



Crégy
-lès-
Meaux

URBANISME

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

GUIDE PRATIQUE

Sommaire

Dans quels cas faut-il une déclaration préalable ?	page 3
Vérifier la compatibilité entre travaux et règlement	page 4
Le formulaire	page 5
DP1 Un plan de situation	page 6
DP2 Un plan de masse avant et après travaux	page 7
DP3 Un plan en coupe du terrain et de la construction avant et après travaux	page 8
DP4 Les plans des façades et toitures avant et après travaux	page 9
DP5 Une représentation de l'aspect extérieur de la construction après travaux	page 10
DP6 Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement	page 11
DP7 Une photographie pour situer le terrain dans son environnement proche	page 12
Informations complémentaires	page 13
Déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux	page 14

La déclaration préalable

Est un document administratif qui permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Ce document est obligatoire pour les petits travaux :

- Création et modification d'une clôture
- Changement des fenêtres
- Création d'une fenêtre de toit, d'un balcon
- Modification de la toiture
- Ravalement des façades
- Création d'une terrasse sur pilotis
- Division d'une parcelle en vue d'être bâtie
- Installation d'un climatiseur, d'une pompe à chaleur, de panneaux solaires
- Construction d'un garage, d'un abri de jardin, d'un local poubelle de 5 à 20m² de surface de plancher
- Changement de destination de locaux...

Les travaux s'additionnent :

- Une seule demande de déclaration préalable pour le changement d'une clôture et le ravalement d'une maison par exemple.



Vérifier la compatibilité entre travaux et règlement

Première étape : prendre connaissance de la réglementation en vigueur et vérifier si vos travaux sont compatibles.

- Vous pouvez vous rapprocher d'un architecte, professionnel agréé et formé, pour vous conseiller, pour constituer votre dossier de demande de déclaration préalable ou pour prendre en charge l'ensemble de votre programme de travaux.
- Le dossier de déclaration préalable, composé du formulaire et des pièces annexes, doit être complet afin de permettre au service d'urbanisme de la Ville de comprendre les travaux que vous entreprendrez et d'instruire convenablement votre demande.
- **Le délai d'instruction d'un dossier (complet) est d'un à deux mois (si consultation).**
- Fournir au minimum quatre exemplaires des formulaires et des plans. Des exemplaires supplémentaires peuvent être demandés, notamment lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou pour d'autres consultations.
- La liste des pièces à fournir est détaillée sur la notice de demande de déclaration préalable.
- Votre autorisation est valable trois ans.
- Rappel : les règlements évoluent, les constructions voisines n'informent en rien de ce qui pourrait être réalisé sur son propre terrain.

Nb : toutes les pièces doivent être signées par le(s) demandeur(s).

DP1 Un plan de situation

Disponible sur le site de la www.cregylesmeaux.fr

- Signalez la localisation de votre projet par un point.

Exemple :

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE COMMUNE DE CRÉGY-LÈS-MEAUX

PLAN DE SITUATION

Propriété sise _____

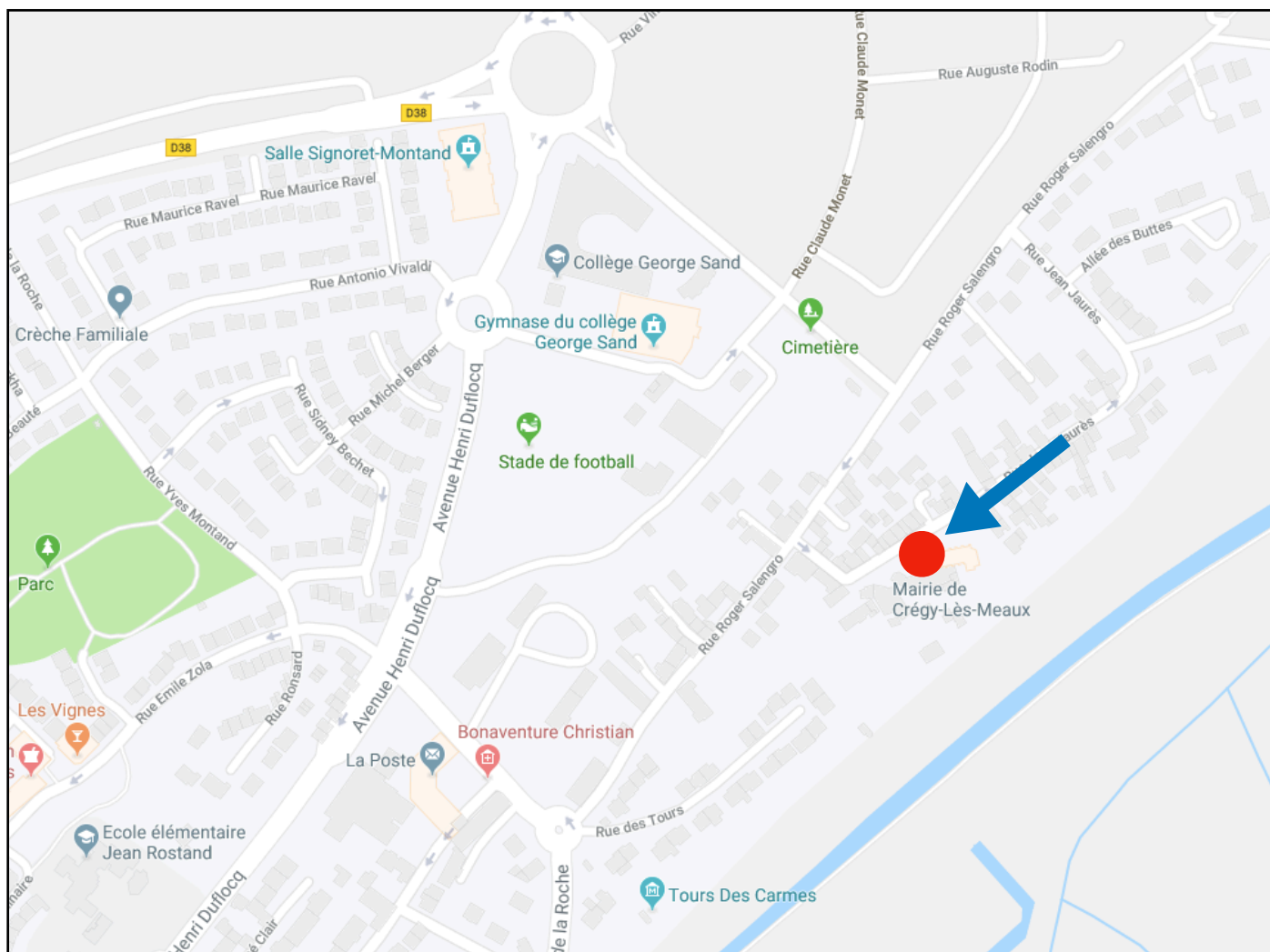
Cadastrée section _____ n° _____

Superficie _____ m²

Propriétaire _____



échelle
1/10.000ème



DP2 Un plan de masse avant et après travaux

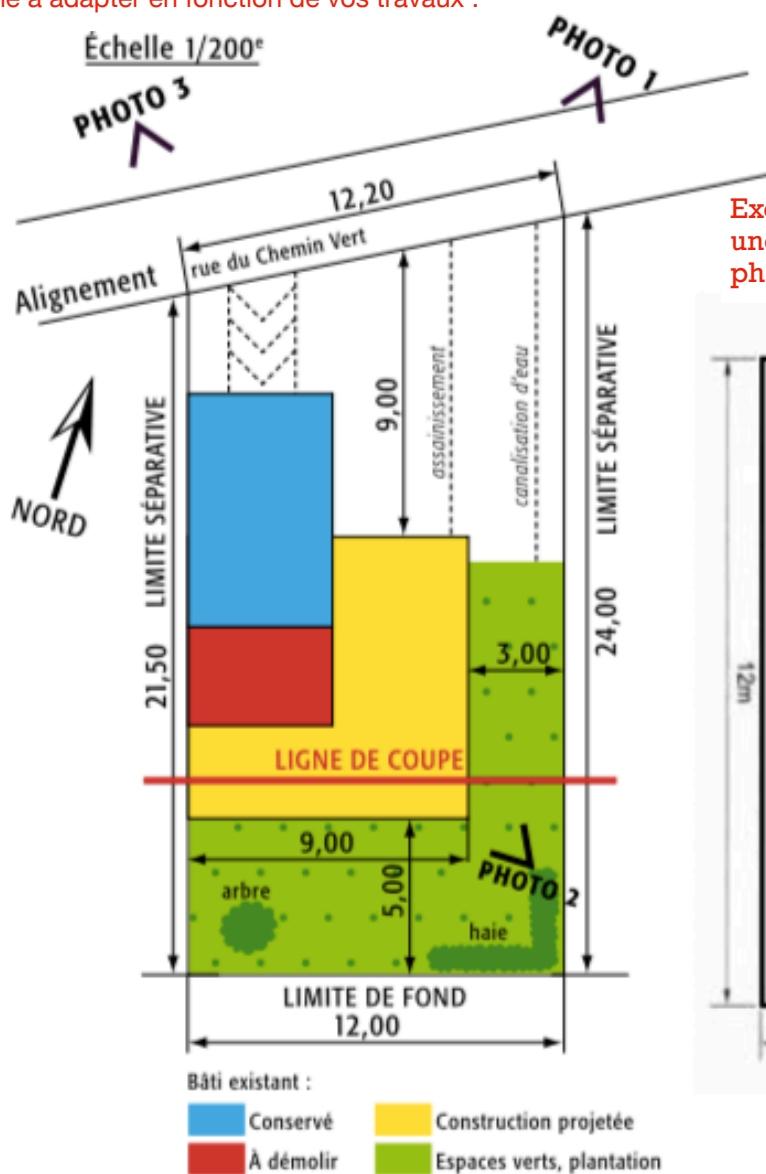
(plan schématique « vu d'avion »)

Plan disponible sur www.cadastre.gouv.fr. Ce plan de masse avec le projet de construction est à élaborer par vos soins (informatiquement ou à la main).

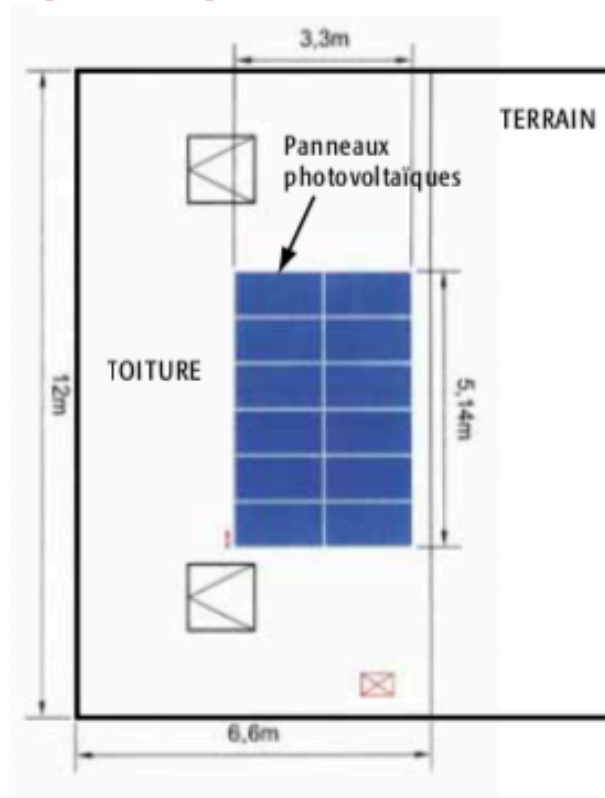
Doivent obligatoirement y figurer :

- Le titre
- L'échelle
- L'orientation
- Les cotes dans les 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur)
- Les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact
- Les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté
- Les arbres existants et/ou ceux qui doivent être plantés
- L'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux ou installation du système d'assainissement individuel (EU = eaux usées, EP = eaux pluviales)
- L'endroit à partir duquel les photographies ont été prises.

Exemple à adapter en fonction de vos travaux :



Exemple d'un plan de masse présentant une toiture pour l'installation de panneaux photovoltaïques :



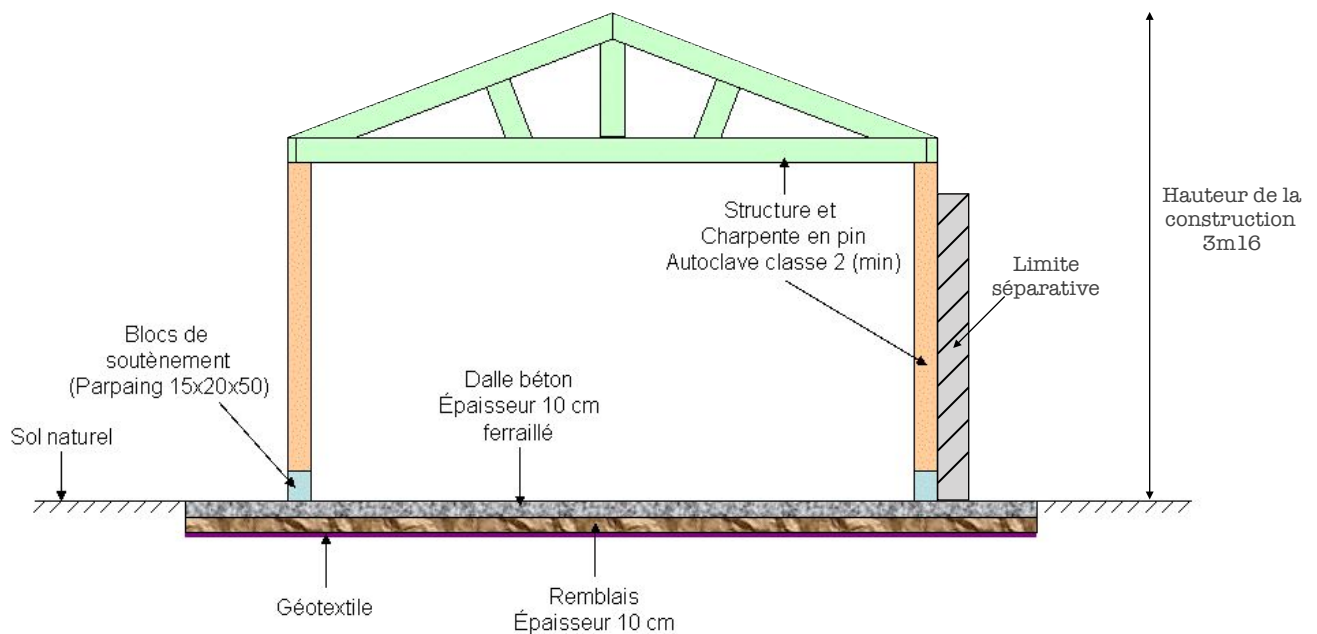
DP3 Un plan en coupe du terrain et de la construction avant et après travaux

(il représente la tranche verticale, le profil du terrain et de la maison)

Doivent obligatoirement y figurer :

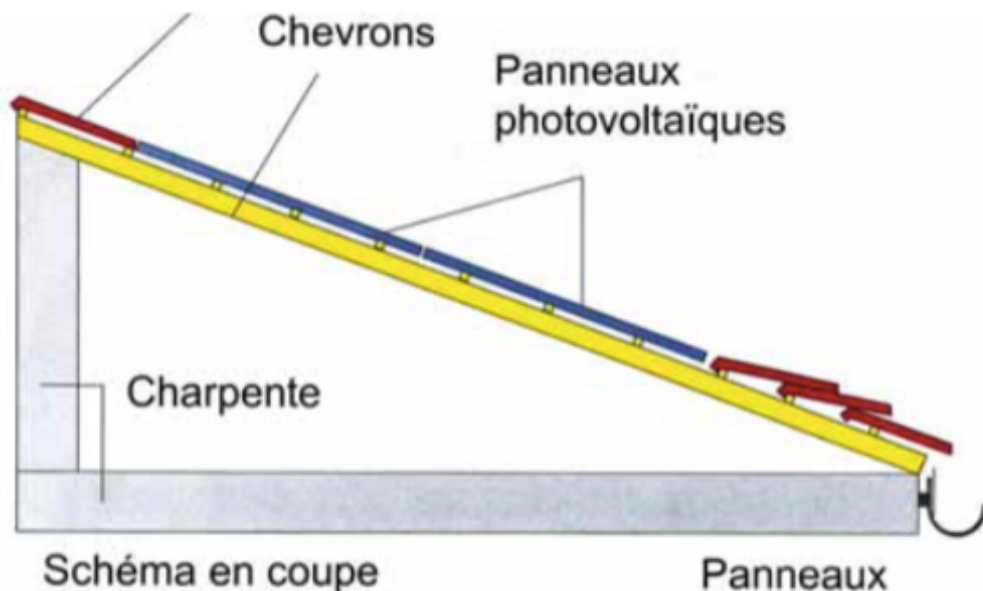
- Le titre
- L'orientation
- L'échelle
- Les planchers et les cloisons
- Les hauteurs d'allèges des fenêtres (en façade et toiture)
- La hauteur de la construction au faîte et à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Exemple : abri de jardin



Échelle : 3cm = 1m

Exemple : installation de panneaux photovoltaïques



DP4 Les plans des façades et toitures avant et après travaux

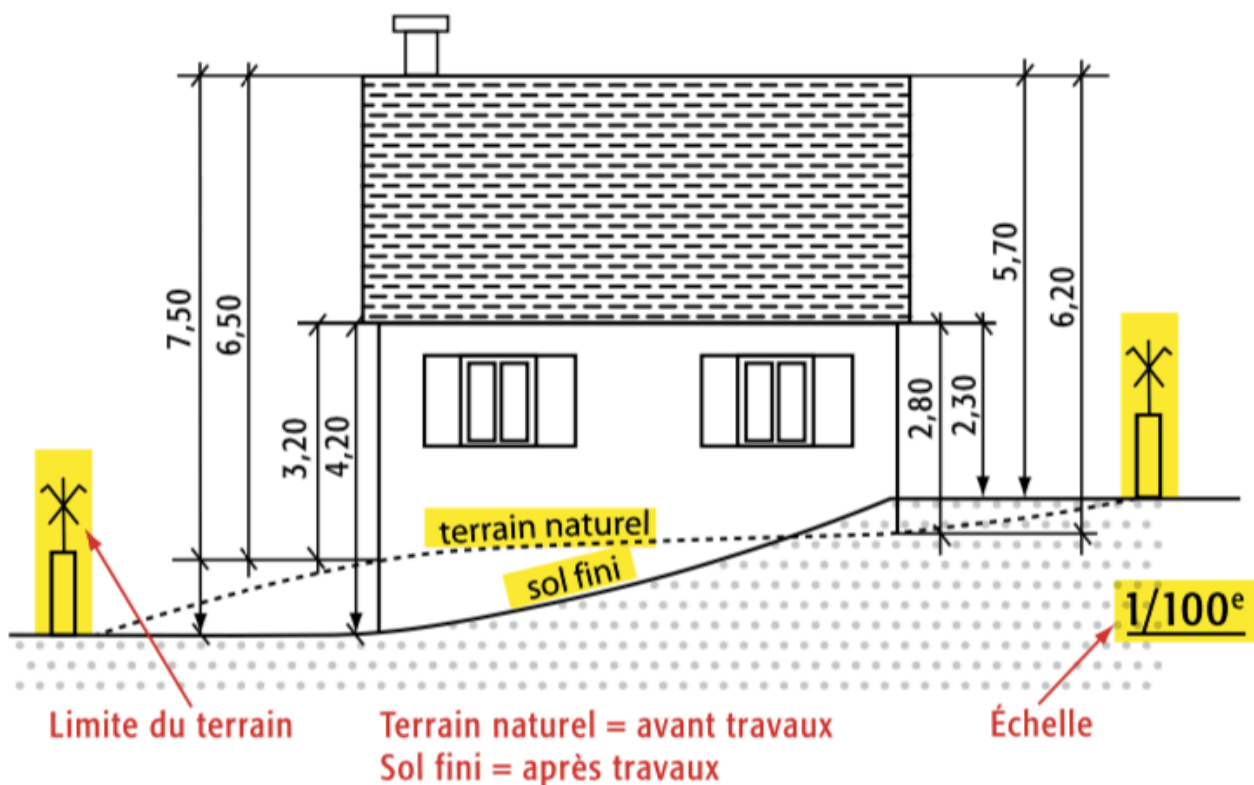
Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, en prenant soin d'indiquer les matériaux, le choix des couleurs, les éléments de décor (moultures, corniches), les portes, fenêtres, cheminées...

Doivent obligatoirement y figurer :

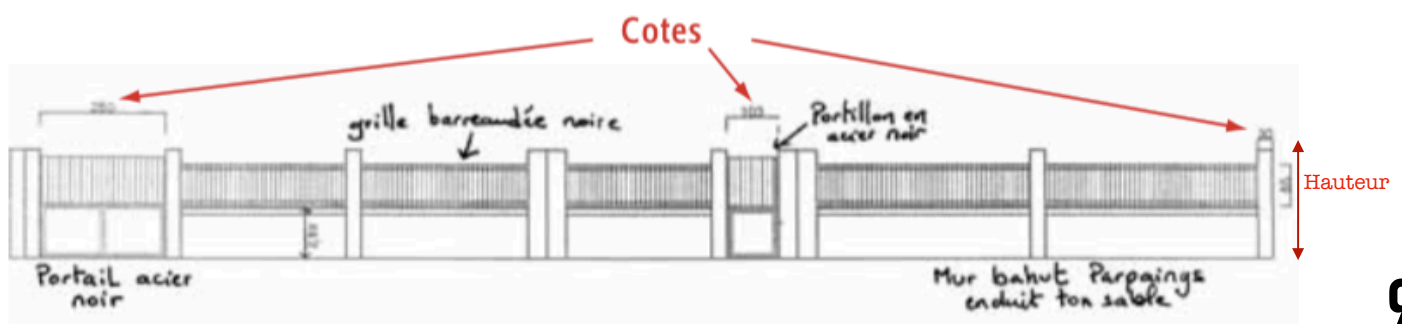
- Le titre
- L'orientation
- L'échelle
- Les limites du terrain
- La hauteur de la construction au faîtage et à l'égout du toit, par rapport au terrain naturel (avant travaux)
- La hauteur de la construction au faîtage et à l'égout du toit, par rapport au sol fini (après travaux).

Exemple : plan de façades

Façade sud-ouest

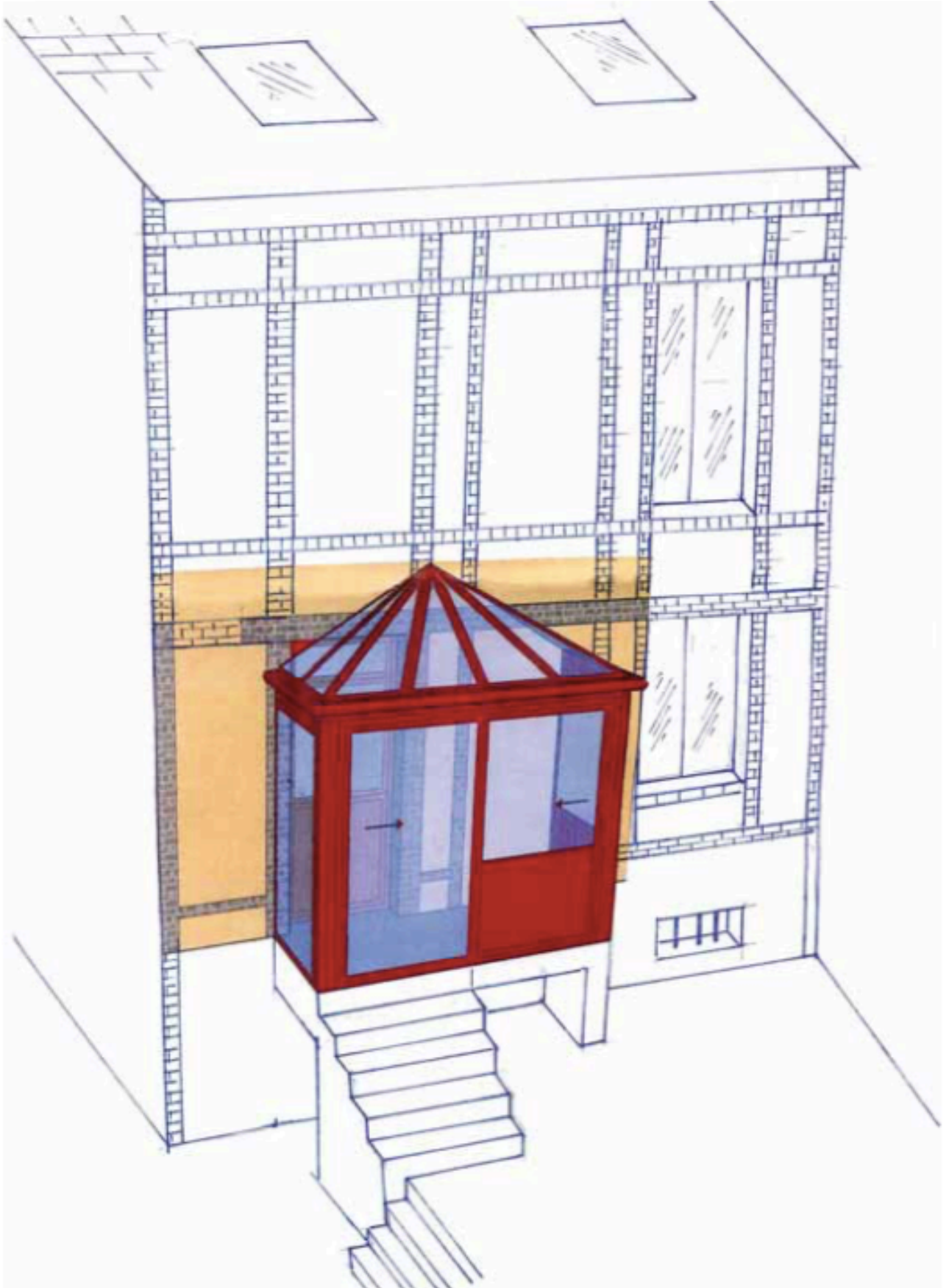


Exemple : projet de clôture



DP5 Une représentation de l'aspect extérieur de la construction après travaux

Exemple :



DP6 Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

- Le but est de visualiser le projet (qui n'existe pas encore) tel qu'il apparaîtra une fois terminé.
- Ces documents peuvent être réalisés par photomontage, à l'aide d'un papier calque ou à l'aide d'un logiciel 3D.
- Ils doivent être précis, détaillés et, surtout, réalistes et en couleur.

Exemples : avant / après



DP5 Une photographie pour situer le terrain dans son environnement proche

(votre habitation prise depuis la rue avec la zone de travaux et constructions voisines)

N'oubliez pas d'indiquer sur le plan de masse les angles de prises de vue des photos.

Exemples :



Informations complémentaires

- En fonction de la nature de vos travaux , il peut vous être demandé d'autres documents (voir le bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable, à la fin du formulaire cerfa).
- Quels que soient vos travaux, il s'agit de faire comprendre précisément ce que vous voulez entreprendre. Votre dossier dépend de votre projet, mais nécessitera dans tous les cas d'être complet et explicite.
- Un fois les travaux autorisés, l'affichage sur le terrain est obligatoire pendant toute la durée du chantier et il doit rester lisible.
- Toute construction de plus de 5m² de surface de plancher sera soumise au paiement de la taxe d'aménagement (simulateur disponible sur <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R23273>). Pour plus de renseignements contacter la Mairie.

Pour vous aidez :

- www.cadastre.gouv.fr
- service-public.fr

Exemple d'affichage :



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux


Une fois les travaux terminés, pour clore votre dossier et le déclarer en conformité :

- ➊ Renvoyer impérativement à la Mairie la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux), par laquelle vous indiquez avoir respecté les plans et informations du projet. Vous engagez ainsi votre responsabilité.

Tous les manquements peuvent faire l'objet d'un procès-verbal envoyé au Tribunal de Grande Instance de Melun.


- ➋ La DAACT est disponible avec votre déclaration préalable ou sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978>

1/2



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux



N° 134 08*04

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇨ N° _____

Permis d'aménager ⇨ N° _____

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : _____

Déclaration préalable ⇨ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : _____ Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ Type de société (SA, SCI,...) : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ @ _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : _____

Changement de destination effectué le : _____

<input type="checkbox"/> Pour la totalité des travaux	<input type="checkbox"/> Pour une tranche des travaux Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés : _____
---	---

Notes

A series of 20 horizontal dotted lines for writing notes.

SERVICE URBANISME

 Téléphone : 01.60.23.42.45

 Mail : urba@cregylesmeaux.fr

 28 rue Jean Jaurès
de 9h à 12h et de 14h à 17h
Service fermé au public les mardis et jeudis

Sur le site de la commune
www.cregylesmeaux.fr
Rubrique « cadre de vie » → Urbanisme