



LA DECLARATION PREALABLE

pour réaliser une extension d'une construction

- de 20 m² ou - de 40 m² avec un lien fonctionnel en zone urbaine

1 Compléter les imprimés

Afin de déterminer la formalité d'urbanisme adaptée à votre projet et vous guider dans la constitution de votre dossier de demande, un service d'assistance en ligne est à votre disposition *via* le lien suivant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221>.

Les formulaires requis pour vos demandes sont disponibles en téléchargement sur le site officiel [service-public.fr](https://www.service-public.fr), qui est régulièrement mis à jour pour garantir l'accès aux versions les plus récentes.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, il n'existe plus qu'un seul formulaire cerfa pour les constructions et travaux non soumis à permis de construire, que ceux-ci portent sur une maison individuelle ou sur un autre type de construction :

-Cerfa 16702*--:

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028

Lors de la complétion du formulaire CERFA, respectez les points suivants :

- **Déclarant unique** : Un seul déclarant doit être mentionné sur le formulaire principal et non un couple de déclarant. Pour tout autre demandeur, remplissez la fiche complémentaire « Autre demandeur », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55969>
- **Référence cadastrale** : Si besoin, indiquez les références de toutes les parcelles contiguës vous appartenant. L'instruction se fait à l'échelle de l'unité foncière et non uniquement à la parcelle.
- **Descriptif du projet** : Il doit être concis et se limiter à la nature du projet. Pour plus de détails, joignez une note descriptive annexe (*cf. point n° 5 de la présente fiche*).
- **Surface de plancher/emprise au sol** : Renseignez l'évolution de l'emprise au sol en page 5 (la projection verticale du volume de votre construction, tous débords et surplombs inclus) ainsi que celle de la surface plancher en page 6.



Déclaration préalable

Constructions et travaux non soumis à permis de construire

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les déclarations portant sur des aménagements non soumis à permis, vous pouvez utiliser le formulaire cerfa n° 16702.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
- ① Depuis le 1^{er} septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1408 du CGO), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez des travaux (construction, modification de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration^[1].

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (ADAU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet				
D	P	Commune	Année	N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie le

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National

1 Identité du déclarant^[2]

① Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ».

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au déclarant indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres déclarants, qui seront co-titulaires de la décision de non-opposition et solidairement responsables du paiement des taxes.

[1] À compter du 1^{er} janvier 2016, le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de formulaire à remplir dans ce cas.

[2] Vous pouvez déposer une déclaration si vous êtes dans un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expansion du terrain pour cause d'utilité publique.

2 Fournir un plan de situation du terrain

Le plan de situation du terrain doit permettre de localiser votre terrain sur la commune de Vertou et de déterminer précisément les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Vous pouvez réaliser le plan de situation de votre projet gratuitement à l'aide de sites internet tel que le site www.geoportail.gouv.fr. Il vous suffit d'entrer l'adresse exacte de votre terrain pour obtenir un fond de carte IGN ou un extrait de plan cadastral.

Choisissez une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000 ou 1/25 000 convient généralement.

Pour un projet situé en zone urbaine une échelle de l'ordre du 1/2 000 ou du 1/5 000 peut être retenue.

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes ont été prises (se référer à l'étape 8), ainsi que leur angle de prise de vue.



Le plan de masse présente le projet dans sa totalité. Il permet de vérifier le respect des différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux éventuelles constructions existantes.

Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements sur les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées, eaux pluviales).

Vous devez indiquer sur le plan une échelle précise, l'orientation (direction du Nord) ainsi que les cotes en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exact par rapport aux limites de l'unité foncière ;
- les bâtiments à construire avec leurs dimensions et leur emplacement exact projeté par rapport aux limites de l'unité foncière ;
- les parties du terrain qui seront modifiées (creusées ou remblayées) lors de la réalisation du projet ;
- les arbres existants en indiquant ceux qui seront maintenus et ceux qui seront supprimés. Leurs essences est à préciser ;
- les arbres qui seront plantés (en compensation des arbres abattus et/ou ceux exigés par le règlement) ;
- le tracé des différents réseaux - Alimentation en Eau Potable (AEP) – Eaux Usées (EU) – Electricité depuis la construction jusqu'aux réseaux publics ;
- le système de gestion des eaux pluviales ;
- les différents types d'espaces aménagés avec leur surface pour permettre la vérification de l'atteinte du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (exemple surface de pleine terre) ;

Vous devez également indiquer l'endroit à partir duquel les deux photos jointes ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue (se référer à l'étape 8).

Si un seul plan ne suffit pas vous pouvez en produire plusieurs.



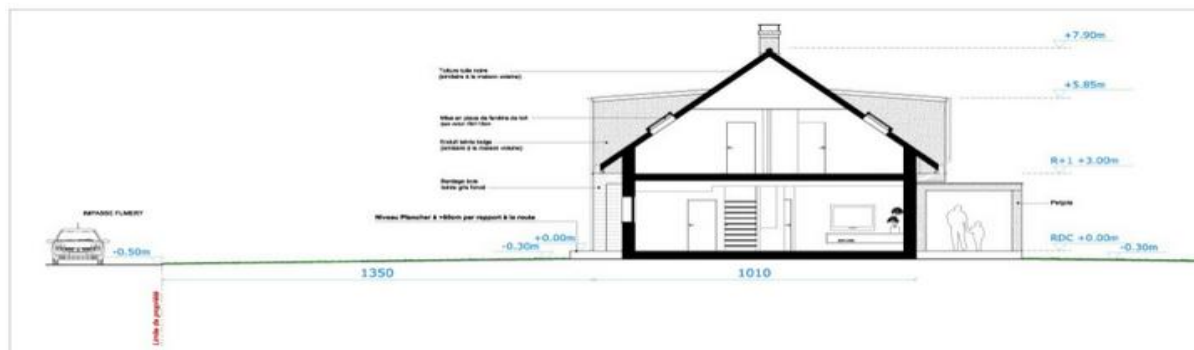
Tous droits réservés : EURL Samuel MAMET

4

Dessiner un plan de coupe

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain et par rapport à la voie.



5

Rédiger une description présentant le projet

La description détaille le projet en décrivant notamment la nature et la couleur des matériaux retenus, ainsi que les choix architecturaux opérés pour assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et/ou bâti.

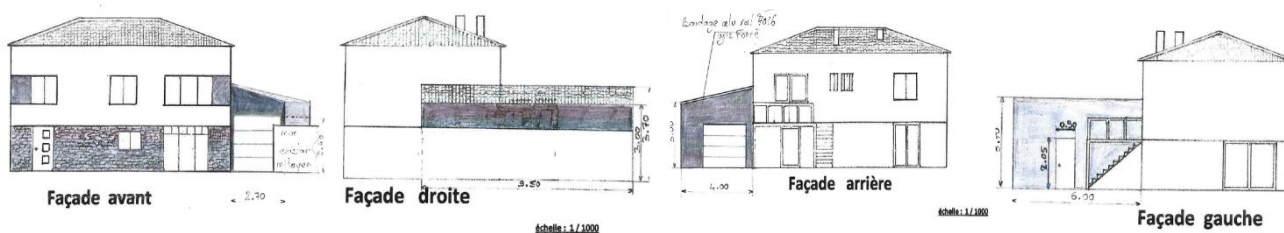
Elle peut être intégrée au paragraphe 4 du Cerfa ou si l'espace est insuffisant sous la forme d'une notice s'inspirant de la Notice Architecturale.

Exemple de description : Les façades seront recouvertes d'un enduit hydraulique taloché (ou lissé) de teinte beige de référence RAL.... Les menuiseries extérieures seront en aluminium de couleur gris moyen. Les terrasses seront en bois naturel teinté gris. La couverture sera réalisée dans le même matériau que la construction principale en tuile d'aspect canal ton rouge orangé et comportera une croupe...

6

Dessiner un plan des façades et de la toiture

L'ensemble des façades de la construction doit être présenté (murs et toitures).



7

Concevoir une intégration graphique

L'intégration graphique permet d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages environnants. Différentes techniques s'offrent à vous :

- Le photomontage est la solution la plus simple pour les particuliers : à partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une simulation de votre projet dans son environnement ;

- Une perspective ou une axonométrie
- Un montage avant/après permettra une meilleure compréhension des travaux.



8

Fournir des photographies de près et de loin

Si votre projet crée ou modifie une construction visible depuis l'espace public ou si votre projet se situe aux abords d'un des monuments historiques ou dans un site patrimonial, merci de fournir des photos :

- **De près** : une photographie montrant la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants ;



- **De loin** : une photographie montrant l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades, le paysage environnant.



9

Si votre projet concerne une extension horizontale ou verticale nouvelle de maison existante, fournir une attestation de prise en compte de la réglementation RE2020

Pour assurer la bonne appropriation et application sur le terrain de la réglementation RE2020, le maître d'ouvrage doit réaliser une attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale et la joindre au dossier. Ainsi, le document atteste du respect des exigences de moyens.

Cette attestation dite « simplifiée » est établie par le maître d'ouvrage (A l'achèvement des travaux, une nouvelle attestation devra être réalisée par un architecte, un diagnostiqueur, un bureau de contrôle, un organisme de certification ou un bureau d'étude agréé et déposée en mairie avec la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux)).

Le dossier complet est à déposer, en 3 exemplaires, en mairie ou à adresser à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville - 2, place Saint-Martin - CS 22319 - 44123 VERTOU Cedex

Il peut aussi être transmis par voie dématérialisée en se rendant sur le guichet unique d'autorisations d'urbanisme de Nantes Métropole en suivant le lien : <https://eservices.nantesmetropole.fr/urbanisme>

Des guides pour vous aider à effectuer vos démarches par la voie dématérialisée sont disponibles sur le site internet de la mairie : <https://vertou.fr/vivre/urbanisme/modalites-de-depot-des-dossiers/>

Veuillez noter qu'aucun dépôt par e-mail ne sera accepté ni instruit.

Le délai d'instruction de droit commun est de 1 mois (2 mois aux abords d'un monument historique).