

Déclaration préalable et division foncière

Conformément aux dispositions législatives en vigueur (article 134 de la loi ALUR du 24 mars 2014 modifiant l'article L. 422-1 du Code de l'Urbanisme relatif à la compétence en instruction et l'article L. 422-8 relatif à la fin de la mise à disposition des services de l'Etat), l'instruction des actes d'urbanisme n'est plus effectuée par la DDT depuis le 1^{er} juillet 2015.

Pour nous permettre d'instruire vos dossiers dans de bonnes conditions, des exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés, notamment lorsque votre projet génère de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol ou encore pour la consultation des services.

La Déclaration Préalable (DP), le Permis de Construire (PC) sont des actes administratifs qui donnent les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Les divisions parcellaires et les changements de destination d'un local doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

- changement de destination d'un local (logement, commerce, ...)
- la division d'une parcelle en vue de construire

La déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou document assimilé.

Cependant, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, **un permis de construire sera exigé si, après la réalisation des travaux, la surface ou l'emprise totale est supérieure à 150 m².**

La déclaration préalable peut être utilisée pour des travaux sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple jusqu'à 40 m²) ou créer une nouvelle construction (comme un abri de jardin jusqu'à 20 m²) ou pour une clôture, une piscine etc...

Elle peut aussi être utilisée pour des travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre, le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

Une déclaration préalable est demandée aussi dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, à condition que cela soit autorisé dans le règlement du PLU en vigueur. Elle est également demandée pour diviser une parcelle en vue de construire.

Vous devez déclarer votre projet au moyen de l'un des formulaires suivants :

cerfa n°13703*07 pour la réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire **portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.**

cerfa n°13404*07 pour la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions. **Pour des travaux qui ne sont pas liés à une maison d'habitation.**

cerfa n°13702*06 la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

Le formulaire doit être dûment complété, daté et signé. S'il y a plusieurs demandeurs, **il faut compléter la fiche spécifique**. Il sera accompagné des pièces dont la liste est énumérée sur la notice de déclaration préalable de travaux.

Dans tous les cas, le dossier devra être fourni en **5** exemplaires.

Il devra à minima contenir :

- un plan de situation (obligatoire) à l'échelle au 5000^{ème} par exemple
- un plan de masse à l'échelle, 250, 500^{ème} par exemple. Il devra contenir l'orientation du terrain. **Ce plan doit obligatoirement être coté dans ses trois dimensions** (longueur, largeur et hauteur du terrain (côte NGF)).

Il doit faire apparaître également les dimensions du bâtiment existant et la distance entre le bâtiment et les limites séparatives

Le projet de construction sera intégré dans ce plan de masse

- les plans de façades, les plans de coupes, les plans de toiture (selon projet)
- un plan d'insertion dans le paysage proche et lointain et/ou des photos si besoin
- une notice décrivant le terrain et présentant le projet
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Des documents complémentaires peuvent être demandés en fonction de la situation de votre terrain. Dès lors que le projet dépasse 20 m² en déclaration préalable, vous devez fournir une attestation dans laquelle vous indiquez que vous prenez en compte les mesures forfaitaires liées au PPR mouvements de terrain (PPR approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008).

Le délai d'instruction est généralement **de 1 mois** à partir de la date du dépôt de votre demande.

Abri de jardin : ce qu'il faut savoir : C'est une construction qui possède une toiture et qui est fermée sur ses 4 côtés, il sera donc comptabilisé dans la surface de plancher maximale autorisée sur votre terrain. **L'abri de jardin est soumis à la taxe d'aménagement** (voir un exemple de calcul du montant de cette taxe).

Si la surface de plancher et l'emprise au sol de votre projet sont :

- supérieurs à 5 m² mais sans dépasser 20 m² = déclaration préalable.
- supérieurs à 20 m² = permis de construire

Vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet d'installation d'un abri de jardin, carport ou garage et pour présenter votre demande de permis de construire, dans le cas où la surface de plancher de votre abris de jardin ou carport, cumulée à la surface existante, dépasse 150 m².

Pour rappel :

Surface de plancher = somme de l'ensemble des surfaces de plancher construites, closes et couvertes, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades.

Emprise au sol = projection verticale des volumes de la construction, tous débords portés par des poteaux inclus. (une terrasse couverte, même si elle n'est pas fermée constitue de l'emprise au sol).

Règles à respecter en limite de propriété pour votre abri :

- Si la construction est en limite séparative exacte de propriété, le propriétaire constructeur doit mettre en place tout dispositif pour assurer l'écoulement des eaux pluviales sur sa propriété. Donc attention aux pentes de toit de votre abri. Obligation d'installer un dispositif de recueillement des eaux pluviales (chéneau) sans débord de limite de propriété.(attention à ne pas dépasser la hauteur autorisée dans le PLU).
- Sinon la construction doit se situer à 3 m de la limite séparative.