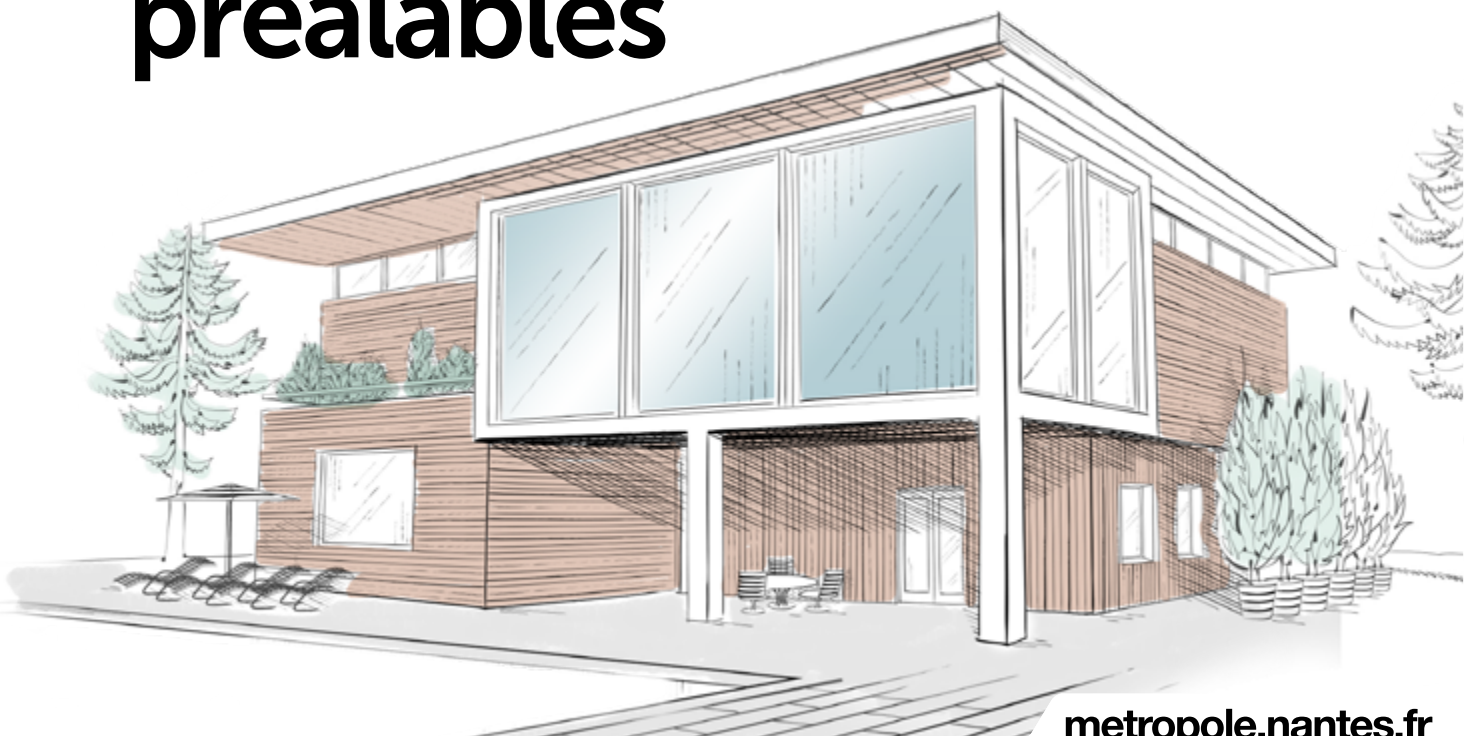




# Guide de dépôt des déclarations préalables



# Le guide de réalisation de ma Déclaration Préalable

Document non contractuel

Propriété intellectuelle des auteurs : les services du bâti et de l'urbanisme réglementaire de la ville de Nantes et les services métropolitains de l'Urbanisme et de l'Habitat.

**Tous travaux de modification et de construction nouvelle sont soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme délivrée par le Maire de la commune où se situe votre projet.**

Cette demande s'applique par exemple,

- aux constructions nouvelles,
- aux extensions de constructions existantes,
- aux changements de destination d'une construction,
- aux ravalements de façade,
- aux transformations de garage,
- aux modifications de clôtures,
- aux changements de fenêtres, de menuiseries et de portes de garage,...

L'autorisation doit être demandée avant de commencer les travaux..

## PAR OÙ COMMENCER ?

Vous avez un projet qui nécessite l'autorisation préalable du service urbanisme de votre commune ? Découvrez ici la marche à suivre, avant le dépôt de votre demande, pour en assurer la bonne conformité.



## **1<sup>RE</sup> ÉTAPE**

---

### **Consultez la carte interactive du PLUm et obtenez la note d'information d'urbanisme de votre parcelle cadastrale**

Sur la carte interactive du PLUm de Nantes Métropole, rechercher votre parcelle dans la barre de recherche (avec le n° cadastral ou l'adresse du lieu de votre projet) ou en zoomant avec la souris, cliquez sur la parcelle du terrain d'assiette de votre projet et, dans la boîte de dialogue qui s'ouvre, sélectionnez "accéder à la note d'information d'urbanisme".

<https://metropole.nantes.fr/plum#serviceTocEntry1>

## **2<sup>E</sup> ÉTAPE**

---

### **Découvrez les règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre parcelle cadastrale dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain, le PLUm.**

Sur la page dédiée au PLUm du site internet de Nantes Métropole, accédez à toutes les pièces du PLUm, à son mode d'emploi et aux fiches thématiques, à destination des particuliers et/ou des professionnels, qui éclairent ses nouvelles règles et vous guident dans leur application à l'élaboration de votre projet.

<https://metropole.nantes.fr/plum>

## **3<sup>E</sup> ÉTAPE**

---

### **Identifiez le type de demande d'autorisation d'urbanisme qui sera à déposer au service urbanisme de la commune où se situe le projet.**

Le site [service-public.fr](https://www.service-public.fr) vous permet d'accéder aux informations officielles sur vos droits et devoirs en matière d'urbanisme.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Vous y retrouvez une page dédiée à la Déclaration Préalable

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Les accueils des services urbanisme des communes peuvent vous accompagner dans le choix du type d'autorisation d'urbanisme correspondant à votre projet.

## NOTRE 1<sup>ER</sup> CONSEIL

---

### Associez à votre projet les services d'un professionnel réglementé : architecte, expert-géomètre, notaire,...

Comprendre et appliquer les règles du PLUm peut être compliqué pour un particulier... Si votre projet est conséquent, nous vous conseillons de vous faire assister par un professionnel réglementé dès sa réflexion.

Il vous aidera à mettre au point votre projet, à mener en amont les démarches d'accord avec vos copropriétés, ou vis à vis de vos voisins, et bien sûr il vous guidera dans la mise en œuvre des règles du PLUm et des différents codes à respecter : code de l'urbanisme, code civil et code de la construction et de l'habitation.

## NOTRE 2<sup>E</sup> CONSEIL

---

### Envisagez votre projet sous l'angle patrimonial.

Où trouver des informations fiables sur les aspects qualitatifs de votre projet, le respect du patrimoine ?

- 1 | Utiles et pratiques, consultez les fiches du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE)

<https://www.urcaue-paysdelaloire.com/fiches-conseil/>

<https://www.renoversamaison44.fr/>

- 2 | Le CAUE propose également des permanences pour rencontrer un Architecte Conseil.

<https://www.caue44.com/qui-sommes-nous/le-conseil-aux-particuliers/>

- 3 | Le PLUm précise les règles applicables au patrimoine dans la 3<sup>e</sup> partie de son règlement écrit.

[https://metropole.nantes.fr/files/live/sites/metropolenantesfr/files/plum\\_appro/4\\_R%c3%a8glement/4-1\\_R%c3%a8glement\\_%c3%a9crit/4-1-1\\_R%c3%a8glement/R%c3%a8glement.pdf](https://metropole.nantes.fr/files/live/sites/metropolenantesfr/files/plum_appro/4_R%c3%a8glement/4-1_R%c3%a8glement_%c3%a9crit/4-1-1_R%c3%a8glement/R%c3%a8glement.pdf)

## NOTRE 3<sup>E</sup> CONSEIL

---

### N'oubliez pas de prendre en compte l'adaptation au changement climatique de votre projet.

Où trouver des informations fiables sur l'adaptation de votre projet au changement climatique, ainsi que les subventions dont il peut bénéficier ?

- 1 | Bénéficiez d'un accompagnement et de conseils gratuits sur la rénovation énergétique de votre projet auprès des conseillers de l'Espace FAIRE / Mon Projet Rénov. L'Espace FAIRE de Nantes Métropole est le guichet unique d'information et d'accompagnement renforcé pour l'amélioration thermique des bâtiments. Construisez et chiffrez votre projet en bénéficiant d'aides financières de la part de Nantes Métropole. Renseignez-vous !

<https://metropole.nantes.fr/actualites/2021/logement-urbanisme/renovation-thermique>

- 2 | Votre projet se situe dans un secteur à risque d'inondation ?

Vous pouvez bénéficier d'aides financières de Nantes Métropole, pour prendre des mesures de préservation de vos bâtiments, en réalisant les travaux d'adaptation nécessaires face aux risques d'inondation (débordement de cours d'eau ou ruissellement des eaux pluviales).

Vous êtes concerné ? Demandez un diagnostic gratuit sur

<https://metropole.nantes.fr/adaptation-inondation>

# Votre projet nécessite le dépôt en mairie d'une demande de déclaration préalable ?

## Constituez votre Déclaration Préalable

Pour être conforme, votre déclaration préalable doit réunir :

- le formulaire type CERFA renseigné et comptant toutes les pages du CERFA ;

**NOTEZ-LE : une aide est disponible pour calculer votre surface de plancher**  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

- les pièces graphiques, nécessaires à la compréhension de votre projet et à l'instruction de votre demande préalable ;
- les pièces indiquées dans la notice explicative du CERFA, en fonction de la nature du projet.  
<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434&cerfaFormulaire=88065>
- les pièces attestant de la conformité du projet au PLUm.

**NOTEZ-LE : ce guide, conçu par les services de la Ville de Nantes et de Nantes Métropole, a pour objectif de vous aider à réaliser les pièces graphiques attendues dans la déclaration préalable.**

**S'il n'a pas de valeur contractuelle [chaque déclaration de projet étant spécifique et à ce titre étudiée, au cas par cas, par les services de l'urbanisme de chaque commune], la prise en compte des attendus des pièces graphiques, ci-après présentées, facilitera l'instruction de votre projet.**

**Les planches à suivre ont pour objectif de vous aider à réaliser les pièces graphiques attendues dans la déclaration préalable. Les exemples ci-après permettent de les illustrer.**

# DP1 PLAN DE SITUATION

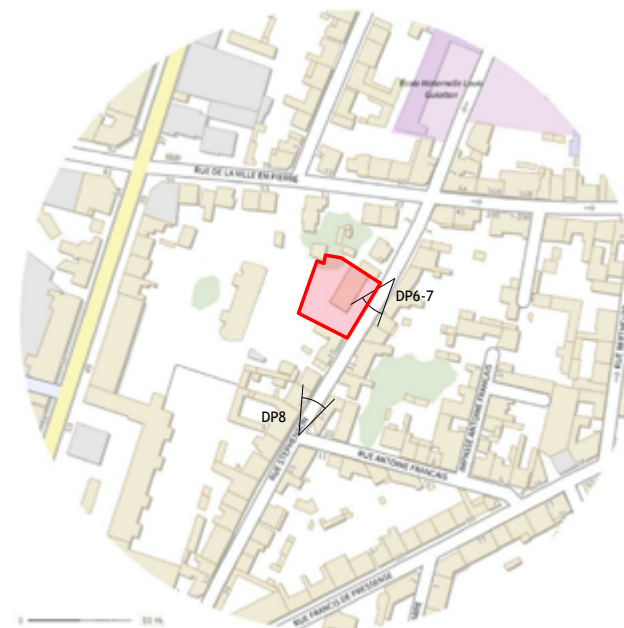
Échelle 1:20 000



## ATTENDUS :

- Pouvoir visualiser rapidement l'emplacement du projet dans la Métropole
- Les noms des rues doivent apparaître clairement (éviter un plan de cadastre, préférer un plan issu de géoportail.fr).
- Indiquer les points de vues des photos des DP7 et DP8.

Échelle 1:2000



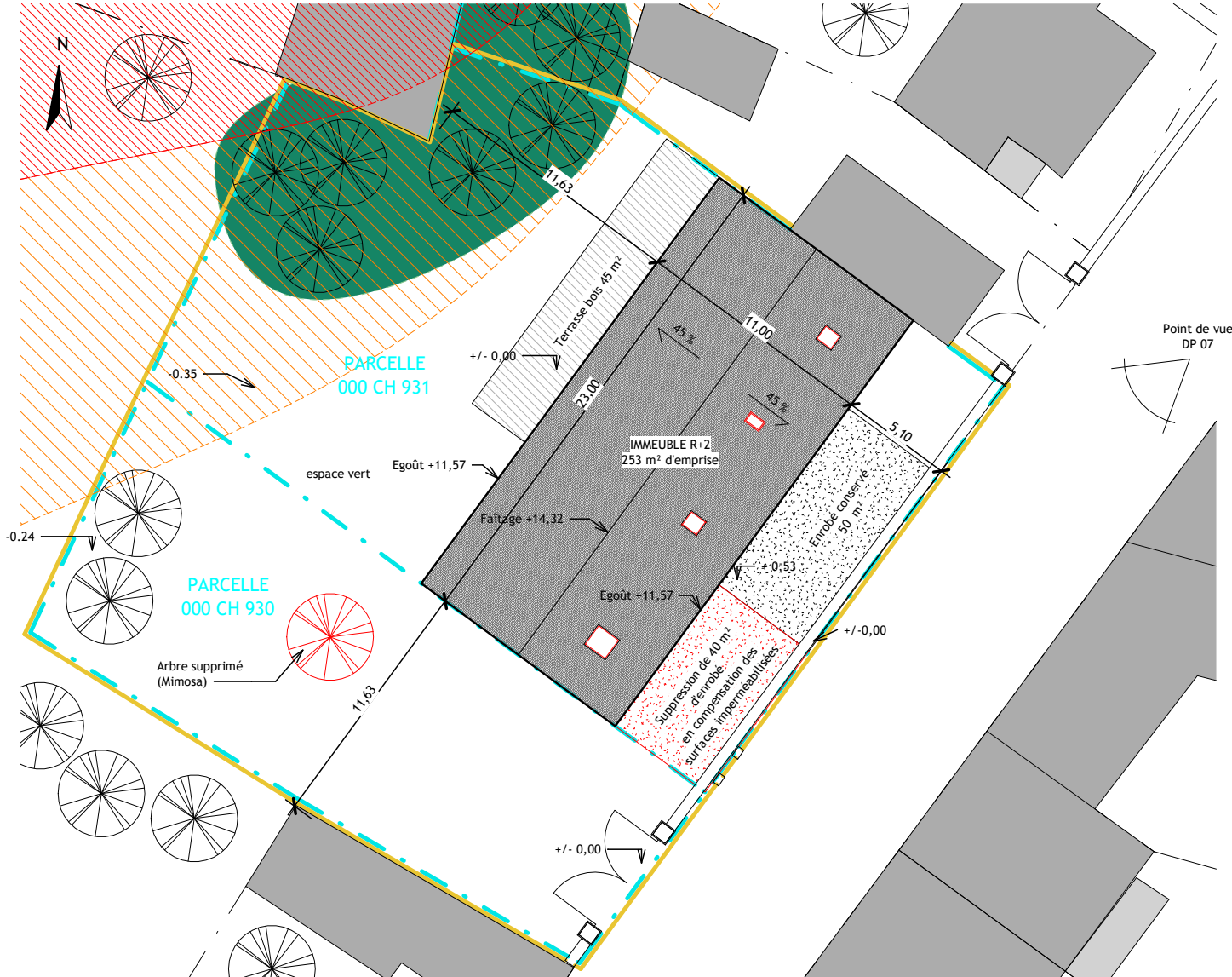
# DP2 PLAN DE MASSE

## .1 État actuel

Deux plans de masse sont souvent nécessaires pour bien expliquer les interventions : un plan de l'existant et un plan du projet.

cotes en cohérence avec l'échelle

Échelle 1:200



### ATTENDUS :

- Etat des lieux précis des éléments bâtis et non bâtis (aménagement du terrain, végétation..) de l'unité foncière.
- Ce plan doit également faire apparaître distinctement les parties des constructions devant être modifiées (couleur, fléchage, hachurage...)

- Attention ! En cas de démolition, vous devez déposer en parallèle un permis de démolir ) ainsi que les aménagements de terrain devant être modifiés et la végétation dont la suppression est envisagée.

- Le plan doit être coté dans les 3 dimensions (distances entre constructions – entre les constructions et les limites séparatives - hauteur des constructions – point de niveau du terrain.)

- Représenter précisément la zone inondable en différenciant les aléas faible, moyen et fort.

- Dénivelé : cotes et courbes de niveau.

- Plantations existantes, supprimées.

- Les parties de terrains (constructions et végétation) attenantes des parcelles voisines.

« A savoir » : le calcul de la hauteur d'une construction s'effectue différemment selon que votre construction soit considérée sur rue ou sur jardin ; (Voir définitions en page 18 et page 34 du règlement du PLUm)

#### Parcelles

- Limites parcellaires
- - - Limites parcellaires de l'unité foncière
- Unité foncière
- Bâtiment actuel

#### PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

- Zone inondable d'aléa faible
- Zone inondable d'aléa moyen

#### Végétation

- Espace boisé classé (EBC)
- Arbre

#### Existant/modifications envisagées

- Existant
- Modifications envisagées/éléments non bâtis modifiés ou supprimés

nota : Les surfaces indiquées renseignent l'emprise au sol.

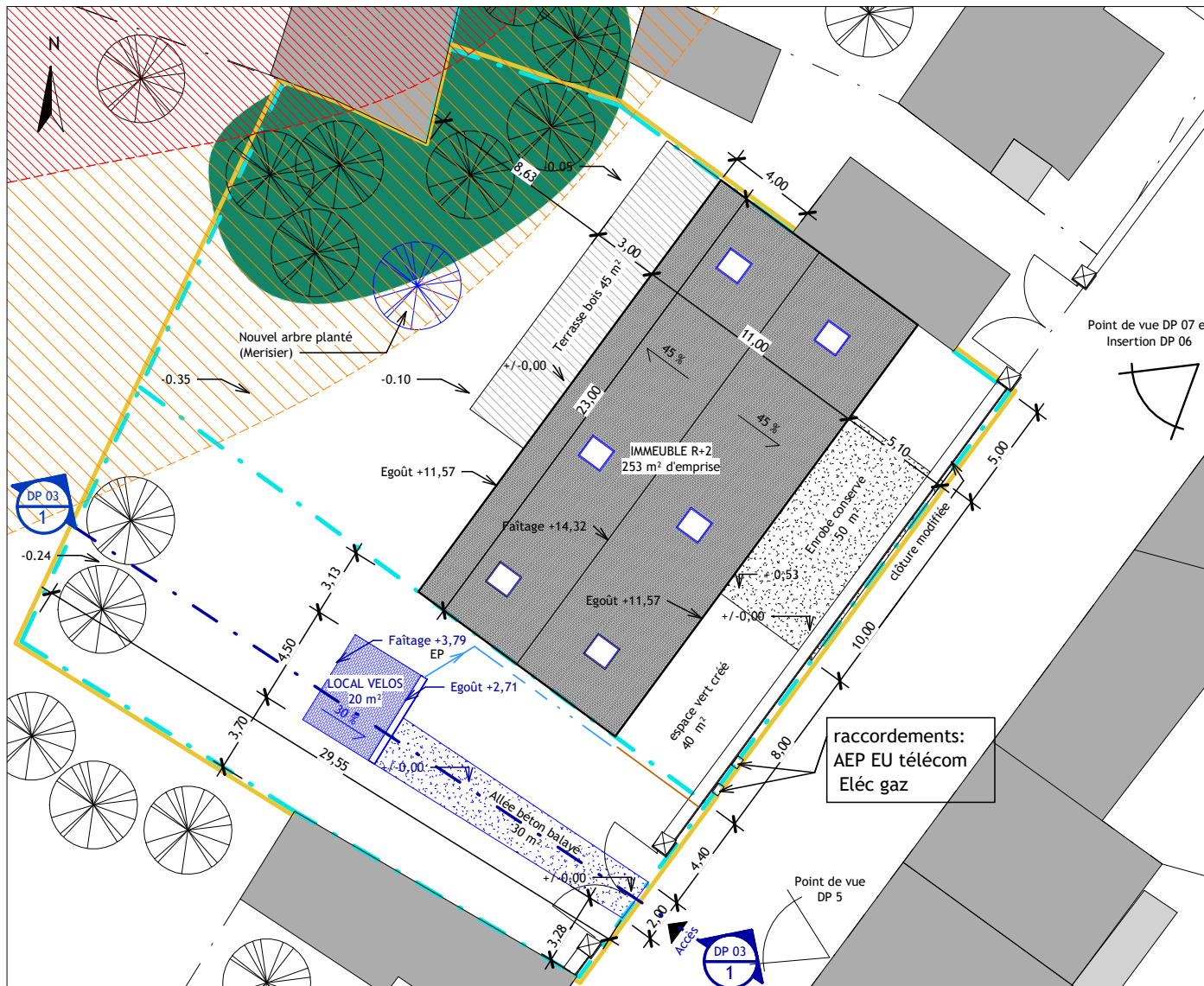
# DP2 PLAN DE MASSE

## .2 Projet

### ATTENDUS :

- Le plan de masse projet est une image de l'état du terrain et des constructions après réalisation de l'ensemble des travaux et aménagements envisagés
- Les modifications bâties et non bâties et les nouvelles constructions doivent être clairement identifiées (couleur, fléchage, hachurage...)

Échelle 1:200



- Le plan doit être coté dans les 3 dimensions (distances entre constructions – entre les constructions et les limites séparatives - hauteur des constructions – point de niveau du terrain.)
- Cotes de hauteur : indiquer à minima les hauteurs de faitage et d'égouts.
- Cotes de niveau du terrain indiquer la ou des cotes du niveau de trottoir à l'alignement du terrain, des cotes au pied des bâtiments et quelques autres points représentatif du relief.

- Faire figurer l'accès
- Préciser les points de raccordements aux réseaux et la gestion des eaux pluviales.
- Le cas échéant, représenter précisément la zone inondable en différenciant les aléas faible, moyen et fort.
- Aire de collecte des déchets si le projet est soumis à l'obligation de respect des nouvelles normes.
- Dénivelé : cotes et courbes de niveau du projet.
- Zones de déblais et remblais.
- Plantations maintenues, créées.
- Les parties de terrains (constructions et végétation) attenantes des parcelles voisines.

« A savoir » : Lorsque le projet a pour effet d'imperméabiliser plus de 40m<sup>2</sup>, il faut déposer un formulaire spécifique (voir première page du guide)

**Parcelles**

- Limites parcellaires
- - - Limites parcellaires de l'unité foncière
- Unité foncière
- Bâtiment actuel

**PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)**

- Zone inondable d'aléa faible
- Zone inondable d'aléa moyen

**Végétation**

- Espace boisé classé (EBC)
- Arbre

**Projet/modifications envisagées**

- Maintenu
- Créé

nota : Les surfaces indiquées renseignent l'emprise au sol.



# DP2 PLAN DE MASSE

## .3 Plan et calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

### ATTENDUS :

- Pour déterminer le coefficient de biotope par surface (CBS) de l'unité foncière, il faut préciser la nature et la surface des sols extérieurs et le type de toiture avant et après travaux sur plan.

- Une note explique le calcul du CBS.



Le CBS du projet est de 0,73, donc supérieur au seuil de 0,4 requis en zone UMa.

Tableau de calcul du Coefficient de Biotope par Surface

	SURFACES (m <sup>2</sup> )			Calcul CBS	
	Existant	Projet	Surface finale (A)	Pondération (B)	A x B
<b>Surface imperméable</b>					
Bâti	253	20	273	0	0
Revêtement étanche	90	-10	80	0	0
<b>Surface perméable</b>					
Type 2	Pleine terre avec arbres existants	61	61	1,2	73,2
Type 3	Pleine terre EBC	150	150	1,2	180
Type 4	Plein terre autre	638	10	1	648
Type 10	Partiellement perméable (terrasse bois)	45	45	0,3	13,5

Surface totale de l'unité foncière (C) : 1257

CBS : 0,73

(= A x B / C)

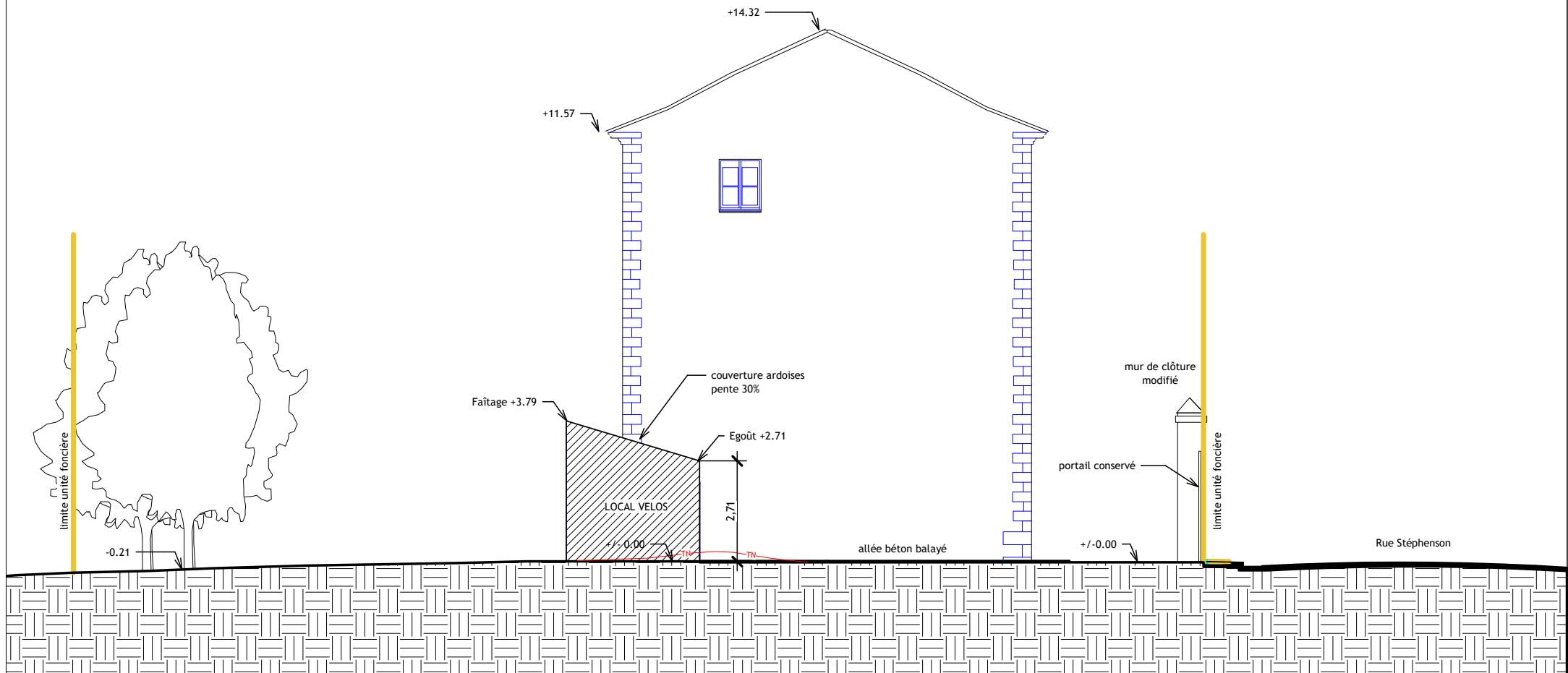
# DP3 COUPE TERRAIN

Projet

Echelle 1:100

## ATTENDUS :

- Préciser le volume du bâtiment construit par rapport aux bâtiments existants.
- Dénivelé : cotes et courbes de niveau du projet.
- Zones de déblais et remblais.
- Les parties de terrains (constructions et végétation) attenantes des parcelles voisines.

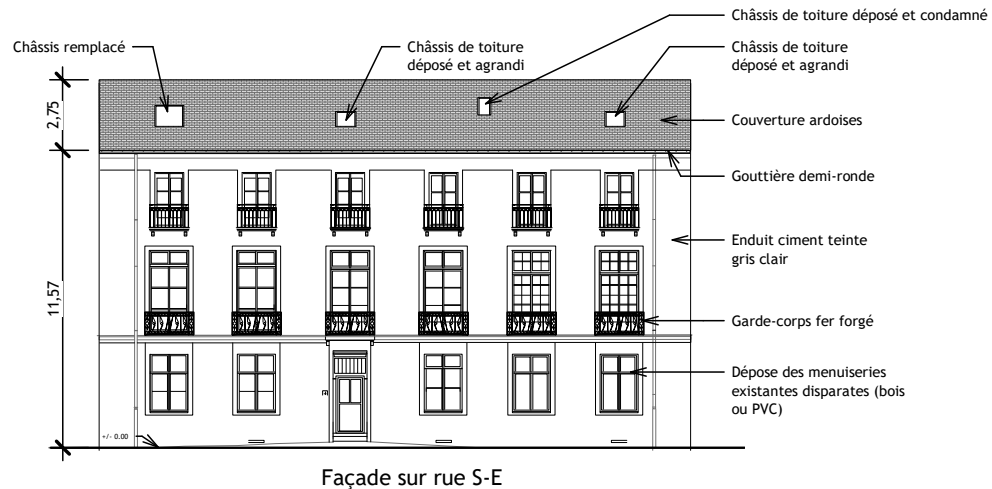


# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

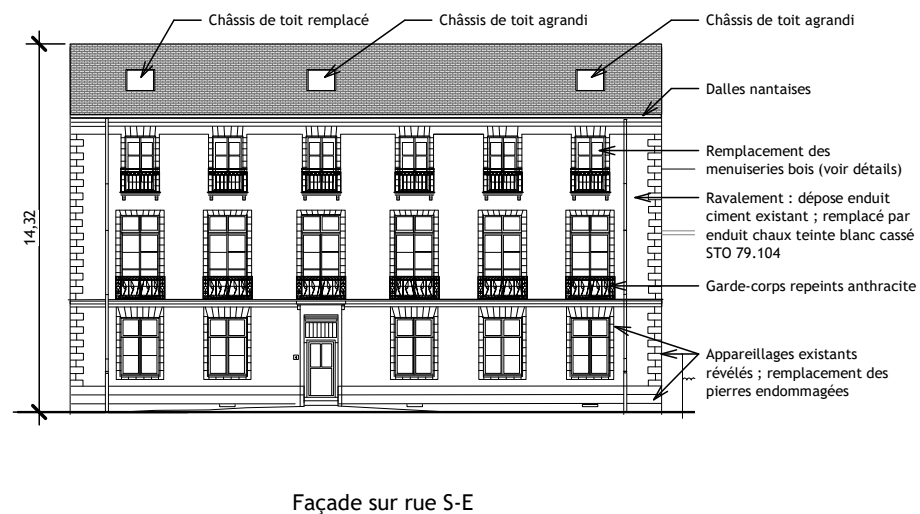
## .1 Façade Sud Est

Échelle 1:100

ACTUEL



PROJET



### ATTENDUS :

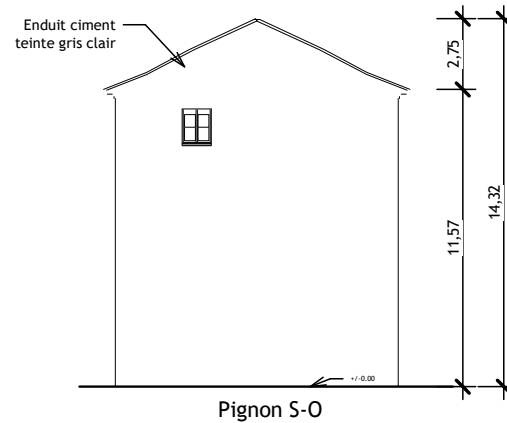
- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. La composition d'ensemble, les matériaux, couleurs, fenêtres... tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.
- Seules les façades modifiées ou créées doivent être fournies.
- Donner les références des couleurs à l'aide d'un nuancier (RAL, STO par exemple)
- Montrer l'élévation de chaque façade, compris pignons aveugles ou mitoyens, cour intérieure, puits de lumière.
- Echelle de représentation suffisamment précise (1/50 ou 1/100) avec tous les détails visibles représentés.
- Si des détails sont nécessaires en raison de la qualité patrimoniale (par exemple menuiseries, corniche, garde-corps) l'échelle 1/20 est adaptée afin de montrer les profils, petits bois etc.
- La majorité des projets nécessite de montrer les plans avant et après travaux pour une bonne compréhension des interventions prévues. **Ces documents servent de référence à la vérification de conformité des travaux au projet validé.**

# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

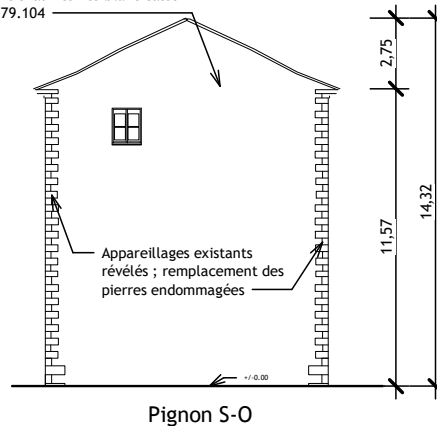
## .2 Pignon Sud Ouest

Échelle 1:100

ACTUEL



Ravalement : dépose enduit ciment existant ; remplacé par enduit chaux teinte blanc cassé STO 79.104



PROJET

### ATTENDUS :

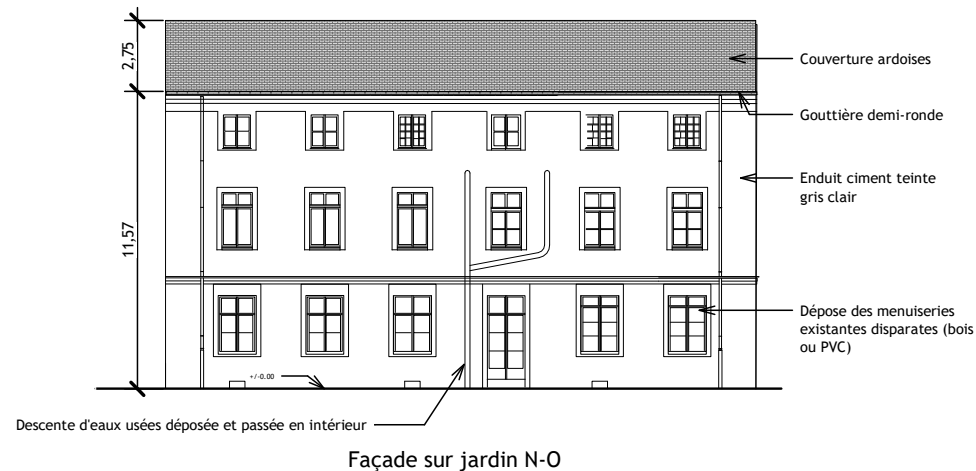
- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. La composition d'ensemble, les matériaux, couleurs, fenêtres... tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.
- Seules les façades modifiées ou créées doivent être fournies.
- Donner les références des couleurs à l'aide d'un nuancier (RAL, STO par exemple)
- Montrer l'élévation de chaque façade, compris pignons aveugles ou mitoyens, cour intérieure, puits de lumière.
- Echelle de représentation suffisamment précise (1/50 ou 1/100) avec tous les détails visibles représentés.
- Si des détails sont nécessaires en raison de la qualité patrimoniale (par exemple menuiseries, corniche, garde-corps) l'échelle 1/20 est adaptée afin de montrer les profils, petits bois etc.
- La majorité des projets nécessite de montrer les plans avant et après travaux pour une bonne compréhension des interventions prévues. **Ces documents servent de référence à la vérification de conformité des travaux au projet validé.**

# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

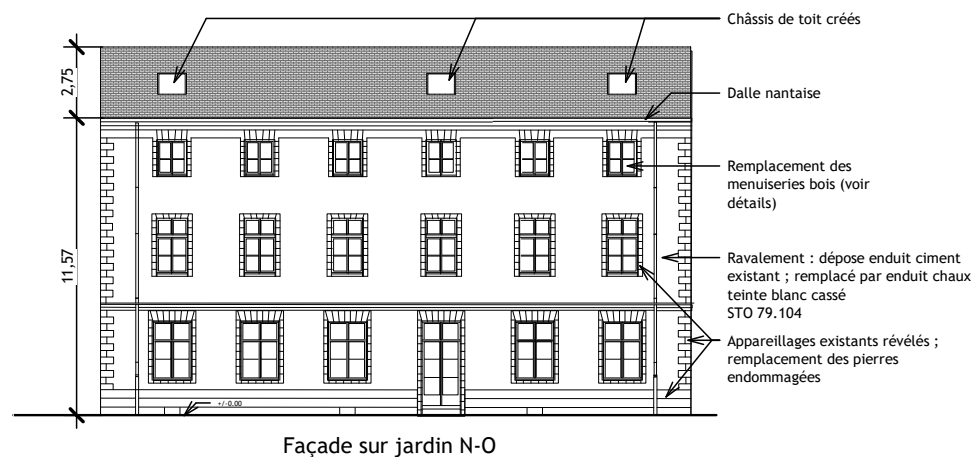
## .3 Façade Nord Ouest

Échelle 1:100

ACTUEL



PROJET



### ATTENDUS :

- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. La composition d'ensemble, les matériaux, couleurs, fenêtres... tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.

- Seules les façades modifiées ou créées doivent être fournies.

- Donner les références des couleurs à l'aide d'un nuancier (RAL, STO par exemple)

- Montrer l'élévation de chaque façade, compris pignons aveugles ou mitoyens, cour intérieure, puits de lumière.

- Echelle de représentation suffisamment précise (1/50 ou 1/100) avec tous les détails visibles représentés.

- Si des détails sont nécessaires en raison de la qualité patrimoniale (par exemple menuiseries, corniche, garde-corps) l'échelle 1/20 est adaptée afin de montrer les profils, petits bois etc.

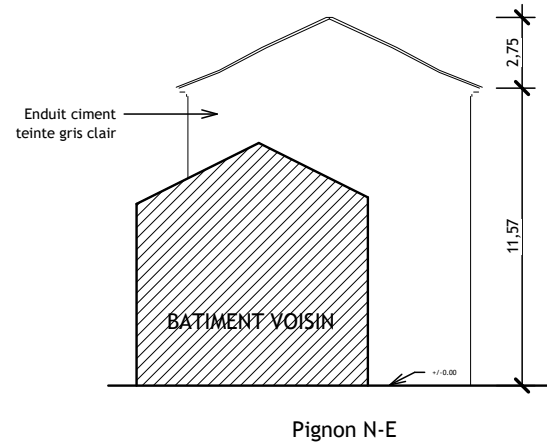
- La majorité des projets nécessite de montrer les plans avant et après travaux pour une bonne compréhension des interventions prévues. **Ces documents servent de référence à la vérification de conformité des travaux au projet validé.**

# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

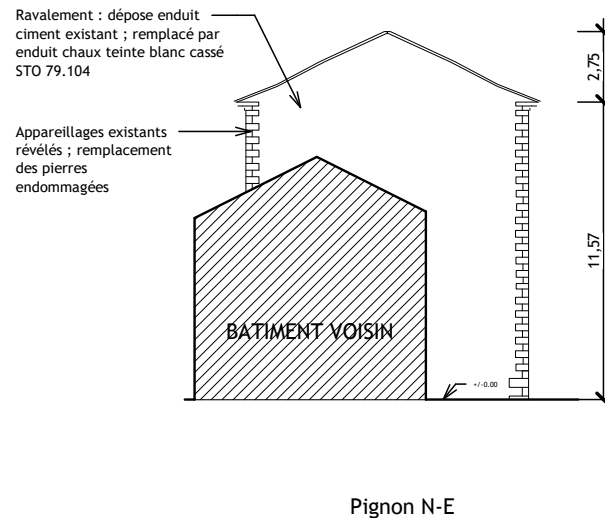
## .4 Pignon Nord Est

Échelle 1:100

ACTUEL



PROJET



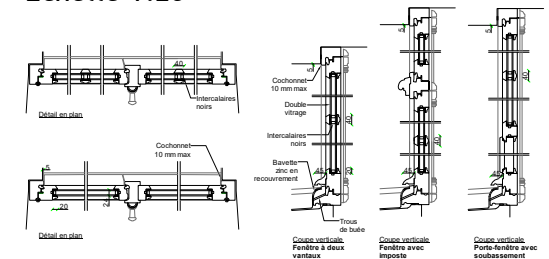
Les détails des profils de menuiseries ou modénatures sont requis si le projet a un enjeu patrimonial.

ATTENDUS :

- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. La composition d'ensemble, les matériaux, couleurs, fenêtres... tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.
- Seules les façades modifiées ou créées doivent être fournies.
- Donner les références des couleurs à l'aide d'un nuancier (RAL, STO par exemple)
- Montrer l'élévation de chaque façade, compris pignons aveugles ou mitoyens, cour intérieure, puits de lumière.
- Echelle de représentation suffisamment précise (1/50 ou 1/100) avec tous les détails visibles représentés.
- Si des détails sont nécessaires en raison de la qualité patrimoniale (par exemple menuiseries, corniche, garde-corps) l'échelle 1/20 est adaptée afin de montrer les profils, petits bois etc.
- La majorité des projets nécessite de montrer les plans avant et après travaux pour une bonne compréhension des interventions prévues. **Ces documents servent de référence à la vérification de conformité des travaux au projet validé.**

### Détails des profils de menuiseries

Échelle 1:20

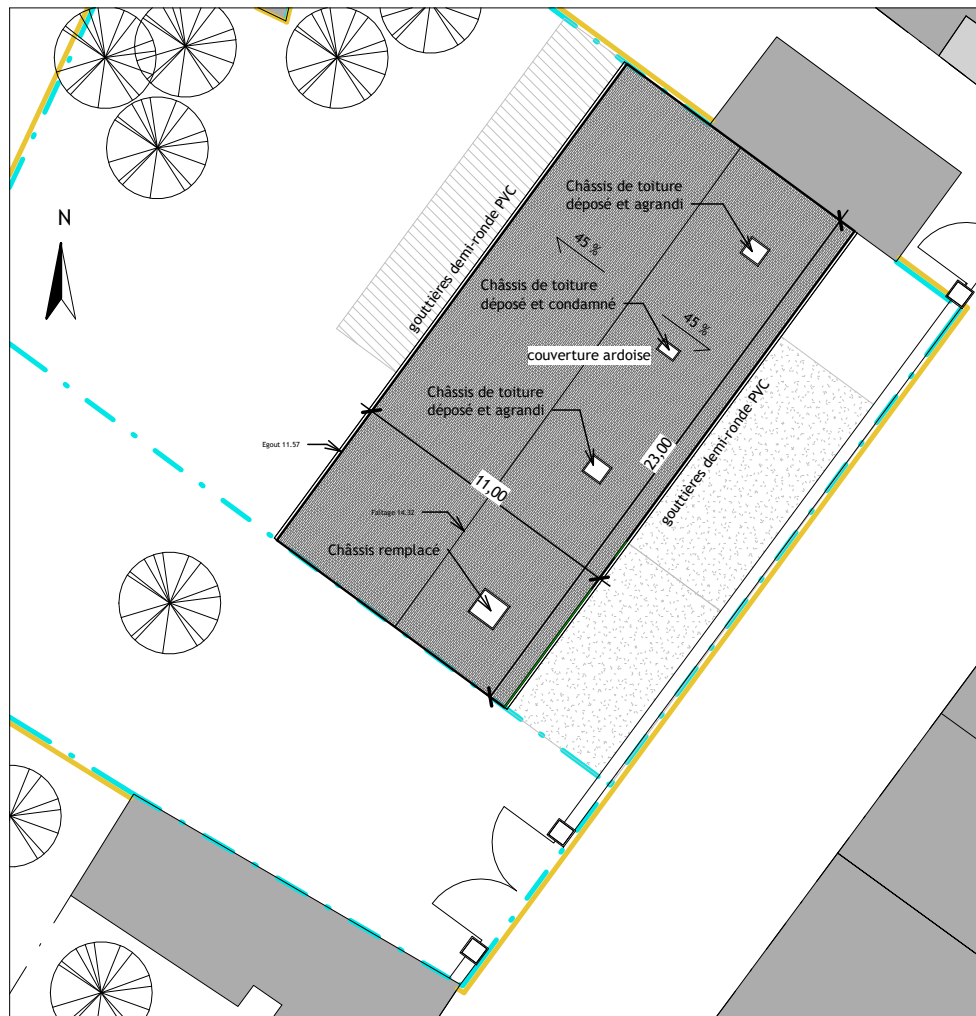


# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

## .5 Plan de toiture

Échelle 1:100

ACTUEL



ATTENDUS :

- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. La composition d'ensemble, les matériaux, couleurs, châssis de toit, cheminée... tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.

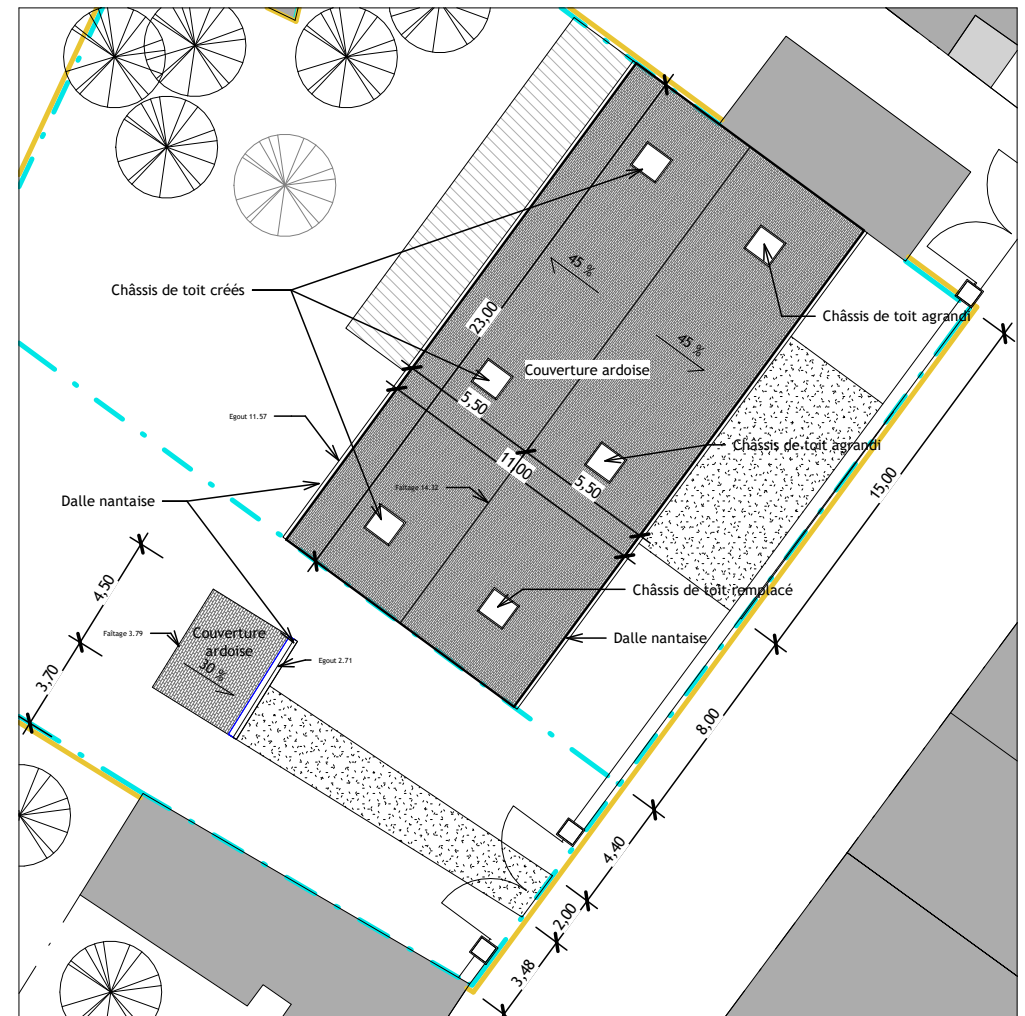
- Seules les toitures modifiées ou créées doivent être fournies.

- Donner les références des couleurs à l'aide d'un nuancier (RAL, STO par exemple)- Montrer toutes les toitures des bâtiments présents sur l'unité foncière.

- Préciser les revêtements de toiture, les pentes et leur direction, les altimétries.

- La majorité des projets nécessite de montrer les plans avant et après travaux pour une bonne compréhension des interventions prévues.

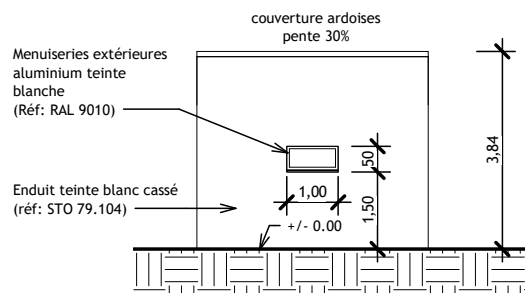
PROJET



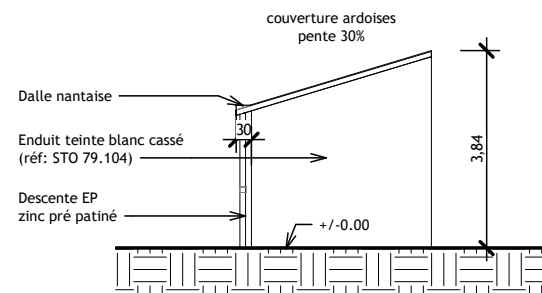
# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

## .6 Elévations du nouveau local vélos

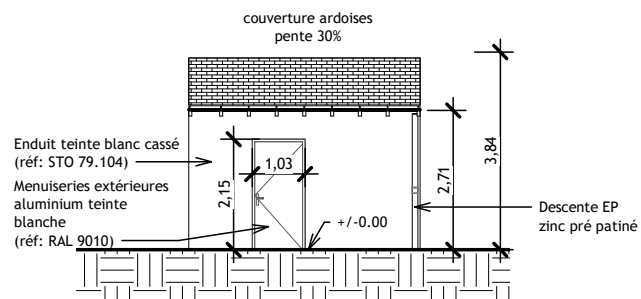
Échelle 1:100



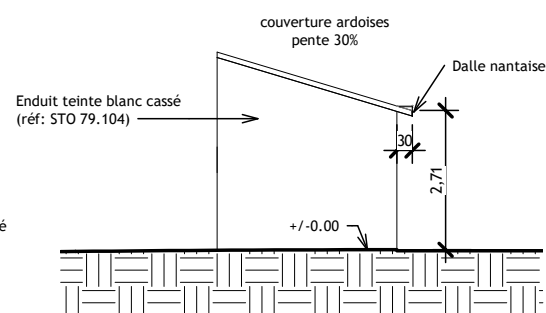
Façade sur jardin N-O



Pignon S-O



Façade sur rue S-E



Pignon N-E

### ATTENDUS :

- Permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction. La composition d'ensemble, les matériaux, couleurs, châssis de toit, cheminée... tout ce qui se voit de l'extérieur doit y figurer.

- Seules les façades modifiées ou créées doivent être fournies.

- Donner les références des couleurs à l'aide d'un nuancier (RAL, STO par exemple)- Montrer l'élévation de chaque façade, compris pignons aveugles ou mitoyens, cour intérieure, puits de lumière.

- Echelle de représentation suffisamment précise (1/50 ou 1/100) avec tous les détails visibles représentés.

- Si des détails sont nécessaires en raison de la qualité patrimoniale (par exemple menuiseries, corniche, garde-corps) l'échelle 1/20 est adaptée afin de montrer les profils, petits bois etc.



# DP4 ELEVATIONS ET TOITURE

## .7 Élévation clôture sur rue (Sud-Est)

Échelle 1:100



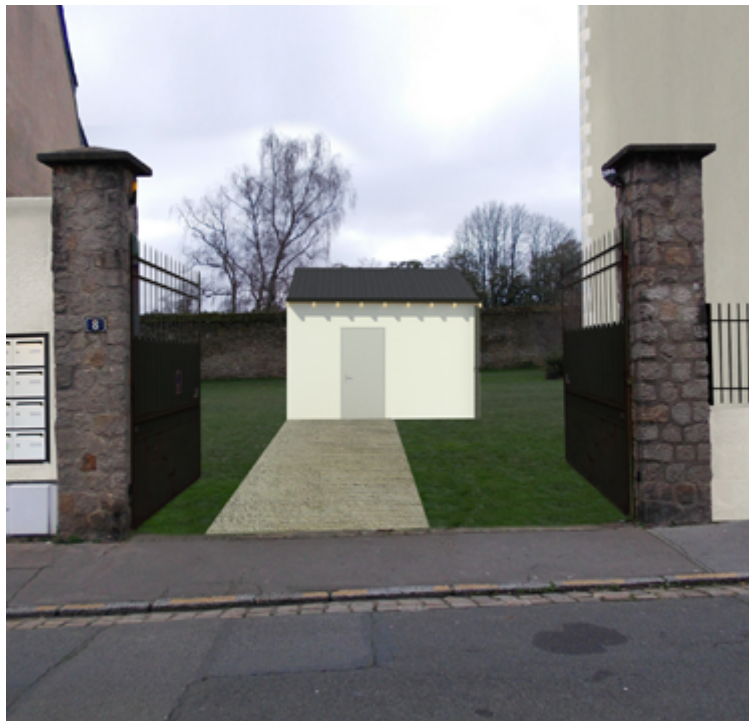
### ATTENDUS :

- Si le projet modifie une clôture, que ce soit en limite de l'emprise publique ou en limite séparative, une représentation en élévation est nécessaire pour vérifier sa conformité avec les règles du PLUm, en particulier pour les projets concernés par l'OAP "Trame bleue et verte".
- Cette clôture doit bien être localisée sur le plan.
- L'élévation doit être cotée et renseigner les différents matériaux.
- Préciser comment les clôtures sont constituées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation et comment elles permettent le passage de la faune sauvage.

### Interventions sur la clôture :

Le mur de clôture en pierre existant est partiellement déposé pour réduire sa hauteur à 60 cm. Une clôture en acier laqué de teinte anthracite ajourée, le complète sur 80 cm, pour atteindre une hauteur maximale de 140 cm. Des percements de 20 x 20 cm sont réalisés tous les 5 m dans le mur existant au niveau du sol afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune sauvage.

# DP5 REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR



## ATTENDUS :

Cette pièce est l'occasion de montrer les éventuelles constructions ou modifications non visibles depuis l'espace public.

# DP6 INSERTION

## ATTENDUS :

Montrer la construction principale sur rue dans l'état projeté.



## Formats possibles :

*photomontage, image de synthèse, croquis sur fond photographique, perspective ou axonométrie.*

# DP7 Photographie de l'environnement proche

## ATTENDUS :

Montrer de près l'immeuble principal et la zone d'implantation de la future construction.



# DP8 Photographie de l'environnement lointain

## ATTENDUS :

Montrer l'immeuble/terrain dans son environnement, avec les constructions voisines, l'aspect général de la rue et des espaces publics.



# Il vous reste à déposer votre Déclaration Préalable

## Deux options pour déposer votre déclaration préalable :

option **1** |

**Une fois complet, vous pouvez déposer votre dossier, ou l'envoyer par courrier, à la mairie du lieu de votre projet.**

option **2** |

**Rendez-vous sur la plateforme de dépôt en ligne eservice urbanisme :**

<https://eservices.nantesmetropole.fr/urbanisme>

- Créez un compte eservices en ligne et/ou connectez-vous sur votre compte existant ;
- Renseignez directement le CERFA en ligne ou télécharger un CERFA que vous auriez préalablement renseigné ;
- Déposez toutes les pièces graphiques et complémentaires.

**NOTEZ-LE : une fois votre compte créé, vous accédez à des guides d'aide au dépôt en ligne.**

## Votre déclaration préalable est déposée... Que va-t-il se passer maintenant ?

**Dans le mois qui suit le dépôt de votre demande,  
les services de l'urbanisme peuvent vous contacter...**

- pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, pour permettre les consultations nécessaires prévues par le code de l'urbanisme (par exemple, votre projet nécessite la consultation d'autres services, comme l'Architecte des Bâtiments de France – dans ce cas le délai d'instruction de votre déclaration sera de 2 mois) ;
- pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier. Dans ce cas, un nouveau délai sera décompté à partir de votre mise à disposition des pièces demandées.
- pour apporter une décision sur votre demande.

**NOTEZ-LE : Vous n'avez rien reçu de la mairie dans ce délais d'1 mois ? Contactez le service urbanisme de la mairie.**

**Vous avez une décision favorable à votre demande,  
vous pouvez commencer vos travaux après avoir,**

- installé sur le terrain du projet, et pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique et détaillant votre projet ;
- affiché sur le terrain la décision de la mairie ;
- attendu 2 mois, à compter de cet affichage sur le terrain, afin de purger le droit d'un tiers à contester la légalité de votre projet devant le tribunal administratif ;
- attendu 1 mois supplémentaire, à l'issue de ces 2 mois, afin de purger le droit de l'administration à motiver un retrait d'autorisation.