

DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

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

1 – Travaux concernés

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante, par exemple construction d'un garage accolé à une maison, ou créer une construction isolée par exemple un abri de jardin supérieur à cinq mètres carrés

Une déclaration préalable est exigée pour les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à cinq mètres carrés et répondant aux critères cumulatifs suivant :

- Hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres,
- Emprise au sol inférieure ou égale à 20 mètres carrés
- Surface de plancher inférieure ou égale à 20 mètres carrés

2 – Changement de destination - Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment

Une déclaration est obligatoire si les travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés sont :

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

A l'inverse les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Les 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 de monuments historiques,
- dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'EPCI a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux

3- Dépôt du dossier

Le dossier doit être envoyé en deux exemplaires par lettre recommandée avec AR ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain.

La mairie délivre 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.

Le délai d'instruction est de un mois à partir de la date de dépôt

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction un avis de dépôt de demande de permis précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie

Décision de la mairie

En cas d'acceptation de la déclaration préalable les travaux doivent être réalisés dans un délai de deux ans. Passé ce délai la déclaration n'est plus valable

Lorsque les travaux ont commencé ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an. Toutefois ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à un an

Si les travaux ne peuvent être commencés dans un délai de deux ans ou si l'interruption de chantier est supérieure à un an il est possible de demander une prolongation de la déclaration préalable de un an. Cette demande doit être effectuée dans les deux mois qui précèdent la date d'expiration

En cas de refus il peut être demandé au maire de revoir sa position dans les deux mois qui suivent le refus par lettre recommandée avec AR

Si la tentative échoue le demandeur a deux mois à partir de la date de la notification de décision de refus pour saisir le tribunal administratif par lettre recommandée avec AR

Extrait de <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>