

FICHE III : LA DECLARATION PREALABLE

I. Les cas de dépôts de DP

A. Les constructions neuves

Pour une **construction neuve créant une surface entre 2 et 20 m²** de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

La SHOB correspond à une surface close, elle se calcule par niveau en comptant l'épaisseur des murs et en déduisant les surfaces correspondant aux trémies d'escalier, aux garages et aux caves et greniers de moins de 1,80m de hauteur.

Attention :

Les constructions de moins de 2 m² ne nécessitent pas de formalité administrative particulière.

Les constructions de plus de 20 m² sont soumises au permis de construire

Les constructions adossées à une construction existante ne seront pas considérées comme construction neuve, mais comme extension.

Exemples :

- Création de garage indépendant
- Création d'un abri de jardin indépendant
- Création d'une pièce indépendante

B. Les constructions existantes

1) Pour une **modification de l'aspect extérieur**

Exemples :

- *Modification des menuiseries extérieures (portes ou fenêtres)*
Attention : si la modification des ouvertures s'accompagne d'une extension ou surélévation, il s'agit d'un permis de construire
- *Ravalement (enduit, peinture)*
- *Pose de Vélux*
- *Pose de panneaux solaires*

2) Pour une **extension ou surélévation** d'une construction existante

La DP est nécessaire à condition qu'il n'y ait **pas** en plus de l'extension et/ ou de la surélévation **modification ou création d'ouvertures**. Dans le cas contraire il s'agit d'un PC.

Donc pour être dans le cas d'une DP, il ne faut pas que la surélévation ou l'extension concerne les ouvertures.

3) Pour les **constructions supérieures à 12m de hauteur et murs supérieurs à 2 m de hauteur**

Attention : *Les constructions inférieures à ces hauteurs ne nécessitent pas de formalité administrative*

4) Pour une **clôture donnant sur la voie** (*Portail, Mur et Grillage*)

- La DP est nécessaire lorsque le terrain est **dans le périmètre de protection des monuments historiques** (délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2007)

5) Pour un **changement de destination**

- Les différentes destinations définies par le code de l'urbanisme sont (article R.123-9):
 - Habitation
 - Hébergement hôtelier
 - Bureaux
 - Commerce
 - Artisanat
 - Industrie
 - Exploitation agricole ou forestière
 - Entrepôt

Dès lors qu'on passe d'une destination à une autre, il y a changement de destination. Les **bâtiments annexes**, tels que garage, atelier... sont censés avoir la **même destination que le bâtiment principal** auquel ils sont rattachés (art R.421-14) Ainsi, lorsque le garage d'une habitation est transformé en chambre, par exemple, il n'y a pas de changement de destination.

- La **déclaration préalable** est nécessaire lorsque :
 - Le changement de destination a lieu **sans travaux**
 - Les **travaux ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade**

6) Pour la création de 2 lots, ou plus mais sans aucune voie de desserte

Exemple : *Création d'un lotissement* (division d'un terrain en plusieurs lots) *sans création de voirie*

Attention :

Lorsqu'une voie est créée (même s'il n'y a pas plus de 2 lots) il s'agit d'un permis d'aménagement (PA)

7) Pour l'Aménagement intérieur

➤ **Lorsqu'il s'agit d'un commerce** :

S'il s'agit uniquement d'aménagements intérieurs sans modification de l'aspect extérieur, la demande ne fait **pas l'objet d'une DP**.

Par contre, un **dépôt de dossier doit être fait auprès du service bâtiment** (Sidney Dang Tjep) pour ce qui concerne la sécurité incendie et l'accessibilité aux personnes handicapées.

➤ **Lorsqu'il s'agit d'une habitation** :

Si les travaux envisagés ne concernent que l'aménagement intérieur **sans aucune modification de l'aspect extérieur, aucune autorisation administrative n'est requise**.

Sauf lorsqu'il y a **transformation de plus de 10m²** de surface hors œuvre brute (**SHOB**) en surface hors œuvre nette (**SHON**)

Attention : En cas d'implantation d'une activité dans une habitation donner le formulaire T.R.A. 80.

Ex : *un médecin veut implanter son cabinet médical chez lui.*

Une fois le dossier déposé par le pétitionnaire, il faut l'envoyer à la **DDE qui instruit la demande**.

II. Liste des pièces à fournir au public

- ❖ Donner le **formulaire** de DP **avec bordereau** des pièces à joindre (*Cerfa n° 13404*01*)
- ❖ Donner un **plan de situation**
- ❖ Demander à la personne si elle **connait le règlement de zone** qui s'applique à sa parcelle, si non lui expliquer qu'il y a des règles qui s'appliquent et l'envoyer au service urbanisme.
- ❖ **Toutes les pièces** du dossier (formulaire compris) sont à joindre **en 5 à 8 exemplaires datés et signés**
- ❖ **Les délais d'instruction**
 - Le délai d'Instruction d'une DP est de **1 mois** à partir de la date de dépôt de la DP
Exemple : dépôt le 1^{er} octobre donc fin du délai d'instruction le 1^{er} novembre.
NB : En cas de dossier incomplet, le délai d'instruction repart pour 1 mois à compter de la date dépôt de pièces complémentaires.
 - Le délai de droit commun est **majoré de 1 mois lorsqu'un service extérieur doit être consulté** (ABF, IGC...)
 - Au plus tard **dans le 1^{er} mois** du dépôt le pétitionnaire reçoit si besoin par courrier en AR, une notification lui indiquant si le **délai d'instruction est majoré et/ou si son dossier est incomplet**
 - Le délai d'instruction ne comprend pas le délai de contestation de la D.P par une personne (appelé recours des tiers). Ce délai est de 2 mois à compter de l'affichage en Mairie de l'Arrêté d'Autorisation de Travaux.
- ❖ **Le recours à un architecte**

Le recours à un architecte est obligatoire lorsque la SHON totale est supérieure à 170m² (projet et construction existante).

Exemple : extension de 20 m² d'une maison de 155m² = il faut recourir à 1 archi