

**GUIDE  
DE  
LA**

# **Déclaration Préalable**

*à destination des usagers*



**Édition janvier 2023**

**Vitré**

# Pierre Léonardi

Maire-adjoint en charge de l'urbanisme, du logement, du foncier et de la communication



||

**Chères Vitréennes, Chers Vitréens,**

**Une grande majorité des travaux réalisés nécessitent d'obtenir une autorisation d'urbanisme, et pour la plupart d'entre eux il s'agit d'une Déclaration Préalable. Si vous êtes concernés par une telle demande, alors ce guide est fait pour vous !**

**Afin de faciliter la compréhension des formulaires administratifs et de réaliser simplement votre dossier de travaux, la Ville de Vitré a élaboré ce guide qui vous accompagne pas à pas dans la rédaction de votre demande.**

**Pour chacune des pièces du dossier qui sont à fournir, ce document précise les attendus et vous propose des exemples concrets, facilement reproductibles, souvent sous forme d'illustrations. Les agents du service urbanisme, que je remercie chaleureusement, ont également apporté leurs précieux conseils que vous retrouverez dans les rubriques « À noter », « Astuce » et « Indiquer ».**

**Cet outil innovant se veut simple et pédagogique. Il s'adresse aux particuliers comme aux professionnels, Vitréens ou non, qui envisagent de réaliser des travaux sur leur bien. Les agents de la Ville de Vitré restent bien évidemment disponibles et joignables au pôle aménagement dont vous retrouverez toutes les informations utiles à la dernière page de ce guide.**

*Au plaisir de vous accompagner  
dans vos projets !*  
*P. Léonardi*

||



# 1

## Qu'est-ce que la déclaration préalable ?

La déclaration préalable (DP) est un **document administratif d'urbanisme** qui permet de vérifier si un projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur dans la commune (Plan Local d'Urbanisme, règlement du lotissement, Plan de Prévention des Risques, ...)

Elle doit être déposée **avant la réalisation** de votre projet.

Avant de déposer votre dossier en mairie, assurez-vous qu'il soit bien rempli et qu'il comporte toutes les **indications et pièces demandées**. Cela facilitera la compréhension de votre projet et évitera les retours pour motif de dossier incomplet.



### À NOTER

Lors de votre dépôt en mairie, **4 exemplaires** identiques du dossier (cerfa + pièces) doivent être fournis (d'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter, si votre projet est situé dans un Site Patrimonial Remarquable par exemple).

Le délai de droit commun est de **1 mois** à partir du moment où le dossier est complet. Celui-ci peut être majoré si votre projet est situé dans un Site Patrimonial Remarquable par exemple.

La durée de validité est de **3 ans**, prorogeable de **2 fois une année**.

# 2

## Dans quel cas avez-vous besoin de faire une déclaration préalable de travaux ?

### Pour les nouvelles constructions

- Nouvelle construction avec une **création de surface de plancher** ou d'emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure à 20 m<sup>2</sup> (exemples : pergola, abri de jardin, dépendance...).
- Construction d'une **piscine** non couverte d'une superficie comprise entre 10 et 100 m<sup>2</sup>.

### Pour des travaux sur des constructions déjà existantes

- **Extension** : création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure à 20 m<sup>2</sup> (inférieure à 40 m<sup>2</sup> en zone urbaine). Attention, si la surface totale de plancher atteint les 150 m<sup>2</sup>, le projet peut être soumis à un permis de construire avec architecte, nous contacter.
- **Modification de l'aspect extérieur** initial d'une construction (par exemple modification de la façade, de la toiture, pose de châssis de toit, création ou modification d'ouverture, pose d'un conduit de poêle, etc).
- Le **changement de destination d'un bâtiment** (par exemple transformation d'un commerce en logement).

### Pour des travaux d'aménagement

- La division d'une parcelle en vue d'être bâtie.

**Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres travaux peuvent être soumis à la déclaration préalable (coupe et abattage d'arbres).  
Pour plus d'informations, contactez le service urbanisme.**



### À NOTER

Pour tous les projets de travaux situés dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il est fortement conseillé de prendre contact avec le conseiller en architecture et en patrimoine qui est votre interlocuteur privilégié auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

Si vous souhaitez réaliser plusieurs projets en même temps, une seule déclaration préalable est nécessaire.

# 3

## Formulaires de référence

### • Cerfa 13703\*10 :

#### **Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes.**

Permet de réaliser des travaux sur une maison individuelle (par exemple : extension, création de fenêtre) et/ou de construire une annexe à une habitation (par exemple : abri de jardin, changement de fenêtre, garage, véranda).

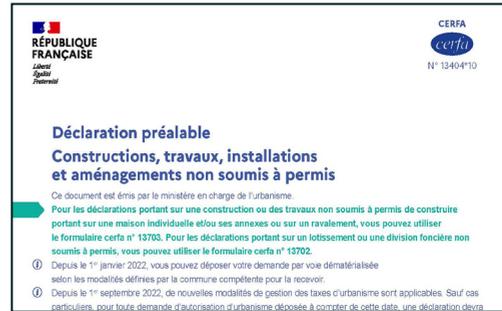
### • Cerfa 13404\*10 :

#### **Déclaration préalable (construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire).**

Permet notamment de réaliser une construction nouvelle autre qu'une maison individuelle et/ou d'effectuer des travaux sur une construction non affectée à l'habitation (par exemple : réfection de la devanture d'un local commercial, construction d'un préau sur un bâtiment artisanal).



Thumbnail of the Cerfa 13703\*10 form cover. It features the French Republic logo and the CERFA logo. The title is "Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes". It includes instructions on how to use the form and two footnotes regarding deposit dates and urban planning tax modalities.

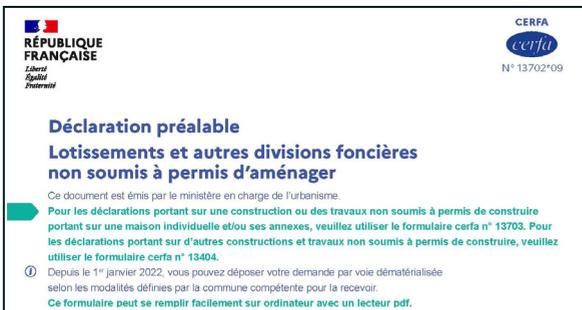


Thumbnail of the Cerfa 13404\*10 form cover. It features the French Republic logo and the CERFA logo. The title is "Déclaration préalable Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis". It includes instructions on how to use the form and two footnotes regarding deposit dates and urban planning tax modalities.

### • Cerfa 13702\*09 :

#### **Déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager).**

Permet de réaliser des divisions de terrains de faible importance.



Thumbnail of the Cerfa 13702\*09 form cover. It features the French Republic logo and the CERFA logo. The title is "Déclaration préalable Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager". It includes instructions on how to use the form and a footnote regarding the use of a PDF reader.

**La version des Cerfa est susceptible de changer**

**Retrouvez la dernière version de ces formulaires sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) ou à l'accueil du Pôle Aménagement**



## À NOTER

• Le cerfa est nominatif et associé à une personne seule. S'il y a plus d'un demandeur, il est nécessaire d'utiliser la fiche complémentaire « Autres demandeurs ».



### Demande de permis et autres autorisations d'urbanisme Fiche complémentaire/autres demandeurs

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

① Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

• Pensez à indiquer les références cadastrales dans l'encadré « le terrain ». S'il y a plusieurs parcelles, utilisez la fiche complémentaire.

• Il est important de bien renseigner le cadre « courte description du projet ».

• N'oubliez pas de signer le cerfa dans l'encadré « engagement du déclarant ».

• Pour calculer les surfaces à déclarer, vous pouvez vous aider de la « fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher (disponible sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)).



### Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher

Article R 111-22 du code de l'urbanisme

① Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande. Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
<b>La somme des surfaces de plancher de chaque niveau ci-dessus et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres</b>				
<b>Dont on déduit :</b>				
Les vides et tréteaux correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	--	--	--	--
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 90	--	--	--	--
Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	--	--	--	--
Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	--	--	--	--
Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 201-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets	--	--	--	--

# 4

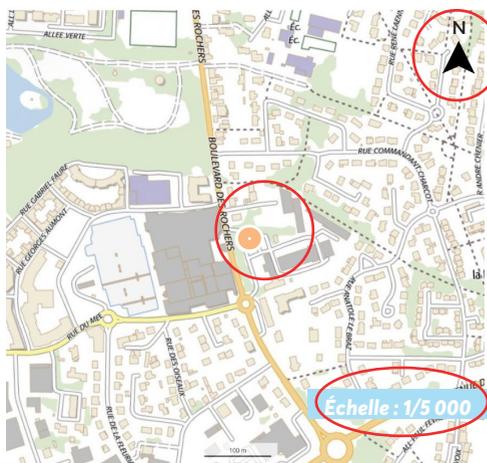
## Pièces à fournir avec la déclaration préalable (liste non exhaustive)

### Le plan de situation du terrain (DP1)

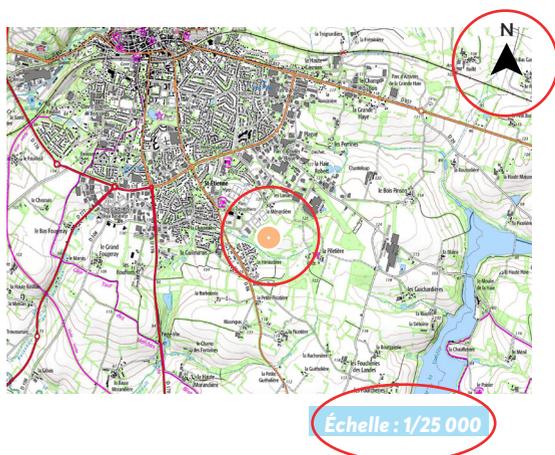
Il permet de connaître la situation du terrain afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

Vous pouvez utiliser un site Internet de géolocalisation gratuit comme [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) ou [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)

#### Plan de situation zone urbaine



#### Plan de situation zone rurale

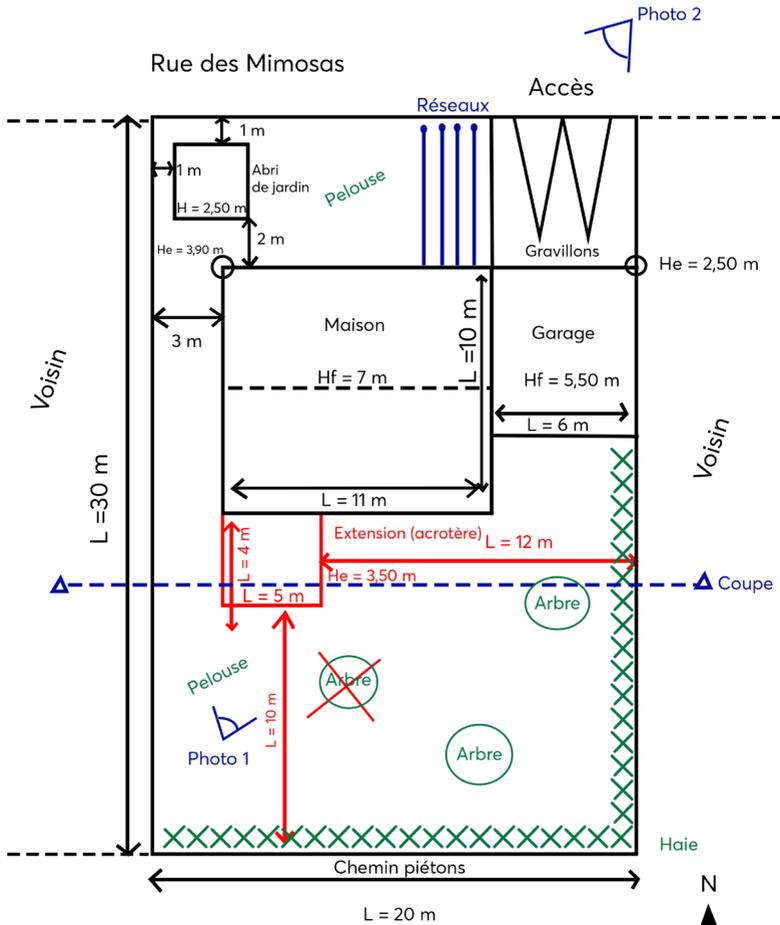


### INDIQUER

- La localisation du projet
- L'orientation (le nord)
- L'échelle (en zone rurale 1/20 000 ou 1/25 000 ; en zone urbaine 1/2 000 ou 1/5 000)



# Plan de masse réalisé informatiquement



-  Vues (DP7 et DP8)
-  Végétation
-  Végétation à supprimer
-  Constructions existantes
-  Projet

## **INDIQUER**

- L'échelle (1/200 ou 1/500)
- L'orientation (le nord)
- Les cotes dans les 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)
- Les bâtiments existants
- Les plantations existantes, supprimées et prévues
- Les raccordements aux réseaux
- Les accès
- L'angle de prise de vue des photos (DP7 et DP8)

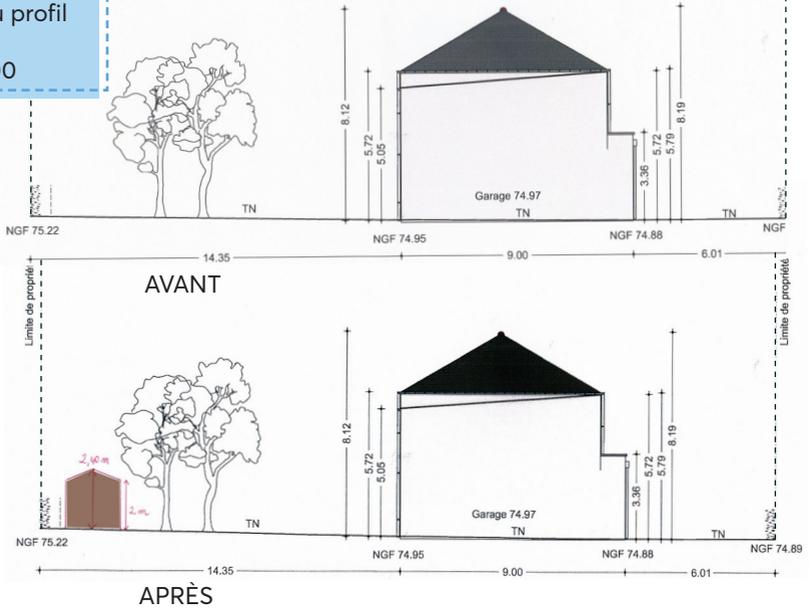
## Le plan de coupe (DP3)

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 les travaux. Il est à fournir uniquement si le profil du terrain est modifié par les travaux projetés (par exemple une piscine ou une extension).

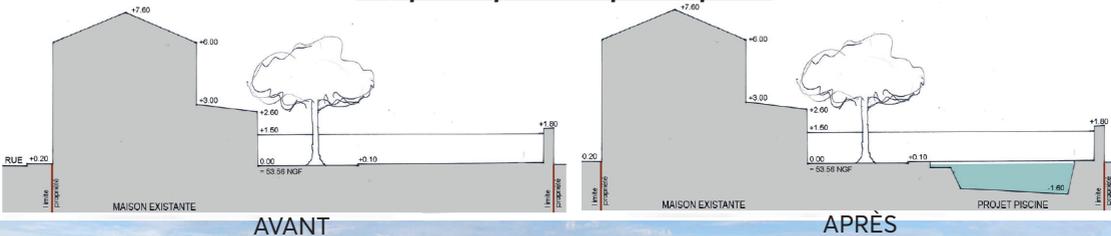
### **INDIQUER**

- Le profil du terrain après les travaux
- L'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain
- Échelle : 1/200

### **Exemple d'un plan de coupe d'un abri de jardin**



### **Exemple d'un plan de coupe d'une piscine**



## Les plans des façades et des toitures (DP4)

Ces plans permettent d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction et sont à fournir si le projet modifie la façade ou la toiture de votre construction (changement de menuiseries, fenêtre de toit, extension...)

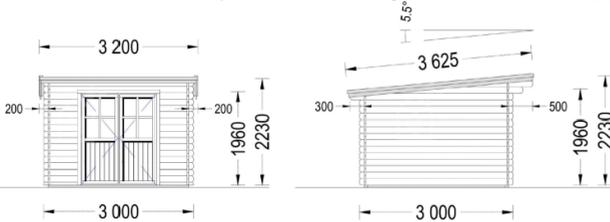
### Exemple d'un plan de façade réalisé avec un calque



### 👍 ASTUCE

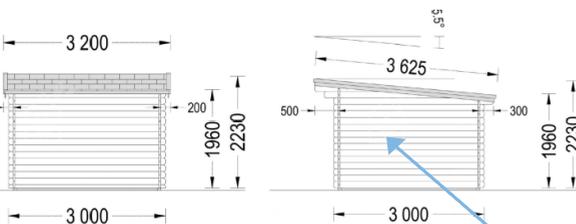
Vous pouvez prendre une photo de la façade existante et appliquer un calque pour montrer les modifications.

### Plan de façade d'un abri de jardin



Façade Sud

Façade Ouest



Façade Nord

Façade Est

Echelle 1 : 50

### 👍 INDIQUER

- Échelle recommandée : 1/100
- Les cotes de la construction et des ouvertures
- Toutes les façades (même celles inchangées)
- Tout élément visible (poteaux, porte, fenêtres, cheminée, moulures...)
- Choix et couleur des matériaux

## Une représentation de l'aspect extérieur de la construction (DP5)

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.

Pour le réaliser, vous pouvez recourir au photomontage ou à la réalisation d'un croquis.

### **Exemple d'un photomontage d'une piscine**



## Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (DP6)

Le document graphique montre comment le projet sera vu dans le paysage environnant depuis le domaine public, une fois qu'il sera terminé.

Vous pouvez réaliser un croquis à main levée, un photomontage ou une simulation informatique.

### **Exemple d'un photomontage d'un abri de jardin**



### **Exemple d'une clôture réalisée avec un calque**



### **ASTUCE**

Prenez une photo du lieu de la construction et intégrez-y votre projet dans la photo à l'aide d'un papier calque.

## *Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (DP7)*

Prenez une photo du terrain tel qu'il est actuellement dans un environnement proche. En zone urbaine, la photo doit montrer la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants. En zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existants.



## *Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (DP8)*

En zone urbaine, la photo montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades. En zone rurale, elle montre le paysage environnant.



**Emprise au sol :** Projection verticale d'une construction sur un terrain, tout débord et surplomb inclus.

**Plan Local d'Urbanisme (PLU) :** C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

<https://www.mairie-vitre.com/Plan-local-d-urbanisme.html>

**Surface de plancher :** Correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués. La surface de plancher s'obtient après déduction des combles non aménageables, des trémies, de l'espace affecté au stationnement, etc...).

Une fiche d'aide au calcul des surfaces est disponible sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (voir en page 6)

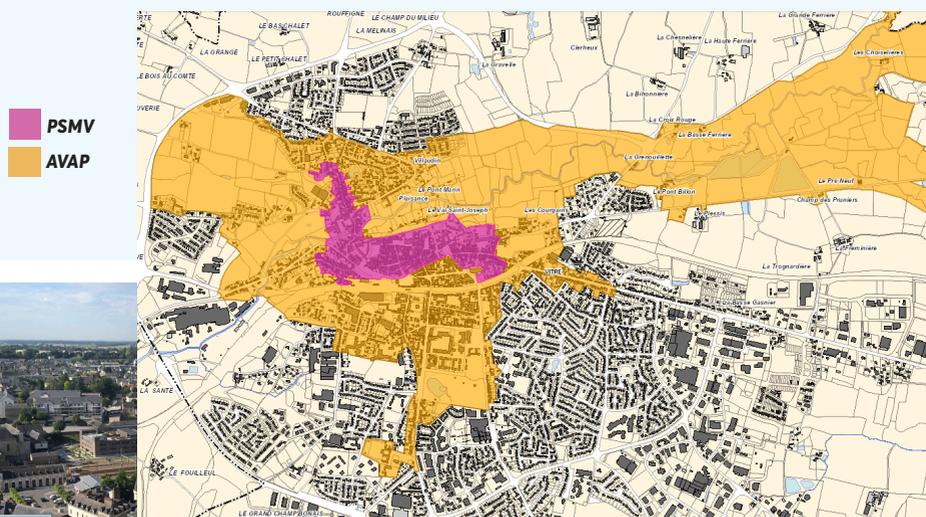
**Architecte des Bâtiments de France (ABF) :** Les ABF sont des fonctionnaires du corps des Architectes Urbanistes de l'État. Ils ont une mission de service public qui consiste en la conservation et l'entretien des monuments historiques. Ils contrôlent également tous les projets menés dans les espaces protégés.

**Site Patrimonial Remarquable (SPR) :** Les sites patrimoniaux remarquables sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. »

Vitré a un SPR qui se décline en deux formes :

- Un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)
- Une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)

Tout projet situé dans ce secteur est soumis à l'avis conforme de l'ABF.



Vous êtes désormais prêt(e)s à déposer votre dossier au format papier au pôle aménagement ou au format dématérialisé sur le portail du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme

<https://gnau.megalix.bretagne.bzh/uc/gnau/#/>

Avant de déposer votre dossier, assurez-vous d'avoir :

- rempli le bon Cerfa (les mises à jour sont fréquentes)
- complété les rubriques relatives à l'identité du demandeur, ses coordonnées, l'adresse et les références cadastrales du terrain ainsi que la description du projet
- signé la demande et fourni la fiche complémentaire « autres demandeurs » s'il y a plus d'un demandeur
- fourni un plan de situation (DP1)

***Selon la nature du projet, n'oubliez pas de joindre :***

- un plan de masse (DP2) si le projet comporte des constructions nouvelles ou modifie les volumes
- un plan de coupe (DP3) si le profil du terrain est modifié par le projet
- un plan des façades et des toitures (DP4) si le projet modifie la façade ou la toiture de votre construction
- une représentation de l'aspect extérieur de la construction (DP5) si le plan des façades n'est pas suffisant
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement (DP6)
- des photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain (DP7 et DP8)
- une notice décrivant la nature des travaux et les matériaux utilisés, notamment pour les travaux en SPR (à défaut, un devis détaillé des artisans)



