



## La Déclaration Préalable de Travaux

La déclaration préalable est obligatoire pour des travaux de faible importance qui ne nécessitent pas de permis de construire. Cette formalité permet à l'administration de vérifier que le projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

### **Conditions**

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple) ou créer une nouvelle construction (comme un abri de jardin)

Une déclaration préalable est exigée si :

#### ☛ **Vos travaux créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol .**

Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> 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).

Cette hausse du seuil à 40 m<sup>2</sup> ne s'applique pas si vos travaux :

- ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface,
- et portent la surface de la construction initiale à plus de 170 m<sup>2</sup>.

***Dans ce cas là, un permis de construire est alors nécessaire.***

**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 une commune ou périmètre d'une commune où ces travaux sont soumis à autorisation en raison de plan local d'urbanisme.

## Où s'adresser ?

À la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont projetés.

## Comment procéder ?

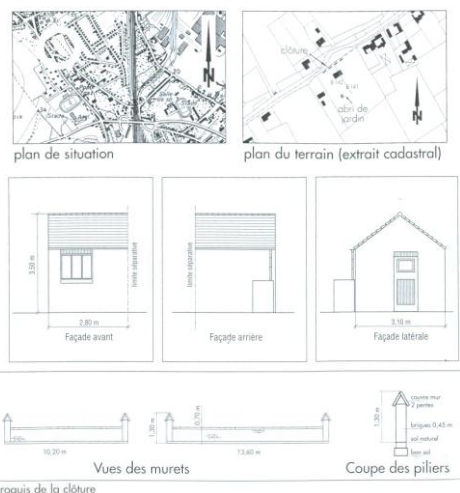
Le dossier doit être envoyé en « recommandé avec avis de réception » ou déposé en mairie. La déclaration peut être établie par le propriétaire ou par son représentant (géomètre expert, architecte...).

La déclaration préalable doit être effectuée en deux exemplaires, sur un formulaire Cerfa. Cet imprimé est disponible à la mairie ou à la Direction départementale de l'équipement.

Il peut aussi être téléchargé sur Internet et rempli directement en ligne sur le site de l'Équipement.

## Pièces à fournir

- L'imprimé de déclaration complété doit être accompagné d'un certain nombre de documents, plans, photos... qui diffèrent selon la nature du projet (vous en trouverez la liste détaillée dans la notice du formulaire Cerfa).
- Un exemplaire supplémentaire du dossier est parfois nécessaire. Par exemple, si l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est requis, ce qui est le cas lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique (se renseigner en mairie).



## Délai d'instruction

Un mois en principe, à compter du dépôt d'un dossier complet (si le dossier est incomplet, l'administration a un mois pour réclamer les pièces manquantes et vous avez alors 3 mois pour les fournir). Le délai peut être plus long dans certains cas.

## Réponse de l'administration

En général, la décision de l'administration est tacite : à défaut de réponse de sa part au terme du délai d'instruction, les travaux peuvent être réalisés. Il est conseillé de demander à la mairie un certificat attestant de l'absence d'opposition. L'administration doit le délivrer sur simple demande (art. R 424-13 du code de l'urbanisme). Lorsque l'administration impose des prescriptions particulières ou une adaptation mineure au projet, l'autorisation prend la forme d'un arrêté.

Il en va de même en cas d'opposition au projet. Dans les deux cas, cet arrêté est notifié au demandeur par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

## Prolongation de la déclaration préalable

Si les travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 2 ans ou si le chantier doit être interrompu pendant plus d'un an, il est possible de demander la prolongation du délai de validité d'un an (soit 3 ans au total). Cette demande doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de la déclaration préalable.

**Attention :** Les travaux doivent impérativement débiter dans ce délai de 2 ans. En outre, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an. Sinon, la déclaration préalable n'est plus valable.

## Affichage

Lorsque le délai dont disposait l'administration pour s'opposer au projet est expiré, l'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée des travaux. En revanche, aucune déclaration d'ouverture de chantier n'est requise : cette formalité ne concerne que le permis de construire.

