LA DECLARATION PREALABLE

guide pratique

Petite Extension

Vous avez un projet
- d'extension comprise entre 5 et 20 m² ?
- d'extension d'une habitation de moins de 20 ou 40m²* ?

* *- extension de moins de 20 m² (ou de moins de 40m2 en zone U)*
- extension entre 20 et 40 m², si extension + existant = surface totale de plancher inférieure à 150 m²

La déclaration préalable vous concerne.

Votre dossier de déclaration préalable doit être composé du formulaire de demande complété
- extension habitation : cerfa 13703
- extension bâtiment autre qu'une habitation : cerfa 13404

et accompagné de documents décrivant votre projet.

ou saisi de façon dématérialisée à partir du site internet de la commune, rubrique « au quotidien » colonne Urbanisme cliquer sur « autorisations » puis sur « accéder au guichet unique » Il suffit de créer un compte avec une adresse e-mail et un mot de passe, puis de compléter les rubriques et joindre les annexes en format pdf ou jpeg

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 entrainer 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

Il sert à situer votre terrain dans la commune.

Utilisez un plan de ville ou une carte à une échelle comprise entre le 1/5000e (1cm = 50 m) et le 1/25000e (1cm = 250 m) de format 21 x 29,7 cm minimum.
(le plan du cadastre est téléchargeable gratuitement sur cadastre.gouv.fr en tapant l'adresse ou le numéro de la parcelle, choisir l'échelle avec la réglette en haut à gauche)

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

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

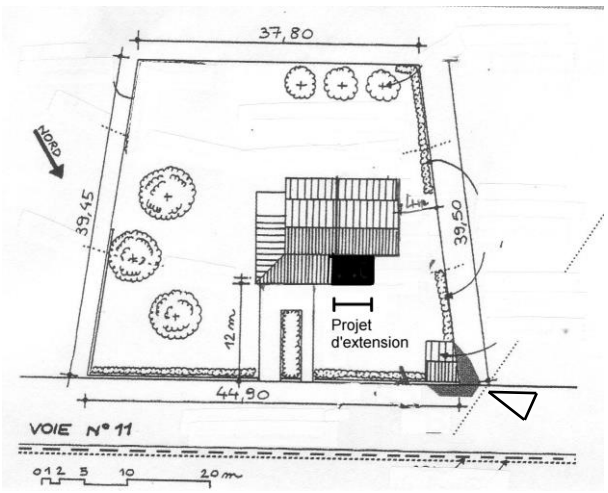
<u>Extension d'habitation :</u>

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

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 ➢

Indiquez l'échelle du document.

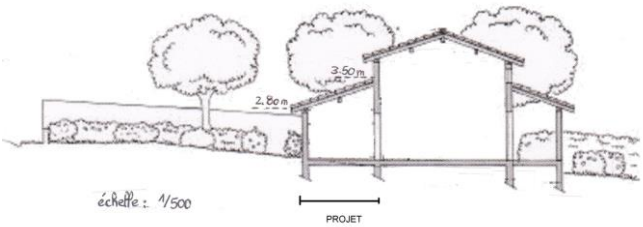
Extension habitation – Projet



DP3 – LE PLAN EN COUPE

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



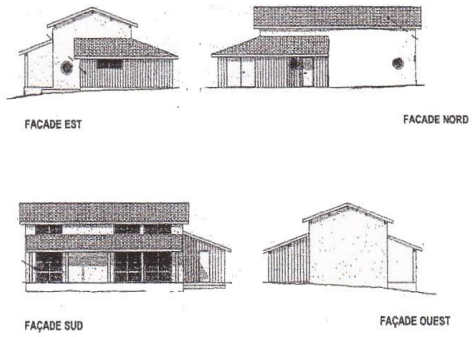
DP4 – LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

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

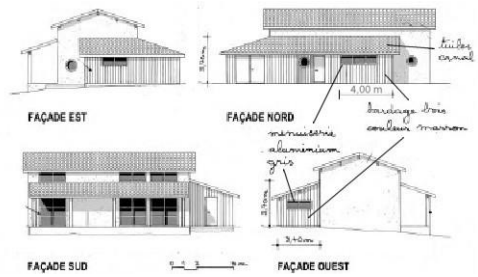
Représentez un plan de chaque façade à l'échelle 1/100e (1 cm = 1 m) ou 1/50e (1 cm = 50 cm).

Indiquez :
- les dimensions de la construction (longueur, hauteur)
- l'orientation (façade sud, façade ouest, etc.)
- les matériaux apparents utilisés
- les éléments de décors (moulures, corniches…)
- fenêtres, portes, cheminée…
- les couleurs
- l'échelle du document

Extension habitation – Etat des lieux



Extension habitation – Projet



DP5 – REPRESENTATION DE L'ASPECT EXTERIEUR

Il permet d'apprécier quel sera 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

DP6 – DOCUMENT GRAPHIQUE

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

DP7 – PHOTOGRAPHIE ENVIRONNEMENT PROCHE

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

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

(seulement pour les terrains situés dans le périmètre de protection d'un monument historique, en zone AVAP, en ZPPAUP ou en site inscrit)

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.

POUR VOUS RENSEIGNER ET VOUS AIDER

- **Service Urbanisme de la Ville de Bagnères de Bigorre / Service Instructeur des A.D.S. de la C.C.H.B.** : 6 rue Emilien Frossard 65200 Bagnères de Bigorre - tel : 05.62.95.87.71 - Courriel : ads@haute-bigorre.fr
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement : **C.A.U.E. 65** - 14, boulevard Claude Debussy 65000 Tarbes Tel :05.62.56.71.45 - Courriel : caue65@wanadoo.fr
- la Direction Départementale des territoires : **DDT 65** – Courriel : ddt@hautes-pyrenees.gouv.fr
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine : **U.D.A.P. des Hautes-Pyrénées -** Cité Administrative Reffye 10 Rue Amiral Courbet – BP1707 - 65017 Tarbes cedex 9 : Tél. : 05 62 44 59 40
- Fiches pratiques et assistance en téléservice sur les autorisations d'urbanisme : site service-public.fr Rubrique Logement /Urbanisme /Autorisations d'urbanisme

SURFACE TAXABLE - SURFACE DE PLANCHER

La délivrance d'une déclaration préalable avec création de surface 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 et du type de construction.

- la redevance d'archéologie préventive.

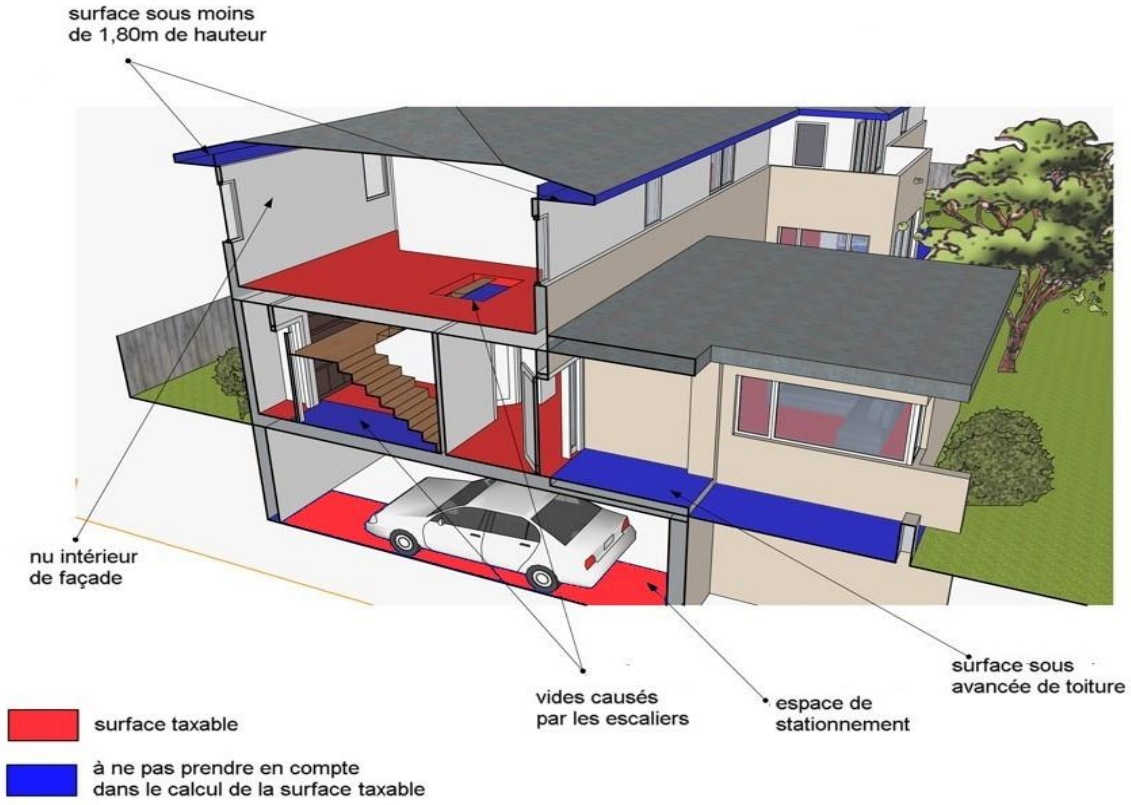
D'autres participations, prescrites dans l'arrêté d'autorisation du permis de construire, peuvent être demandées.

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.

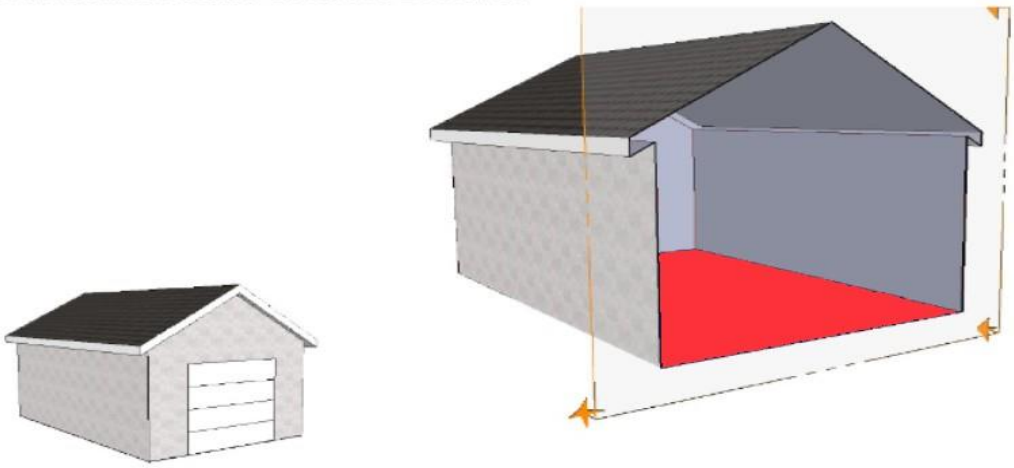
SURFACE TAXABLE

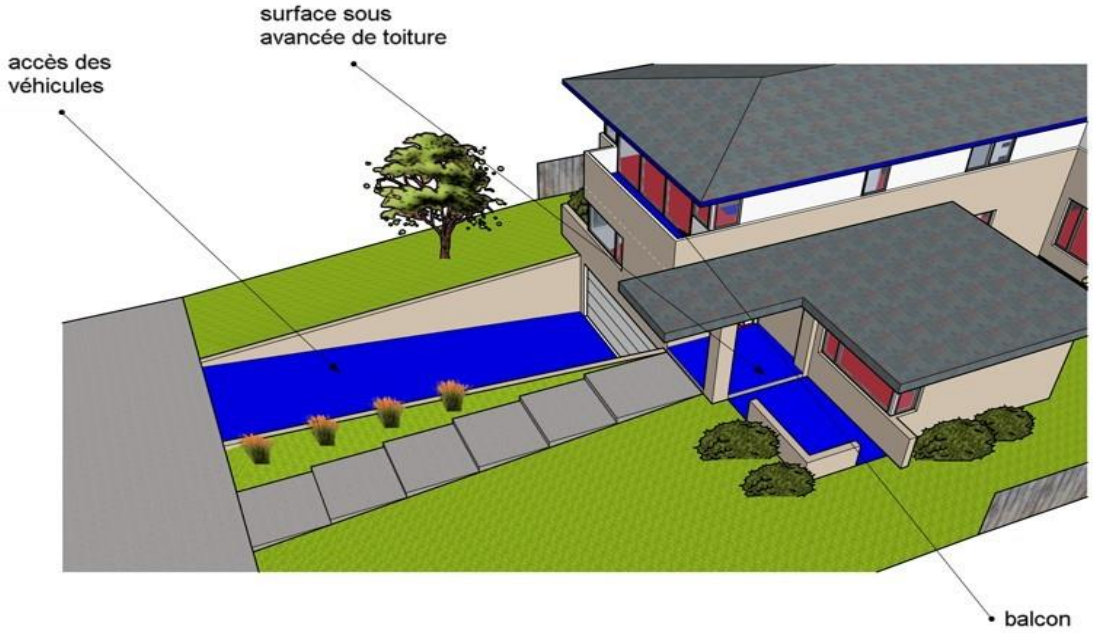
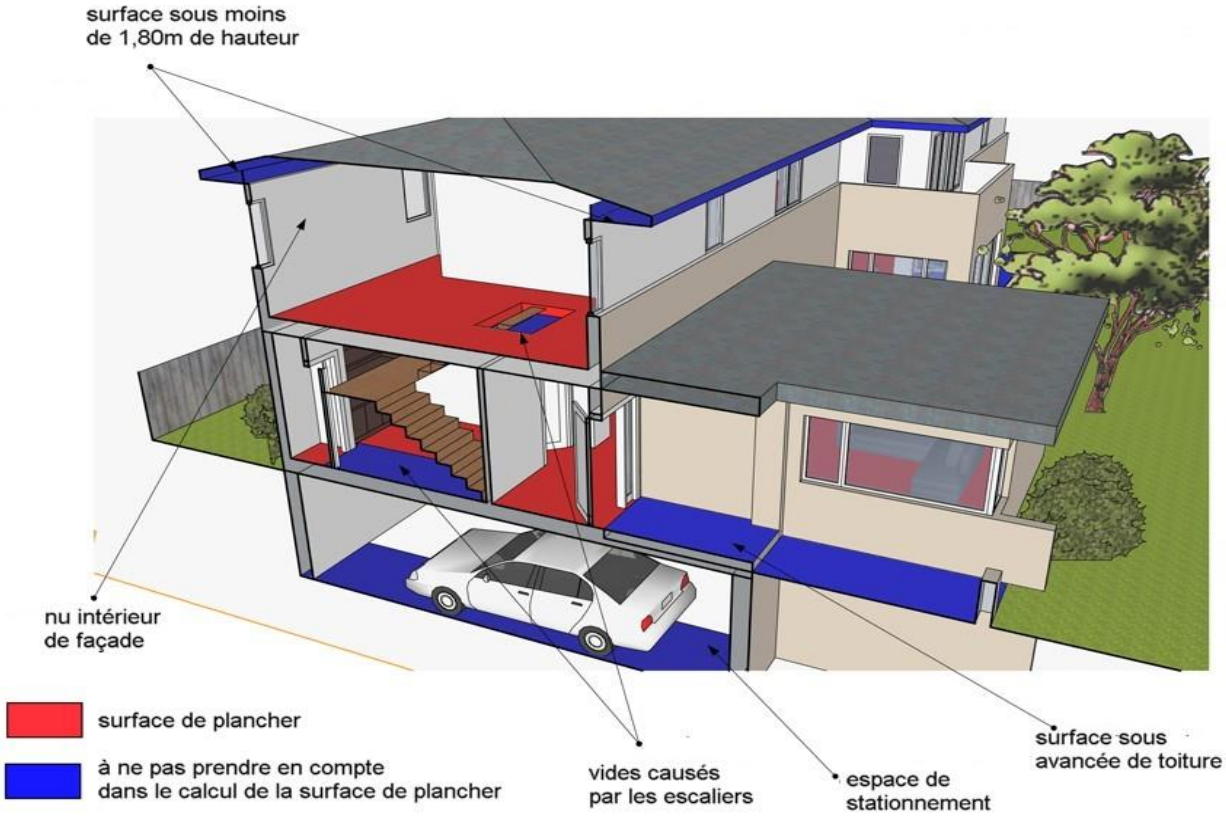
L'article R.331-7 du code de l'urbanisme définit la surface taxable comme étant égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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
crée 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