

QUESTIONS / RÉPONSES

Déposer une Déclaration Préalable permet-il d'obtenir automatiquement l'autorisation de construire ?

NON, tout comme le Permis de Construire (PC), la Déclaration Préalable (DP) est soumise à une procédure d'instruction.

Un projet qui ne respecte pas les règles de droit sera forcément refusé, qu'il s'agisse d'un Permis de Construire ou d'une Déclaration Préalable.

Par exemple, l'extension peut être refusée pour non-respect des règles d'implantation.

Déposer une Déclaration Préalable exonère-t-il de fournir des pièces écrites ?

NON, même si la Déclaration Préalable comporte moins de documents susceptibles d'être exigés qu'un Permis de Construire, certaines pièces seront obligatoirement exigées telles que :

- les formulaires comprenant l'identité du demandeur, la description du projet et du terrain, le tableau des surfaces, le volet fiscal en cas de création de surface taxable. (documents disponibles sur www.service-public.fr)
- les plans : plan de situation, plan de masse, plan des façades ...

Les taxes d'urbanisme sont-elles moins élevées pour une Déclaration Préalable ?

NON, depuis le 1er mars 2012, les taxes d'urbanisme sont calculées forfaitairement au prorata de la **surface taxable construite** selon la formule suivante :

- **surface taxable construite x valeur forfaitaire x taux en vigueur**
- Pour plus d'information, consultez la plaquette **INFORMATIONS RELATIVES A LA FISCALITE DE L'URBANISME** consultable sur le site : www.meuse.gouv.fr

Ce n'est donc pas le régime des autorisations d'urbanisme (PC ou DP) qui fixe le montant des taxes, mais la surface taxable créée.

Une Déclaration Préalable peut-elle, une fois délivrée, être supprimée par l'administration ?

OUI, une Déclaration Préalable pour laquelle une erreur d'instruction aurait été commise peut être supprimée dans **un délai de 3 mois à compter de sa délivrance**.

Pour tout renseignement complémentaire, prière de contacter les services instructeurs concernés :



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES
DE LA MEUSE

Pôle Urbanisme Nord Meusien (DDT 55 / PUNM) / Tél. : 03 29 86 97 44

Pôle Urbanisme Sud Meusien (DDT 55 / PUSM) / Tél. : 03 29 79 48 65

Site Préfecture de la Meuse : www.meuse.gouv.fr

Direction Départementale des Territoires de la Meuse
14 Rue Antoine Durenne - C.S. 10501 - 55012 Bar le Duc Cedex
Horaires d'ouverture : 8 H 30 - 12 H / 14 H - 17 H



PRÉFET DE LA MEUSE

**INFORMATIONS
RELATIVES À LA
DÉCLARATION PRÉALABLE
MODALITÉS D'APPLICATION**

CONDITIONS POUR CONSTRUIRE

UNE

EXTENSION JUSQU'À 40 m²

AVEC UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sous certaines conditions, il est possible de construire une extension jusqu'à 40 m² sans permis de construire, mais en déposant une Déclaration Préalable (DP) de travaux.

(Décret n° 2011-1171 du 5 décembre 2011 entré en vigueur le 1er janvier 2012)

CONDITIONS POUR CONSTRUIRE UNE EXTENSION JUSQU'À 40 m² AVEC UNE DÉCLARATION PRÉALABLE

1. Les travaux doivent obligatoirement concerner une extension (et non une nouvelle construction indépendante)

La notion d'extension est retenue quand les travaux envisagés (créant de la **surface de plancher*** ou de l'**emprise au sol****) doivent être réalisés au contact d'une construction existante.

C'est le cas par exemple d'un garage accolé, d'une véranda, d'une surélévation, de la création d'un étage ...

A l'inverse, les constructions nouvelles, édifiées en dehors de tout contact avec un bâtiment existant, ne sont pas concernées : abri de jardin isolé, bûcher ...

↳ **La surface de plancher*** est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert dont on déduit l'épaisseur des murs.

Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ne sont pas comptabilisées.

↳ **L'emprise au sol**** correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus lorsqu'ils sont soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2. Le terrain du projet doit être situé dans une zone couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un Plan d'Occupation des Sols (POS)

↳ La réforme concerne uniquement les communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un Plan d'Occupation des Sols (POS).

↳ Les terrains dont les règles de droit sont fixées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou par une carte communale sont **donc exclus de ce dispositif**.

3. Le terrain du projet doit être localisé dans une zone urbaine (zone U)

↳ La seule présence d'un PLU ou d'un POS ne garantit pas la possibilité de profiter de la dispense de Permis de Construire (PC).

↳ Seuls les terrains situés dans les **zones urbaines (zones U)** d'un PLU ou d'un POS sont concernés.

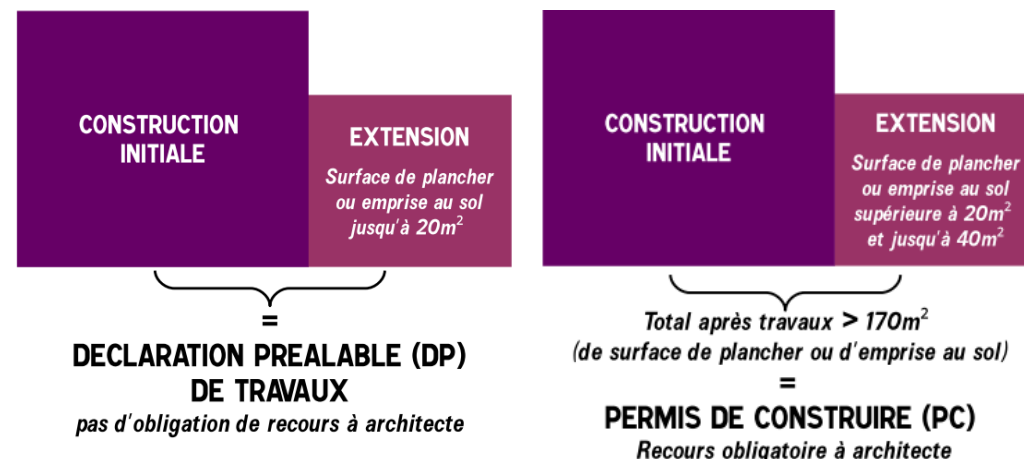
↳ Sont exclues du dispositif, les zones **AU** (à urbaniser), **A** (agricoles) et **N** (naturelles et forestières) des **PLU** ainsi que les zones **NA** (urbanisation future), **NC** (agricoles) et **ND** (naturelles) des **POS**.

4. Les surfaces de plancher ou d'emprise au sol totales doivent être inférieures à 170 m² après travaux

Cette hausse du seuil de la Déclaration Préalable (DP) à 40m² ne s'applique pas si les travaux d'extension (entre 20 et jusqu'à 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol) portent la surface totale de la construction (**construction initiale + extension**) à plus de 170 m².

Dans ce cas, un Permis de Construire (PC) est alors nécessaire. Cette disposition a pour principal objectif de maintenir les conditions de recours à l'architecte.

Par exception, pour ne pas pénaliser les constructions de plain-pied, les surfaces créées par les garages ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface totale.



EXTENSION JUSQU'À 40m² EN ZONE URBAINE, DP OU PC ? (en zone U d'une commune couverte par un POS ou un PLU)

SURFACE DE L'EXTENSION ↓	SURFACE TOTALE → Construction initiale + extension	
	< 170m ² Construction initiale + extension	> 170m ² Construction initiale + extension
EXTENSION ≤ 20m ²	DP	DP
20m ² < EXTENSION ≤ 40m ²	DP	PC (donc recours obligatoire à architecte)

Une construction initiale de plus de 170 m² de surface (surface de plancher ou emprise au sol) peut faire l'objet d'une extension jusqu'à 40 m² avec une Déclaration Préalable (DP) si le terrain est situé en zone urbaine (zones U) d'un PLU ou d'un POS.