

TRAVAUX

GUIDE À L'ÉLABORATION D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

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 surface 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 5 à 20 m² 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.

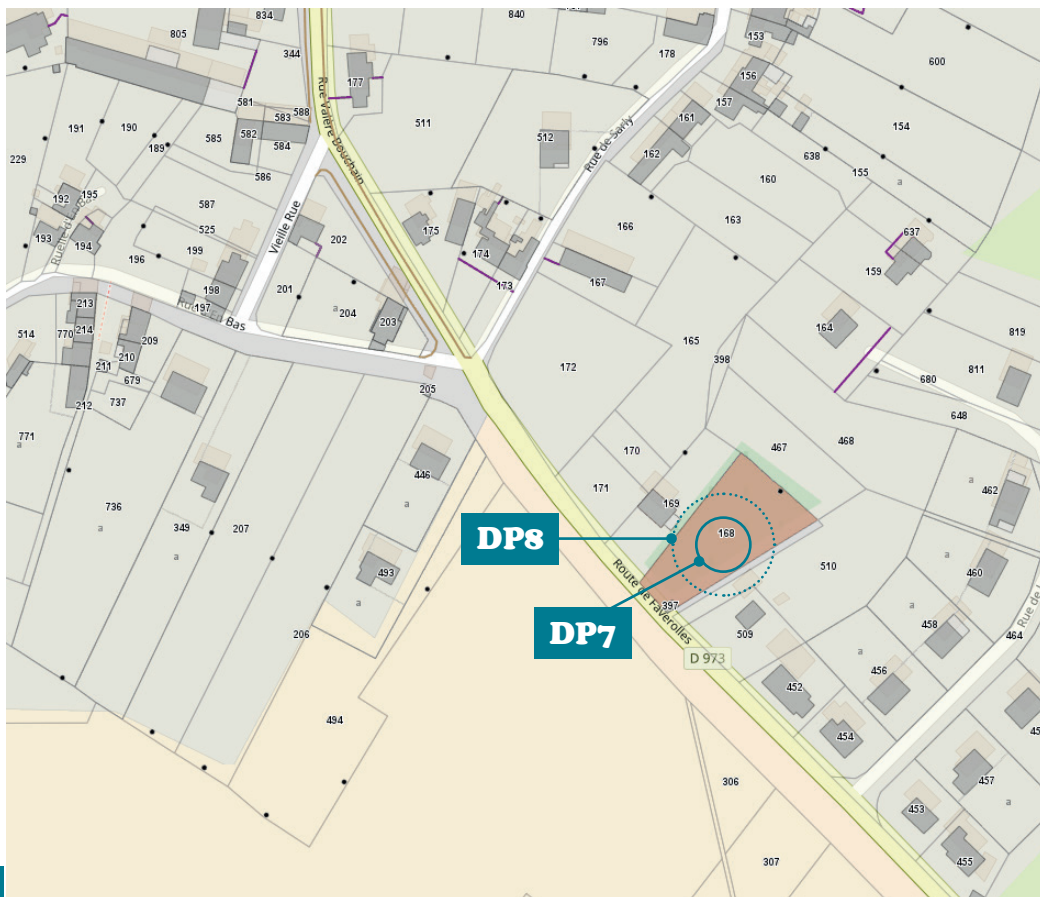


DP1

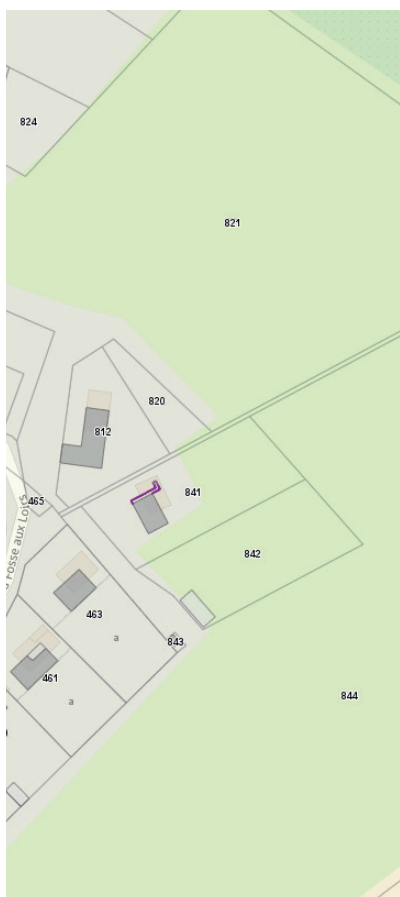
UN PLAN DE SITUATION PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LA COMMUNE

Informations obligatoires

- Échelle,
- orientation (nord),
- délimitation du terrain par une couleur,
- report des angles de prise de vue des photos avec indication des pièces correspondantes : DP7 vue de près et DP8 vue de loin (voir p. 14 et 15).



GUIDE À L'ÉLABORATION D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE



◀ **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 : www.cc-retz-en-valoisexplorer.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.

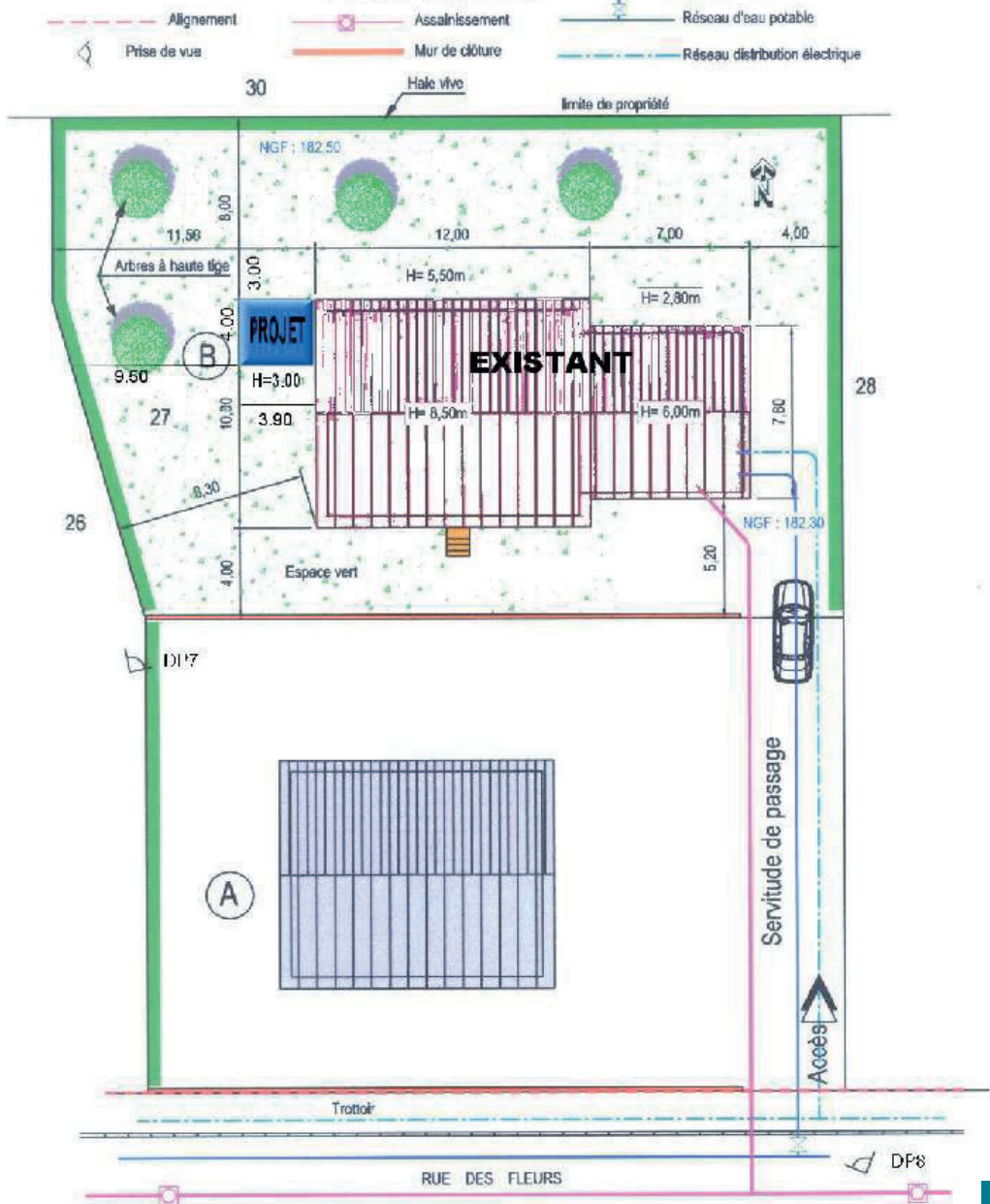
À retenir

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

GUIDE À L'ÉLABORATION D'UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

PLAN MASSE

Echelle : 1/200°

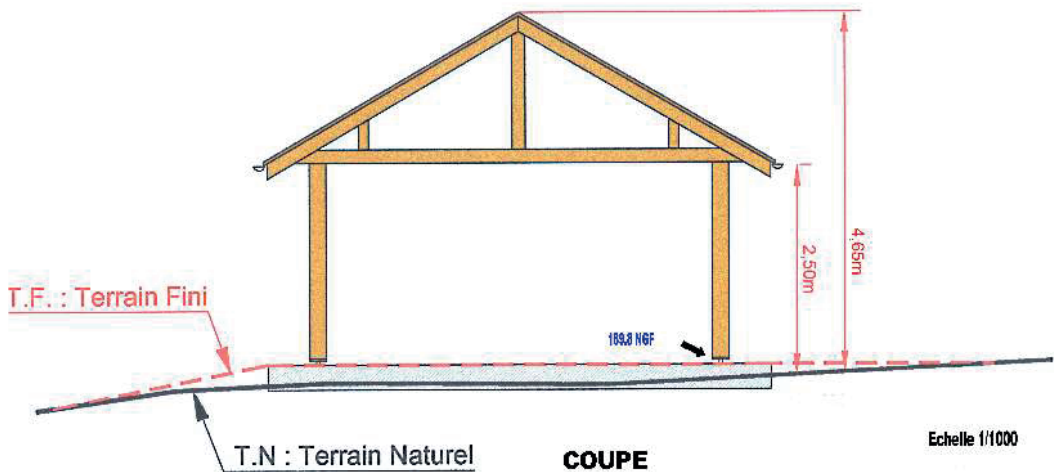


DP3

UN PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

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

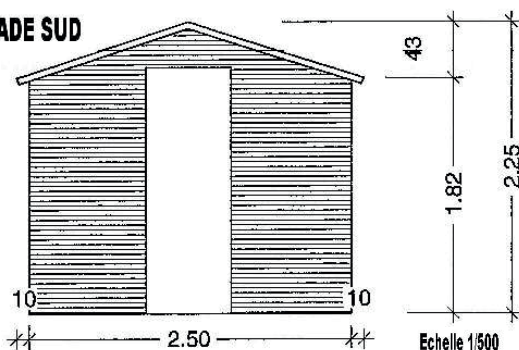
En zone PPR, indication nécessaire de la cote NGF au niveau du plancher inférieur.

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.

FAÇADE SUD



À retenir

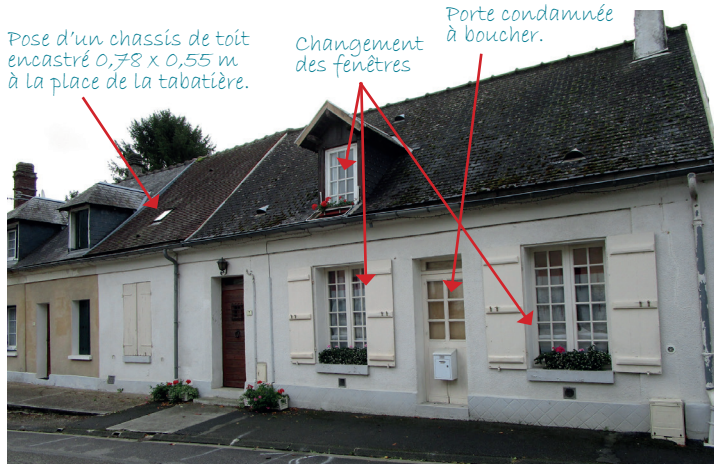
Un plan de chacune
des 4 façades doit être fourni.

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

Pose d'un chassis de toit
encastré 0,78 x 0,55 m
à la place de la tabatière.

Changement
des fenêtres

Porte condamnée
à boucher.



◀ **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.



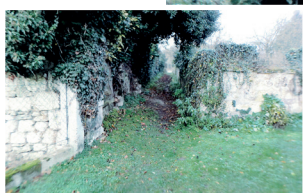
▼ Après.



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 ».



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'ÉQUIPEMENT

**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

7/8

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 _____
 Département 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 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)
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 principale et leurs annexes (2)			
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) (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

Permanences à Vic-sur-Aisne
uniquement sur rendez-vous
le mercredi matin ou le vendredi matin

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

Images des couvertures : ©Freepik