

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

La déclaration préalable est un document administratif qui donne à l'administration les moyens de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Les travaux soumis à déclaration préalable

Le code de l'urbanisme fixe la liste des constructions, travaux et aménagements soumis à déclaration préalable.

Une déclaration préalable est notamment nécessaire en cas de :

- Construction nouvelle créant une surface hors œuvre brute (SHOB) supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- Agrandissement d'une construction entraînant la création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- Transformation de plus de 10 m² de SHOB en surface hors œuvre nette (SHON),
- Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- Changement de destination d'un bâtiment, même s'il n'implique pas de travaux,
- lotissement qui ne crée pas de voies ou d'espaces publics ou collectifs.

FORMALITES DE LA DECLARATION PREALABLE

1) Constitution du dossier

Le dossier établi en deux exemplaires doit comprendre :

- le formulaire de déclaration préalable retiré soit à la mairie, soit à l'antenne territoriale de la direction départementale des territoires (DDT) soit téléchargé sur le site <http://www.service-public.fr>
- le formulaire doit être complété par un dossier comportant notamment les indications suivantes (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de déclaration préalable)
 - o la localisation et la superficie du terrain,
 - o la nature des ouvrages ou du changement de destination envisagé, et s'il y a lieu la SHON des constructions projetées, ainsi que leur destination.

Un exemplaire supplémentaire du dossier peut être demandé notamment lorsque le bâtiment est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.

2) Où déposer le dossier

Le dossier peut être adressé sous pli recommandé avec accusé de réception ou déposé à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

3) Instruction du dossier

Le maire dispose d'un délai d'un mois pour :

- instruire le dossier s'il est complet,
- réclamer les pièces manquantes, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il est incomplet. Dans ce cas, l'intéressé a trois mois pour compléter son dossier.

4) Décision

Le maire se prononce par arrêté en cas d'opposition ou de prescriptions sur la déclaration préalable. En cas d'opposition, la décision doit être motivée.

La décision est notifiée au demandeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique.

Le défaut de notification d'une décision dans le délai d'instruction vaut décision de non opposition à la déclaration préalable.

5) Durée de validité de la déclaration préalable

La décision de non opposition à une déclaration préalable, lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux, a une durée de validité de deux ans (par décret du 19 décembre 2008, cette durée a été portée à trois ans pour les décisions de non-opposition à une déclaration intervenues au plus tard le 31 décembre 2010). Elle est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de la notification de la décision ou, en cas de décision tacite, à la date à laquelle elle est intervenue ou si les travaux entrepris sont interrompus pendant plus d'une année.

6) Demande de prorogation

Une prorogation de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être demandée, pour un an, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

7) Formalités postérieures à la décision de non opposition à la déclaration préalable

↳ affichage sur le terrain :

Le titulaire de la déclaration préalable doit afficher sur le terrain la mention de la décision de non opposition dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle la décision de non-opposition à la déclaration préalable est devenue tacite.

↳ affichage en mairie :

Dans les huit jours de la délivrance expresse ou tacite de la décision de non opposition à la déclaration préalable, un extrait de la déclaration est affiché en mairie pendant deux mois.

8) Les possibilités de recours

Les décisions relatives à la déclaration préalable sont des actes susceptibles de recours.

- Recours de la personne qui a reçu une décision d'opposition à sa déclaration préalable,
- Recours du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité,
- Recours des tiers intéressés.

La décision de non opposition à la déclaration préalable ne peut faire l'objet d'aucun retrait de la part du maire.

Les recours à son encontre doivent donc être effectués devant le tribunal administratif.

Pour tout renseignement, s'adresser :

- à la mairie de la commune où se situe le terrain d'implantation du projet,
- à la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Rhône, service planification aménagement risques – Cité Administrative d'Etat – 165, rue Garibaldi – Bâtiment A – 69401 – LYON CEDEX 03 (☎ 04 78 62 54 35) ou à l'antenne territoriale de la DDT à laquelle est rattachée la commune d'implantation du projet.

★ ★ ★ ★

Textes de référence

Code de l'urbanisme , notamment articles L 421-4, L 422-1, L 424-1 et suivants, R 421-9 à R 421-12, R 421-17, R 421-23 à R421-25, R 423-1 et suivants