



**Commune de Champeaux**  
( Ille-et-Vilaine )

---

# GUIDE DE LA DECLARATION PREALABLE A DESTINATION DES USAGERS

---

URBANISME

## 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. 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 ligne sur la plateforme : [service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221](https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221) ou en mairie, **2 exemplaires** identiques du dossier (cerfa + pièces) doivent être fournis (d'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter).

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 en périmètre monument historique (monument classé ou inscrit) ainsi que site classé ou inscrit afin de solliciter l'avis de l'Architecte des bâtiments de France et selon les cas passage du dossier en CDNPS (Commission départementale de la nature, des paysages et des sites). Il est à noter que d'autres servitudes publiques peuvent s'ajouter comme archéologie préventive, périmètre de captage d'eau...

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

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

### ➔ Pour les nouvelles constructions, travaux sur des constructions déjà existantes

- **Nouvelle construction** ; dans les *secteurs protégés*, avec une création de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> (exemples : pergola, abri de jardin, dépendance...). Hors *secteur protégé*, vous êtes dispensés de formalité, en dessous de 5m<sup>2</sup>, sauf si modification de l'aspect extérieur du bâtiment (exemple : abri de jardin accolé à une habitation). Au-delà de 20m<sup>2</sup>, il faudra déposer un Permis de construire.
- **Construction d'une piscine** ; dans les *secteurs protégés*, les piscines non couvertes d'une superficie allant jusqu'à 100 m<sup>2</sup>. Hors *secteur protégé*, à partir de 10m<sup>2</sup> jusqu'à 100m<sup>2</sup>. Passer ce seuil de 100m<sup>2</sup>, le dépôt d'un permis de construire est obligatoire.
- **Extension** : 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 secrétariat de mairie.*

➡ **À NOTER** : Le Règlement National de l'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal en l'absence d'un PLU/PLUi. A certains endroits s'applique le règlement du lotissement, de plus de nombreuses habitations sont situés dans une zone de servitude de protection des monuments historiques (voir page 6). Il est fortement conseillé de prendre contact avec l'architecte Conseil du Département.

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



## 2. Formulaires de référence

### • Cerfa 16702 :

#### Déclaration préalable constructions et travaux 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).



REPUBLICQUE FRANÇAISE  
Ministère de l'Énergie  
Transition Écologique

**Déclaration préalable  
Constructions et travaux non soumis à permis de construire**

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

Pour les déclarations portant sur des aménagements non soumis à permis, vous pouvez utiliser le formulaire cerfa n° 16702.

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.

② Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

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

### • Cerfa 16703 :

#### Déclaration préalable Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

Permet de réaliser des divisions de terrains de faible importance, aménagement (lotissement, camping...)



REPUBLICQUE FRANÇAISE  
Ministère de l'Énergie  
Transition Écologique

**Déclaration préalable  
Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager**

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

Pour les déclarations portant sur d'autres constructions ou des travaux non soumis à permis de construire, vous pouvez utiliser le formulaire cerfa n° 16702.

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.

② Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

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

- 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)) :

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

Le cerfa est nominatif et associé à une personne seule. S'il y a plus d'un demandeur, il est nécessaire d'utiliser la « Demande de permis et autres autorisations d'urbanisme - 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.

### Cerfa 13408 :

#### Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Permet de déclarer le changement de destination est effectué, la division du terrain ou l'achèvement partiel ou total des travaux, qu'ils sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction et éventuellement les prescriptions formulées sur l'arrêté d'autorisation

#### Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

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

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.

**\*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)

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

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

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<br>existante (A) | Surface<br>démolie<br>ou supprimée<br>(B) | Surface créée<br>(C) | Surface<br>totale<br>(A) - (B) + (C) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| <b>La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos 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 trémies 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 80                                                                                                                                                                                                                | -                        | -                                         | -                    | -                                    |
| 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. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets <sup>[1]</sup> | -                        | -                                         | -                    | -                                    |
| Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune <sup>[1]</sup>                                                                                                                             | -                        | -                                         | -                    | -                                    |
| Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures <sup>[1]</sup>                                   | -                        | -                                         | -                    | -                                    |
| <b>→ Surface de plancher</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     | =                        | =                                         | =                    | =                                    |

[1] Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel.

- 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 ».



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

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

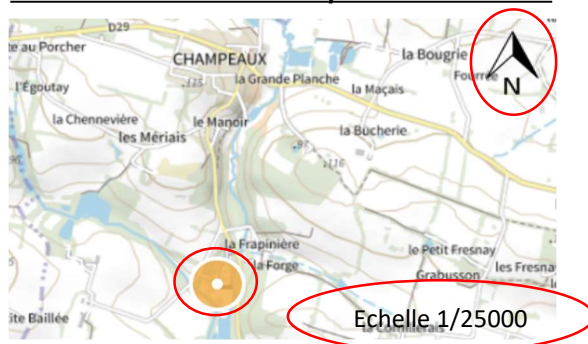
Il permet de connaître la situation du terrain afin de savoir quelles règles d'urbanisme s'appliquent dans la zone où est situé votre projet.

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 parties urbanisées**



**Plan de situation hors des parties urbanisées**



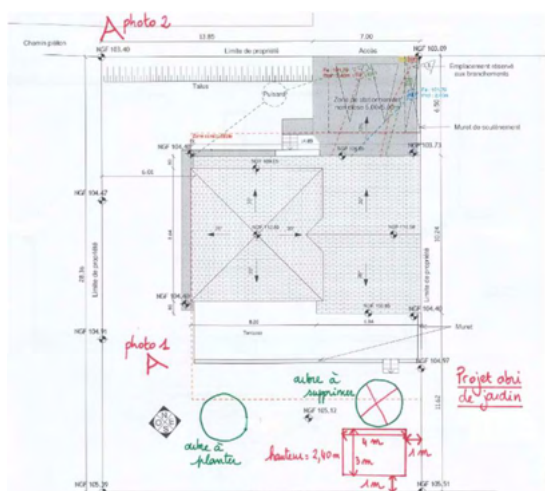
#### **INDIQUER**

- 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)

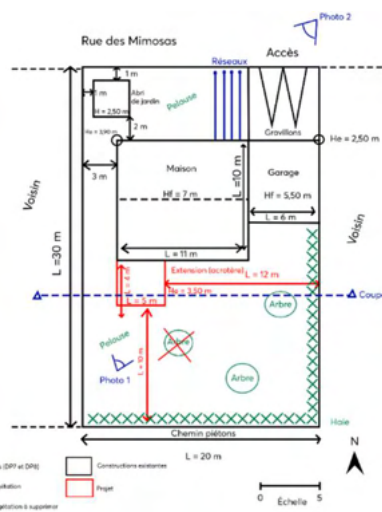
#### Plan de masse (DP2)

À fournir lors d'un projet de **construction** ou de **modification** du volume d'une construction existante. Il présentera la parcelle dans sa totalité (unité foncière) et fera apparaître le projet (emprise au sol, modifications, démolitions) sur le terrain. Il va présenter le projet dans sa totalité (terrain, construction à conserver, à édifier, à modifier, à démolir).

**Plan de masse réalisé à la main à partir du permis de construire initial**



**Plan de masse réalisé informatiquement**



#### **INDIQUER**

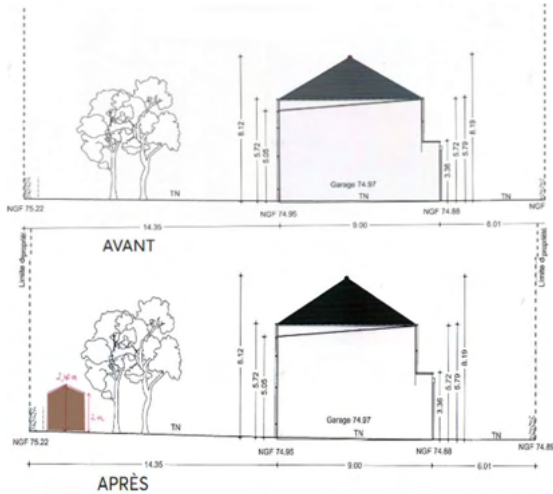
- L'échelle (1/200 ou 1/500)
- L'orientation (le nord)
- Les cotes dans les 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur)
- Les bâtiments existants
- Les plantations existantes, supprimées et prévues
- Les raccordements aux réseaux
- Les accès
- L'angle de prise de vue des photos (DP7 et DP8)



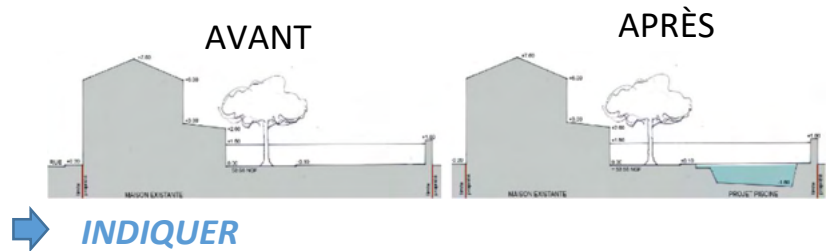
### Plan de coupe (DP3)

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).

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



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



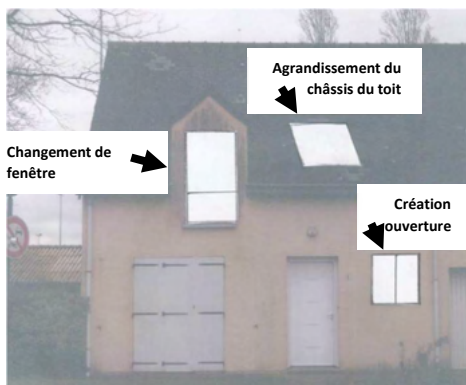
➔ **INDIQUER**

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

### 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...)

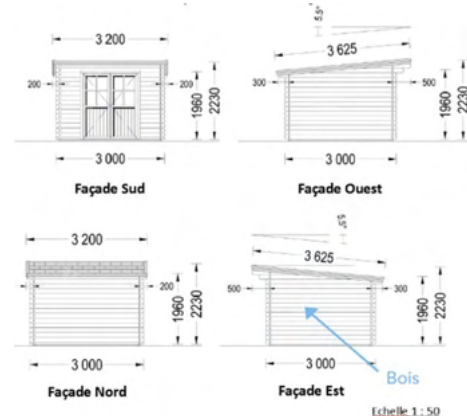
#### Exemple d'un plan de façade réalisé avec un calque



★ **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



➔ **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.



## 4. Lexique

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

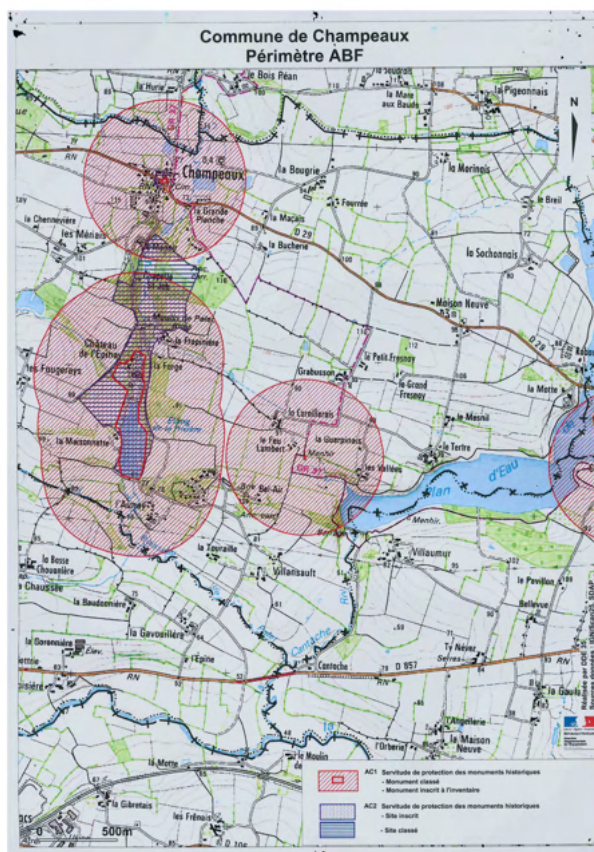
**Surface de plancher** : Correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, 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 2).

**Règlement National de l'Urbanisme (RNU)** : Le RNU est un document comprenant les règles applicables aux communes en l'absence de tout autre document d'urbanisme. Ce dernier a alors pour objectif de recenser les possibilités d'aménagement et de construction, d'utilisation et d'occupation des sols, ainsi qu'évaluer la faisabilité de ces projets.

**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.

**Abords des monuments historiques** : Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords s'applique également à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par le préfet. Ce périmètre, délimité sur proposition de l'ABF, peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il s'agit des anciens périmètres de protections modifiés (PPM). Si un tel périmètre n'a pas été délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de 500 mètres de celui-ci. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. Tout projet situé dans les secteurs protégés est soumis à l'avis conforme de l'ABF.



## 5. Avant de déposer

Vous êtes désormais prêt.e à déposer votre dossier au format papier en mairie ou au format dématérialisé sur le portail du Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme :

[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221)

**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).

Au dépôt de votre dossier numérique ou papier, un récépissé vous sera délivré avec un numéro de déclaration préalable. Dans le délai prévu pour l'instruction, une décision doit être apportée, si elle est favorable, vous veillerez à l'afficher sur votre terrain ou la façade de votre bâtiment afin d'apporter une visibilité sur la voie publique, pendant toute la durée des travaux et minimum deux mois. A la fin des travaux, la déclaration d'achèvement des travaux doit être déposée en mairie.

### D'autres démarches d'urbanisme peuvent vous concerner tel que :

**Le Certificat d'urbanisme qui permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à un terrain donné et de savoir si l'opération projetée est réalisable**

*Cerfa N°13410.* Les délais d'instruction sont d'un mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information et de 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

**Le Permis de construire est une autorisation administrative préalable à l'édification de nouvelles constructions, ainsi qu'à l'évolution de certaines constructions existantes, dans le respect du droit de l'utilisation des sols**

*Cerfa 13406* pour maison individuelle et/ou annexes, le délai d'instruction de 2 mois pouvant être majoré dans certains cas.

*Cerfa 13409* autre que maison individuelle, délai d'instruction de 3 mois pouvant être majoré dans certains cas.



### Contacts utiles

#### Mairie de Champeaux

Secrétariat Général de Mairie :

• 1 place du Cloître, 35500 Champeaux  
02 30 25 11 19 – [mairie@champeaux35.fr](mailto:mairie@champeaux35.fr)

• Horaires d'ouverture :

lundi 13h30 à 17h45,

mardi, jeudi et vendredi 9h15 à 12h15 et 13h30 à 15h45

#### Permanences Architecte Conseil CAU35

- Maison du logement à Vitré - 02 99 74 43 53
- Mairie de Val d'Izé - 02 99 49 83 06
- Mairie de Chateaubourg - 02 99 00 83 63

