



LA DÉCLARATION PRÉALABLE

pour réaliser une extension d'une construction de - 20 m² (hors zones urbaines) ou de - 40 m² (en zone urbaine)

1

L'imprimé CERFA

L'extension doit constituer un véritable agrandissement en continuité de l'existant, avec un lien physique et/ou fonctionnel conforme au Code de l'urbanisme. Si la surface de plancher créée porte la surface totale à plus de 150 m², un permis de construire avec recours à un architecte est obligatoire. Par ailleurs, l'extension ne doit pas être confondue avec l'aménagement intérieur d'espaces comme un garage ou des combles, initialement non comptabilisés dans la surface de plancher. Quelle que soit la surface ajoutée, une déclaration préalable de travaux est toujours possible.

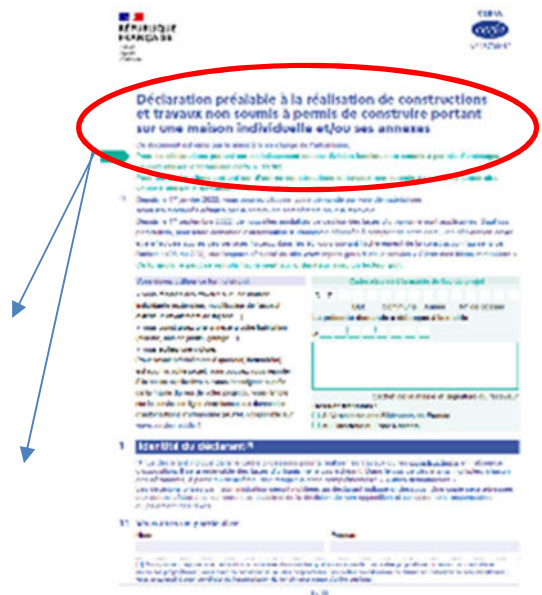
Quoiqu'il en soit, afin de déterminer la formalité d'urbanisme adaptée à votre projet et vous guider dans la constitution de votre dossier de demande, un service d'assistance en ligne est à votre disposition *via* le lien suivant : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>.

Les formulaires requis pour votre demande sont disponibles en téléchargement sur le site officiel [service-public.fr](https://www.service-public.fr), qui est régulièrement mis à jour pour garantir l'accès aux versions les plus récentes.

- Si votre projet concerne des travaux sur une maison individuelle ou ses annexes, vous devez remplir le formulaire spécifique intitulé « **Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes - DPMI** », identifié sous la référence Cerfa n°13703*__.
- Dans le cas où vos travaux portent sur une construction existante autre qu'une maison individuelle, ou si vous projetez de changer la destination d'un bâtiment, le formulaire à compléter est le « **Déclaration préalable pour construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire - DP** », référencé sous le Cerfa n°13404*__.

Lors de la complétion du formulaire CERFA, respectez les points suivants :

- **Déclarant unique** : Un seul déclarant doit être mentionné sur le formulaire principal et non un couple de déclarant. Pour tout autre demandeur, remplissez la fiche complémentaire « Autre demandeur », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55969>
- **Référence cadastrale** : Si besoin, indiquez les références de toutes les parcelles contiguës vous appartenant. L'instruction se fait à l'échelle de l'unité foncière et non uniquement à la parcelle.
- **Descriptif du projet** : Il doit être concis et se limiter à la nature du projet. Pour plus de détails, joignez une note descriptive annexe (cf. point n° 5 de la présente fiche).
- **Surface de plancher au sens du Code de l'Urbanisme** : Déclarez la surface de plancher totale existante de tous les niveaux clos et couverts de chaque bâtiment que vous prévoyez de conserver sur votre parcelle ou vos parcelles. Ensuite, selon la nature de votre projet, spécifiez la surface de plancher à créer si celle-ci est close et couverte, même si elle n'est pas chauffée.



2

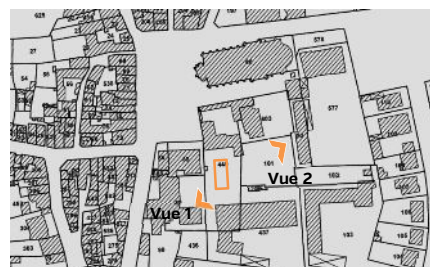
Fournir un plan de situation du terrain

Pour localiser votre terrain sur la commune de Vertou et identifier les règles d'urbanisme applicables, le plan de situation doit être précis. Réalisez ce plan gratuitement sur des sites comme www.geoportail.gouv.fr en saisissant l'adresse exacte de votre terrain. Vous obtiendrez ainsi un fond de carte IGN ou un extrait cadastral.

Choisissez une échelle adaptée :

- **Zone rurale** : privilégiez une échelle de 1/20 000 à 1/25 000.
- **Zone urbaine** : optez pour une échelle de 1/2 000 à 1/5 000.

Indiquez également sur le plan l'emplacement et l'angle des photos prises (voir étape 7).



3

Élaborer un plan de masse

Le plan de masse **pour des travaux d'extension de petites surfaces** doit présenter l'ensemble du terrain, les emprises publiques ou voies ainsi que la projection détaillée du projet dans l'objectif de vérifier le respect des règles d'implantation, de hauteur et d'aménagement.

Ce document obligatoire, côté en trois dimensions, doit être établi à une **échelle comprise entre 1/500^{ème}** (1 cm = 5 m) et **1/50^{ème}** (1 cm = 0.5 m) avec une indication claire de **l'orientation** (Nord). Cela ne signifie pas qu'il convient de produire un plan 3D. Il suffit simplement **d'indiquer la largeur, longueur, la profondeur et/ou hauteur du projet par rapport au terrain naturel**. Il est donc essentiel de faire apparaître les points de niveaux du terrain avant et après travaux pour permettre à l'instructeur d'apprécier la topographie générale du site. Si nécessaire, produisez plusieurs plans pour une meilleure clarté et assurez-vous que l'échelle du plan corresponde à celle utilisée lors de la conception.

Le plan doit inclure les éléments suivants :

- **L'aménagement existant du terrain** en indiquant le ou les accès existants, le nombre de places de stationnement, les arbres à conserver ou à abattre (avec leurs essences), ainsi que le tracé des réseaux (eau, électricité) et les surfaces imperméabilisées ;
- **L'emplacement exact de l'extension projetée**, en spécifiant les distances par rapport aux bâtiments existants et aux limites de la propriété ;
- **Les éventuelles modifications du terrain**, telles que des creusements ou des remblais (côtés), ainsi que les futurs aménagements, comme la plantation de nouveaux arbres (en précisant leurs essences) ou des ajustements d'accès ;
- **Le système de gestion des eaux pluviales**, obligatoire pour tout projet créant plus de 40 m² de surfaces imperméabilisées (toiture, terrasse, allée, etc.).
- Indiquez également l'emplacement et **l'angle des photos prises**.



Tous droits réservés : EURL Samuel MAMET

4

Dessiner un plan de coupe

Le plan en coupe complète les informations du plan de masse et est obligatoire.

Pour le réaliser :

- Choisissez une **échelle suffisamment précise** par exemple 1/200 (1cm = 2m) ou 1/50 (1cm = 0.5 m) ;
- Tracez, à partir de l'emprise publique ou la voie jusqu'à la limite opposée, **la pente du terrain et la vue transversale du projet** montrant son intégration au sol.
- Précisez **les cotes de niveau** de l'emprise publique ou voie et celles du terrain naturel ET du sol projeté. Si celui-ci n'est pas modifié, vous devez noter TN [terrain naturel] = TF [terrain fini].
- Indiquez **les dimensions exactes du projet** : hauteurs, longueur ou largeur.



5

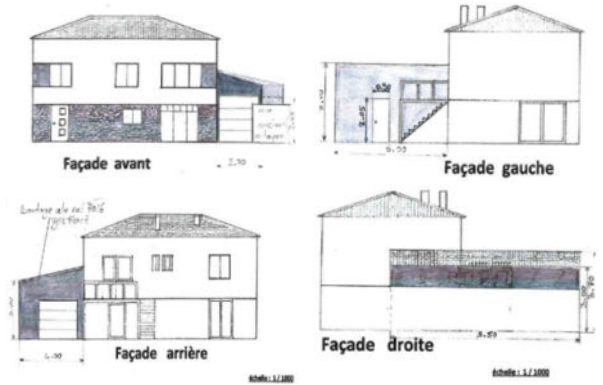
Dessiner un plan des façades et de la toiture comportant une description du projet

Dessinez chaque face du projet à la même échelle, en vue extérieure, en incluant les portes, fenêtres, finitions, ainsi que les dimensions précises.

Optez pour des plans avant et après travaux afin de bien visualiser les modifications apportées et assurez-vous de représenter distinctement la construction existante de l'extension projetée.

Sur ce même document, vous **préciserez la nature et la couleur des matériaux** utilisés pour la construction existante (façades, menuiseries, couvertures) **ET** ceux prévus pour l'agrandissement, en utilisant des légendes et/ou des hachures distinctives.

Vous justifierez également de manière synthétique, les choix architecturaux poursuivis pour garantir une parfaite intégration du projet dans son environnement proche, naturel et/ou bâti.



Exemple de description : Les façades seront recouvertes d'un enduit hydraulique taloché (ou lissé) de teinte beige de référence RAL.... Les menuiseries extérieures seront en aluminium de couleur gris moyen. Les terrasses seront en bois naturel teinté gris. La couverture sera réalisée dans le même matériau que la construction principale en tuile d'aspect canal ton rouge orangé et comportera une



Elle peut prendre la forme d'une notice s'inspirant de la **Notice Architecturale**.

6

Concevoir une intégration graphique

L'intégration graphique permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages environnants.

Différentes techniques s'offrent à vous :

- **Le photomontage** (ou montage avant/après) est la solution la plus simple pour les particuliers. A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une simulation de votre projet dans son environnement, permettant de comprendre les modifications apportées par les travaux.
- **Une perspective ou une axonométrique**



AVANT



APRES

7

Fournir des photographies de près et de loin

Si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe aux abords d'un des monuments historiques ou d'un site patrimonial remarquable, merci de fournir des photos :

- **De près :** une photographie montrant la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants ;
- **De loin :** une photographie montrant l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades, le paysage environnant.



8

Fournir une attestation de prise en compte de la réglementation RE2020

Si votre extension verticale ou horizontale, [considérée comme isolée et avec chauffage] non soumise à permis de construire [surface de plancher et d'emprise au sol < 40 m²], vous devez assurer la bonne appropriation et application sur le terrain de la réglementation RE2020.

Dès lors, le maître d'ouvrage doit :

- Réaliser une attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale au dépôt du permis de construire ;
- À l'achèvement des travaux, une nouvelle attestation devra être réalisée par un architecte, un diagnostiqueur, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé et déposée en mairie avec la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux].

9

Déposer votre dossier

Pour soumettre votre dossier complet, vous avez trois options :

- Déposez 3 exemplaires papier à l'accueil de l'Hôtel de ville pendant les horaires d'ouverture ou dans la boîte aux lettres située à proximité des sous-sols de l'Hôtel de ville en descendant la rue Aristide Briand.
- Envoyez 3 exemplaires papier à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville - 2, place Saint-Martin - CS 22319 - 44123 VERTOU Cedex.
- Transmettez le dossier uniquement par voie dématérialisée via la plateforme de e-services de Nantes Métropole à l'adresse : <https://eservices.nantesmetropole.fr/urbanisme>

Veillez noter qu'aucun dépôt par e-mail ne sera accepté ni instruit.

Le délai d'instruction standard est de 1 mois, et de 2 mois si le projet est situé aux abords d'un monument historique.