

# Déclaration préalable de travaux

Mise à jour le 10.03.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

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

### Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple) ou créer une nouvelle construction (comme [un abri de jardin](#))

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 .

Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> pour les travaux concernant une construction existante. Vos travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols).

Cette hausse du seuil à 40 m<sup>2</sup> ne s'applique pas si vos travaux :

- ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface,
- et portent la surface de la construction initiale à plus de 170 m<sup>2</sup>.

Dans ce cas là, un [permis de construire](#) est alors nécessaire.

**À savoir** : si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014** et que votre commune est soumise à PLU, vous n'avez plus à respecter le coefficient d'occupation des sols (COS) qui 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.

## Démarche

### 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.

### **Dépôt du dossier**

Vous devez envoyer votre dossier en 2 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou le déposer 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 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 partir de la date du dépôt de votre demande.

Un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt. Cet affichage dure pendant toute la durée de l'instruction.

### **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 partir de la notification du 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 d'un 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.

# Certificat d'urbanisme

Mise à jour le 26.09.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le certificat d'urbanisme est un document qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné et vous permet de savoir si l'opération immobilière que vous projetez est réalisable. Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme. Sa délivrance n'est pas obligatoire, mais il est toutefois recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation de votre projet.

## Catégories de certificat

Il existe 2 catégories de certificat d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme d'information
- et le certificat d'urbanisme opérationnel.

### Certificat d'urbanisme d'information

Il renseigne sur :

- les règles d'urbanisme applicable à un terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

### Certificat d'urbanisme opérationnel

Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de votre projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux ) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

## Constitution du dossier

Quel que soit le type de certificat demandé, la démarche doit être effectuée au moyen du formulaire [cerfa n°13410\\*02](#).

Le formulaire doit être complété par un dossier dont la liste des pièces à fournir est énumérée sur la notice jointe.

## Dépôt du dossier

Le dossier (formulaire et pièces à fournir) doit être envoyé ou déposé à la mairie de la commune où se situe votre terrain :

- en 2 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information
- ou en 4 exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

La mairie vous affecte un numéro d'enregistrement à la demande.

## Délais d'instruction

Pour traiter la demande, la mairie dispose d'un délai de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information
- ou de 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

## Réponse de la mairie

La décision de la mairie peut ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction.

L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction de 1 ou 2 mois vaut délivrance d'un certificat tacite.

Toutefois, comme le certificat est un acte d'information et qu'il n'est pas possible de donner tacitement une information, le certificat tacite ne peut avoir pour objet que de figer l'état des règles d'urbanisme en vigueur au moment où il est demandé. Par conséquent, le certificat tacite peut uniquement garantir que les règles d'urbanisme applicables au terrain ainsi que les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanismes exigibles ne seront pas remis en cause.

La mairie reste toutefois tenue de délivrer même tardivement une réponse écrite, correspondant au type de certificat d'urbanisme demandé.

## Durée de validité du certificat

La durée du certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un certificat d'urbanisme d'information ou d'un certificat d'urbanisme opérationnel) est de 18 mois.

La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande s'effectue par courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Elle doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de 18 mois.

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite. Dans ce cas, l'absence de réponse de la mairie dans les 2 mois suivant la réception de la demande vaut prorogation du certificat d'urbanisme.

## Permis de construire

*Mise à jour le 09.10.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)*

Réforme du permis de construire - 30.01.2014

Une [réforme](#) du permis de construire est en préparation.

Les règles concernant la procédure de demande sont susceptibles d'être modifiées.

Dans l'attente, les informations contenues sur cette page restent d'actualité.

Le permis de construire 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. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.

## Travaux concernés

### Travaux créant une nouvelle construction

Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant.

Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions dispensées de toute formalité comme les [piscines](#) de moins de 10 m<sup>2</sup> ou les [abris de jardin](#) de moins de 5 m<sup>2</sup>,
- - et de celles qui doivent faire l'objet d'une [déclaration préalable](#).

### Travaux sur une construction existante

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

Dans tous les cas, un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>.

Un permis est également exigé si les travaux :

- ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

### Autres formalités

Le [recours à un architecte](#) pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m<sup>2</sup>.

Si votre dossier a été déposé après **le 27 mars 2014**, et que la zone est couverte par un PLU, 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.

## Démarche

### Constitution du dossier

Votre demande de permis de construire doit être effectuée au moyen de l'un des formulaires suivants :

- [cerfa n°13406\\*03](#) lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle et/ou ses annexes,
- [cerfa n°13409\\*03](#) pour les autres constructions (logement collectif, exploitation agricole, établissement recevant du public...).

En cas de construction nouvelle, une [attestation](#) doit en plus être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

### Dépôt du dossier

Votre dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où est situé le terrain. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...).

La mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

### Étude des sources d'énergie

Si vous envisagez une nouvelle construction de plus de 50m<sup>2</sup> située en métropole, vous devez également faire réaliser une étude sur les diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude ou l'électricité.

Une attestation doit être jointe au dossier.

Cette étude doit notamment envisager le recours à des énergies propres comme l'énergie solaire ou à une pompe à chaleur. Elle peut être faite par le professionnel de votre choix.

**Attention** : les extensions de bâtiments anciens ainsi que les bâtiments neufs auxquels la réglementation impose le recours à une source d'énergie renouvelable sont dispensés de cette étude.

## Délais d'instruction

Le délai d'instruction est généralement de :

- 2 mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes,
- ou 3 mois dans les autres cas.

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.

## Décisions de la mairie

### En cas d'acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision vous est adressée par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

### En cas de refus

Lorsqu'un permis de construire a été refusé, 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 partir de la date 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'un permis de construire.

### En l'absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans la demande de permis de construire. Vous avez tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

## Transfert d'un permis de construire

*Mise à jour le 20.08.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)*

Le transfert d'un permis de construire à une autre personne ne peut être exercé que sous certaines conditions.

### Conditions

Pour pouvoir prétendre au transfert d'un [permis de construire](#), il faut :

- que le permis (à transférer) soit encore valide,
- et que le titulaire du permis **et** le futur bénéficiaire aient donné leur accord sur le transfert.

**À savoir** : le transfert du permis de construire ne repose sur aucun fondement réglementaire, mais résulte d'une simple pratique administrative, reconnue par la jurisprudence.

### Procédure

#### Constitution du dossier

La demande de transfert de permis de construire doit être effectuée au moyen du formulaire [cerfa n°13412\\*03](#).

#### Dépôt du dossier

Le formulaire peut :

- être déposé directement à la mairie en 4 exemplaires,
- ou être envoyé à la mairie par lettre recommandée avec avis de réception.

### Décision

Le transfert n'est pas automatique, il fait l'objet d'une décision de la mairie constatant :

- l'accord de l'ancien et du nouveau titulaire du permis de construire,

- le changement de titulaire,
- le transfert des droits et obligations du nouveau titulaire (notamment en matière fiscale).

Le nouveau titulaire doit procéder à [l'affichage sur son terrain du permis de construire](#).

**À noter :** le fait que les règles d'urbanisme aient changé entre l'attribution du permis initial et son transfert au nouveau titulaire ne peut pas entraîner un refus de la mairie.

## Permis d'aménager

*Mise à jour le 01.12.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)*

Le permis d'aménager est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

### Travaux concernés

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusement) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de certaines opérations de lotissement.

### Démarche

La demande de permis d'aménager doit être faite au moyen du formulaire [cerfa n°13409\\*03](#).

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager.

Le dossier (formulaire + pièces à joindre) doit être envoyé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain, en 4 exemplaires. Des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si les travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, 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.

### Délai d'instruction

Le délai de réponse est généralement de 3 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Un extrait de la demande de permis d'aménager

- doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt
- et reste affiché tout le temps de l'instruction du dossier, c'est-à-dire pendant au moins 3 mois.

### Décision de la mairie

#### Acception

Lorsque la mairie accepte la demande de permis d'aménager, la décision prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

#### Refus

Lorsqu'un permis d'aménager a été refusé, le demandeur a 2 mois pour demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue 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'un permis d'aménager.

Si cette tentative échoue, le demandeur peut saisir le [tribunal administratif](#) par lettre recommandée avec avis de réception.

### **Absence de réponse**

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans le permis d'aménager. L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

## **Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)**

*Mise à jour le 09.12.2013 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)*

Le bénéficiaire d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager en cours de validité peut apporter des modifications à celui-ci dès lors que ces modifications sont mineures. Cette demande peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas encore été délivrée. Ce permis ne constitue pas un nouveau permis.

### **Travaux concernés**

Les modifications apportées au projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que :

- l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- la réduction ou l'augmentation de l'emprise au sol de la construction ou de la surface de plancher lorsqu'elle est mineure,
- ou le changement de destination d'une partie des locaux.

Lorsque ces modifications sont plus importantes (par exemple, lorsqu'elles concernent un changement profond de l'implantation du projet ou de son volume), un nouveau [permis de construire](#) ou [d'aménager](#) doit être demandé.

### **Constitution du dossier**

Une demande de permis modificatif peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la [déclaration d'achèvement des travaux](#) n'a pas encore été délivrée.

La demande de permis modificatif doit être effectuée au moyen du formulaire [cerfa n°13411\\*03](#).

### **Dépôt du dossier**

Le dossier complet doit être déposé directement à la mairie où est situé le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec avis de réception.

À cette occasion, la mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

### **Délai d'instruction**

L'instruction porte uniquement sur les points faisant l'objet du permis modificatif, elle ne revient pas sur les droits acquis conféré par le permis en cours de validité.

Le service instructeur dispose d'un délai d'instruction qui est en général de 2 mois.

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



## Décisions de la mairie

### En cas d'acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

### En cas de refus

Lorsqu'un permis modificatif a été refusé, le demandeur a la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position. Cette demande s'effectue dans les 2 mois à partir de la date de la notification de la décision de refus par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette tentative échoue, le demandeur dispose de 2 mois à compter de la date 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'un permis modificatif.

### En cas l'absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance à une réponse écrite au terme du délai d'instruction. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas aux modifications telles qu'elles sont décrites dans le permis modificatif. L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation de ces modifications.

## Durée de validité

Le permis modificatif ne proroge pas le délai de validité du permis en cours de validité, il reste valable pendant 2 ans.

## Permis de démolir

*Mise à jour le 01.10.2014 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)*

Le permis de démolir est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

## Travaux concernés

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France.

**Attention** : pour savoir précisément si le projet de démolition est soumis à permis, il convient de se renseigner auprès de la mairie de la commune où est située la construction.

## Constitution du dossier

La demande de permis de démolir doit être effectuée au moyen du formulaire [cerfa n°13405\\*03](#).

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est énumérée sur la notice de demande de permis de démolir.

**À noter** : lorsque la démolition dépend d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis de construire et d'aménager [cerfa n°13409\\*03](#) permet également de demander l'autorisation de démolir.

## Dépôt du dossier

Le dossier doit être envoyé en 4 exemplaires par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de la commune où se situe le terrain.

À cette occasion, la mairie délivre un récépissé comportant un numéro d'enregistrement qui mentionne le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer en l'absence d'opposition du service instructeur.

## Délai d'instruction

Le délai d'instruction est généralement de 2 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

Un extrait de la demande du permis de démolir doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 8 jours qui suivent son dépôt, et rester affiché tout le temps de l'instruction, c'est-à-dire pendant 2 mois.

## Décisions de la mairie

### En cas d'acceptation

La décision de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. Cette décision est adressée à l'intéressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par courrier électronique.

### En cas de refus

Lorsqu'un permis de démolir a été refusé, 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 partir de la date 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'un permis de démolir.

### En l'absence de réponse

La décision de la mairie peut également ne pas donner lieu à la délivrance d'une réponse écrite au terme du délai d'instruction de 2 mois. Cela indique, en principe, qu'elle ne s'oppose pas au projet tel qu'il est décrit dans la demande de permis de démolir. L'intéressé a tout de même intérêt à demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

# Taxe d'aménagement

*Mise à jour le 01.01.2015 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)*

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

## Application de la taxe

Depuis 2012, la taxe d'aménagement remplace :

- la taxe locale d'équipement (TLE),
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS),
- la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE),
- la taxe complémentaire à la TLE en Île-de-France (TC-TLE)
- et la taxe spéciale d'équipement de la Savoie.

### Opérations concernées

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

### Fait générateur

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

### Composition de la taxe

La taxe est composée de 3 parts (communale, départementale et régionale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal, conseil général et conseil régional (uniquement en Île-de-France).

La part communale ou intercommunale est instituée :

- de façon automatique dans les communes ayant un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) et les communautés urbaines (sauf renonciation expresse par délibération),
- de façon facultative dans les autres communes, par délibération du conseil municipal.

Dans tous les cas, la délibération (instauration, renonciation, exonérations) doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

### Surface taxable

La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) ne doit donc pas être compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

**Attention** : il ne faut pas confondre la **surface taxable** avec l'emprise au sol, la surface habitable ou la **surface de plancher** qui détermine les formalités d'urbanisme (permis de construire et déclaration préalable) et le seuil de recours à un architecte.

### Calcul

#### Assiette

L'assiette de la taxe d'aménagement est composée de la valeur de la surface de construction et de la valeur des aménagements et installations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.

## Valeurs forfaitaires

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (ICC).

Les valeurs au m<sup>2</sup> sont de :

- **705 €**
- **799 €** en Île-de-France

Pour certains aménagements ou installations, le mode de calcul de la valeur forfaitaire est différent :

- emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs : **3 000 €** par emplacement (terrain de camping ou aire naturelle),
- habitation légère de loisirs (HLL) : **10 000 €** par emplacement,
- piscine : **200 €** par m<sup>2</sup>,
- éolienne de plus de 12 m de hauteur : **3 000 €** par éolienne,
- panneau photovoltaïque (capteurs solaires destinés à la production de l'électricité) fixé au sol : **10 €** par m<sup>2</sup> de surface de panneau (les panneaux solaires thermiques, qui produisent de la chaleur, ne sont pas taxés),
- aire de stationnement extérieure : de **2 000 €** à **5 000 €** par emplacement (sur délibération de la collectivité territoriale).

## Taux

Le taux de la taxe d'aménagement est voté par la collectivité locale pour la part qui la concerne.

Le taux de la part communale se situe entre 1 % et 5 %, porté jusqu'à 20 % dans certains secteurs (travaux substantiels de voirie ou de réseaux, par exemple). Le taux peut varier selon les secteurs du territoire de la commune.

Si la construction ou l'aménagement est réalisé dans des lieux avec des taux différents, c'est le taux le plus bas qui s'applique.

Le taux de la part départementale est unique et ne peut pas dépasser 2,5 %.

Pour la part régionale (Île-de-France uniquement), le taux ne peut pas excéder 1 %. Le chiffre peut être différent entre les départements.

## Exonérations

Certains aménagements et constructions sont exonérés :

- constructions jusqu'à 5 m<sup>2</sup>,
- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- les locaux agricoles (serres, locaux de production et de stockage des récoltes et des matériels, centres équestres, etc.),
- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Les communes et EPCI ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale ou départementale :

- les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m<sup>2</sup> et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ) ou les logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer (Dom),

- les constructions à usage industriel ou artisanal,
- les commerces de détail de moins de 400 m<sup>2</sup>,
- les [travaux sur des monuments historiques](#),
- les annexes (pigeonnier, colombier, [abri de jardin](#), etc.) soumises à déclaration préalable.

## Abattement

Un abattement de 50 % est prévu pour :

- les logements aidés et hébergements sociaux,
- les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux d'une habitation principale,
- les locaux à usage industriel ou artisanal, dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Haut

## Déclaration

Lors du dépôt de permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. La notice d'information figurant dans le dossier de demande de permis ou de déclaration permet de remplir cet imprimé fiscal.

Par ailleurs, pour aider à la déclaration des surfaces, une fiche d'aide au calcul permet d'établir la déclaration de sa surface taxable et de sa surface de plancher.

## Paiement

Le montant de la taxe est établi par la direction départementale des territoires (DDT), qui en informe le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple, dès vérification du calcul et au plus tard 6 mois après le fait générateur de la taxe.

La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis :

- au 12<sup>e</sup> mois pour la 1<sup>e</sup> échéance,
- puis au 24<sup>e</sup> mois pour la 2<sup>nd</sup>e échéance.

Si son montant est inférieur à **1 500 €**, elle n'est payée qu'en une seule fois.