

Mars 2024

Matinée Technique #5

La Déclaration Préalable

Comment accompagner les ménages en lien avec les services instructeurs, de l'Urbanisme et de l'UDAP ?

Ce qu'il faut retenir

- Soigner la Déclaration Préalable est un élément essentiel pour favoriser la rénovation énergétique, à la fois en déposant des dossiers complets et conformes mais également en veillant à ce que le projet garantisse une intégration architecturale respectueuse du paysage existant.
- Les conseillers France Rénov' jouent aujourd'hui un rôle clé dans la sensibilisation et l'accompagnement des ménages, en les orientant vers les bonnes pratiques et les bons interlocuteurs.
- Une démarche de collaboration entre les ECFR et les ABF est en mouvement et demeure cruciale pour assurer des projets qualitatifs, aussi bien sur le plan architectural qu'énergétique.

INTERVENANTES

● **Peggy STEFFEN**
Chargée d'instruction
Service d'Urbanisme de Chaville

● **Pauline LABARBE**
Architecte des Bâtiments de France
UDAP93

CONTEXTE

Les enjeux de la Déclaration Préalable

Grand Paris Climat a dédié sa **5^{ème} Matinée Technique** à la **Déclaration Préalable** et son rôle crucial dans le domaine de la rénovation énergétique.

Les **enjeux** de la Déclaration Préalable sont multiples : **comment permettre l'amélioration des performances énergétiques de notre parc résidentiel tout en assurant une intégration harmonieuse et respectueuse des projets dans le tissu urbain existant ?**

Cela implique une **compréhension fine de la qualité architecturale du bâti**, aussi bien dans ses matériaux, ses techniques de constructions, ses modénatures...

Mais associer tous ces éléments aux objectifs environnementaux est un casse-tête. **La Déclaration Préalable** est aujourd'hui largement **perçue comme un frein** de nombreux projets, et les pétitionnaires naviguent à vue pour comprendre comment déposer leur dossier.

L'objectif de cette Matinée Technique était de **présenter les caractéristiques** d'un tel document d'urbanisme avec le point de vue des différents services instructeurs : Service de l'urbanisme et Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Peggy STEFFEN chargée d'instruction à Chaville, et **Pauline LABARBE**, Architecte des Bâtiments de France sont intervenues pour **partager leur exigences et attentes pour délivrer un avis favorable.**

Leurs présentations ont été suivies de débats enrichissants, permettant aux participants d'échanger sur les difficultés rencontrées dans le cadre de la Déclaration Préalable.

Cette Matinée Technique a avant tout mis en évidence la nécessité d'une approche concertée pour concilier les exigences de la transition énergétique avec la préservation du patrimoine, tout en soulignant le rôle clé des conseillers France Renov' dans l'accompagnement des ménages.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Quelles pièces pour la Déclaration Préalable en rénovation énergétique ?

Formulaire CERFA

DP01

Plan de Situation

- Localisation du terrain sur un plan de ville.
- Indication claire de l'emplacement des travaux.

DP02

Plan de Masse

- Plan côté de la parcelle. Indiquer les cônes de vues des DP05/06/07/08.
- Matérialiser les travaux sur le terrain.
- Montrer l'implantation des éléments (ITE, PAC, Panneaux photovoltaïques...).

DP04

Plan de façades et de toitures

- Montrer l'état avant/après travaux.
- Légender les travaux réalisés et en spécifiant les modifications.
- Détails d'éléments spécifiques (épaisseur d'isolant, menuiseries...).

DP05

Représentation de l'aspect extérieur

- Vue du projet illustrant les modifications apportées à l'existant.
- Faire apparaître les matérialités, coloris...

NB : La DP05 se concentre uniquement sur les modifications apportées à la construction.

DP06

Document graphique

- Modélisation 3D ou dessin du projet depuis l'espace public.
- Faire apparaître les matérialités, coloris...

NB : La DP06 fait état de l'insertion du projet dans son environnement.

DP07

Photographie de l'environnement proche

- Photographie de l'édifice depuis son environnement proche.
- Environnement urbain qui jouxte l'édifice.
- Photographie de l'état existant depuis le domaine privé ou le domaine public proche.

DP08

Photographie de l'environnement lointain

- Photographie de l'édifice depuis son environnement lointain.
- Situation du terrain dans son ensemble.
- Photographie de l'état existant depuis le domaine public éloigné.

DP11

Notice des matériaux

- Bref rappel du contexte de l'édifice et du projet.
- Détailler les matériaux utilisés, les couleurs et les finitions (indiquer les RAL).
- Détails des techniques de mises en oeuvre, des dimensions....

NB : La DP11 est obligatoire en zone ABF mais très appréciée pour tous les projets.

INTERVENTION #1

La Déclaration Préalable côté urbanisme, quels critères ?

Peggy STEFFEN, chargée d'instruction au service d'Urbanisme de la ville de Chaville a présenté ce qu'implique un dossier de **Déclaration Préalable pour un projet de rénovation énergétique**. Elle a avant tout expliqué le processus de projet, en soulignant l'importance de consulter **en amont** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les protections patrimoniales qui s'appliquent à la parcelle concernée.

Elle a également détaillé les **pièces obligatoires** à la Déclaration Préalable telles qu'un **Plan de Situation** (DP01), un **Plan de Masse** (DP02), des **Plans de façade et toiture** – état existant et projeté (DP04), des **Pièces graphiques d'insertion du projet** (DP05, DP06, DP07, DP08) des **Photographies permettant d'apprécier le projet dans son environnement proche et lointain** et la **Notice des matériaux** (DP11) qui est obligatoire en ABF mais fortement appréciée pour tous les dossiers.

Peggy STEFFEN explique que le **délai d'instruction d'une DP (hors zone ABF) est d'un mois**, mais que la non-conformité ou l'incomplétude des dossiers peuvent parfois rajouter des délais supplémentaires, allant jusqu'à 5 mois dans certains cas. Une situation qu'elle déplore et qui pourrait être évitée si en les pétitionnaires engageaient une démarche de dialogue en organisant un **rendez-vous en amont avec les services instructeurs** pour échanger sur ce qu'il est possible de faire et **discuter de solutions acceptables pour mettre en œuvre le projet**.

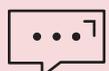
Pour conclure sa présentation, l'intervenante a **partagé des exemples concrets de projets acceptés ou refusés**, pour illustrer les bonnes et mauvaises pratiques et appuyer l'importance de respecter les règles d'urbanisme et les contraintes patrimoniales.

Elle a **encouragé une collaboration étroite entre les conseillers France Rénov' et les services d'urbanisme** pour améliorer la qualité des dossiers et faciliter l'obtention des autorisations nécessaires.



Les relations entre Chaville et notre Espace Conseil France Rénov' se passent très bien. Dès que l'on a des occasions d'avoir des discussions communes, on les saisit.

Peggy STEFFEN
Chargée d'instruction
Service d'Urbanisme de Chaville



INTERVENTION #1 Exemples présentés

Isolation Thermique par l'Extérieur



Présentation Powerpoint Peggy STEFFEN



Défavorable

- Suppression des modénatures.
 - Suppression du soubassement.
 - Suppression du garde-manger.
- Dénaturation du caractère de l'édifice.



Présentation Powerpoint Peggy STEFFEN



Favorable

- Reprise des modénatures.
 - Reprise des teintes préexistantes.
 - Traitement des débords de toiture.
- Conservation du caractère de l'édifice.

Panneaux photovoltaïques



Présentation Powerpoint Peggy STEFFEN

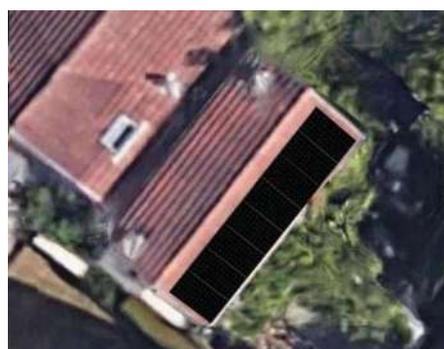


Défavorable

- Panneaux non regroupés.
 - Hauteurs non conformes au PLUi.
 - Dossier incomplet.
- Non respect du règlement d'urbanisme.



Présentation Powerpoint Peggy STEFFEN



Favorable

- Panneaux regroupés.
 - Sous la ligne médiane du toit (PLUi).
 - Retrait par rapport aux rives (PLUi).
- Cohérence générale de l'installation.

INTERVENTION #2

La Déclaration Préalable côté UDAP, quelles exigences ?

Pauline LABARBE, Architecte des Bâtiments de France au sein de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-Saint-Denis a **présenté le rôle et les missions de l'ABF** en soulignant son ambition de préserver le patrimoine tout en répondant aux enjeux de la transition énergétique.

Son champ d'action s'étend à l'ensemble des espaces protégés tels que les abords de Monuments Historiques, les Sites Patrimoniaux Remarquables ou encore les sites classés et inscrits. **Les projets de rénovation énergétique localisés dans ces zones sont alors soumis à avis simple ou conforme***.

Pauline LABARBE a insisté sur l'importance de **fournir des dossiers de Déclaration Préalable complets** incluant toutes les pièces nécessaires à la bonne compréhension de l'impact des travaux et permettant une appréciation générale du projet et de son intégration dans le paysage urbain. Elle a rappelé le **rôle clé de la Notice des Matériaux (DP11)**, qui s'avère souvent manquante ou incomplète, et qui détaille précisément les matériaux et coloris choisis ainsi que les techniques de mises en œuvre des travaux.

Elle a également **partagé des exemples concrets de projets, soulignant les différences de qualité des dossiers reçus** et le manque de prises en compte de la valeur architecturale des édifices rénovés. L'Architecte des Bâtiments de France a mentionné la démarche de collaboration mises en place avec les ECFR du territoire, pour améliorer les projets déposés et favoriser l'acceptation des dossiers.

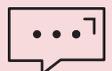
Elle a encouragé les conseillers à orienter les ménages vers des solutions adaptées à leur bâti et à les sensibiliser aux contraintes patrimoniales.



L'objectif c'est que les pétitionnaires puissent anticiper les contraintes patrimoniales. [...] Nous espérons avant tout que vous [conseiller France Rénov'] puissiez être un relais entre les usagers et nous-mêmes.

Pauline LABARBE

Architecte des Bâtiments de France
UDAP93



*

Accord ou avis conforme : conditionne l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si l'ABF ne l'octroie pas, la demande sera de facto refusée.

Avis ou avis simple : avis consultatif. Si l'avis est défavorable, c'est à la Direction de l'Urbanisme d'évaluer le projet et de décider d'accorder ou non la demande.

INTERVENTION #2 Exemples présentés

Isolation Thermique par l'Extérieur



Défavorable

- Suppression des modénatures.
 - Suppression du soubassement.
 - Dossier incomplet.
- Dénaturation du caractère de l'édifice.



Présentation Powerpoint Pauline LABARBE



Favorable

- Solution d'isolation innovante.
 - Reprise des modénatures.
 - Reproduction à l'existant.
- Conservation du caractère de l'édifice.



Présentation Powerpoint Pauline LABARBE



DÉBATS & DISCUSSIONS

Comment mieux accompagner les ménages ?

Les temps de questions qui ont suivis les présentations de **Peggy STEFFEN et de Pauline LABARBE ont permis de clarifier certaines zones d'ombres sur les attendus et exigences pour une Déclaration Préalable**, notamment concernant la lisibilité et l'importance du détail des pièces graphiques et dans le niveau de précision des pièces écrites.

Les conseillers France Rénov' ont été interrogés par Grand Paris Climat pour évaluer si ils se projettent dans l'accompagnement des ménages pour la DP. Les participants ont répondu via un sondage, puis ont été invités à prendre la parole pour expliciter leur choix.

Une participante a pris la parole pour exprimer qu'**il relève, selon elle, de la responsabilité des conseillers d'accompagner les particuliers** dans leur démarche d'urbanisme dans la mesure où c'est leur rôle de faire aboutir les projets.

Un autre participant a pour sa part adopté un point de vue inverse, **indiquant un réel manque de formation des conseillers France Rénov' sur ce sujet** pour formuler des conseils opérationnels. Mais il est néanmoins possible d'orienter vers des acteurs qualifiés.

Les services instructeurs ont également fait remonter leur impossibilité de savoir si le dossier déposé a été suivi par un Espace Conseil France Rénov'. Un participant a questionné Peggy STEFFEN et Pauline LABARBE sur où indiquer cette information dans la Déclaration Préalable, . **Elles ont invité les conseillers à l'écrire dans la DP11**, avec le nom du conseiller et de l'ECFR, ainsi que les coordonnées.

Les discussions ont également mis en lumière les **difficultés rencontrées par les services instructeurs à cause de l'augmentation des dossiers déposés par des entreprises.** Peggy STEFFEN et Pauline LABARBE ont partagé leurs expériences de ces démarchages abusifs en soulignant l'incomplétude et la non-conformité des DP reçues, laissant les pétitionnaires démunis après des refus successifs. Il est **aujourd'hui important de faire preuve de vigilance** en alertant autant que possible pour contrer ces mauvaises pratiques.

SONDAGE :

Pensez-vous qu'il est de votre rôle de Conseiller France Rénov' de sensibiliser / accompagner les ménages dans le processus de Déclaration Préalable ?

Oui



Non



Notre rôle c'est de conseiller sur la rénovation énergétique tout en ayant un devoir d'alerte sur la potentielle impossibilité de réaliser certaines solutions techniques.

Sandrine CONRATE
Responsable pôle habitat privé
GPSOE



DÉBATS & DISCUSSIONS

Comment mieux accompagner les ménages ?

La **question de la subjectivité des Architectes des Bâtiments de France** a également été abordée. Pauline LABARBE a indiqué que les avis rendus sont avant tout basés sur des critères objectifs. Néanmoins, **elle a reconnu que certaines décisions peuvent être influencées selon les contextes locaux et l'évolution des pratiques.** Elle a également développé que la dynamique est en place. **Chaque avis défavorable est désormais assorti d'une mention de se rapprocher de l'ECFR concerné** pour bénéficier de conseils techniques gratuits.



Nous ne sommes pas là pour vous empêcher d'avancer non plus, mais la question patrimoniale demeure quand même notre cheval de bataille.

Pauline LABARBE

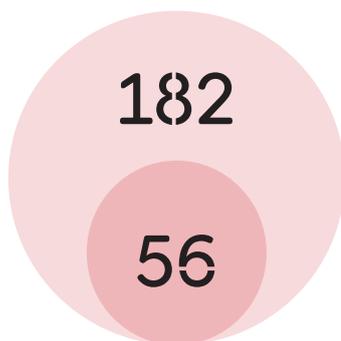
Architecte des Bâtiments de France
UDAP93



Enfin, **les participants ont fait valoir leur volonté de renforcer le dialogue entre les différents acteurs de la chaîne du projet** pour augmenter les taux d'avis favorable. Les revues de projets et permanences ont été citées comme des outils efficaces et moteurs d'échange. **L'ambition est de consolider cette approche concertées** pour concilier au mieux les exigences patrimoniales et les objectifs de performance énergétique.

EN CHIFFRES

Service Urbanisme
Ville de Chaville



En 2024, le service Urbanisme de Chaville a traité **182 Déclarations Préalables**. **56** d'entre eux portaient sur des projets de **rénovation énergétique**, et **31** étaient localisés **en secteur ABF**. Dans ces projets on retrouve :

17

ITE

16

Changement menuiseries

15

Photovoltaïque

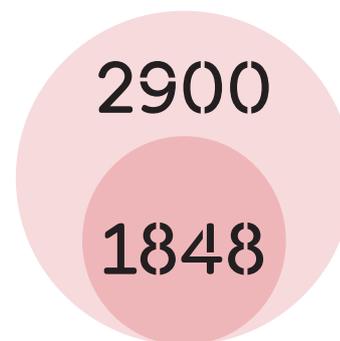
6

Isolation toiture

2

PAC

Service Patrimoine
UDAP93



En 2024, les équipes de l'UDAP93 ont traité **2900 autorisations d'urbanisme, dont 1848 dossiers de Déclaration Préalable**. **530** d'entre elles sont des **avis dit conformes**. Cela représente près de **11 avis rendus par jour**.

11

Avis rendus par jour

Estimation réalisée selon un rapport entre le nombre de dossiers traités et le nombre de jours ouvrés en 2024.



Les Matinées Techniques d'1h30, arbitrées et animées par Grand Paris Climat en visio, permettent au conseiller.e.s de se former sur des sujets techniques et/ou sur de nouvelles méthodes et d'obtenir des inspirations et sources nouvelles.

Les thèmes sont identifiés avec les ALEC et ECFR et en fonction des disponibilités des personnes ressources.

**Consulter les CR des
matinées techniques**

www.grandparisclimat.org

 Grand Paris Climat

 @grandparisclimat

 Grand Paris Climat

15-19 avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris