Entreprises
Publié le 19/11/2022

Déclaration préalable de travaux (DP)
Vous souhaitez réaliser des petits travaux ou des modifications sur une construction. Avant de commencer, vous devez obtenir une autorisation en déposant une déclaration préalable de travaux (DP). La DP est obligatoire pour réaliser les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire. Il peut s'agir de création de surfaces, d'aménagements intérieurs et/ou extérieurs ou encore de changements de destination de votre bien. Nous vous guidons dans les étapes de la démarche.
Vous devez tout d'abord vous renseigner auprès de votre mairie pour savoir si votre projet se situe dans un site protégé :
Où s'adresser ?
Mairie
Le contenu du dossier de DP, le nombre d'exemplaires à fournir et les délais d'instruction sont différents quand votre projet se situe dans un site protégé.
Urbanisme – BTP
Autorisations d'urbanisme
Certificat d'urbanisme (CU)
Permis de construire d'un bâtiment professionnel, commercial ou agricole
Permis de construire modificatif
Permis d'aménager
Permis de démolir
Travaux concernant un monument historique ou ses alentours
Installation d'une éolienne domestique ou agricole
Déclarations de travaux
Déclaration préalable
Déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT)
Permis de stationnement et permission de voirie
Déclaration d'ouverture de chantier
Déclaration d'achèvement
Garantie décennale des constructeurs
Obtenir le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)

Vérifier si les travaux sont concernés par une DP

Les travaux qui entrainent une création de surface de plancher ou d'emprise au sol, un aménagement intérieur ou extérieur ou encore la modification de l'aspect extérieur de votre bien immobilier peuvent être concernés par une DP.
Création de surface de plancher ou d'emprise au sol
Abri/cabane ou cabanon de jardin
Agrandissement/extension
Bungalow de chantier
Caravane
Carport
Cave
Combles
Étage/niveau supplémentaire
Garage
Maison individuelle (construction)
Mezzanine
Mobil-home
Pergola
Réhaussement/surélévation
Terrasse
Transformation d'un garage en pièce d'habitation
Véranda.
Travaux d'aménagement intérieur

Changement de destination
Cave
Combles
Division d'un bâtiment en plusieurs lots
Étage supplémentaire
Mezzanine
Transformation d'un garage en pièce d'habitation.

Travaux d'aménagement extérieur

Abri/cabane ou cabanon de jardin
Appentis
Arbre (coupe ou abattage)
Cabane de chantier
Carport
Clôture/mur
Division de parcelle/terrain en plusieurs lots
Garage
Jacuzzi
Panneau solaire au sol
Pergola
Piscine
Serre
Terrasse
Toiture
Volet.

Modification de l'aspect extérieur

Balcon
Climatisation (boîtier)
Fenêtre/huisserie
Fenêtre de toit
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)
Ouverture
Panneau solaire sur le toit
Pompe à chaleur (boîtier)
Porte/huisserie
Ravalement de façade
Toiture
Volet.

Savoir qui peut déposer une DP

La demande d'autorisation peut être faite par les personnes physiques et morales suivantes :
Propriétaire(s) du terrain ou son mandataire
Acquéreur du bien
Entreprise autorisée par le ou les propriétaires à effectuer les travaux
Personne en indivision ou son mandataire
Syndic et copropriétaire
Bénéficiaire d'une expropriation (service public, établissement public, chambre de commerce…).

Remplir le dossier de DP

Le moyen de constituer votre dossier de DP diffère selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune :
Vous devez remplir votre dossier de DP par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de DP sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Le dossier de DP que vous allez constituer comprend le formulaire et des documents à fournir.
Dans le formulaire de DP, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la liste compète de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander pour instruire votre projet.
Vous devez fournir les pièces suivantes :
Plan de situation du terrain pour tous les projets (vous pouvez l'obtenir sur le site internet Géoportail)
Plan de massesi vous créez une construction ou si vous modifiez le volume d'une construction existante
Plan en coupe si vous modifiez le profil du terrain (construction d'une piscine enterrée, par exemple)
Plan des façades et des toitures si vous les modifiez
D'autres pièces peuvent vous être demandées en fonction de la nature de votre projet.
Il existe plusieurs formulaires de déclaration préalable selon le type de travaux pour lequel vous demandez une autorisation :
Vous pouvez remplir votre demande de DP au moyen d'un formulaire :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Vous pouvez remplir votre demande de DP au moyen d'un formulaire :

- Déclaration préalable Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Transmettre le dossier de DP à la mairie ou au Basu

Selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune, vous devez déposer votre dossier :
Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)
Par lettre RAR
En main propre.
Où s'adresser ?
Mairie
Où s'adresser ?
Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)
Attention
Dans une commune de plus de 3 500 habitants, une personne morale doit transmettre sa demande d'autorisation d'urbanisme **uniquement** par voie électronique.
Vous pouvez envoyer votre dossier de demande par internet :
Lorsque vous transmettez votre demande en main propre ou par voie postale, la mairie vous délivre un **récépissé**. Lorsque vous transmettez votre demande par voie électronique, **le récépissé est constitué par l'accusé de réception électronique.**
Le récépissé comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.
Il précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler si votre dossier est incomplet.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Votre déclaration préalable peut être déposée ou envoyée par courrier RAR à la mairie.
Où s'adresser ?
Mairie
Dans ce cas, vous devez déposer **2 dossiers complets en mairie**. Dans certains cas, des **exemplaires supplémentaires** vous seront demandés. Il s'agit des cas suivants :
Projet situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, auxabords des monuments historiques, dans unsite classé, site inscrit ou dans une réserve naturelle : 1 exemplaire supplémentaire
Projet situé dans un cœur de parc national : 2 exemplaires supplémentaires
Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale : 2 exemplaires supplémentaires (dont 1 sur support dématérialisé)
Vous joindrez à ces dossiers complets 4 exemplaires du plan de situation.
Dans le cas d'une construction, vous devrez également fournir 4 exemplaires du plan de masse, du plan des façades et des toitures et du plan en coupe.

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Connaitre les délais d'instruction d'une DP

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.
Ce récépissé précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler si votre dossier est incomplet.
Le délai d'instruction est de **1 mois** à partir de la date de dépôt de la DP en mairie.

La mairie a 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet. Vous devez le compléter dans les 3 mois. Si vous ne fournissez pas les documents manquants, votre demande sera considérée comme rejetée.
Le délai d'instruction démarre quand votre dossier est complet.

Recevoir la décision de la mairie ou du Basu d'une DP

La décision vous est adressée par lettre RAR ou par LRE ou un procédé électronique équivalent.
Il y a plusieurs cas possibles :
Autorisation ou absence de réponse
Autorisation avec prescriptions
Refus
Sursis à statuer.

Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer une décision de non-opposition s'il estime qu'elle a été délivrée illégalement.

Autorisation ou absence de réponse

En principe, quand votre demande de travaux est acceptée, vous ne recevez pas de réponse dans le délai d'un mois. Il s'agit d'une **décision tacite de non-opposition** à vos travaux (accord).
Sur simple demande de votre part, la mairie doit vous délivrer un**certificat de non-opposition**. Vous avez ainsi une preuve pour faire valoir vos droits (obtention d'un prêt, souscription d'assurances).

Où s'adresser ?

Mairie

Autorisation avec prescriptions

Si la mairie a des réserves sur vos travaux, elle prend un avec des prescriptions. Vous devez alors exécuter les travaux en suivant ces règles imposées.
Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Refus

Si la mairie refuse votre projet, elle prend un**arrêté d'opposition**.
Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Sursis à statuer

Dans certaines circonstances, **le maire peut reporter sa décision sur votre DP pendant 2 ans maximum** Le maire prend un **arrêté de sursis à statuer** qui en indique la durée. Votre demande n'est ni acceptée, ni refusée. Elle sera examinée plus tard.
Le sursis à statuer peut concerner toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :
Terrain qui fait partie du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (Zac)
Ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération
Constructions projetées qui peuvent compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement
Constructions projetées de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU)
Projet situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national.
Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.
Dans les 2 mois qui suivent la fin du délai de validité du sursis à statuer, vous devez confirmer votre demande de DP. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire. Si vous ne reçevez pas la décision du maire dans ce délai, votre DP est considérée comme accordée.

À savoir

Les propriétaires des terrains auxquels a été opposé un sursis à statuer peuvent mettre en demeure la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter leur terrain. La collectivité a 1 an pour se prononcer.

Afficher la DP sur le terrain

Objet de l'affichage
Vous devez afficher l'autorisation d'urbanisme sur le terrain.
Un extrait de votre autorisation est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent sa délivrance et ce pendant 2 mois.
Délai d'affichage
L'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est **obligatoire**. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est terminé (certificat de non-opposition).
Il doit rester en place **pendant toute la durée du chantier**.
Formalisme de l'affichage
Vous devez utiliser un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.
L'affichage indique les informations suivantes :
Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire
Date et numéro de l'autorisation
Nature du projet, superficie du terrain
Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
Nom de l'architecte auteur du projet architectural.
Il indique également, en fonction de la nature du projet, les éléments suivants :
Surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, si le projet prévoit des constructions
Nombre maximum de lots prévus si le projet porte sur un lotissement
Nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs
Surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions.
L'affichage doit également mentionner la possibilité pour les d'exercer un **recours** et d'en prévenir le titulaire de l'autorisation, dans les 15 jours qui suivent leur recours. **Durant 2 mois à partir du 1er jour d'affichage sur le terrain**, ces tiers peuvent en effet effectuer un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation. En l'absence d'affichage, ils pourront contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Commencer les travaux

Vous pouvez commencer vos travaux dès que la non-opposition à la déclaration préalable de travaux est acquise.
Ils peuvent donc démarrer à la date de réception du certificat de non-opposition à DP ou à la fin du délai d'instruction d'1 mois.

Contester une décision de refus ou de sursis à statuer d'une DP

Faire un recours gracieux en cas de refus ou de sursis à statuer
Quand le maire refuse votre demande de DP ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.
Dans les **2 mois** qui suivent la date de la notification de la décision ou la date à laquelle est née une décision implicite de rejet, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie :
Où s'adresser ?
Mairie
En cas d'échec de la tentative de recours gracieux
Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR . Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'une DP.
Vous devez saisir le tribunal administratif dont la commune où se situe votre projet dépend.
Où s'adresser ?
Tribunal administratif

Connaitre la durée de validité d'une DP

Durée de validité de la DP
Votre DP a une **durée de validité de 3 ans.**
Elle est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.
Lorsque la DP porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision est périmée si ces opérations n'ont pas eu lieu dans les 3 ans.
Demande de prolongation de la durée de validité de la DP
Le délai de validité peut être prolongé **2 fois pour une période d'1 an** si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.
Vous devez en faire la **demande 2 mois au moins avant la fin du délai de validité initial de votre autorisation d'urbanisme** (ou avant la fin du délai de validité de votre 1re demande de prolongation).
Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.
À réception de votre demande, la mairie a **2 mois** pour vous répondre.
La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.
Seules les **autorisations d'urbanisme en cours de validité** peuvent être prolongées.
Exemple
Une autorisation valable du 5 juin 2024 au 5 juin 2027 peut être prolongée 1 an si vous en faites la demande avant le 5 avril 2027.
Elle pourra être prolongée une 2e fois si vous en faites la demande 2 mois avant la fin de la 1re prolongation accordée.

Déclarer l'achèvement des travaux d'une DP

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez envoyer à la mairie, ou au Basu pour Paris, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Payer les impôts d'une DP : taxe et redevance

Taxe et redevance à payer
L'arrêté vous informe du montant des contributions éventuelles que vous devez payer. Elles peuvent être les suivantes :
Taxe d'aménagement
Redevance d'archéologie préventive.
À noter
Le raccordement à l'égout de constructions nouvelles ou existantes génère le paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (Pfac ou Pac).
Connaître les montants et payer
Vous devez vous adresser à votre centre des impôts fonciers.
Où s'adresser ?
Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Le contenu du dossier de DP, le nombre d'exemplaires à fournir et les délais d'instruction sont différents quand votre projet se situe dans un secteur protégé.

Vérifier si les travaux sont concernés par une DP

Les travaux qui entrainent une création de surface de plancher ou d'emprise au sol, un aménagement intérieur ou extérieur ou encore la modification de l'aspect extérieur de votre bien immobilier peuvent être concernés par une DP.
Création de surface de plancher ou d'emprise au sol

Abri/cabane ou cabanon de jardin
Agrandissement/extension
Bungalow de chantier
Caravane
Carport
Cave
Combles
Étage/niveau supplémentaire
Garage
Maison individuelle (construction)
Mezzanine
Mobil-home
Pergola
Réhaussement/surélévation
Terrasse
Transformation d'un garage en pièce d'habitation
Véranda.

Travaux d'aménagement intérieur

Changement de destination
Cave
Combles
Division d'un bâtiment en plusieurs lots
Étage supplémentaire
Mezzanine
Transformation d'un garage en pièce d'habitation.

Travaux d'aménagement extérieur

Abri/cabane ou cabanon de jardin
Appentis
Arbre (coupe ou abattage)
Cabane de chantier
Carport
Clôture/mur
Division de parcelle/terrain en plusieurs lots
Garage
Jacuzzi
Panneau solaire au sol
Pergola
Piscine
Serre
Terrasse
Toiture
Volet.

Modification de l'aspect extérieur

Balcon
Climatisation (boîtier)
Fenêtre/huisserie
Fenêtre de toit
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)
Ouverture
Panneau solaire sur le toit
Pompe à chaleur (boîtier)
Porte/huisserie
Ravalement de façade
Toiture
Volet.

Savoir qui peut déposer une DP

La demande d'autorisation peut être faite par les personnes physiques et morales suivantes :
Propriétaire(s) du terrain ou son mandataire
Acquéreur du bien
Entreprise autorisée par le ou les propriétaires à effectuer les travaux
Personne en indivision ou son mandataire
Syndic et copropriétaire
Bénéficiaire d'une expropriation (service public, établissement public, chambre de commerce…).

Remplir le dossier de DP

Le moyen de constituer votre dossier de DP diffère selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune :
Vous devez remplir votre dossier de DP par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de DP sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Le dossier de DP que vous allez constituer comprend le formulaire et des documents à fournir.
Dans le formulaire de DP, un « **bordereau de dépôt des pièces jointes** » donne la liste compète de tous les documents que le service de l'urbanisme peut vous demander pour instruire votre projet.
Vous devez fournir les pièces suivantes :
Plan de situation du terrain pour tous les projets (vous pouvez l'obtenir sur le site internet Géoportail)
Plan de massesi vous créez une construction ou si vous modifiez le volume d'une construction existante
Plan en coupe si vous modifiez le profil du terrain (construction d'une piscine enterrée, par exemple)
Plan des façades et des toitures si vous les modifiez
D'autres pièces peuvent vous être demandées en fonction de la nature de votre projet.
Il existe plusieurs formulaires de déclaration préalable selon le type de travaux pour lequel vous demandez une autorisation :
Vous pouvez remplir votre demande de DP au moyen d'un formulaire :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Vous pouvez remplir votre demande de DP au moyen d'un formulaire :

- Déclaration préalable Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Transmettre le dossier de DP à la mairie ou au BASU

Selon que vous êtes à Paris ou dans une autre commune, vous devez déposer votre dossier :
Par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune (renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place)
Par lettre RAR
En main propre.
Où s'adresser ?
Mairie
Où s'adresser ?
Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)
Attention
Dans une commune de plus de 3 500 habitants, une personne morale doit transmettre sa demande d'autorisation d'urbanisme **uniquement** par voie électronique.
Vous pouvez envoyer votre dossier de demande par internet :
Lorsque vous transmettez votre demande en main propre ou par voie postale, la mairie vous délivre un **récépissé**. Lorsque vous transmettez votre demande par voie électronique, **le récépissé est constitué par l'accusé de réception électronique.**
Le récépissé comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.
Il précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler si votre dossier est incomplet.

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Votre déclaration préalable peut être déposée ou envoyée par courrier RAR à la mairie.
Où s'adresser ?
Mairie
Dans ce cas, vous devez déposer **2 dossiers complets en mairie**. Dans certains cas, des **exemplaires supplémentaires** vous seront demandés :
Projet situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, auxabords des monuments historiques, dans unsite classé, site inscrit ou réserve naturelle : 1 exemplaire supplémentaire
Projet situé dans un cœur de parc national : 2 exemplaires supplémentaires
Projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale : 2 exemplaires supplémentaires (dont 1 sur support dématérialisé).
Vous joindrez à ces dossiers complets 4 exemplaires du plan de situation.
Dans le cas d'une construction, vous devrez également fournir 4 exemplaires du plan de masse, du plan des façades et des toitures et du plan en coupe.

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Connaitre les délais d'instruction d'une DP

La mairie vous délivre un **récépissé**. Il comporte le numéro d'enregistrement de votre dossier et les informations vous permettant de connaître la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.
Ce récépissé précise que, dans un délai d'1 mois à compter du dépôt du dossier, la mairie peut vous notifier un délai différent pour commencer vos travaux. Elle a également 1 mois pour vous signaler si votre dossier est incomplet.
Dans le mois suivant le dépôt de votre DP, le service de l'urbanisme vous notifie par lettre RAR un **délai d'instruction de 2 mois** en général.
Si vous avez accepté dans votre déclaration préalable de recevoir les courriers du service instructeur à une adresse électronique, la notification peut vous être adressée par e-mail.

La mairie a 1 mois pour vous signaler que votre dossier est incomplet. Vous devez le compléter dans les 3 mois. Si vous ne fournissez pas les documents manquants, votre demande sera considérée comme rejetée.
Le délai d'instruction démarre quand votre dossier est complet.

Recevoir la décision de la mairie ou du BASU d'une demande de DP

La décision vous est adressée par lettre RAR ou par LRE ou un procédé électronique équivalent.
Il y a plusieurs cas possibles :
Autorisation ou absence de réponse
Autorisation avec prescriptions
Refus
Sursis à statuer.

Attention

Dans un délai de 3 mois suivant la date de la décision, le maire peut retirer une décision de non-opposition s'il estime qu'elle a été délivrée illégalement.

Autorisation ou absence de réponse

En principe, quand votre demande de travaux est acceptée, vous ne recevez pas de réponse dans le délai de 2 mois. Il s'agit d'une **décision tacite de non-opposition** à vos travaux (accord).
Sur simple demande de votre part, la mairie doit vous délivrer un**certificat de non-opposition**. Vous avez ainsi une preuve pour faire valoir vos droits (obtention d'un prêt, souscription d'assurances).

Où s'adresser ?

Mairie

Autorisation avec prescritptions

Si la mairie a des réserves sur vos travaux, elle prend un avec des prescriptions. Vous devez alors exécuter les travaux en suivant ces règles imposées.
Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Refus

Si la mairie refuse votre projet, elle prend un**arrêté d'opposition**.
Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.

Sursis à statuer

Dans certaines circonstances, **le maire peut reporter sa décision sur votre DP pendant 2 ans maximum** Le maire prend un **arrêté de sursis à statuer** qui en indique la durée. Votre demande n'est ni acceptée, ni refusée. Elle sera examinée plus tard.
Le sursis à statuer peut concerner toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :
Terrain qui fait partie du périmètre d'une zone d'aménagement concerté (Zac)
Ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération
Constructions projetées qui peuvent compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement
Constructions projetées de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU)
Projet situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national.
Les motifs de la décision et les voies et délais de recours sont précisés dans l'arrêté.
Dans les 2 mois qui suivent la fin du délai de validité du sursis à statuer, vous devez confirmer votre demande de DP. Dans un délai de 2 mois suivant votre demande, vous recevez la décision du maire. Si vous ne reçevez pas la décision du maire dans ce délai, votre DP est considérée comme accordée.

À savoir

Les propriétaires des terrains auxquels a été opposé un sursis à statuer peuvent mettre en demeure la collectivité (ou le service public qui en a pris l'initiative) d'acheter leur terrain. La collectivité a 1 an pour se prononcer.

Afficher la DP sur le terrain

Objet de l'affichage
Vous devez afficher l'autorisation d'urbanisme sur le terrain.
Un extrait de votre autorisation est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent sa délivrance et ce pendant 2 mois.
Délai d'affichage
L'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est **obligatoire**. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est terminé (certificat de non-opposition).
Il doit rester en place **pendant toute la durée du chantier**.
Formalisme de l'affichage
Vous devez utiliser un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être visible de l'extérieur. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.
L'affichage indique les informations suivantes :
Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire
Date et numéro de l'autorisation
Nature du projet, superficie du terrain
Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
Nom de l'architecte auteur du projet architectural.
Il indique également, en fonction de la nature du projet, les éléments suivants :
Surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel, si le projet prévoit des constructions
Nombre maximum de lots prévus si le projet porte sur un lotissement
Nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs
Surface du ou des bâtiments à démolir si le projet prévoit des démolitions.
L'affichage doit également mentionner la possibilité pour les d'exercer un **recours** et d'en prévenir le titulaire de l'autorisation, dans les 15 jours qui suivent leur recours. **Durant 2 mois à partir du 1er jour d'affichage sur le terrain**, ces tiers peuvent en effet effectuer un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation. En l'absence d'affichage, ils pourront contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Commencer les travaux

Vous pouvez commencer vos travaux dès que la non-opposition à la déclaration préalable de travaux est acquise. Ils peuvent donc démarrer à la date de réception du certificat de non-opposition à DP ou à la fin du délai d'instruction de 2 mois.

Contester une décision de refus ou de sursis à statuer d'une DP

Quand le maire refuse votre projet ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.
Dans les **2 mois** qui suivent la date de la notification de la décision, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie.
Où s'adresser ?
Mairie
Si la mairie ne vous répond pas, cela signifie que votre recours gracieux est refusé.
Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours contentieux devant le tribunal administratif. Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme demandée.
Vous devez saisir, par lettre RAR , le tribunal administratif dans le ressort duquel se situe votre commune.
Où s'adresser ?
Tribunal administratif
Faire un recours gracieux en cas de refus ou de sursis à statuer
Quand le maire refuse votre demande de DP ou prend un arrêté de sursis à statuer, vous pouvez le contester.
Dans les **2 mois** qui suivent la date de la notification de la décision ou la date à laquelle est née une décision implicite de rejet, vous pouvez faire un recours gracieux par lettre RAR auprès de la mairie :
Où s'adresser ?
Mairie
En cas d'échec de la tentative de recours gracieux
Si votre tentative de recours gracieux échoue, vous avez un nouveau délai de **2 mois** pour faire un recours devant le tribunal administratif, par lettre RAR . Vous devez exposer clairement les raisons qui vous permettent de justifier votre droit à l'obtention d'une DP.
Vous devez saisir le tribunal administratif dont la commune où se situe votre projet dépend.
Où s'adresser ?
Tribunal administratif

Connaitre la durée de validité d'une DP

Durée de validité de la DP
Votre DP a une **durée de validité de 3 ans.**
Elle est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'1 an.
Lorsque la DP porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision est périmée si ces opérations n'ont pas eu lieu dans les 3 ans.
Demande de prolongation de la durée de validité de la DP
Le délai de validité peut être prolongé **2 fois pour une période d'1 an** si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé.
Vous devez en faire la **demande 2 mois au moins avant la fin du délai de validité initial de votre autorisation d'urbanisme** (ou avant la fin du délai de validité de votre 1re demande de prolongation).
Cette demande doit être adressée sur papier libre, en 2 exemplaires, par lettre RAR ou déposée en mairie.
À réception de votre demande, la mairie a **2 mois** pour vous répondre.
La prolongation est accordée si vous ne recevez pas de réponse dans ce délai.
Seules les **autorisations d'urbanisme en cours de validité** peuvent être prolongées.
Exemple
Une autorisation valable du 5 juin 2024 au 5 juin 2027 peut être prolongée 1 an si vous en faites la demande avant le 5 avril 2027.
Elle pourra être prolongée une 2e fois si vous en faites la demande 2 mois avant la fin de la 1re prolongation accordée.

Déclarer l'achèvement des travaux d'une DP

Quand vous avez terminé vos travaux, vous devez envoyer à la mairie, ou au Basu pour Paris, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Payer les impôts d'une DP : taxe et redevance

Taxe et redevance à payer
L'arrêté vous informe du montant des contributions éventuelles que vous devez payer. Elles peuvent être les suivantes :
Taxe d'aménagement
Redevance d'archéologie préventive.
À noter
Le raccordement à l'égout de constructions nouvelles ou existantes génère le paiement de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (Pfac ou Pac).
Connaître les montants et payer
Vous devez vous adresser à votre centre des impôts fonciers.
Où s'adresser ?
Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Questions – Réponses

- Surface de plancher, emprise au sol et surface taxable d'une construction : quelles sont les règles de calcul ?
- Qui peut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable…) ?
- Urbanisme : quelle est la durée de validité d'une autorisation ?
- Qu'est-ce que le changement de destination d'un bâtiment ?
- Rénovation : dans quels cas doit-on entreprendre des travaux d'isolation thermique ?
- Comment installer des annexes extérieures dans son jardin ?

Toutes les questions réponses

Et aussi…

- Permis de construire (PC)
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Taxe d'aménagement (TA)

Où s'informer ?

- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de déclaration préalable :
  Mairie
- Pour des renseignements sur le plan local d'urbanisme ou sur votre dossier de déclaration préalable à Paris :
  Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)
- Pour des renseignements sur la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive :
  Centre départemental des impôts fonciers (CDIF)

Services en ligne

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
  Téléservice
- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique
  Téléservice
- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire
  Formulaire
- Déclaration préalable Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager
  Formulaire
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
  Formulaire

Et aussi…

- Permis de construire (PC)
- Affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain
- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Taxe d'aménagement (TA)

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R421-9 à R*421-12
  Constructions nouvelles nécessitant une déclaration préalable
- Code de l'urbanisme : article R*421-17
  Travaux sur construction existante, changement de destination, ravalement nécessitant une DP
- Code de l'urbanisme : article *R421-5
  Construction temporaire
- Code de l'urbanisme : articles R*423-1 et R*423-2
  Demande d'autorisation d'urbanisme : titulaires du droit de dépôt et nombre d'exemplaires
- Code de l'urbanisme : articles R*431-35 à R*431-37
  Contenu du dossier de demande de déclaration préalable
- Code des relations entre le public et l'administration : articles L112-8 à L112-10
  Droit de saisine par voie électronique
- Code de l'urbanisme : articles R*423-3 à R*423-5-1
  Enregistrement de la DP et récepissé
- Code de l'urbanisme : article R*423-23
  Délai d'instruction de droit commun
- Code de l'urbanisme : articles R423-24 à R*423-33
  Délai d'instruction majoré
- Code de l'urbanisme : articles R*423-38 à R*423-41-1
  Notification des pièces manquantes
- Code de l'urbanisme : articles L424-1 à L424-9
  Décisions
- Code de l'urbanisme : R*424-1
  Décision de non-opposition à la DP
- Code de l'urbanisme : article R*424-13
  Certificat de non-opposition
- Code de l'urbanisme : articles A424-1 à A424-8
  Article A424-7 : Mentions de l'arrêté de sursis à statuer
- Code de l'urbanisme : article R*424-15
  Affichage sur le terrain
- Code de l'urbanisme : articles A424-15 à A424-19
  Caractéristiques de l'affichage
- Code des relations entre le public et l'administration : articles L410-1 à L412-8
  Recours en cas de refus ou de sursis à statuer
- Code de l'urbanisme : articles R*424-17 à R*424-20
  Durée de validité de la DP
- Code de l'urbanisme : articles R*424-21 à R*424-23
  Prolongement de la durée de validité de la DP
- Code de l'urbanisme : articles R462-1 à R462-10
  Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)
- Code de l'urbanisme : article L332-6
  Taxe d'aménagement et redevance d'archéologie préventive
- Question écrite n°15770 du 28 octobre 2010 relative à la renonciation à une décision de non-opposition à une déclaration préalable
- Réponse ministérielle du 30 mars 2017 relative à la transformation d'un garage en pièce d'habitation

VILLE DE Châtillon
Hôtel de Ville
Horaires : Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 18h
Jeudi : 13h30 à 19h — Samedi : la mairie sera fermée du 13 juillet ou 24 août
Adresse : 1, place de la Libération, 92320 Châtillon
Tél. : 01 42 31 81 81