



# Urbanisme

## Déclaration préalable de travaux

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

Dans tous les cas, les travaux ou changements de destination doivent être réalisés sur une construction existante.

#### Travaux sur une petite surface

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.

Le seuil de 20 m<sup>2</sup> est porté à 40 m<sup>2</sup> si votre projet de construction est situé 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**À savoir :** si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014** vous n'avez plus à respecter le coefficient d'occupation des sols (COS). Ce dernier 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.
- 

## Démarches

### 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.

2

### Dépôt du dossier

Vous devez envoyer votre dossier 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...contactez le Service de l'Urbanisme au 04 90 97 80 05).

La mairie vous délivre alors 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 votre 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.

## 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 avez 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, vous avez 2 mois à compter de la notification de la décision de 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 de 1 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.

### Voir aussi

[Taxe d'aménagement](#)

Logement

### Services en ligne et formulaires

[Déclaration préalable - Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager](#)

Formulaire - Cerfa n°13702\*02

[Déclaration préalable - Constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes](#)

Formulaire - Cerfa n°13703\*03

Déclaration préalable - Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions

Formulaire - Cerfa n°13404\*03

## Références

[Code de l'urbanisme : articles R421-9 à R421-12](#) : Constructions nouvelles nécessitant une déclaration préalable

[Code de l'urbanisme : article R421-17](#) : Travaux de changement de destination nécessitant une déclaration préalable

[Code de l'urbanisme : article R421-2](#) : Travaux ne nécessitant pas de déclaration préalable

### + d'infos :

Service de l'Urbanisme

Hôtel de Ville

Avenue de la République 13460 Saintes Maries de la Mer

Tél : 04 90 97 80 05