

Déclaration préalable de travaux

Principe

La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

Travaux concernés

Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison) ou créer une nouvelle construction isolée (par exemple, **un abri de jardin**).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² et 20 m² de **surface de plancher** ou **d'emprise au sol**.

Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols).

Dans le cas où la demande d'extension est certes comprise entre 20 et 40 m² de surface, mais porte l'ensemble de la surface de la construction à plus de 170 m², alors un **permis de construire** devra être déposé.

À savoir : si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014** et que votre commune est soumise à PLU, vous n'avez plus à respecter le coefficient d'occupation des sols (COS) qui imposait une surface maximale aux constructions selon la taille du terrain.

Changement de destination

Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un **changement de destination** d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si vos travaux **modifient l'aspect initial** du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- le percement d'une nouvelle fenêtre,
- ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade.

À l'inverse, les travaux consistant à **restaurer l'état initial** du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :

- dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique,
- dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'**EPCI** compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

Démarche

Constitution du dossier

Vous devez déclarer votre projet au moyen de l'un des formulaires suivants :

- **cerfa n°13702*02** pour une démarche tenant à la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager,
- **cerfa n°13703*03** pour une démarche tenant à la réalisation de construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes,
- **cerfa n°13404*03** pour une démarche tenant à la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire comprenant ou non des démolitions.

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de déclaration préalable de travaux.

Dépôt du dossier

Vous devez envoyer votre dossier en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou le déposer à la mairie de la commune où se situe le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, réserve naturelle, parc national...).

La mairie vous délivre alors un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux peuvent débuter en l'absence d'opposition du service instructeur.

Instruction de la demande

Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt. Cet affichage dure pendant toute la durée de l'instruction.

Décision de la mairie

En cas d'acceptation

Lorsque la déclaration préalable a été acceptée, vous disposez d'un délai de 2 ans à partir de la date d'obtention pour commencer les travaux. Passé ce délai, votre déclaration préalable n'est plus valable.

Une fois que vos travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. Toutefois, ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an, et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

Si vos travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 2 ans ou si vous prévoyez d'interrompre le chantier pendant plus de 1 an, vous pouvez demander de prolonger votre déclaration préalable d'1 an. Cette demande doit être effectuée à la mairie et doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de votre déclaration préalable initiale.

En cas de refus

Lorsqu'une la déclaration préalable a été refusée, vous pouvez demander à la mairie de revoir sa position dans les 2 mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, vous avez 2 mois à partir de la notification du refus pour **saisir le tribunal administratif** par lettre recommandée avec avis de réception.

Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'une déclaration préalable.

En l'absence de réponse

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'un document écrit au terme du délai d'instruction d'un mois.

L'absence d'opposition au terme de ce délai vaut décision tacite de non-opposition à la réalisation de votre projet.

Une attestation de non-opposition à déclaration préalable peut être délivrée sur simple demande à la mairie.