

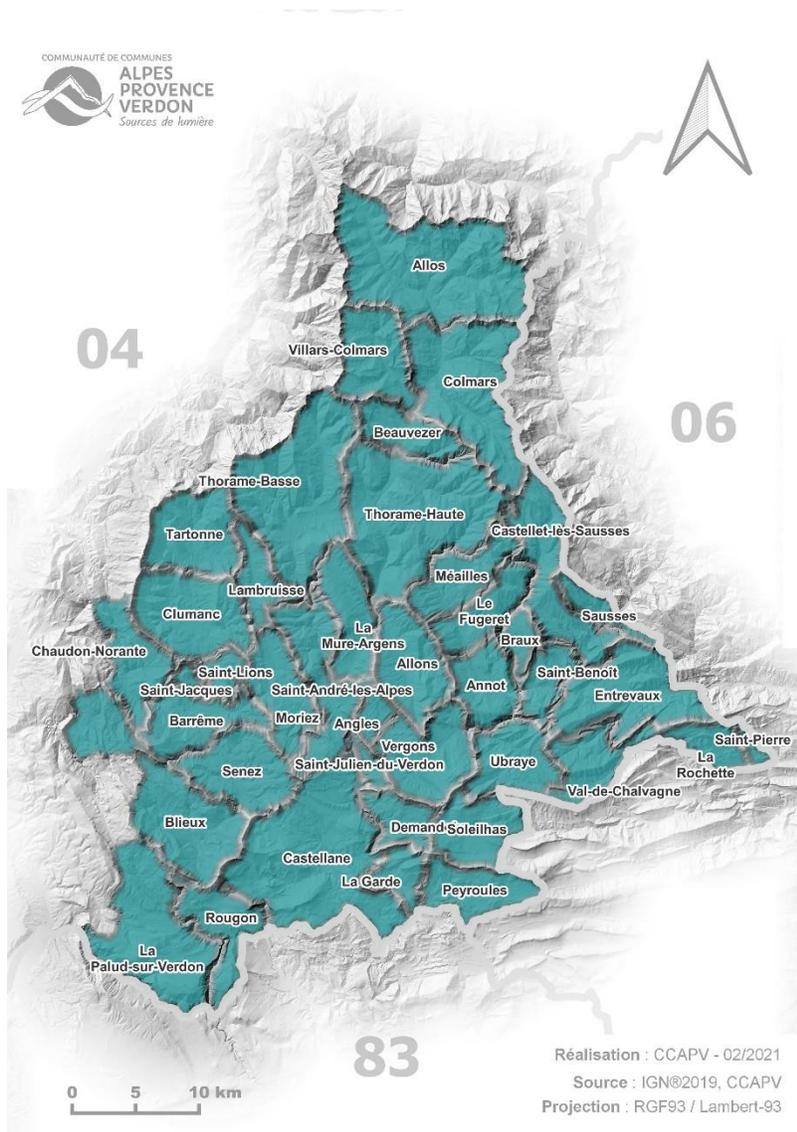
Guide des démarches d'urbanisme :

Comment procéder au montage d'un dossier de déclaration préalable à la réalisation de travaux sur maison individuelle ou annexes ?

Pôle Urbanisme
Antenne de Castellane
126 Av Frédéric Mistral
04120 Castellane

Tél : 04 92 83 67 00
Mél : accueil.urba@ccapv.fr

www.ccapv.fr/amenagement-du-territoire/urbanisme



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
1. Comment constituer un dossier de déclaration préalable ?	2
Délai d’instruction	2
Déroulement du projet	2
Nombre de dossiers	2
2. Que dois-je déclarer et pourquoi ?	2
3. Comment déclarer ?	3
Mes travaux créent de la surface de plancher	3
Pour moins de 20 m ² de surface créée ou moins de 40 m ² en zone U du Plan Local d’Urbanisme (pour une extension) :	3
Pour plus de 20 m ² ou 40 m ² en zone U du Plan Local d’Urbanisme (pour une extension) :	4
4. Comment remplir le dossier ?	4
Dans l’encadré « identité du demandeur » (page 1 du cerfa), j’indique :	4
Dans l’encadré « coordonnées du déclarant » (page 1 du cerfa), j’indique :	4
Dans l’encadré « le terrain » (page 2 du cerfa), j’indique :	5
Dans l’encadré « le projet » (page 2 du cerfa), j’indique :	6
Dans l’encadré « engagement du ou des demandeurs » (page 3 du cerfa), j’indique impérativement :	7
Dans le volet fiscal : « déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DENCI) » (page 7 du cerfa), j’indique obligatoirement :	7
5. Les pièces constitutives de mon dossier	8
Pièces obligatoires pour tous les dossiers à fournir dans tous les cas	9
DP1 : Un plan de situation	9
DP2 : Un plan de masse	9
DP3 : Un plan de coupe	10
DP4 : Un plan des façades et des toitures	11
DP5 : Une représentation de l’aspect extérieur	11
DP6 : Un document graphique	12
DP7 : Une photographie permettant de situer le terrain dans l’environnement	13
DP8 : Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage	14
DP11 : Une notice	15
Pièces complémentaires selon projet	16

1. Comment constituer un dossier de déclaration préalable ?

Délai d'instruction

Minimum : 1 mois

Maximum : 2 mois (si le projet est soumis à l'avis / accord de l'Architecte des Bâtiments de France)

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant les travaux.

Déroulement du projet

- 1) Dépôt du dossier en Mairie (Art. 423-1 : la mairie est le guichet unique) ;
- 2) Consultation des services extérieurs, par la CCAPV, si nécessaire ;
- 3) Complément éventuel et/ou demande dans le premier mois ;
- 4) Délivrance de l'autorisation ;
- 5) Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Nombre de dossiers

Il est nécessaire de déposer 4 exemplaires, si vos travaux sont situés en secteur protégé, des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires.

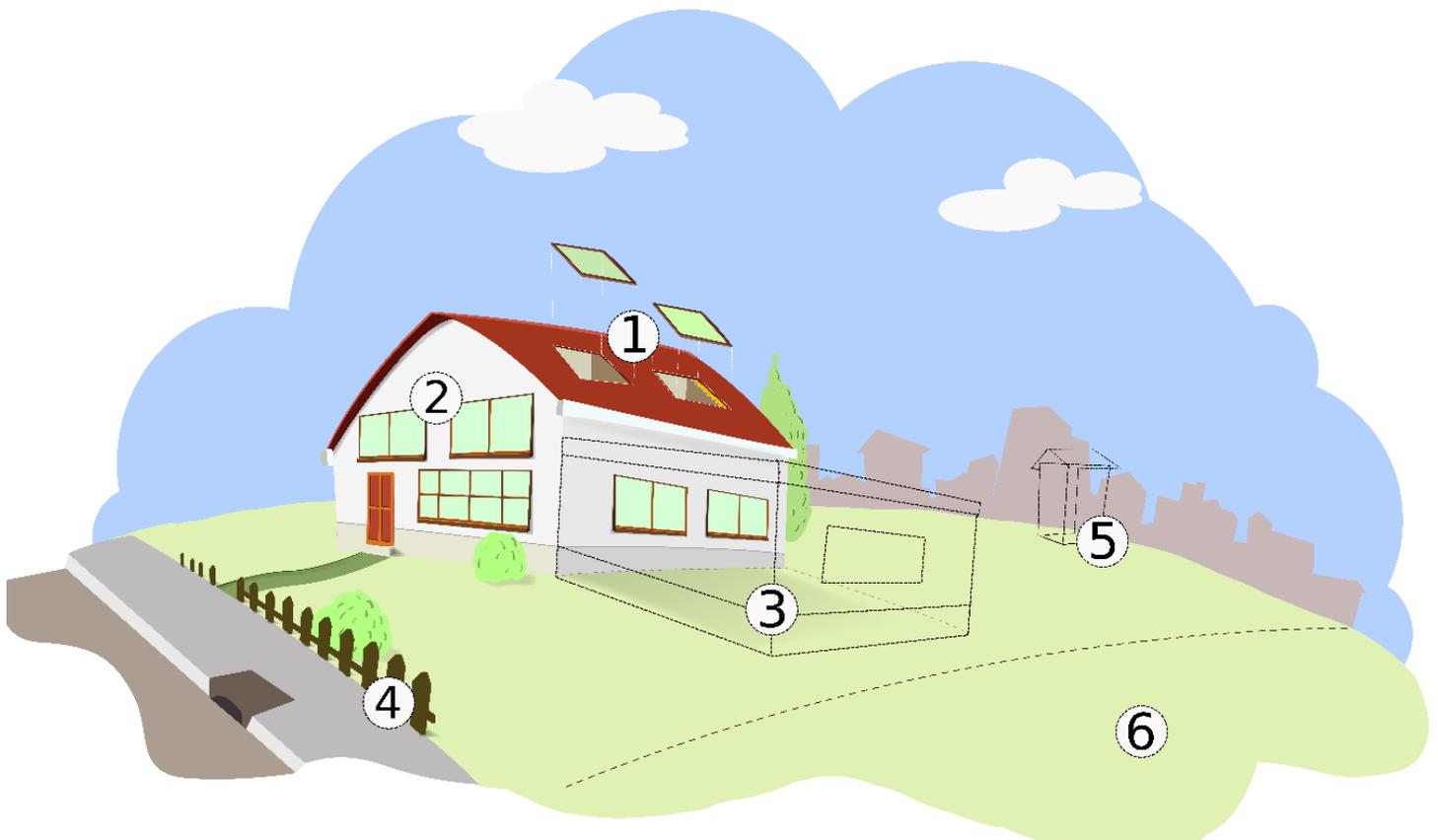
2. Que dois-je déclarer et pourquoi ?

La déclaration préalable permet de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Il suppose donc la vérification de critères précis de conformité.

Ce guide a été conçu par le service instructeur de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon pour vous accompagner dans la constitution de votre dossier, vous guider dans la réalisation de divers plans et vous permettre de ne pas oublier de documents indispensables qui retarderaient le traitement de votre déclaration.

L'équipe du service instructeur de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon reste à votre disposition pour répondre à d'éventuelles questions complémentaires.

Déclaration préalable pour les travaux suivants :



- 1) Aménagement de combles ;
- 2) Modifications d'aspect extérieur des constructions : changement de fenêtre, création d'une fenêtre de toit, balcon, création d'une terrasse, ravalement de façade, etc... ;
- 3) Constructions attenantes comme une extension d'habitation ;
- 4) Clôtures ;
- 5) Constructions égales ou supérieures à 5 m² de surface de plancher non attenantes (ex : installation d'un abri de jardin, construction d'un garage ...), démolitions, changement de destination (ex : commerce transformé en habitation) ;
- 6) Division d'une ou plusieurs parcelles en vue de construire.

3. Comment déclarer ?

Mes travaux créent de la surface de plancher

Exemple : combles aménagés, extension, abri de jardin, habitation surélevée, garage transformé en partie d'habitation.

Pour moins de 20 m² de surface créée ou moins de 40 m² en zone U du Plan Local d'Urbanisme (pour une extension) :

Formulaire cerfa
N° 13703*07

Pour plus de 20 m² ou 40 m² en zone U du Plan Local d'Urbanisme (pour une extension) :

Si je dépasse les seuils fixés à l'article R431-2 du Code de l'Urbanisme pour le recours à l'architecte : je dépose un dossier de permis de construire (se référer au guide de Permis de Construire).

4. Comment remplir le dossier ?

Le demandeur doit déposer 4 exemplaires correspondants en Mairie, qui se chargera de faire la répartition comme indiquée ci-dessus. Cela afin de faciliter l'instruction des dossiers entre les différents services externes à consulter.

Dans l'encadré « **identité du demandeur** » (page 1 du cerfa), j'indique :

- ✍ Nom ;
- ✍ Prénom ;
- ✍ Date et lieu de naissance.

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

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 : Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Dans l'encadré « **coordonnées du déclarant** » (page 1 du cerfa), j'indique :

- ✍ Adresse complète (numéro, voie, ville et code postal), ainsi que, si je le souhaite, celle à laquelle les courriers et décisions me seront envoyés (si différente de l'adresse personnelle déjà indiqué ;
- ✍ Coordonnées téléphoniques et/ou mail me permettant d'être contacté en cas de besoin.

2 - Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

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

Nom : _____ Prénom : _____

OU raison sociale : _____

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

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.

Dans l'encadré « le terrain » (page 2 du cerfa), j'indique :

- ↗ Les références cadastrales, la section et le numéro de parcelle (par exemple OB 153), je peux les retrouver sur www.cadastre.gouv.fr ou sur mon titre de propriété ;
- ↗ L'adresse complète des travaux (numéro, voie, ville ou à défaut le lieu-dit) ;
- ↗ La surface en m² de l'unité foncière (ensemble des parcelles où je réalise les travaux).

3 - Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales¹ : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4)

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____

Superficie de la parcelle cadastrale (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.

Fiche complémentaire (page 4 du cerfa) à remplir lorsque le projet porte sur plusieurs parcelles :

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Dans l'encadré « **le projet** » (page 2 du cerfa), j'indique :

- ☞ La nature de votre projet ;
- ☞ Votre projet concerne ;
- ☞ Les surfaces de plancher (en cas de démolition et de reconstruction d'une extension).

4 - Le projet

4.1 - 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

4.2 - Surfaces de plancher (vous pouvez vous aider de la fiche d'aide 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 : _____

Dans l'encadré « engagement du ou des demandeurs » (page 3 du cerfa), j'indique impérativement :

- ↗ Lieu ;
- ↗ Date ;
- ↗ Signature de l'ensemble des demandeurs.

6 - 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 (des) déclarant(s)

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires signés et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire signé supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection 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.



Dater et signer le dossier, dans le cas contraire : motif d'incomplétude (envoi d'un courrier)

Dans le volet fiscal : « déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions (DENCI) » (page 7 du cerfa), j'indique obligatoirement :

- ↗ La surface taxable totale créée de la ou des construction(s) ;
- ↗ La surface taxable créée des locaux clos et couverts à usage de stationnement ;
- ↗ La surface taxable existante conservée ;
- ↗ Nombre de place de stationnement non couvertes ou non closes.



Joindre la DENCI même si je ne crée pas de surface, dans le cas contraire : motif d'incomplétude

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

Surface taxable démolie de la (ou des) construction(s) :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 (PTZ) (5)			
	Bénéficiaire 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 de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (5) (6) ?

Oui Non Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante?m²

Quel €



Indiquer les surfaces créées, ou mettre 0 ou néant s'il n'y en a pas, dans le cas contraire : motif d'incomplétude

Quelle est la surface taxable démolie ?m²

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

Votre projet fait-il l'objet d'un (ou de) terrassement(s) ?

Oui Non



Dater et signer la DENCI dans le cas contraire : motif d'incomplétude

Date

Nom et Signature du déclarant

5. Les pièces constitutives de mon dossier

Le numéro de chaque pièce doit être reporté sur la pièce correspondante (ex : DP1, DP3, ...).

Pièces obligatoires pour tous les dossiers à fournir dans tous les cas

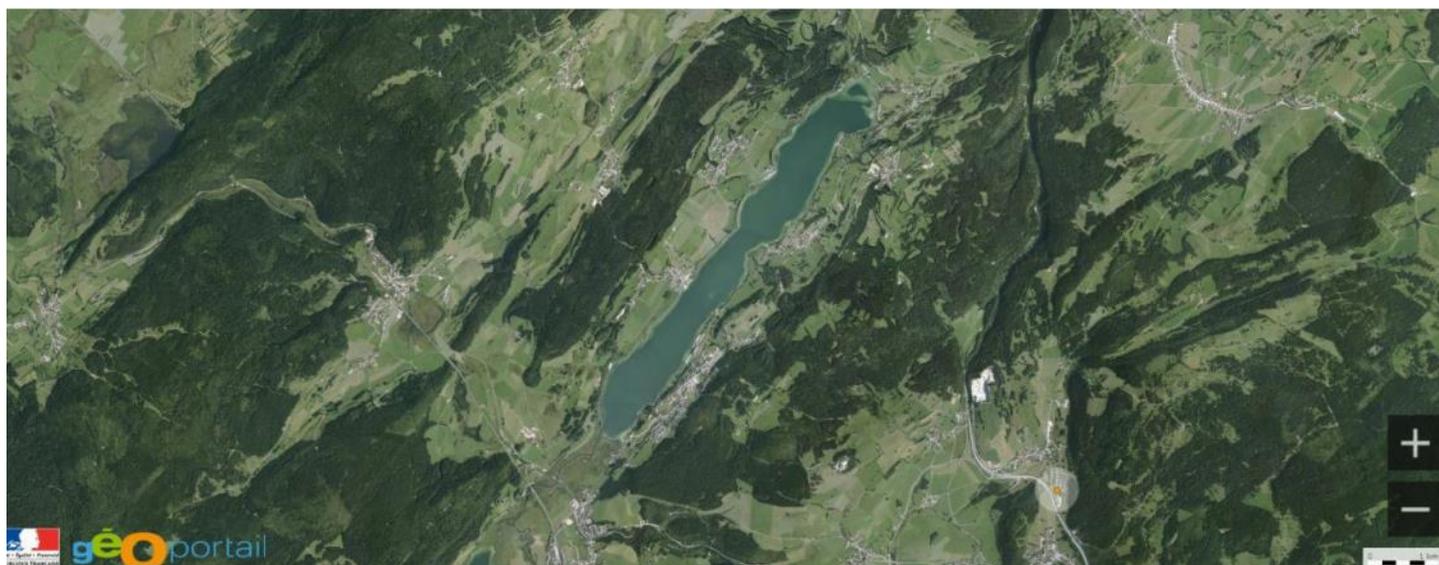
DP1 : Un plan de situation

Article R.431-36 a) du code de l'urbanisme) : un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune qui permet de situer ma parcelle dans la commune à l'aide de site internet www.cadastre.gouv.fr pour avoir un plan cadastral ou www.geoportail.gouv.fr pour avoir une carte IGN à l'échelle.

DP1 conforme :



DP1 non conforme :



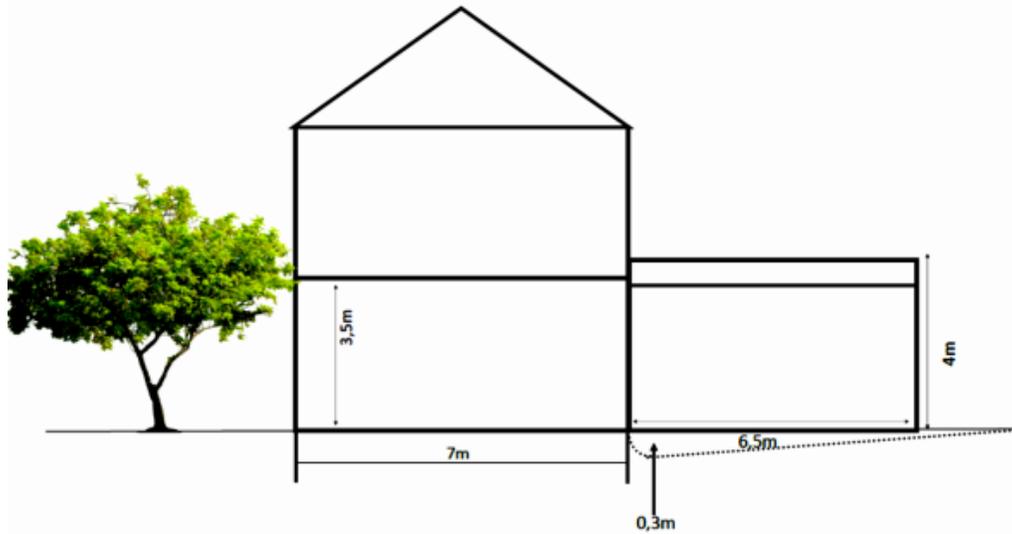
Le plan ci-dessus ne permet pas de situer la parcelle dans la commune (plan trop large).

DP2 : Un plan de masse

A joindre si votre projet porte des constructions / aménagements.

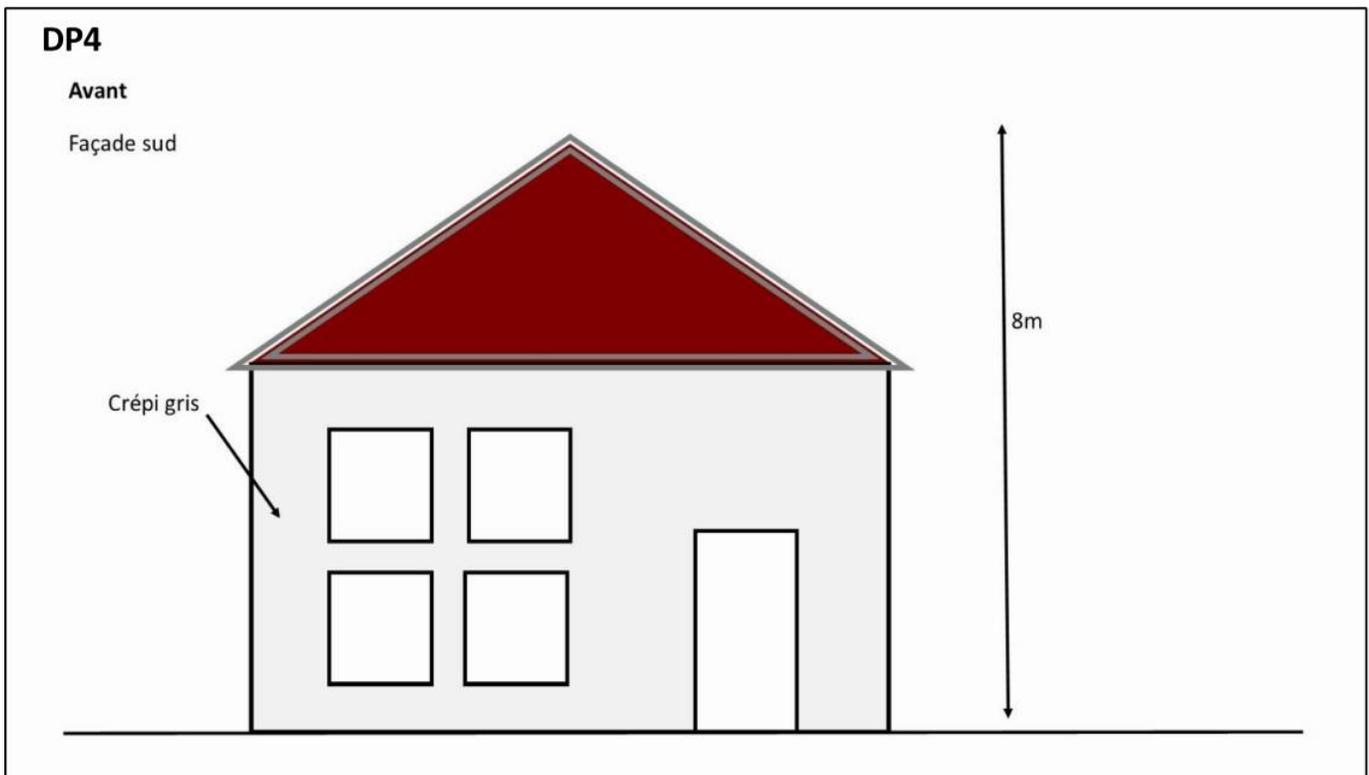
Article R.431-36 b) du code de l'urbanisme : un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante : un plan schématique d'avant et après mon projet de construction.

Après travaux



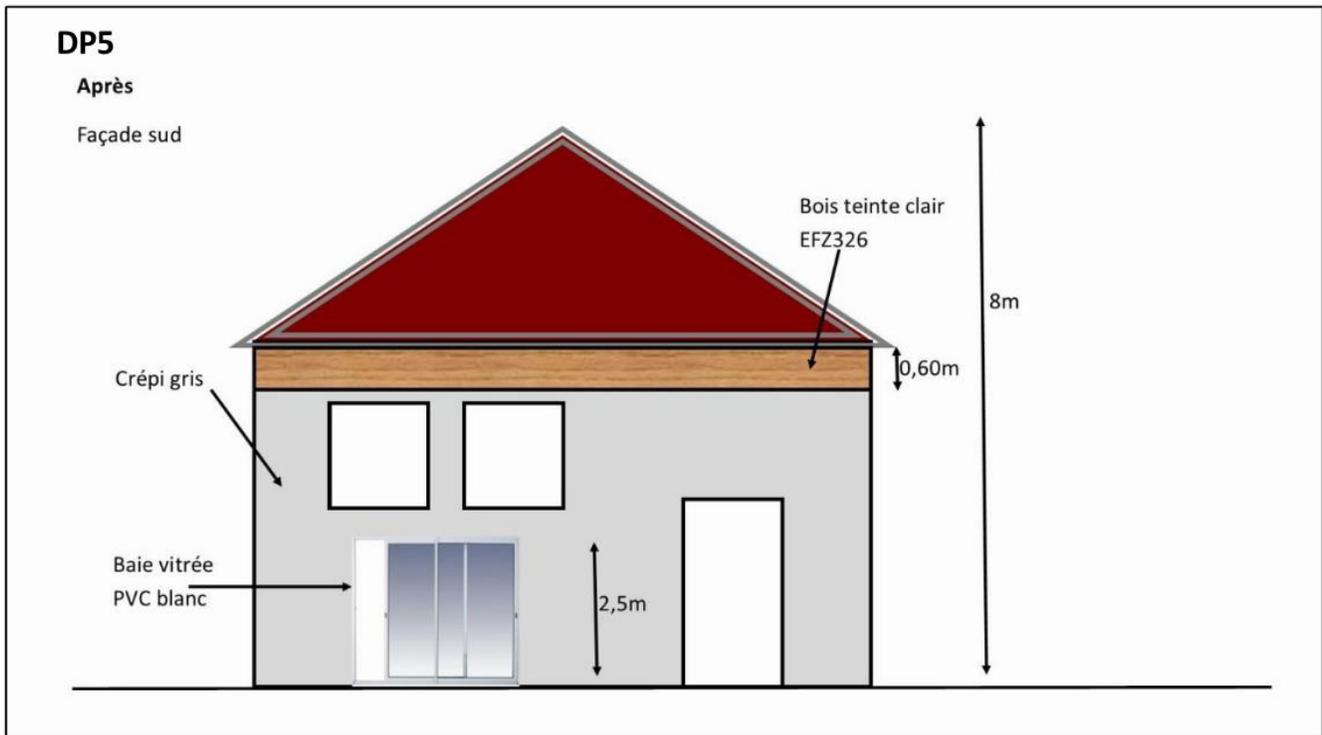
DP4 : Un plan des façades et des toitures

Article R431-10 a) du code de l'urbanisme : un plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur.



DP5 : Une représentation de l'aspect extérieur

Article R431-36 c) du code de l'urbanisme : une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci, sauf si la DP4 est suffisante.



DP6 : Un document graphique

Article R431-10 c) de code de l'urbanisme : un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain.

Il est possible :

- ↪ Soit de réaliser un photomontage, à partir de photos montrant le site existant, une photo après travaux ou encore un croquis du projet ;
- ↪ Soit, il est possible de faire appel à un professionnel.

Les documents fournis (photos) doivent permettre à l'instructeur de connaître l'aspect du terrain d'implantation et des terrains avoisinants (constructions avoisinantes, arbres, plantations existantes, aspect général de la rue, espaces publics, façades...).

Avant travaux



Après travaux



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

Article R431-10 d) du code de l'urbanisme : un document photographique permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.



Figure 1 : Photo proche numéro 1, DP7 au titre de l'article R*431-10 d) du code de l'urbanisme.



Figure 2 : Les points et les angles sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.



Figure 3 : Photo proche numéro 2, DP7 au titre de l'article R*431-10 d) du code de l'urbanisme.

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

Article R431-10 d) de code de l'urbanisme : un document photographique permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement lointain, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.



Figure 4 : Photo 1 dans le paysage lointain article R*431-10 d) du code de l'urbanisme.



Figure 5 : Les points et les angles sont reportés sur le plan de situation et le plan masse.



Figure 6: Photo 2 dans le paysage lointain article R*431-10 d) du code de l'urbanisme.

DP11 : Une notice

Article R431-14, R431-14-1 et R441-8-1 du code de l'urbanisme : une notice faisant apparaître :

- ↳ Les matériaux utilisés ;
- ↳ Les modalités d'exécution des travaux ;
- ↳ Si votre projet porte sur des travaux dans un monument historique inscrit, dans un immeuble adossé à un monument historique classé, dans un immeuble situé en secteur sauvegardé, en abords de monument historique, en zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager, dans une aire de mise ne valeur de l'architecture et du patrimoine ou dans un cœur national ;
- ↳ L'état actuel du terrain ;
- ↳ Le quartier dans lequel il se situe ;
- ↳ Elle décrit le projet ;
- ↳ Elle justifie vos choix (conception architecturale, adaptation au terrain, respect du paysage) ;
- ↳ Elle permet de comprendre l'intégration du projet dans l'environnement.

DP11

Le terrain – l'environnement

- *Maison Bellerive (année approximative de construction 1890), située 43 rue Charles Dupont, sur un terrain de 250 m².*
- *Cette habitation est située à l'extrémité d'un îlot bâti de même gabarit et de même époque.*
- *On y accède par un chemin commun, à partir de la rue Charles Dupont.*
- *La maison comporte une cave, un rez-de-chaussée, une extension, un 1^{er} étage et des combles.*
- *La surface de l'habitation est d'environ 46 m², dont une cave de 18 m².*
- *Il existe sur le terrain une dépendance.*
- *La maison est en brique rouge, la couverture est en tuile rouge et les menuiseries sont en bois (couleur bois naturel au 1^{er} étage et pour la lucarne).*

Le projet

- *Démolition de l'extension de l'habitation (construction vétuste).*
- *Agrandissement de l'habitation d'une surface de plancher de 18.90m².*
- *Les matériaux apparents de cette extension sont les suivants :*
 - *Gros œuvre en maçonnerie, enduit de finition lissé, couleur ton clair.*
 - *Menuiseries (porte et porte fenêtre en bois, teinte naturel).*
 - *Toiture en zinc*
 - *Gouttière en zinc.*
- *Rejointoiement des briques à la chaux, sur l'habitation d'origine.*
- *Remplacement des menuiseries du 1^{er} étage et de la lucarne, à savoir :*
 - *Dimension des fenêtres existantes conservée.*
 - *Remplacement par des fenêtres, double vitrage en bois, teinte naturel.*
- *Rénovation de la dépendance :*
 - *Remplacement de la couverture en tôle par du bac acier, gris aspect zinc.*
 - *Remise en peinture des bardages des murs. Couleur identique à l'agrandissement.*
 - *Remplacement des menuiseries à l'identique (couleur bois naturel).*

Figure 7: Exemple non contractuel, réalisé par le ©Service ADS CCLMHD 07/07/2016

Explications :	À rédiger dans ce document :	Astuces :
<ul style="list-style-type: none"> • La notice complète les autres pièces de votre dossier 	<p>1 – le terrain et l’environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • la description du terrain, à la date du dépôt de la demande (situation, surface, clôture, bâtiments existants, état des constructions et de la végétation) • le contexte des abords (existence de constructions voisines, à quelle distance, leur hauteur, leurs matériaux de construction) <p>2 – le projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les changements prévus dans l’aménagement du terrain (élément modifié ou supprimé) • La conception du projet (implantation, organisation, composition) • Le traitement du projet en limite de terrain (sur rue, vers les voisins) • Le choix des matériaux et des couleurs • Le traitement des espaces libres (surface en espace vert, pelouse, plantations) • L’accès au terrain et/ou la place de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rédiger la note en 2 parties (le terrain et l’environnement – le projet). • Joindre la fiche technique des matériaux et/ou photos de réalisations, similaires à votre projet. • Adapter la notice à votre projet.

Pièces complémentaires selon projet

Selon la nature et/ou la situation de votre projet, si celui-ci porte sur des travaux, installations et aménagements comprenant des démolitions... des pièces supplémentaires sont à fournir.

L’intégralité des pièces sont indiquées de façon exhaustive à la fin de votre cerfa (page 5) dans le bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable.