



Saint Jean de Monts

Modification des façades

Ravalement, fenêtre de toit, panneaux photovoltaïques, modification des ouvertures, isolation thermique extérieure, changement d'usage du garage en pièce habitable, ...

Vous souhaitez modifier les façades de votre maison ?

Avant de donner un nouveau visage à votre maison, une étape essentielle vous attend : la déclaration préalable !

Ce guide vous accompagne pas à pas pour constituer votre demande, avec des conseils pour remplir le formulaire CERFA n°16702, nécessaire pour obtenir l'autorisation de votre projet.

Vous y trouverez également des astuces pour réaliser les pièces à fournir, en vous montrant comment procéder à chaque étape.



Crédits photos : les visuels des « pièces DP » en exemple ont été conçus avec Powerpoint. Les icônes proviennent du site www.flaticon.com et freepik.com.

Conception : ville de Saint-Jean de Monts

A savoir



Le bénéficiaire peut commencer les travaux après avoir installé un panneau de l'autorisation visible depuis la voie publique durant toute la durée du chantier.

Cet affichage décrit le projet et mesure plus de 80cm.



La réalisation de travaux en conformité avec la déclaration préalable permet d'éviter toute sanction pénale



Les informations de ce dépliant ont vocation à apporter une aide à la constitution du dossier, par conséquent, elles sont simplifiées. Ainsi, au dépôt de votre dossier, des complexités pourront apparaître et pourront entraîner la modification ou le dépôt de nouvelles pièces.

Lien vers une notice complète disponible sur le site de la ville.
(cerfa 51434)



Vous pouvez déposer le dossier de déclaration préalable en version numérique depuis le guichet unique : <https://ccomm.geosphere.fr/guichet-unique/>

Sommaire

Les étapes de la déclaration préalable

Le cerfa n°16702

La fiche complémentaire/autres demandeurs

Les pièces du dossier

DP1 : plan de situation

DP4 : plan des façades + notice

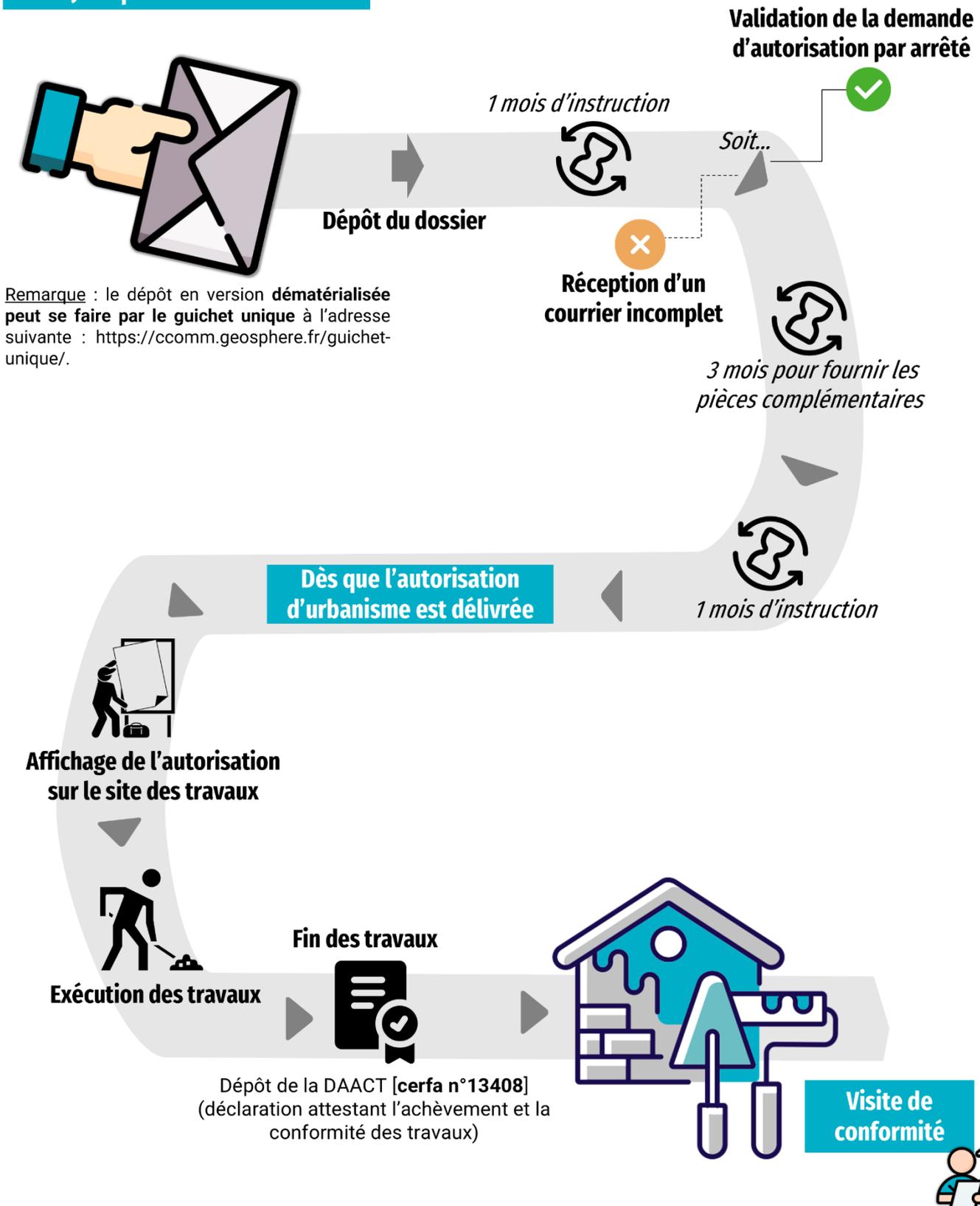
DP6 : document graphique

DP7 : photo proche du terrain avec le projet

DP8 : photo lointaine du terrain avec le projet

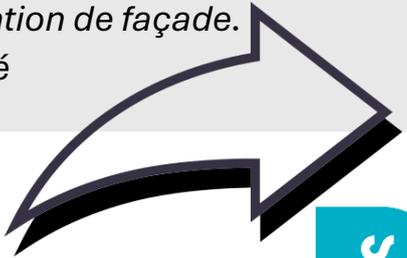
Les étapes de la déclaration préalable

Je dépose ma demande



Remarque : le dépôt en version dématérialisée peut se faire par le guichet unique à l'adresse suivante : <https://ccomm.geosphere.fr/guichet-unique/>.

Pour entamer votre déclaration préalable, vous devez remplir le formulaire Cerfa n°16702 (illustré page suivante), indispensable pour réaliser votre projet de modification de façade. Pas de panique, on vous guide pour le compléter en toute simplicité



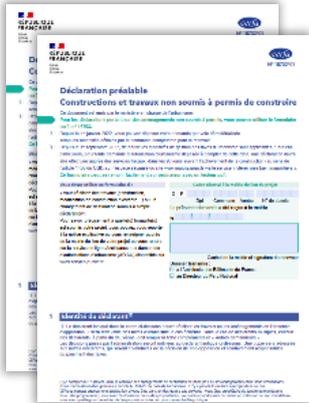
Le cerfa n°16702

Saint Jean de Monts



D'abord, choisissez la façon dont vous souhaitez déposer ce formulaire cerfa...

Format papier



X2 exemplaires en papier

OU

Lien guichet unique : <https://ccomm.geosphere.fr/guichet-unique/>



X1 exemplaire via le guichet unique (internet)

Format dématérialisé

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° 16703.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
- ① Depuis le 1^{er} 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 via le service « Gérer mes biens immobiliers ». Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

• vous réalisez des travaux (construction, modification de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration^[1].

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D P
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le / /

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- à l'Architecte des Bâtiments de France
- au Directeur du Parc National

1 Identité du déclarant^[2]

① Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

[1] À compter du 1^{er} janvier 2016, le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de formulaire à remplir dans ce cas.

[2] Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Pour remplir la rubrique 4.3. du formulaire (illustré ci-dessous) vous avez besoin de connaître la notion d'emprise au sol...



L'emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches, ...) les marquises et les simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien ne constituent pas d'emprise au sol.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs.

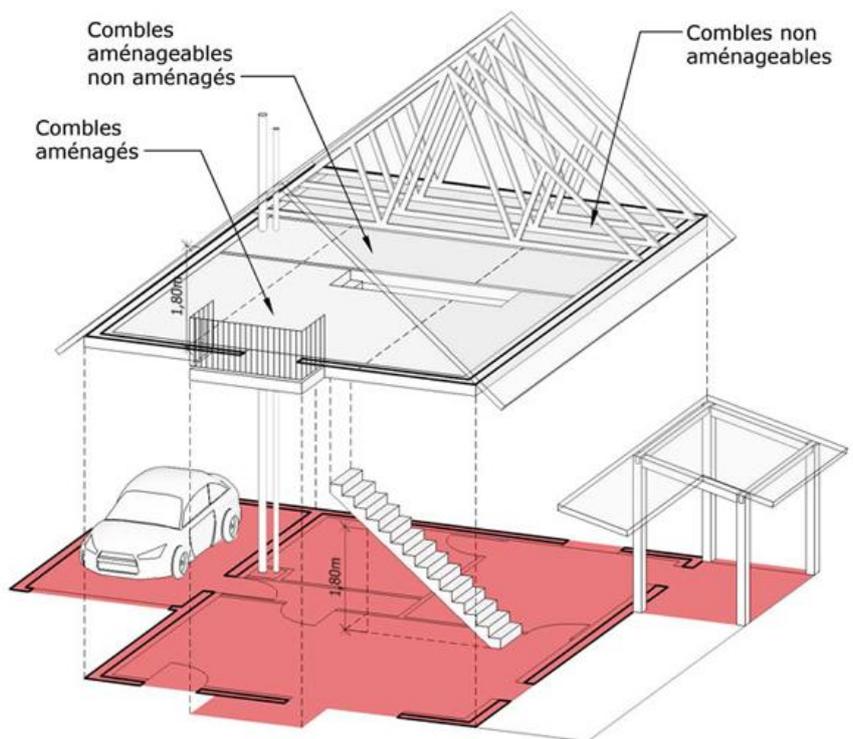


Figure 1: ©CAUE Martinique

Emprise au sol – rubrique 4.3. [P.5]

- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2 pièces	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3 pièces	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	4 pièces	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
5 pièces	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	6 pièces et plus	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
- Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :

au-dessus du sol	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	et au-dessous du sol	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
------------------	--	----------------------	--
- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

<input type="checkbox"/> Transport	<input type="checkbox"/> Enseignement et recherche	<input type="checkbox"/> Action sociale
<input type="checkbox"/> Ouvrage spécial	<input type="checkbox"/> Santé	<input type="checkbox"/> Culture et loisir

4.3 Emprise au sol[®]

Emprise au sol avant travaux (en m²) :

Emprise au sol créée (en m²) :

Emprise au sol supprimée (en m²) :

Pour remplir la rubrique 4.4. du formulaire (illustré ci-dessous) vous avez besoin de connaître la notion de surface plancher...



La surface plancher

Définie dans le code de l'urbanisme, elle peut être calculée à l'aide de la « fiche d'aide pour le calcul de la surface plancher ».

Disponible sur service-public.fr



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

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

i 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)
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				
Dont on déduit :				
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	-	-	-	-
[...]				
communes intérieures ^[1]				
→ Surface de plancher	=	=	=	=

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

1/1

Reportez cette ligne dans le cerfa...

4.4 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

Surface de plancher^[1] en m² (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[1] (B)	Surface créée par changement de destination ^[1] ou de sous-destination ^{[1][2]} (C)	Surface supprimée ^{[1][1]} (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[1] ou de sous-destination ^{[1][2]} (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations						

...ici

Le pétitionnaire, c'est simplement le demandeur, la personne qui fait la demande de déclaration préalable. Si plusieurs personnes sont impliquées dans le projet, une fiche complémentaire est à ajouter avec le cerfa pour indiquer tous les demandeurs concernés.

La fiche complémentaire/autres demandeurs



Pourquoi ?

Cette fiche vous permet de déclarer **plusieurs pétitionnaires** (demandeurs) à votre déclaration préalable modification de façade, si votre demande est en format papier.

La signature de tous les demandeurs devra figurer dans la rubrique 8 du cerfa 16702.

La fiche complémentaire



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^{er} 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.

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- vous êtes plusieurs personnes à demander ensemble une autorisation d'urbanisme pour le même projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

Dpt Commune Année N° de dossier
La présente déclaration a été reçue à la mairie

--

Cachet de la mairie et signature du receveur
le ____/____/____

Identité du demandeur

Vous êtes un particulier

Nom _____ Prénom _____

Date et lieu de naissance :
Date : ____/____/____

Commune : _____

Département : ____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination _____ Raison sociale _____

N° SIRET _____ Type de société (SA, SCI...) _____

Représentant de la personne morale :
Nom _____ Prénom _____

Pour compléter votre déclaration préalable, plusieurs pièces seront nécessaires, appelées DP1, DP2, et ainsi de suite, afin de vous aider à y voir plus clair, voici une liste des documents à fournir, pour que rien ne manque à votre dossier.

Les pièces du dossier

Pièces obligatoires :

DP1* : plan de situation du terrain



IMPORTANT : DP2, DP3 et DP5 ne sont pas demandées

DP4 : plan des façades + notice

Pièces demandées si le projet est visible depuis l'espace public (sauf lotissement de moins de 10ans)

DP6 : document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

DP7 : photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

DP8 : photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

*DP = Déclaration Préalable, et « DP1 » pour « pièce n°1 de la déclaration »

Pièce DP1



DP1 : plan de situation

Le plan de situation doit permettre de localiser précisément votre terrain à l'intérieur de la commune.

1

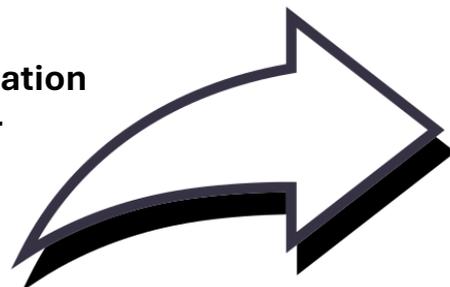
**Générer un plan de situation
(Se référer à la fiche procédure)**



Site [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv.fr)

2

**Exemple d'un plan de situation
avec ce qu'il doit contenir**



Département :
VENDEE

Commune :
SAINT-JEAN-DE-MONTS

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 02/04/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

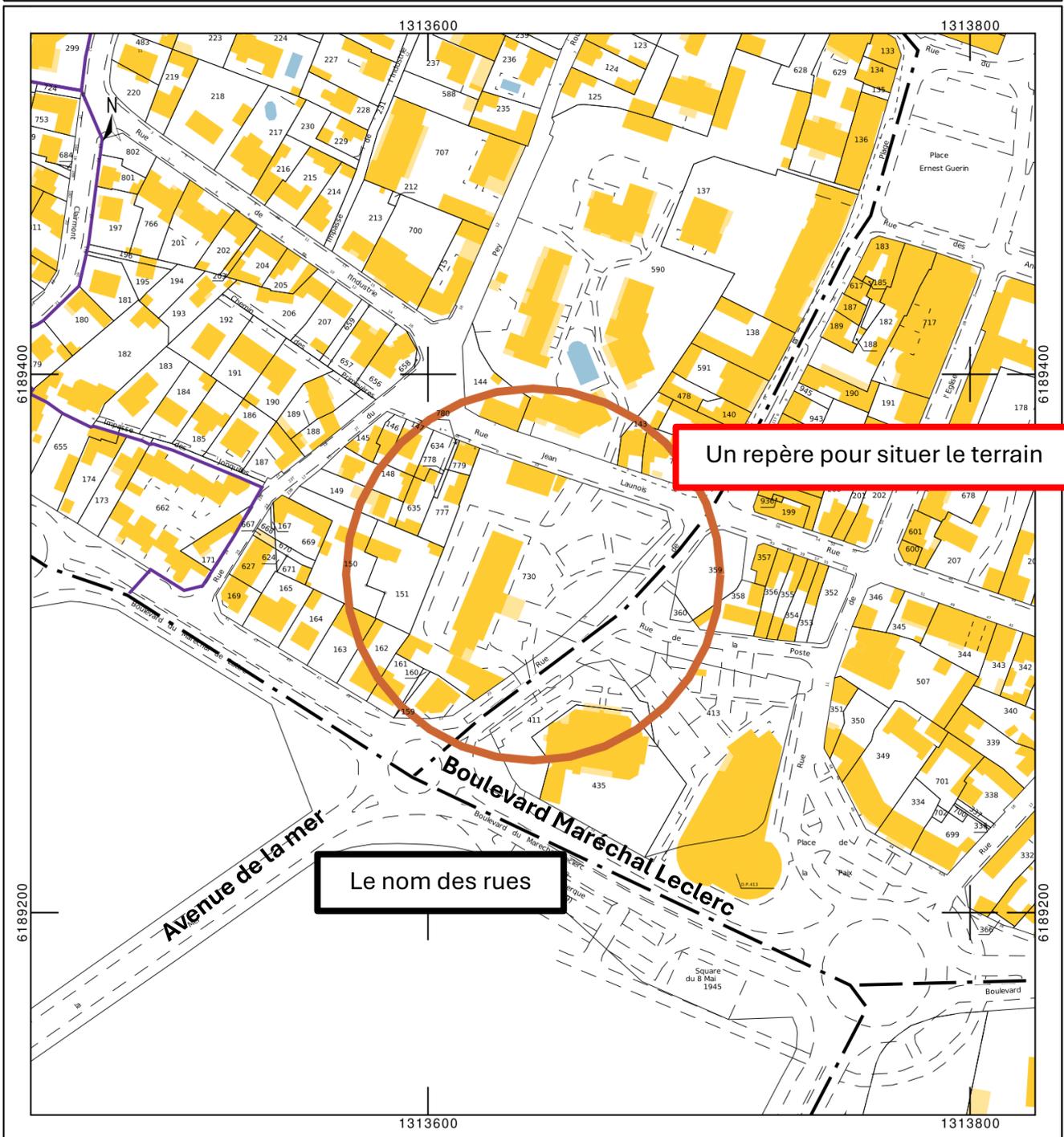
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique Gestion Cadastre
VENDEE
Cité administrative Travot Rue du 93ème
RI 85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
ptgc.850.la-roche-sur-
yon@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

L'échelle du document (1/2000è ou 1/5000è)



Remarques : si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures ainsi que leurs états futurs.

Pièce DP4



DP4 : Plan des façades

Les plans des façades et des toitures permettent d'apprécier le futur aspect extérieur de la construction.

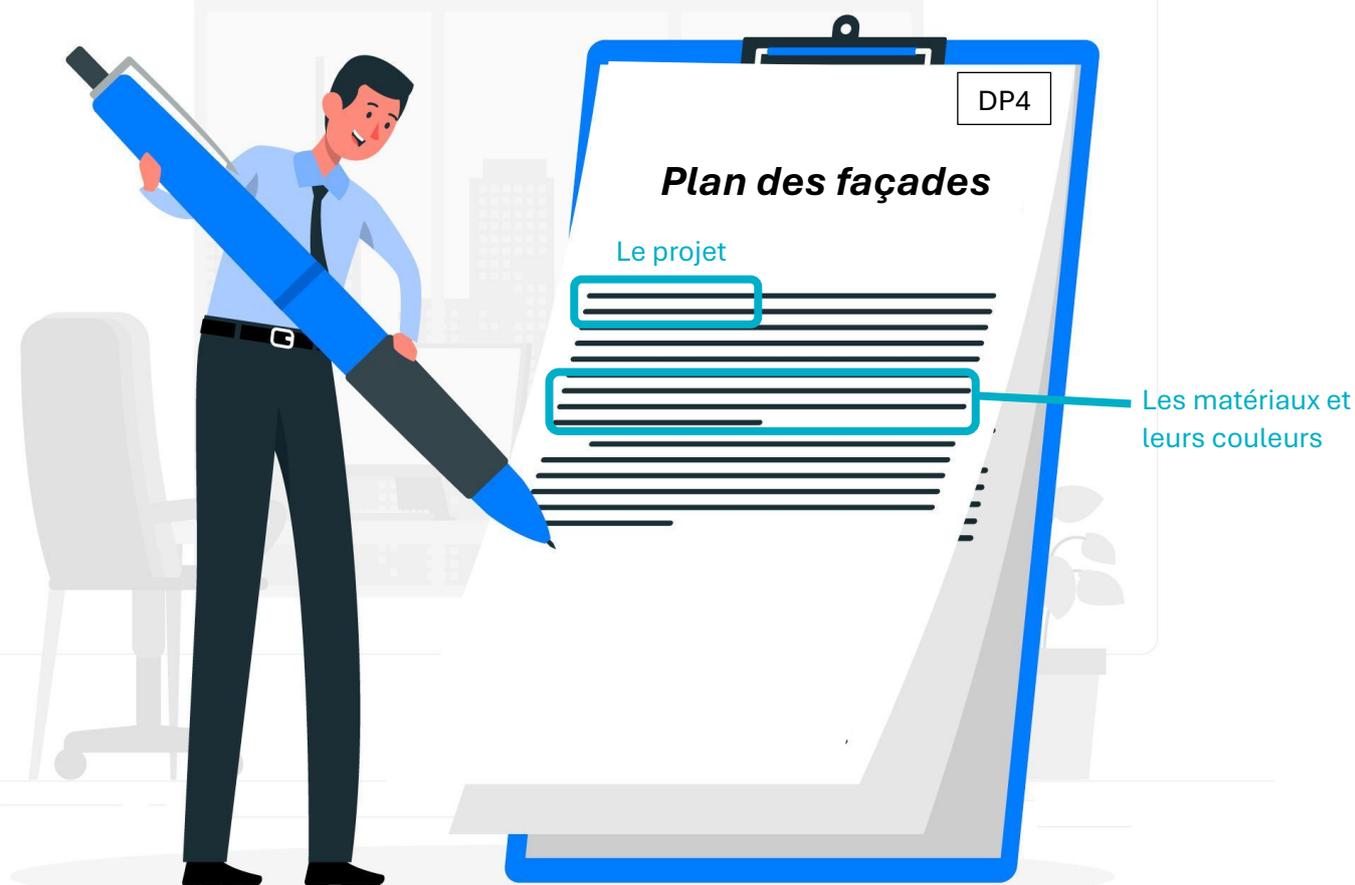
IMPORTANT : Seules les façades modifiées par le projet sont à fournir.



Plan

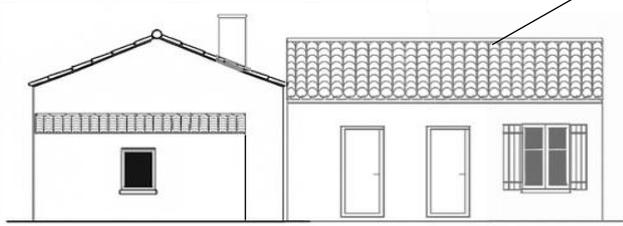
Le plan doit contenir :

- une présentation du projet envisagé
- la nature des matériaux utilisés et leurs couleurs (références RAL)



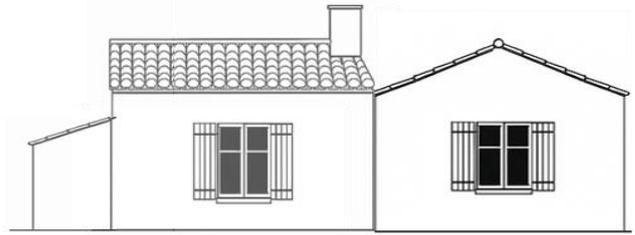
Plan des façades – état existant

Echelle 1/50

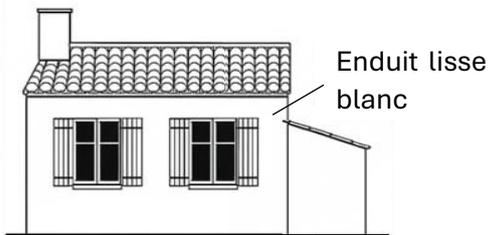


Façade sud

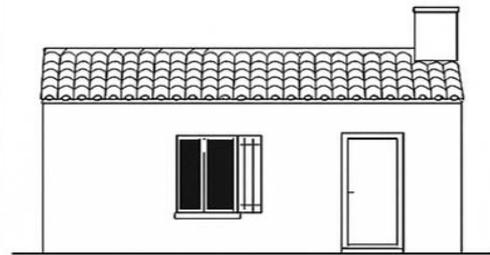
Tuiles en terre cuite plates
RAL 0405050



Façade ouest



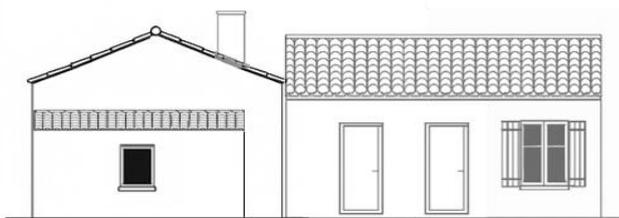
Façade est



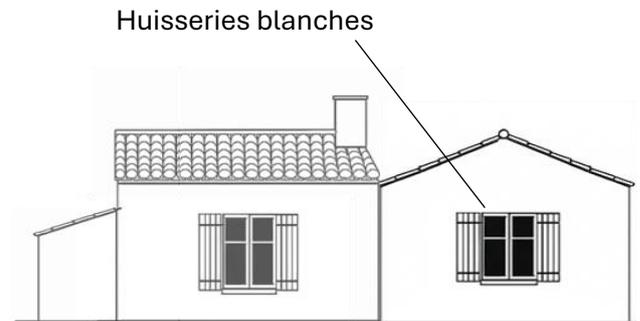
Façade nord

Plan des façades – état futur

Echelle 1/50

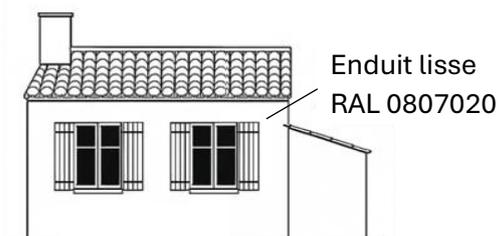


Façade sud

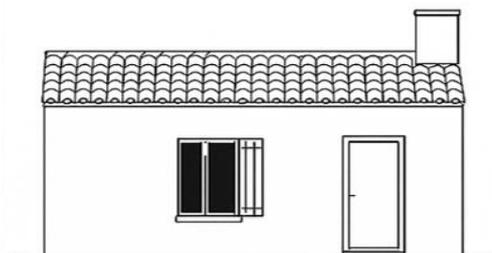


Façade ouest

Huisseries blanches



Façade est



Façade nord

Enduit lisse
RAL 0807020



■ Pièce DP6



DP6 : document graphique

Le document graphique permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

Vous pouvez réaliser un photomontage montrant le site existant et y ajouter un croquis du projet à la main, une simulation 3D, ou recourir à un professionnel.

DP6



*Cette illustration est un exemple fictif réalisé à partir d'une photo prise de la voie publique



■ Pièce DP7



DP7 : photo proche du terrain avec le projet

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxte immédiatement, avant les travaux.

Reporter le point de prise de vue DP7 sur le plan de masse (DP2).

IMPORTANT : cette pièce est à fournir uniquement si votre projet est visible depuis la voie



DP7



*Cette illustration est un exemple fictif réalisé à partir d'une photo prise de la voie publique



Pièce DP8



DP8 : photo lointaine du terrain avec le projet

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Reporter le point de prise de vue DP8 sur le plan de masse (DP2).

IMPORTANT : cette pièce est à fournir uniquement si votre projet est visible depuis la voie



DP8



*Cette illustration est un exemple fictif réalisé à partir d'une photo prise de la voie publique

Vous y êtes presque ! Il ne vous reste plus qu'à nous transmettre votre dossier et laisser l'instruction suivre son cours. Une étape de plus vers la réalisation de votre projet !



Infos pratiques :

► Hôtel de ville, SERVICE URBANISME

18, rue de la Plage. SAINT-JEAN DE MONTS - 85160

Tél.02 51 59 97 17

urbanisme@mairie-saintjeandemonts.fr

Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 9h-12h30 / 14h-17h30

Accueil physique uniquement sur RDV

