

TRAVAUX

GUIDE À L'ÉLABORATION D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE



Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes



Formulaire à utiliser si :

- Vous réalisez des travaux sur une maison individuelle (extension, modification de l'aspect extérieur, ravalement de façade...).
- Vous construisez une annexe à votre habitation (piscine, abri de jardin, garage...).
- Vous édifiez une clôture.

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.

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

Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les constructions 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 2^{ème}, 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.

Vous êtes un particulier Madame Monsieur Prénom : _____

Nom : _____

Date et lieu de naissance Date : _____ Commune : _____

Département : _____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale Raison sociale : _____

Dénomination : _____ Type de société (SA, SCL...): _____

N° SIRET : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur Prénom : _____

Nom : _____

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____ Localité : _____

Lieu-dit : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Téléphone : _____ Division territoriale : _____

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale Prénom : _____

Nom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____ Localité : _____

Lieu-dit : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ @ _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

INTRODUCTION

La Communauté de communes Retz-en-Valois (CCRV), compétente en matière de droit des sols, a élaboré ce guide pour **vous aider à établir votre dossier de déclaration préalable (DP)** - Cerfa 13703*06 (voir ci-contre).

Pour le constituer, la notice explicative et les formulaires sont accessibles sur le site internet : www.service-public.fr ou auprès de votre mairie ou au Service commun de l'Application du droit des sols (ADS) de la CCRV*.

La notice vous indique :

- ♦ **les formalités** auxquelles vous êtes soumis en fonction de la nature, de l'importance et de la localisation de votre projet;
- ♦ **les pièces à joindre** à votre demande et comment les établir.

Vous y trouverez également des informations sur les modalités pratiques concer-

nant la constitution du dossier, son instruction et le suivi des travaux.

Votre projet devra, en tout état de cause, **respecter les règlements en vigueur** : Plan d'occupation des sols (POS) ou Plan local d'urbanisme (PLU), règlement du lotissement, règlement de la carte communale et le cas échéant le Plan de prévention des risques (PPR), consultables en mairie, au Service commun de l'ADS ou sur le site internet de la CCRV : <http://cc-retz-en-valois.explores.netagis.fr/public>.

- → Sur le formulaire, n'oubliez pas de
- renseigner le cadre 4 : nature du projet,
- rubrique 4-1 et les surfaces de plancher,
- rubrique 4-2 (surface existante, surface
- créée ou s'il n'y a pas de création de sur-
- face l'indiquer par un zéro).


À retenir

Le dépôt de votre demande doit se faire obligatoirement à la mairie du lieu des travaux.

DANS QUELS CAS FAUT-IL UNE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

Ce document est obligatoire pour les **petits travaux** :

- ♦ modification ou changement des menuiseries ;
- ♦ création d'une fenêtre de toit, d'un balcon ;
- ♦ modification de la toiture ;
- ♦ ravalement des façades dans les secteurs et espaces protégés, dans un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme ou dans une commune ou partie d'une commune où le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement ;
- ♦ création d'une terrasse surélevée
- ♦ installation de panneaux solaires

♦ construction d'un garage, d'un abri de jardin, de  20m² de surface si la construction est détachée de l'habitation principale, jusqu'à 40 m² dans le cas d'une extension de l'habitation située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU ou un POS ;

♦ construction d'une piscine sans abri, si la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 m² (au-delà ou si elle est couverte, il faut un permis de construire) ;

♦ clôtures : dans les communes où le conseil municipal a décidé de les soumettre à une déclaration préalable.

- → Les travaux peuvent s'additionner :
- une seule demande de déclaration
- préalable pour le changement d'une
- clôture et le ravalement d'une maison
- par exemple.

À retenir

Entre 20 et 40 m² d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si après réalisation, la surface de plancher de la construction dépasse 150 m².

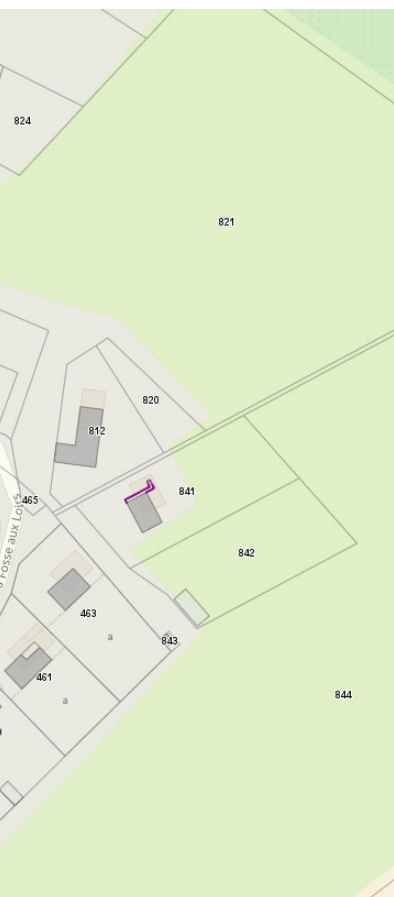
ZOOM SUR LES PIÈCES OBLIGATOIRES À FOURNIR

Tableau des pièces à fournir en fonction des travaux que vous envisagez. La pagination renvoie à la page de notre livret à laquelle vous trouverez les explications sur les pièces à fournir.

Nature des travaux	Pièce(s) à joindre	Pages
Ravalement de façade <i>(ne pas oublier de préciser le coloris dans le formulaire)</i>	DP1, DP7, DP8	6, 14, 15
Clôture	DP1, DP2, DP5, DP7, DP8	6, 8, 12, 14, 15
Ouverture sur façade ou toit	DP1, DP4, DP5	6, 11, 12
Panneaux solaires	DP1, DP4, DP5	6, 11, 12
Piscine	DP1, DP2, DP3, DP6, DP7, DP8	6, 8, 9, 13, 14, 15
Abris, garages, extensions, lucarnes, auvents	DP1, DP2, DP3, DP4, DP6, DP7, DP8	6, 8, 9, 11, 13, 14, 15
Si le projet se trouve dans un secteur où l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est nécessaire, une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux est à fournir quelle que soit la nature des travaux.	DP11	16

À retenir

Cette liste devra être complétée au besoin en fonction de votre projet et du respect des règles d'urbanisme.



◀ **Exemple** à partir d'un extrait du plan cadastral, au format A4, disponible au cadastre ou sur : www.cadastre.gouv.fr ou sur le site de la CCRV : <http://cc-retz-en-valois.explore.netagis.fr/public>.

DP2 UN PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS

Informations obligatoires

- Échelle,
 - orientation (nord),
 - projet coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur à l'égout du toit et au faîtage mesurées à partir du terrain naturel),
 - distances du projet par rapport aux limites séparatives, à la voie et aux bâtiments existants sur la propriété,
 - bâtiment(s) existant(s) sur le terrain,
 - plantations maintenues, supprimées, créées,
 - implantation des réseaux : eau, électricité, assainissement ou si besoin assainissement autonome,
 - accès à la parcelle depuis le domaine public,
 - cote NGF* si le terrain est situé dans une zone à risques au plan de zonage du PPR**,
 - angles de prises de vue des photos (DP7 et DP8) si absence sur le plan de situation,
 - mention d'une servitude de passage éventuelle.
-

**NGF : Nivellement général de la France (cote altimétrique que vous pouvez trouver sur le site suivant : geodesie.ign.fr/fiches/fiches.htm (interroger le repère avec l'outil « i »).*







***PPR : Plan de prévention des risques.*

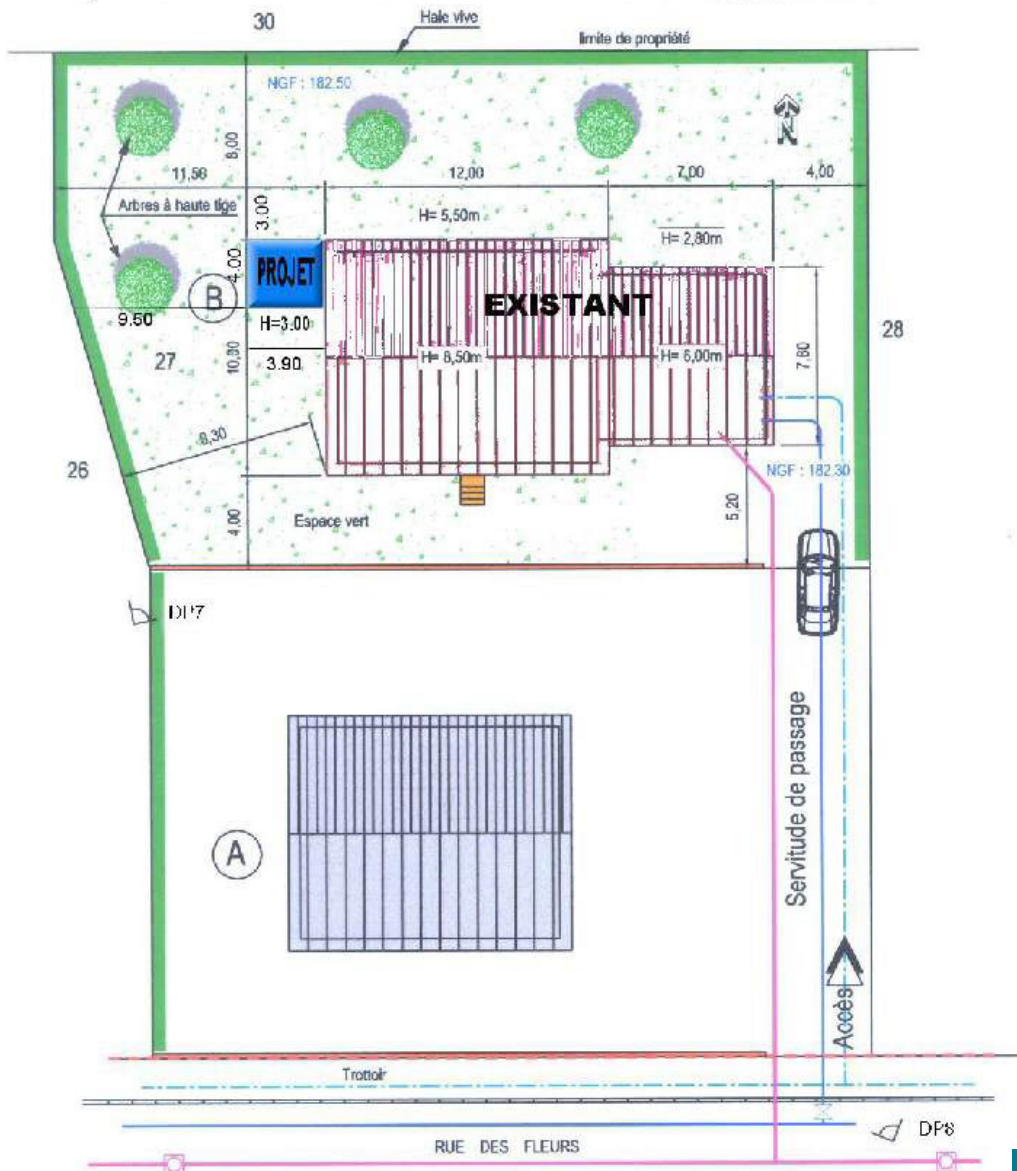
À retenir

Ce plan n'est à fournir que si votre projet crée une construction ou modifie le volume d'une construction existante

PLAN MASSE

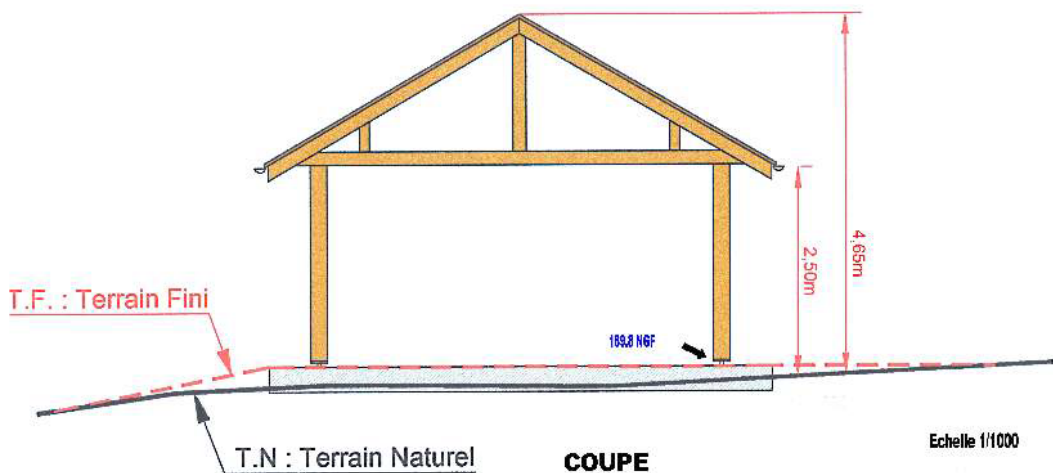
Echelle : 1/200°

-  Alignement
-  Assainissement
-  Réseau d'eau potable
-  Prise de vue
-  Mur de clôture
-  Réseau distribution électrique



Informations obligatoires

- Échelle,
- cotes au faîtage et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Pour une piscine : cote du projet par rapport au terrain naturel,
- profil du terrain naturel et du terrain futur si modification (TN / TF).



À retenir

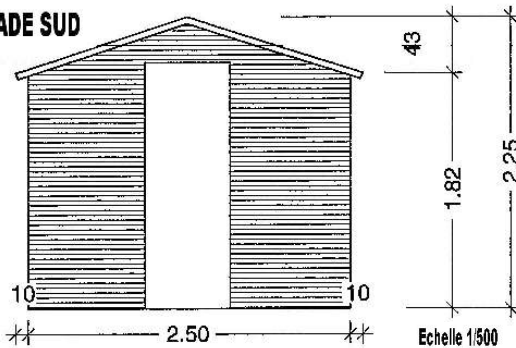
En zone PPR, indication nécessaire de la cote NGF au niveau du plancher inférieur.

DP4 UN PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Informations obligatoires

- Échelle,
- orientation,
- façades du projet y compris toitures,
- façades de l'existant en cas de modifications.

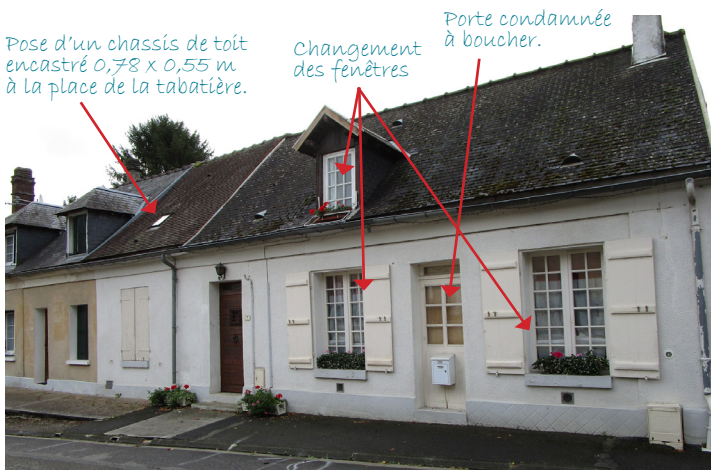
FACADE SUD



À retenir

Un plan de chacune des 4 façades doit être fourni.

◀ **Exemple** : plan de construction d'un cabanon.



◀ **Exemple** : photo de façade de l'existant, avec indications des modifications envisagées.

DP5

UNE REPRÉSENTATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE LA CONSTRUCTION (APRÈS TRAVAUX)

Information obligatoire

- Représentation de l'aspect futur de la construction.



◀ Avant.

▼ Après.



DP6

UN DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT
D'APPRÉCIER L'INSERTION DU PROJET
DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT

Exemples de document graphique



▲ Avant.

▲ Après. **Photomontage** : photo de l'existant avec collage d'une autre photo directement dessus.



◀ Photo de l'existant avec calque au-dessus sur lequel la façade est redessinée avec la projection des travaux.

DP7

**UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER
LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE
(AVANT TRAVAUX)**





DPS

**UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER
LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN
(AVANT TRAVAUX)**



À retenir

Si aucune photographie de loin n'est possible, le pétitionnaire devra le justifier.

UNE NOTICE FAISANT APPARAÎTRE LES MATÉRIAUX UTILISÉS ET LES MODALITÉS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Information obligatoire

Ce document permet de vérifier si les matériaux utilisés et les modalités d'exécution sont bien conformes à l'objectif de préservation du bâtiment.

Décrire l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux, ainsi que les modalités de leur mise en oeuvre et d'exécution du chantier.

Notice descriptive des travaux

Remplacer les fenêtres de la façade sur rue (rez de chaussée et étage) en bois peint de couleur blanche, par des fenêtres aluminium de teinte blanc cassé. Mêmes dimensions, 3 carreaux par vantail. Les volets bois seront conservés.

En toiture, remplacer la tabatière par un châssis de toit : 0,78 m x 0,55 m encastré dans la couverture

La porte en bois de couleur blanche inutilisée est rebouchée.

La façade sera refaite à l'identique, restitution de l'enduit de finition et même traitement en soubassement.


◀ Exemple de description.

DÉCLARATION DES ÉLÉMENTS NÉCESSAIRES AU CALCUL DES IMPOSITIONS POUR UNE DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

Cette déclaration sert de base au **calcul des impositions** dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet.

- → *Même si vous ne créez pas de nouvelle surface, vous devez joindre cette déclaration **datée et signée** et renseigner le cadre 1.1 en mentionnant « O ».*

7/8



Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour une déclaration préalable
à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

D	P						
Dpt		Commune		Arrêté		N° de dossier	

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être obligatoirement renseignées, quelle que soit la nature de la construction
Surface taxable (1) totale crée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) :m²
Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement :m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables(1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)			
	Bénéficiaire d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
	Bénéficiaire d'autres prêts aidés (PLUS, LÉS, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				

1.2.2 - Extension (8) de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert
Pour la réalisation de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (5) (6) ?
Oui Non Si oui, lequel ?
Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ?m². Quel est le nombre de logements existants ?

1.2.3 Création d'abris de jardin, de pigeonniers et colombiers
Quelle est la surface taxable (1) créée ?m²

1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement
Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) :
Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine, créée par le projet :m².
Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol :m².

1.4 - Redevance d'archéologie préventive
Veuillez préciser la profondeur du(des) terrassement(s) nécessaire(s) à la réalisation de votre projet
au titre des locaux :
au titre de la piscine :
au titre des emplacements de stationnement :

CERFA
N°13408*4

DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT - Cerfa 13408*04) permet de signaler à l'administration que **les travaux sont terminés et conformes à l'autorisation d'urbanisme accordée.**

Le formulaire vierge vous est envoyé **par nos services avec la décision d'autorisation des travaux.**

À retenir

Le formulaire complété doit être adressé à la mairie du lieu des travaux.

GUIDE À L'ÉLABORATION D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE



Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa

N° 13408*04

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇨ N° _____

Permis d'aménager ⇨ N° _____

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : _____

Déclaration préalable ⇨ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

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

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____
Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____.
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : _____

Changement de destination effectué le : _____

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés : _____



GUIDE À L'ÉLABORATION D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

Mise à jour : octobre 2017

Pour toute précision :
Pôle aménagement du territoire
Service commun de l'ADS
35 rue du Général Leclerc
02600 Villers-Cotterêts

du lundi au jeudi
de 8h30 à 12h15 et 13h30 à 17h00
et le vendredi
de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00

03 23 96 61 25
pole.adt@retzenvalois.fr