



# LA DECLARATION PREALABLE

## guide pratique

### Petite Extension

Vous avez un projet :

- d'extension de moins de 20 m<sup>2</sup> ?
- d'extension d'une habitation de moins de 20 ou 40m<sup>2</sup>\* ?

\* - extension de moins de 20 m<sup>2</sup> ou 40m<sup>2</sup>

- extension entre 20 et 40 m<sup>2</sup>, si extension + existant = surface totale de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>

### La déclaration préalable vous concerne

Votre dossier de déclaration préalable doit être composé du formulaire de demande complété et accompagné de documents décrivant votre projet.

- extension habitation : cerfa 13703\*11
- extension bâtiment autre qu'une habitation : cerfa 13404\*11

L'exactitude et la qualité des documents fournis (plans, photos, dessins...) éviteront des retards dus à des demandes de pièces complémentaires.

Il s'agit d'une demande déclarative, toute fausse déclaration peut entraîner l'illégalité et/ou le retrait de l'autorisation délivrée.

**Ce guide, destiné aux cas les plus courants, vous aidera à fournir des documents précis et complets, facilitant ainsi leur compréhension par les personnes chargées d'étudier votre dossier.**

La déclaration préalable est un acte administratif. Sa légalité est subordonnée à des conditions de fond (respect des lois et règlements) et de forme. Elle est délivrée dans les délais prévus par le Code de l'Urbanisme.

**Déposé en mairie ou envoyé avec accusé de réception, le dossier est ensuite examiné par le service instructeur qui vérifie sa recevabilité. Si le dossier est complet, le délai d'instruction est celui indiqué sur le récépissé de dépôt, sauf modification de délais qui sera notifiée par courrier recommandé dans le délai d'un mois à réception de la demande. Ce délai tient compte de la consultation des services intéressés par ce projet. L'examen technique du projet permet de vérifier sa conformité aux règles d'urbanisme.**

## DP1 – LE PLAN DE SITUATION [art. R.431-36a) du Code de l'Urbanisme]

Il sert à situer votre terrain dans la commune

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000<sup>e</sup> (1cm = 50 m) et le 1/25000<sup>e</sup> (1cm = 250 m)

Utilisez de préférence le format 21 x 29,7 cm.

Indiquez, pour le plan :

- son orientation (indiquez le nord),
- l'endroit à partir duquel les 2 photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises ainsi que l'angle de prise de vue ►



## DP2 – LE PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER OU A MODIFIER [art. R.431-36b)]

Il permet de :

- représenter le terrain (dimensions, bâtiments existants, plantations),
- situer la future construction sur le terrain

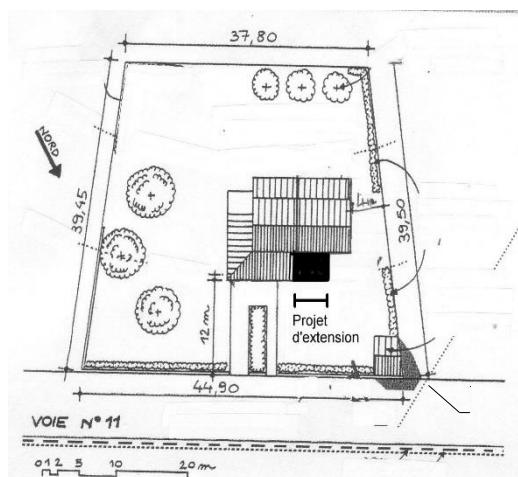
Utilisez un plan (cadastral, de géomètre, ...) à une échelle comprise entre le 1/50<sup>e</sup> (1cm = 50cm) et le 1/500<sup>e</sup> (1cm = 5m).

Indiquez l'échelle du document.

Le plan doit faire apparaître :

- son orientation (indiquez le nord),
- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact
- l'extension prévue avec ses dimensions et son emplacement exact projeté
- les arbres existants en indiquant ceux conservés et sont supprimés
- les arbres qui doivent être plantés
- l'endroit à partir duquel les 2 photos jointes (pièces DP7 et DP8) ont été prises ainsi que l'angle de prise de vue ►

### Extension habitation – Projet

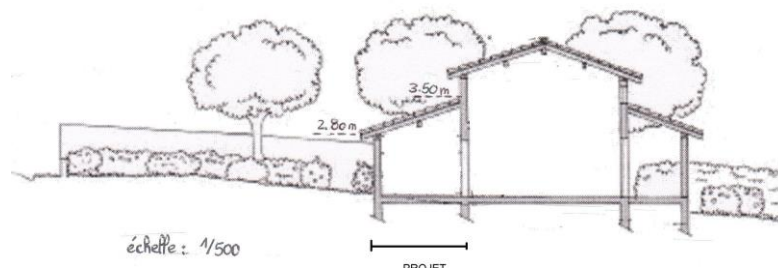


## DP3 – LE PLAN EN COUPE [art. R.431-10b) du Code de l'Urbanisme]

Il montre l'accès à la construction et son adaptation au terrain, en particulier si celui-ci est en pente

Le plan doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après travaux
- l'implantation du projet par rapport au profil du terrain



Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan de coupe sur le plan de masse.

## DP4 – LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]

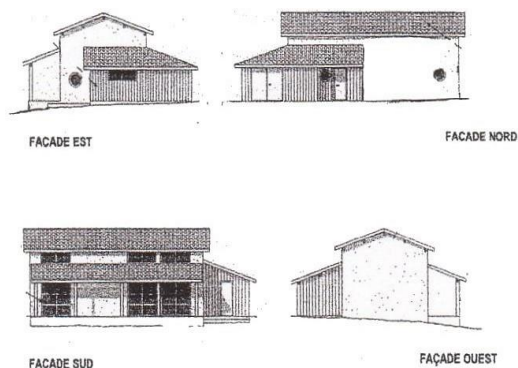
Il permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction

Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100<sup>e</sup> (1 cm = 1 m) ou 1/50<sup>e</sup> (1 cm = 50 cm).

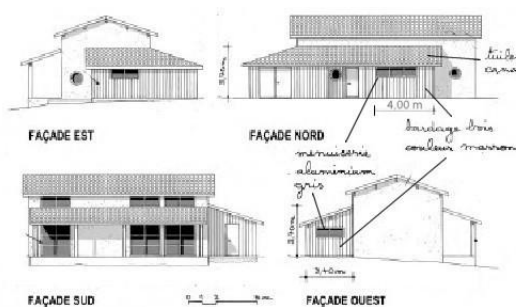
Indiquez :

- les dimensions de la construction (longueur, largeur et hauteur)
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.)
- les matériaux apparents utilisés
- les éléments de décors (moultures, corniches...)
- fenêtres, portes, cheminée...
- l'échelle du document

Extension habitation – Etat des lieux



Extension habitation – Projet



## DP5 – REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION [art. R.431-36c) du Code de l'Urbanisme (si votre projet modifie l'aspect extérieur de la construction)]

Prenez une photographie, noir et blanc ou couleur, de la maison telle qu'elle est actuellement.

Représentez sur cette photographie l'extension.

Vous pouvez réaliser au choix :

- 1 croquis à la main (en noir et blanc ou en couleur)
- 1 montage photographique,
- 1 simulation informatique.

Extension habitation – Projet



**Si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :**

## **DP6 – UN DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT [Art. R. 431-10 C) DU CODE DE L'URBANISME]**

Il permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et au paysage

Prenez une photographie, noir et blanc ou couleur, de l'environnement actuel de votre maison.

Représentez sur cette photographie l'extension.

Vous pouvez réaliser au choix :

- 1 croquis à la main (en noir et blanc ou en couleur),
- 1 montage photographique,
- 1 simulation informatique.

Extension habitation – Projet



**Attention : vous devez fournir, dans chaque dossier, des photographies et non une photocopie de la photographie originale**

## **DP7 – PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE [Art. R 431-10 d) DU CODE DE L'URBANISME]**

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation et des terrains qui jouxtent immédiatement.

Si votre projet est en zone urbaine, elle montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Si votre projet est en zone rurale, elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation.



## **DP8 – PHOTOGRAPHIE PAYSAGE LOINTAIN [Art. R 431-10 d) DU CODE DE L'URBANISME]**

Elle permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, elle montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale, elle montre le paysage environnant.



## **DP11 – NOTICE [Art. R. 431-14, R. 431-14-1 et R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]**

Elle permet de vérifier si les matériaux utilisés et les modalités d'exécution sont bien conformes à l'objectif de préservation du bâtiment.

Vous devez décrire l'ensemble des matériaux utilisés pour les travaux, ainsi que les modalités de leur en œuvre et d'exécution du chantier.



## SURFACE TAXABLE - SURFACE DE PLANCHER

La délivrance du permis de construire génère des taxes :

- la taxe d'aménagement.

*Cette taxe est recouvrée en deux fractions, 12 et 24 mois après la délivrance du permis de construire. Elles sont calculées en fonction de la surface taxable, du type de construction et d'une valeur forfaitaire pour d'autres éléments de construction (stationnement extérieur, piscine...)*

- la redevance d'archéologie préventive.

D'autres participations, prescrites dans l'arrêté d'autorisation de la déclaration préalable, peuvent être demandées.

Lorsque le projet est une extension d'habitation, l'imprimé fait état des surfaces existantes et des surfaces créées, afin de déterminer la catégorie d'imposition.

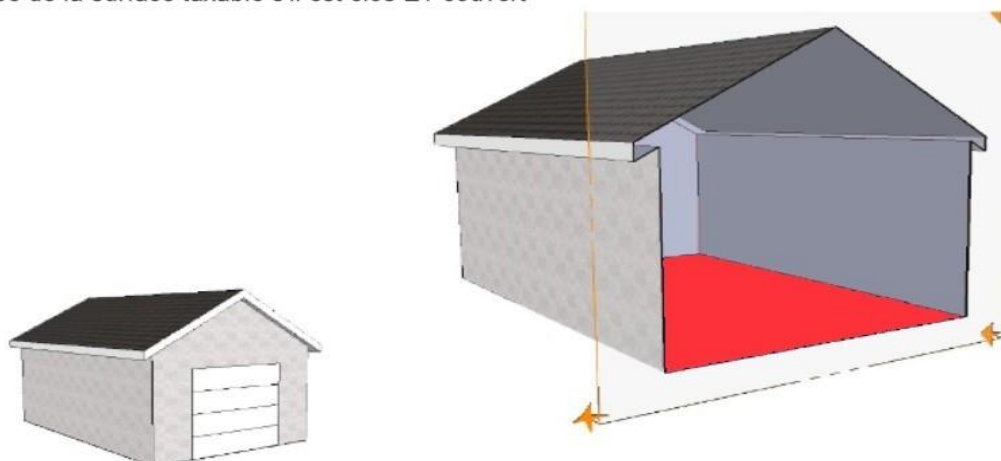
### SURFACE TAXABLE

L'article R.331-7 du code de l'urbanisme définit la surface taxable comme étant égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.



un garage, comme toute autre annexe à l'habitation créée de la surface taxable s'il est clos ET couvert



## SURFACE DE PLANCHER


La surface de plancher de la construction est égale à la surface taxable après déduction des surfaces liées au stationnement des véhicules.



surface sous moins de 1,80m de hauteur



 surface de plancher

 à ne pas prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher

vides causés par les escaliers

espace de stationnement

surface sous avancée de toiture

## **POUR VOUS RENSEIGNER ET VOUS AIDER**

- Service Application du Droit des Sols de la Communauté de Commune du Confluent et des Coteaux de Prayssas  
30 Rue Thiers 47190 AIGUILLON - tel : 05.35.23.00.15 ou 05.35.23.00.16  
E-mail : [secretariat@ccconfluent.fr](mailto:secretariat@ccconfluent.fr)

- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E. 47) - 9 rue Etienne Dolet 47000 Agen  
Tél.05 53 48 46 70 - E-mail : [direction@caue47.com](mailto:direction@caue47.com) - site : [www.caue47.com](http://www.caue47.com)

- la Direction Départementale des territoires (DDT47) – 1722 avenue de Colmar 47916 Agen Cedex9  
Tel : 05.53.69.33.33 - E-mail : [ddt@lot-et-garonne.gouv.fr](mailto:ddt@lot-et-garonne.gouv.fr)

- le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) – 1 rue Beauville 47000 Agen  
Tél : 05 53 47 08 42 - Email : [sdap.lot-et-garonne@culture.gouv.fr](mailto:sdap.lot-et-garonne@culture.gouv.fr)

- Le site officiel de l'administration française : [Service-public.fr](http://Service-public.fr)