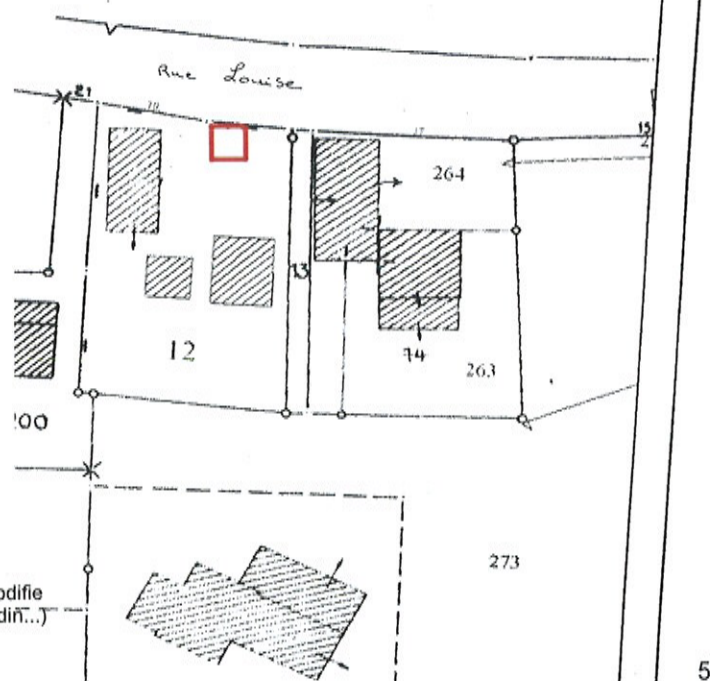
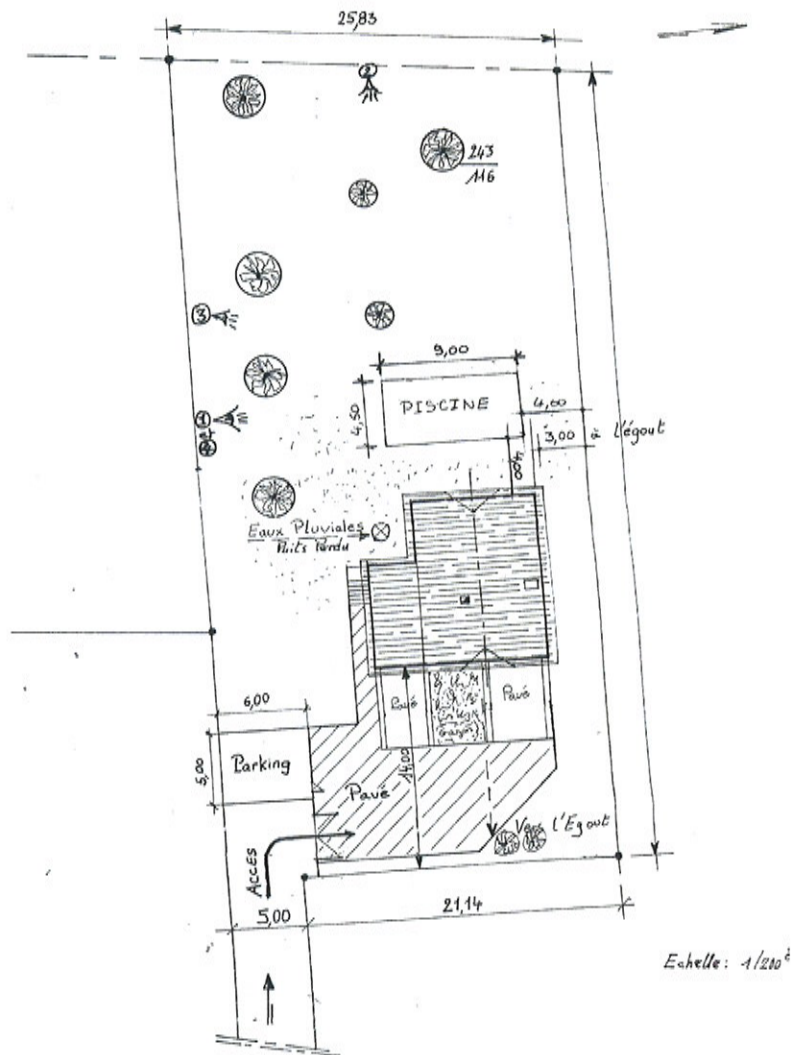
Informations nécessaires à l'instruction

- accès à la parcelle depuis le domaine public
- distance du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété

Contre exemple

- projet trop sommairement présenté
- absence d'échelle
- absence d'indication du Nord
- absence de cotes
- absence de report des angles de prises de vue des photos

PLAN de MASSE



⁽¹⁾ cette pièce est à fournir si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante (ex : vérandas, abris de jardin...)

⁽²⁾ NGF : Nivellement Général de la France geodesie.ign.fr/fiches/fiches.htm

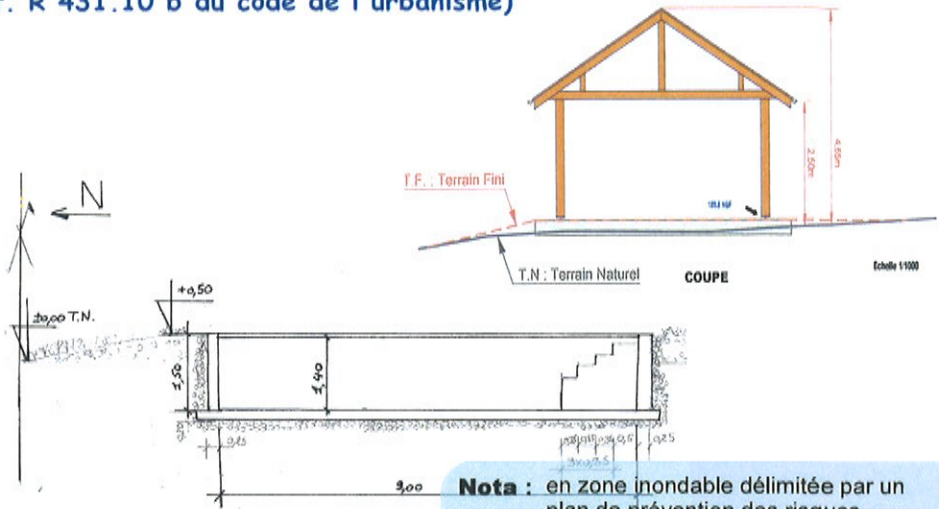
DP3 - Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ⁽¹⁾ (Art. R 431.10 b du code de l'urbanisme)

Informations obligatoires

- profil du terrain naturel et du terrain futur (TN / TF)

Informations nécessaires à l'instruction

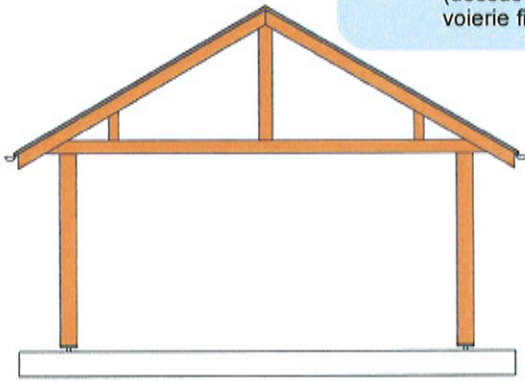
- échelle
- cotes au faîtage et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel (pour une piscine : cote du projet par rapport au terrain naturel)



Nota : en zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, indication nécessaire de la cote NGF⁽²⁾ au niveau du plancher inférieur (dessus dalle finie) et au niveau voirie finie en regard du projet

Contre exemple

- absence d'échelle
- absence de cotes
- absence de représentation du terrain naturel
- absence de représentation du terrain fini



⁽¹⁾ cette pièce est à fournir si votre projet modifie le profil du terrain (ex : piscine enterrée...)

⁽²⁾ NGF : Nivellement Général de la France geodesie.ign.fr/fiches/fiches.htm

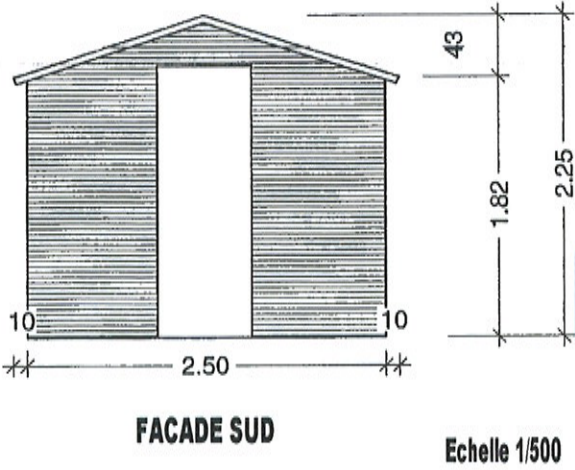
DP4 - Un plan des façades et des toitures ⁽³⁾ (Art. R 431.10 a du code de l'urbanisme)

Informations obligatoires

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.

Informations nécessaires à l'instruction

- échelle
- orientation



Nota : un plan de chacune des façades modifiées doit être fourni

⁽³⁾ cette pièce est à fournir si votre projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures

DP5 - Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées (Art. R 431.36 c du code de l'urbanisme)

Informations obligatoires

- représentation de l'aspect futur de la construction (après travaux)



DP6 - Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement ⁽¹⁾ (Art. R 431.10 c du code de l'urbanisme)



Nota : l'insertion peut-être réalisée à partir d'une photographie contenue dans le dossier et en y ajoutant un croquis réalisé à main levée ou une photo.

Contre exemple

- projet disproportionné dans l'environnement
- absence de représentation en 3 dimensions
- ne reflète pas la réalité



7 ⁽¹⁾ cette pièce est à joindre si vous créez ou modifiez 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

DP7 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche⁽¹⁾ (avant travaux)
(Art. R 431.10 d du code de l'urbanisme)



DP8 - Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain⁽¹⁾ (avant travaux)
(Art. R 431.10 d du code de l'urbanisme)



Nota : si aucune photographie de loin n'est possible, le pétitionnaire devra le justifier

Contre exemple

- vue aérienne
- absence de représentation des façades des constructions avoisinantes



⁽¹⁾ cette pièce est à joindre si vous créez ou modifiez 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

DP11 - Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux⁽²⁾ (Art. R431.14 du Code de l'Urbanisme)

Notice

Matériaux utilisés et modalités d'exécution des travaux :

L'enduit des façades sera teinté dans la masse. Le pignon nord et le bardage sous l'auvent seront en panneaux bois (aspect naturel avec joints marqués et ajourages).

⁽²⁾ cette pièce est à fournir si votre projet se trouve dans un secteur où l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire