

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La procédure de *déclaration préalable* regroupe les travaux non soumis au permis de construire ni au permis d'aménager, mais qui sont cependant suffisamment importants pour ne pas être dispensés de toute formalité.

Cette procédure a fait l'objet des modifications suivantes :

par le *Décret n° 2012 du 28 février 2012* relatif aux corrections apportées au régime des autorisations d'urbanisme, notamment celui des lotissements :

- ensemble des lotissements prévoyant la création de voies, d'espaces et d'équipements communs sont soumis à permis d'aménager,
- seuls les lotissements sans travaux étant désormais soumis à déclaration préalable,
- la délivrance des permis de construire sur les lots devient possible dès la délivrance du permis d'aménager pour les projets ne portant pas sur une maison individuelle, moyennant un différé des travaux à la réalisation des réseaux internes au lotissement,
- les lots issus d'un permis d'aménager peuvent être subdivisés, sur simple accord du lotisseur, sans qu'il soit nécessaire de recueillir l'accord des autres colotis,
- la régularisation d'une division qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration préalable peut être effectuée au moment du dépôt de la demande de permis de construire sur un lot.

par le *Décret n°2014-253 du 27/02/2014* apportant des corrections au régime des autorisations d'urbanisme :

Il dispense de formalités les travaux de ravalement, auparavant soumis à déclaration préalable, sauf dans les secteurs et espaces protégés, dans un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme ou dans une commune ou partie d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement.

Modification par le *Décret n°2015-482 du 27 avril 2015* portant diverses mesures d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols.

Les points clés de ce Décret sont les suivants :

- La création d'un régime juridique des résidences « démontables » et « mobiles » : L'article 1^{er} du Décret est relatif à l'*article R.111-46-1 [modifié] du Code de l'urbanisme*, afférent aux « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs habitants » Le Décret comporte une définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs habitants :

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. » ;

- La précision du régime juridique du projet urbain partenarial ;
- L'organisation de la compétence du préfet pour délivrer des autorisations

d'urbanisme dans les communes en déficit de logements sociaux.

- La modification du droit des sols.

S'agissant des modifications du droit des sols, le Décret prévoit :

- l'interdiction, pour le service instructeur, de demander des pièces qui ne figurent pas au nombre de celles qui doivent entrer dans le contenu d'une demande d'autorisation d'urbanisme,
- la dispense d'autorisation d'urbanisme des installations de stockages des déchets inertes
- une clarification des modalités de création et d'agrandissement des terrains de camping,
- des précisions sur le régime juridique des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs et de leurs installations accessoires,
- la dispense d'autorisation d'urbanisme pour l'installation de certains dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes.

CHAMP D'APPLICATION

Doivent être précédés d'une déclaration, les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

(R.421-9, R.421-11, R.421-12 (Modifié par Décret n°2018-1123 du 10 décembre 2018) qui étend le régime de la déclaration préalable à certains projets d'installation d'antennes-relais de radiotéléphonie mobile et de locaux ou installations techniques. Il modifie en ce sens l'article R. 421-9 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, en dehors du périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement, les constructions nouvelles d'antennes-relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, quelle que soit leur hauteur, ainsi que les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, dès lors que ces locaux ou installations techniques ont une surface de plancher et une emprise au sol supérieures à 5 mètres carrés et inférieures ou égales à 20 mètres carrés, doivent être précédées d'une déclaration préalable (C. urb., art. R. 421-9, j, nouv.).

Ces dispositions sont applicables aux déclarations préalables déposées à compter du 13 décembre 2018» Art. R.421-9 du CU

- Constructions** nouvelles dont soit l'emprise au sol soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
 - emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
 - surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².
- Habitations légères de loisirs** dans camping, parc résidentiel de loisirs, village vacances en hébergement léger, dépendances des maisons familiales définis à l'article R.111-32 CU surface de plancher supérieure à 35 m².
- Constructions** nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :
 - hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m

- emprise au sol inférieure ou égale à 5 m²
- surface de plancher inférieure ou égale à 5 m².

- d) **Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique** tension inférieure à 63 000 volts.
- e) **Murs** dont hauteur égale ou supérieure à 2 m (hors zone protégée).
- f) **Piscines** non couvertes à superficie = ou inférieure à 100 m² ou avec couverture de moins de 1,80 m de hauteur.
- g) **Châssis et serres** hauteur entre 1,80 m et 4 m et surface au sol de moins de 2000 m² sur une même unité foncière.
- h) **Les ouvrages de production d'électricité** à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3 kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol peut dépasser 1,80 m et ceux dont la puissance crête est supérieure ou égale à 3 kilowatts et inférieure ou égale à deux cent cinquante kilowatts quelle que soit leur hauteur.
- i) **Les fosses nécessaires à l'activité agricole** dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

• *Art. R.421-10 du CU*

- a) **Constructions** nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

- hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m
- emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

- b) **Les ouvrages de production d'électricité** à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à 3KW.

- c) **Les murs** dans le secteur sauvegardé site classé ou en instance de classement quelle que soit leur hauteur.

• *Art. R.421-11 II) du CU*

En outre, dans les sites classés ou en instance de classement, doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- a) **Les habitations légères de loisirs** implantées dans les emplacements mentionnés aux I de l'art. R.111-32, quelle que soit leur surface de plancher.
- b) **Les éoliennes terrestres** dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- c) **Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique** dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts.
- d) **Les piscines** dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingt;
- e) **Les châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à quatre mètres et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.
- f) **Les caveaux et monuments funéraires** situés dans l'enceinte d'un cimetière.
- g) **Les terrasses de plain-pied.**
- h) **Les plates-formes** nécessaires à l'activité agricole.
- i) **Les fosses nécessaires à l'activité agricole** dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés et inférieure ou égale à cent mètres carrés.

• *Art. R.421-12 du CU*

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique

défini à l'art. L.621-30 du Code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

- b) dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des art. L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement ;
- c) dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'art. L.23-1-5 ;
- d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES : Travaux et changement de destination

- **Art. R.421-17 du CU**

- a) du CU **Travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant**, à l'exception des travaux de ravalement.
- b) **Changements de destination** d'un bâtiment existant définis à l'art. R.123-9.
- c) **Travaux à l'intérieur des immeubles** dans secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde a été mis en révision à l'exception des travaux d'entretien et de réparation.
- d) **Les travaux exécutés sur des constructions existantes** ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° du III de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- e) **Les travaux exécutés sur des constructions existantes** ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-1-6, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article .
- f) **Travaux sur const. existantes** créant soit une emprise au sol soit une surface plancher supérieure à 5 m² et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - Emprise au sol créée inférieure ou égale à 20 m²
 - Surface de plancher créée inférieure ou égale à 20 m².

2^{ème} paragraphe : **Travaux sur const. existantes** pour les projets situés en zone urbaine d'un PLU et créant soit une emprise au sol, soit une surface de plancher supérieure à 5 m² et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

 - Emprise au sol créée inférieure ou égale à 40 m².
 - Surface de plancher créée inférieure ou égale à 40 m².
- g) **La transformation** de plus de 5 m² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.