

Déclaration préalable de travaux



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

Travaux concernés

Une déclaration préalable est notamment exigée pour les travaux suivants réalisés sur une construction existante :

- Travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de **surface de plancher** ou **d'emprise au sol**. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un **permis de construire** est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m²,
- Travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- Travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux

Démarche

Constitution du dossier : L'intéressé doit déclarer son projet au moyen de l'un des formulaires suivants :

- **Cerfa n°13702*02** pour les demandes tenant à la réalisation de lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager,
- **Cerfa n°13703*02** pour les demandes 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*02** pour les demandes 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

Le dossier doit être envoyé en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé 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 délivre un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux pourront débuter en l'absence d'opposition du service instructeur.

Instruction de la demande

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

Un extrait de la déclaration préalable doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt et ce pendant toute la durée de l'instruction, c'est-à-dire pendant au moins 1 mois.

Décisions de la mairie

- **En cas d'acceptation**

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

Une fois que les 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 soient suffisamment importants et significatifs.

Si les travaux ne peuvent être commencés dans le délai de 2 ans ou si le titulaire de l'autorisation prévoit d'interrompre le chantier pendant plus de 1 an, il peut demander de prolonger sa 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 la déclaration préalable.

- **En cas de refus**

Lorsqu'une la déclaration préalable a été refusée, le demandeur a la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois suivant le refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, le demandeur a 2 mois à compter de la notification de la décision de refus pour **saisir le tribunal administratif** par lettre recommandée avec avis de réception.

Le demandeur doit exposer clairement les raisons qui lui permettent de justifier son 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 de 1 mois.

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

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

SHON : La Surface Hors Œuvre Nette ou SHON s'obtient en déduisant les surfaces suivantes :

- Les combles et sous-sols non aménageables (hauteur inférieure à 1,80 m)
- Les caves en sous-sols si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur (seules les prises d'air sont autorisées)
- Les toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes en R.d.C.
- Les bâtiments affectés au stationnement des véhicules

Les surfaces suivantes sont déductibles seulement pour les constructions à usage d'habitation :

- Déduction forfaitaire pour l'isolation thermique et acoustique des logements de 5%
- Déduction de 5 m² X nombre de logements pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

A noter qu'une fiche d'aide au calcul de la SHON est fournie en annexe du formulaire de « permis de construire : une maison individuelle ».

Mairie EPRON

Place Francis Bernard 14610

Tél. : 02.31.44.51.42

Fax : 02.31.94.55.90

www.mairie-epron.fr

contact-mairie@epron.fr