

Déclaration Préalable

Vous souhaitez construire un abri de jardin, une annexe
de **- 20 m²**, une extension de **- 40 m²**

Nous vous expliquons les démarches à entreprendre

Sommaire

1 – Quels projets sont soumis à Déclaration préalable ?	p.4
2 - Avez-vous le bon formulaire ?	p.5
3 - Règles d'urbanisme	p.6
4 - Pièces nécessaires au dossier :	p.8
* plan de situation	
* plan de masse	
* plan en coupe du terrain et de la construction	
* plan des façades et des toitures	
* document d'insertion graphique dans l'environnement	
* photo prise dans l'environnement proche	
* photo prise dans l'environnement lointain	
5 - Calcul de la Surface de plancher	p.12
6 - Taxes et déclaration nécessaire aux impositions	p.14
7 - Nombre d'exemplaires	p.15
8 - Délais d'instruction	p.15
9 - Où déposer votre demande ?	p.15

1 – Quels projets sont soumis à Déclaration préalable ?

Les constructions nouvelles lorsque :

- l'emprise au sol OU la surface de plancher créée $> 5\text{m}^2$ ET $\leq 20\text{m}^2$ tout en étant d'une hauteur $\leq 12\text{ m}$
- l'emprise au sol ET la surface de plancher $\leq 5\text{ m}^2$ sont d'une hauteur $> 12\text{ m}$

Les clôtures lorsque :

- la commune a pris une délibération prescrivant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme préalablement à la pose d'une clôture

Les murs lorsque :

- la hauteur $\geq 2\text{ m}$

Les travaux sur constructions existantes (extensions) lorsque :

- la surface de plancher OU l'emprise au sol créée $> 5\text{ m}^2$ ET $\leq 40\text{ m}^2$ dans les zones urbaines du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou du POS (Plan d'Occupation des Sols)
- les travaux ont pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant

Les piscines lorsque :

- la superficie du bassin $\leq 100\text{ m}^2$ non couverte ou dont la couverture fixe ou mobile atteint une hauteur $< 1,80\text{ m}$

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du code de l'urbanisme).

La Surface de plancher (voir page 16)

2 - Avez-vous le bon formulaire ?

Lorsque vous demandez un formulaire, n'oubliez pas de bien préciser la nature de vos travaux et du demandeur.

1/6

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

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

cerfa N° 13703*03

Imprimer
Enregistrer
Réinitialiser

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 vérifier que vos travaux sont bien soumis à déclaration préalable, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie.

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

L'indication de votre numéro de téléphone n'est pas obligatoire, mais il nous est utile pour vous contacter très rapidement pour compléter votre dossier et nous permettre de ne pas stopper la procédure. Pensez donc à le mentionner !

1 - Identité et coordonnées du déclarant

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

• Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____ Pays : _____

Téléphone (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____ @

• Date et lieu de naissance

Date : _____ Commune : _____

Département : _____ Pays : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse ci-dessus. 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.

Vous devez indiquer la surface de plancher créée, mais également existante et supprimée.

2 - Le terrain

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

• Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer tous les numéros de parcelles) : _____

• Adresse du terrain

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

• Superficie du terrain (en m²) : _____

Si ce terrain est situé dans un lotissement, cochez cette case

Cette donnée, qui est facultative, peut toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

3 - Le projet

3.1 - Nature de votre projet (cochez la ou les cases correspondantes)

Nouvelle construction
Type d'annexe créée : Piscine Garage Véranda Abri de jardin
Autre (précisez) : _____

Travaux sur une construction existante
 Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires
Autre (précisez) : _____

Clôture

Courte description de votre projet (facultatif) : _____

Votre projet concerne : votre résidence principale votre résidence secondaire

3.2 - Surfaces de plancher (vous pouvez vous aider de la fiche _____ pour le calcul des surfaces)

Si votre projet modifie la surface de plancher, indiquez :

• la surface de plancher existante : _____ • la surface de plancher créée : _____

• la surface de plancher supprimée : _____

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

4 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire cette déclaration préalable. (Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes propriétaire ou co-indivisaire du terrain ou si vous avez l'autorisation ou un mandat du ou des propriétaires).
Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.
J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.
Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront, en cas de création de surfaces nouvelles, au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

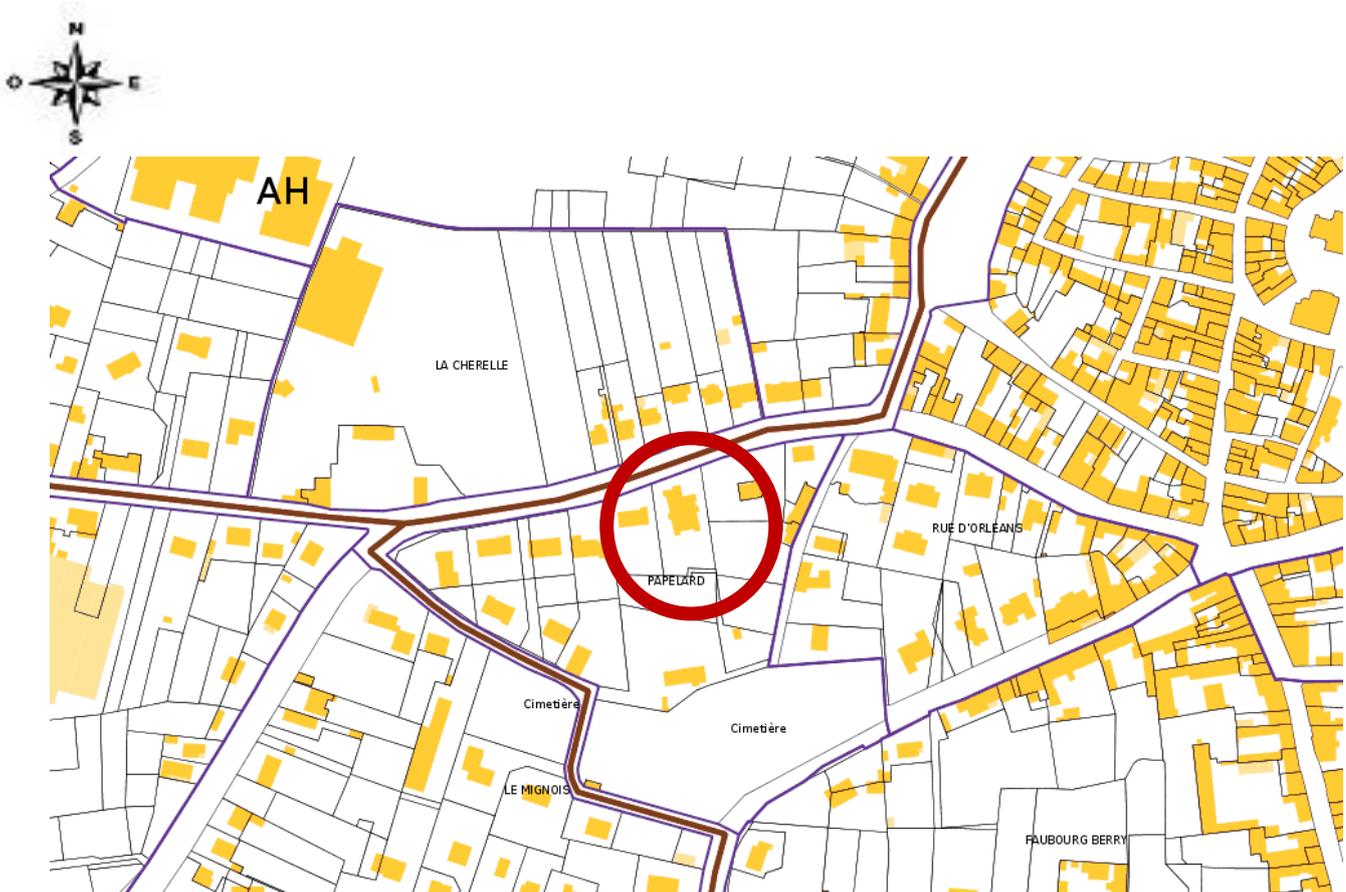
À _____
Le : _____
Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devez produire :
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires signés supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si le projet n'est pas soumis à Déclaration préalable, il peut être soumis à Permis de construire. Demandez confirmation au service urbanisme.

4 – Pièces nécessaires au dossier

Plan de situation



Échelles conseillées entre 1/2000 et 1/5000

Ce plan nous permet de situer votre terrain sur la commune.

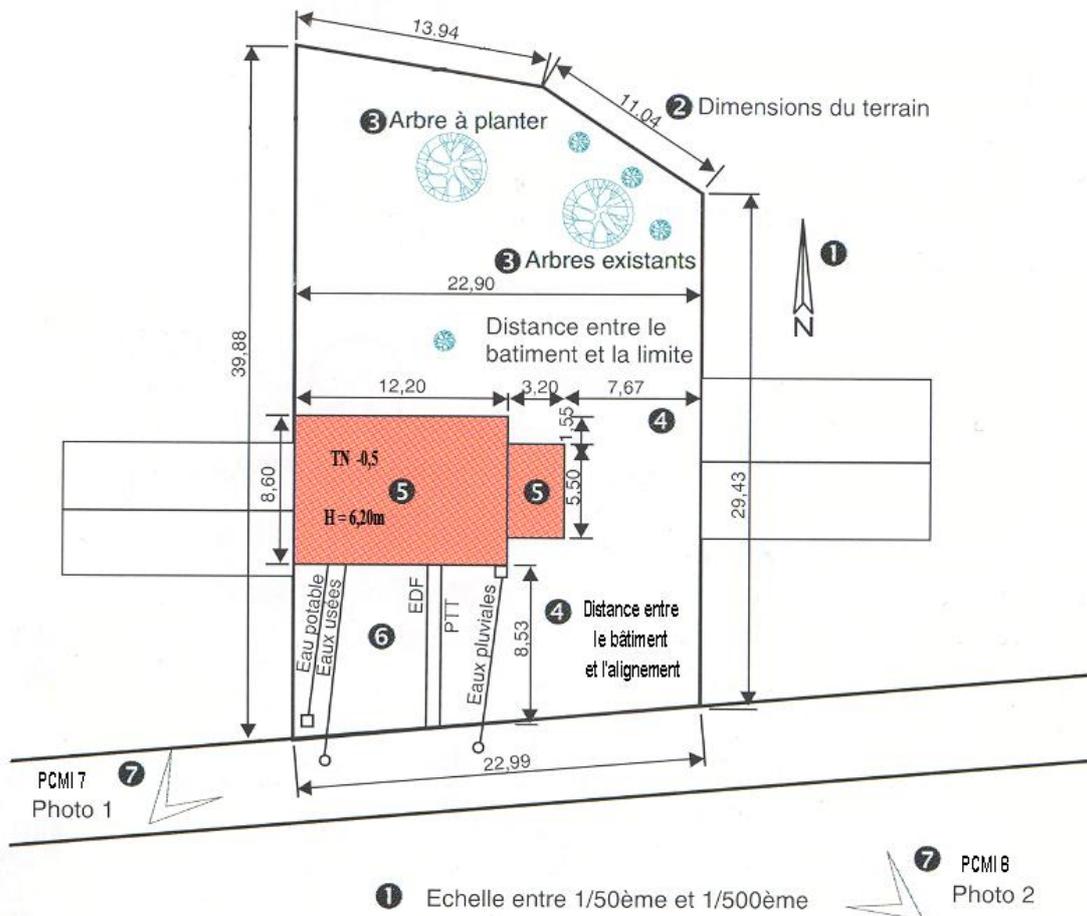
Il doit comporter les indications suivantes :

- * l'orientation,
- * les rues et accès,
- * l'échelle du plan,
- * les endroits où vous avez pris vos photos.

Remarque : peut convenir :

- un extrait cadastral à demander au Centre des Impôts ou sur le site www.cadastre.gouv.fr

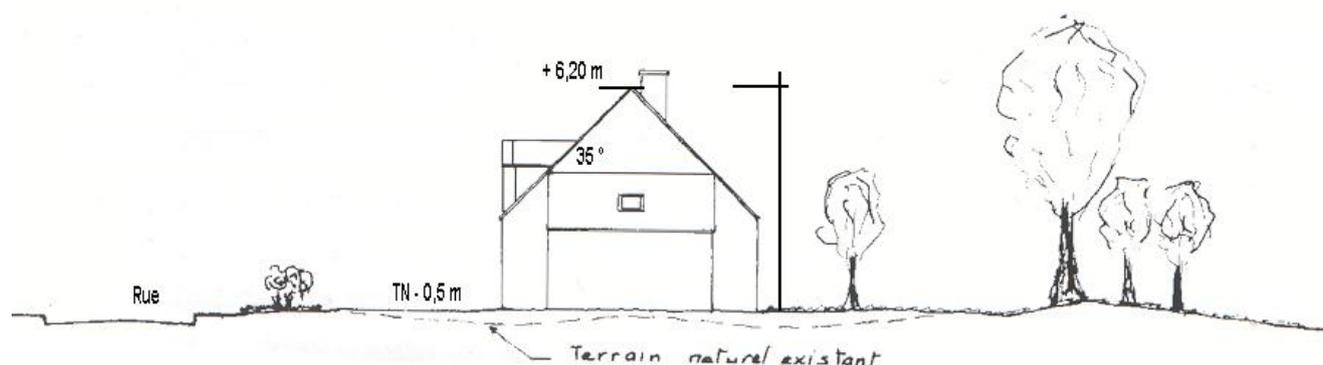
Plan de masse



C'est le plan qui représente la totalité de votre propriété (vous devez déclarer l'ensemble de vos parcelles d'un seul tenant). Ce plan peut être informatisé ou réalisé manuellement. Celui-ci nous permet de vérifier si votre projet de construction respecte les lois et règles d'urbanisme qui s'appliquent dans votre secteur. Il doit comporter les indications suivantes :

- 1- l'échelle du plan et l'orientation,
- 2- les dimensions du terrain,
- 3- les plantations existantes, à supprimer, à créer,
- 4- l'emplacement des bâtiments à construire et leurs dimensions en mètres, l'emplacement des bâtiments existants et leurs dimensions en mètres,
- 5- les distances entre constructions et avec les limites du terrain,
- 6- l'emplacement des réseaux (Eau Potable, EDF, tout à l'égout) sur le terrain et sur voie publique, et en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, le schéma du système d'assainissement individuel,...
- 7- les endroits précis d'où vous avez pris vos photos (page 13)

Plan en coupe du terrain et de la construction

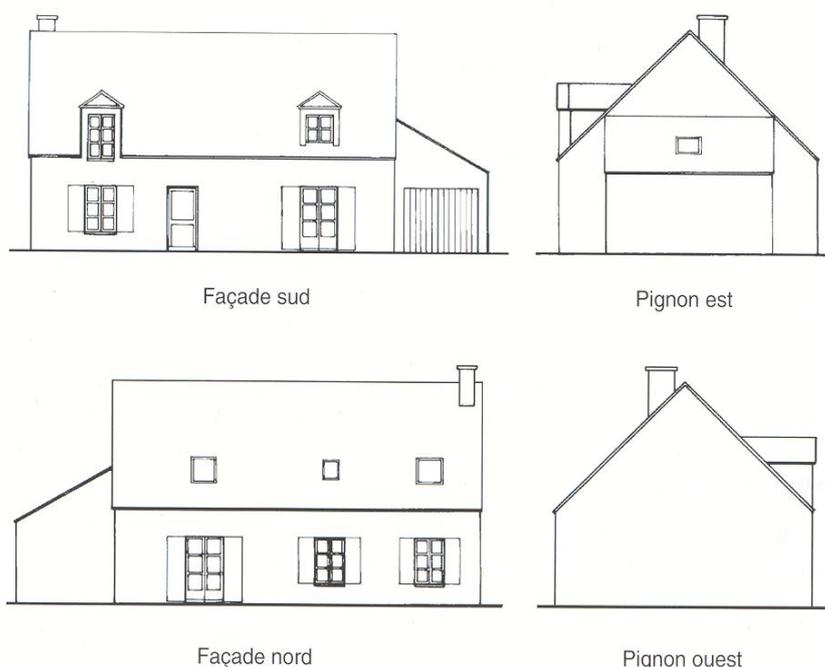


Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux,
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au **profil du terrain,**

Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Ce plan peut être informatisé ou réalisé manuellement. L'échelle n'est pas requise. Ce document n'est pas nécessaire lorsque les travaux ne modifient pas le profil du terrain.

Plan des façades et des toitures



Une façade est une représentation de la construction envisagée : doivent y figurer tous les détails (toiture, ouvertures, menuiseries, volets, souche de cheminée, faîtage, soubassement, éventuels encadrements de fenêtres, panneaux solaires, antennes paraboliques, pompe à chaleur...)

Il faut fournir les dessins de toutes les façades même s'il n'y a ni fenêtre, ni porte. En cas de travaux sur une construction existante, il faut fournir, des plans des façades et des toitures **avant et après** travaux. Ces plans peuvent être informatisés ou réalisés manuellement.

Document d'insertion graphique dans l'environnement

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

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à :

- un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel (à partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse, d'un collage ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement)
- à une perspective ou une axonométrie pour les professionnels.



Exemple de document graphique pour l'insertion d'un abri de jardin de + de 20 m²

Photo prise dans l'environnement proche



Photo de près qui doit permettre de situer l'implantation du projet par rapport au terrain (Sur le terrain et montrant l'emplacement futur du projet).

Photo prise dans l'environnement lointain



Photo de loin qui doit permettre de situer le terrain par rapport au quartier. (Terrain vu du domaine public, l'emplacement du futur projet n'est pas forcément visible).

5 - Calcul de la surface de plancher



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

Articles R.331-7 et R.112-2 du code de l'urbanisme

Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

« 1 »

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

	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
--	-----------------------	----------------------------------	-------------------	------------------------------

Dont on déduit :

« 2 »

Les **vides et trémies** correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier

-	-	-	-
---	---	---	---

« 3 »

Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80

-	-	-	-
---	---	---	---

« 4 »

→ **surface taxable assiette de la taxe d'aménagement**

=	=	=	=
---	---	---	---

Dont on déduit :

« 5 »

Les surfaces de planchers aménagées en vue du **stationnement** des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres

-	-	-	-
---	---	---	---

« 6 »

Les surfaces de planchers 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 déchets¹

-	-	-	-
---	---	---	---

Les surfaces de plancher des **caves** ou des **celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune¹

-	-	-	-
---	---	---	---

d'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 intérieures¹

-	-	-	-
---	---	---	---

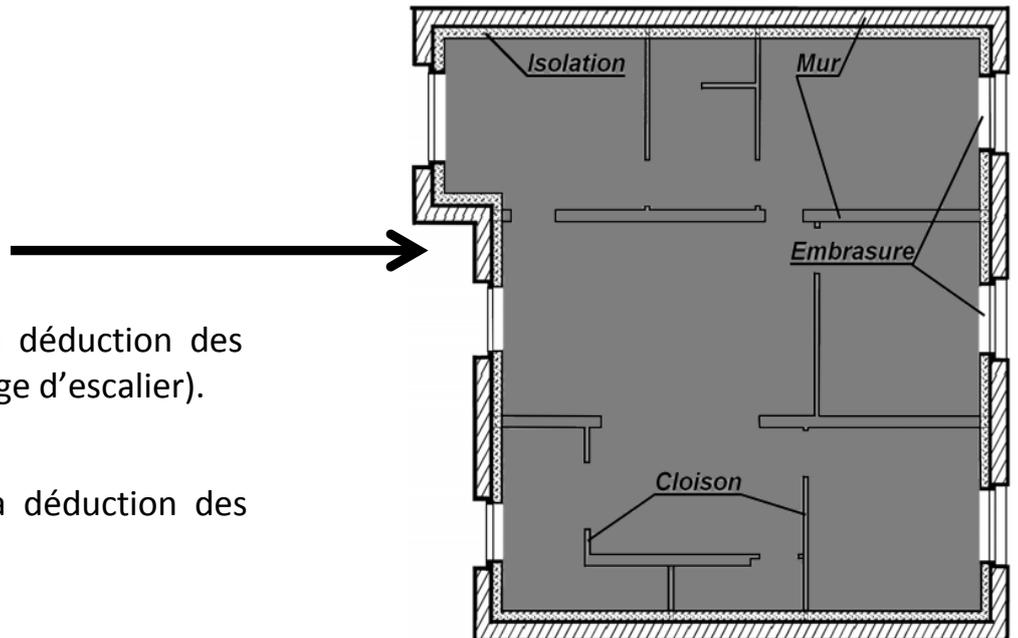
« 7 »

→ **surface de plancher**

=	=	=	=
---	---	---	---

Cette fiche n'est pas obligatoire lors du dépôt de votre dossier de demande de permis de construire, mais elle vous sera très utile pour remplir le cadre des surfaces dans votre dossier et votre déclaration des éléments nécessaires aux impositions.

« 1 » correspond à toutes les surfaces de tous les niveaux de toutes les constructions sur le terrain. La surface se mesure en prenant les cotes en intérieur sur les cloisons au-dessus des plinthes.



« 2 » correspond à la déduction des vides et trémies (passage d'escalier).

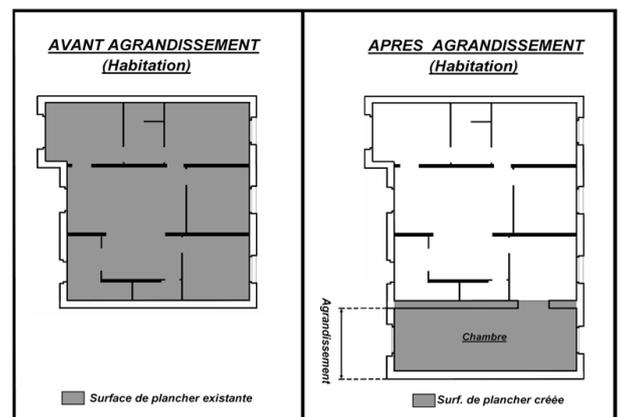
« 3 » correspond à la déduction des hauteurs sous 1,80 m.

En cas d'extension, l'ancien mur extérieur devient mur intérieur et doit donc être intégré à la surface de plancher créée.

« 4 » correspond à la surface taxable.

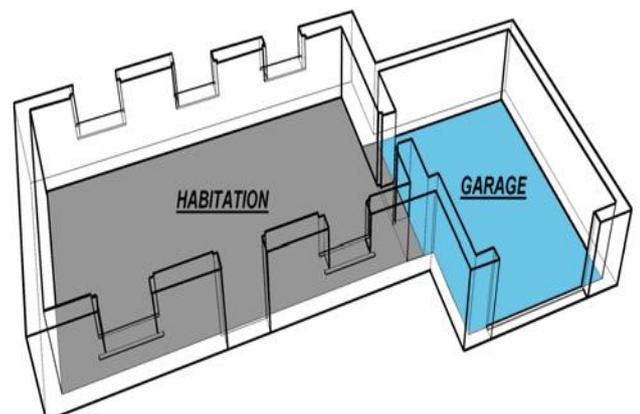
« 5 » correspond à la déduction du garage et autres surfaces de stationnement closes et couvertes.

« 6 » correspond à la déduction des combles non aménageables.



Le garage est de la surface taxable, mais n'est pas de la surface de plancher

« 7 » correspond à la surface de plancher, qui sera à indiquer dans le formulaire de demande de permis de construire.



6 - Taxe d'urbanisme et Déclaration nécessaires aux impositions

1_ Si votre projet crée de la Surface taxable (voir « 4 », pages 16-17)», vous serez assujéti à la Taxe d'Aménagement et, pour certains projets, à la Redevance d'archéologique préventive. Selon le financement de votre projet, le montant de ces taxes peut varier.

2_ Votre projet peut également générer des participations dues au moment du permis de construire. (Renseignement en mairie)

3_ Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (taxe d'aménagement)



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

5/6

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 Année 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 créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) : m²

Surface taxable 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 closes 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)			
Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
Bénéficiant d'un prêt à taux zéro plus (PTZ+) (5)			
Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, 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 des ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (5) (oui) ?
 Oui Non Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante conservée ? m². Quel est le nombre de logements existant ?

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 de la piscine, créée par le projet : m²

1.4 - Redevance d'archéologie préventive

Détaillez les parties du projet qui n'affectent pas le sous-sol. Les fondations ou les travaux n'affectent pas le sous-sol si leur profondeur est inférieure à 0,50 m.

Surface concernée au titre des locaux : m² de surface taxable créée

Surface concernée au titre de la piscine : m² de bassin créé

Nombre d'emplacements de stationnement concernés (13) : créé(s)

1.5 - Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? Oui Non

La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui Non

Surface taxable créée (« 4 »)

Existant conservé (« 4 »)

Nombre de places de stationnement en extérieur (non closes ou non couvertes) : les places sont soumises à taxes

2 - Autres renseignements

2.1 - Plafond légal de densité (PLD) (19)

Demandez à la mairie si un plafond légal de densité des constructions est institué dans la commune et si les constructions prévues sur votre terrain dépassent ce plafond. Si oui, indiquez ici la valeur du m² de terrain nu et libre : €/m²

Pour bénéficier le cas échéant de droits acquis, précisez si des constructions existant sur votre terrain avant le 1^{er} avril 1976 ont été démolies : Oui Non

Si oui, indiquez ici la surface de plancher démolie (20) : m²

3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> F3. Un extrait de la matrice cadastrale [Ancien art. R. 333-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F4. Un extrait du plan cadastral [Ancien art. R. 333-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/> F5. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou fera réaliser l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F6. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F7. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F8. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/> F9. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1 ^{er} août 2003 (21) :	1 exemplaire par dossier

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Date
 Nom et Signature du déclarant

N'oubliez pas de dater et de signer

7 - Nombre d'exemplaires

Vous devez fournir 2 exemplaires complets de votre dossier.

Si votre projet se trouve en périmètre de protection d'un monument historique, 1 exemplaire supplémentaire est obligatoire.

8 – Délais d'instruction

DELAI LEGAL : 1 mois

EN PERIMETRE ABF : 2 mois

Le délai ne court qu'à compter du caractère complet de la demande. S'il manque des pièces ou si le délai doit être majoré, vous recevrez un courrier vous signalant les documents à fournir ou la majoration du délai et son motif.

9 - Où déposer votre demande ?

Tous les exemplaires de la demande de Déclaration préalable sont :

- adressés par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle la construction est envisagée,
- ou déposés contre décharge en Mairie.

