

L'URBANISME – Les 3 étapes pour une demande de travaux.

Pourquoi respecter les règles d'urbanisme ?

Respecter les règles d'urbanisme ne consiste pas seulement à remplir un formulaire de demande de travaux. Lorsqu'un projet nécessite une autorisation, trois obligations doivent être respectées : **déposer la demande adaptée avant de commencer les travaux, attendre la réponse de l'administration et ensuite, réaliser les travaux conformément au projet qui a été accepté.** Ce document présent a pour but de vous aider à utiliser le bon formulaire en fonction des travaux prévus. Nous évoquerons la procédure à respecter avant de commencer vos travaux, avant de terminer sur les risques en cas d'infraction (réalisation de travaux en dehors du cadre de l'urbanisme).

1- Attendre l'autorisation avant de commencer

Le **dépôt d'un dossier ne vaut pas autorisation**. Il faut attendre la **fin du délai d'instruction et s'assurer que le projet peut effectivement être réalisé avant de commencer les travaux**. Lorsqu'une autorisation écrite est délivrée, il faut également **vérifier les éventuelles prescriptions** qui peuvent l'accompagner.

Commencer les travaux trop tôt peut placer le demandeur en situation d'infraction, même si le dossier a bien été déposé. En cas de doute, il est donc préférable de se rapprocher de la mairie avant toute intervention sur le terrain ou le bâtiment.

2- Respecter le projet qui a été autorisé

Une **autorisation d'urbanisme est accordée pour un projet précis**, présenté à l'aide du formulaire, des plans et des autres documents contenus dans le dossier.¹⁶ Les **travaux réalisés doivent donc correspondre à ce qui a été déclaré ou autorisé** : dimensions, implantation, hauteur, aspect extérieur, ouvertures, matériaux ou encore aménagement du terrain.

Certaines modifications peuvent paraître mineures, mais changent réellement la nature du projet. Si **vous souhaitez faire des modifications** à votre projet alors que vous avez déjà reçu une autorisation, il est nécessaire de procéder à une **demande modificative, qui sera à son tour étudiée** par le service compétent, avant de vous délivrer une nouvelle autorisation, laquelle doit être reçue avant de poursuivre les travaux.

Un dossier correctement déposé ne suffit donc pas à lui seul. Pour



être en règle, il faut à la fois avoir obtenu l'autorisation nécessaire et respecter, pendant les travaux, le projet qui a été présenté et accepté.

3- Déclarer l'achèvement des travaux

Lorsque les travaux autorisés par une déclaration préalable, un permis de construire ou un permis d'aménager sont entièrement terminés, le demandeur doit en informer la mairie en déposant une **Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**, appelée DAACT. Cette déclaration est effectuée à l'aide du formulaire **Cerfa n° 13408*14**. Elle ne sert pas seulement à signaler que le chantier est terminé : en la signant, le demandeur atteste également que les travaux réalisés correspondent bien au projet qui avait été présenté et autorisé.

Cette démarche est très importante pour la mairie, car elle permet de mettre à jour le suivi du dossier et de connaître la date réelle d'achèvement des travaux. À compter de la réception de la DAACT, **l'administration dispose généralement de trois mois pour vérifier la conformité des travaux** et, si nécessaire, demander une régularisation ou une mise en conformité. Ce délai peut être porté à cinq mois dans certaines situations particulières où le contrôle est obligatoire.

Il ne faut donc pas considérer que le dossier est terminé dès que les travaux sont achevés matériellement. **Le dépôt de la DAACT constitue la dernière étape de la démarche d'urbanisme**. Il permet de clôturer correctement le suivi administratif de l'autorisation et peut également être utile par la suite, notamment lors de la vente du bien ou pour justifier que les travaux déclarés ont bien été menés à leur terme.

Attention : cette déclaration adressée à la mairie ne remplace pas les éventuelles démarches à effectuer auprès des services fiscaux après la réalisation d'une construction, d'une extension ou d'un autre aménagement.

Que risque-t-on en cas d'infraction ?

Réaliser des travaux sans déposer l'autorisation nécessaire, commencer avant d'avoir obtenu l'accord ou construire différemment de ce qui a été autorisé constitue une **infraction aux règles d'urbanisme**. Cela peut concerner une construction entière, mais également une extension plus grande que prévu, une implantation différente, une ouverture ajoutée, une hauteur modifiée ou l'emploi de matériaux qui ne correspondent pas au dossier déposé.

Le constat de l'infraction et l'interruption des travaux

Lorsqu'une infraction est constatée, un procès-verbal peut être dressé puis transmis au procureur de la République. Si les travaux sont toujours en cours, leur interruption peut également être ordonnée afin d'éviter que la situation ne s'aggrave. Il peut alors être demandé au propriétaire de suspendre le chantier jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée.

La régularisation n'est pas toujours possible

Dans de nombreux cas, la **première solution recherchée consiste à régulariser la situation en déposant une demande correspondant aux travaux réellement réalisés**. Cette demande est

toutefois étudiée selon les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la régularisation : **son acceptation n'est donc pas automatique.**



Si les travaux **peuvent respecter les règles applicables**, une **autorisation de régularisation pourra éventuellement être accordée**, parfois à condition d'apporter certaines modifications. En revanche, **lorsqu'une construction ne peut pas être autorisée en l'état**, une **mise en conformité peut être demandée**. Selon la situation, cela peut conduire à modifier une façade, déplacer ou supprimer un ouvrage, réduire une construction ou, dans les cas les plus importants, procéder à sa démolition.



Des amendes peuvent être prononcées

Les infractions aux règles d'urbanisme peuvent entraîner des sanctions pénales. Selon la nature et l'importance des travaux, l'amende peut être comprise entre **1 200 euros et 300 000 euros**. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement peut également être prononcée.

La commune ou l'autorité compétente peut aussi mettre le propriétaire en demeure de régulariser les travaux ou de remettre la construction en conformité dans un délai déterminé. Cette mise en demeure peut être accompagnée d'une amende administrative pouvant atteindre **30 000 euros** et d'une astreinte pouvant aller jusqu'à **1 000 euros par jour de retard**, dans la limite prévue par la loi.

Des conséquences qui peuvent apparaître plus tard

Même lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs années, une construction irrégulière peut rester problématique. La commune peut, dans certaines conditions, **demandeur en justice sa mise en conformité ou sa démolition**. Les voisins ou d'autres personnes estimant subir un préjudice peuvent également engager une action et demander des travaux correctifs, une démolition ou des dommages et intérêts.

L'irrégularité peut aussi être découverte au moment de la vente du bien. Le notaire et l'acquéreur peuvent demander les autorisations et les documents attestant que les travaux ont été réalisés conformément aux règles d'urbanisme. L'absence de ces documents peut retarder la vente, conduire à demander une régularisation ou rendre l'acquéreur plus hésitant.

Elle peut également créer des difficultés avec les assurances, notamment lorsqu'un dommage concerne des travaux non déclarés, non autorisés ou réalisés sans les assurances obligatoires. Les conséquences dépendent alors de la nature des travaux, du sinistre et des garanties prévues par le contrat.

Ne pas oublier les déclarations fiscales

L'obtention d'une autorisation d'urbanisme ne remplace pas les démarches à effectuer auprès des services fiscaux. Certaines constructions nouvelles, extensions, piscines ou transformations doivent être déclarées après leur achèvement afin de mettre à jour la valeur du bien et de calculer les impôts locaux ainsi que les éventuelles taxes d'urbanisme.

L'absence de déclaration ou une déclaration tardive peut entraîner une amende, une taxation calculée d'office et la perte de tout ou partie de certaines exonérations fiscales.

Le respect des démarches d'urbanisme permet donc d'éviter des sanctions, mais aussi de sécuriser durablement son bien. En cas de doute, il est toujours préférable de se renseigner avant de commencer les travaux, plutôt que de chercher à régulariser une situation une fois le chantier terminé.

Les Impôts : *[Vous devez déclarer la piscine au service des impôts fonciers via votre espace en ligne sur le site des impôts \(Gérer mes biens immobiliers\) dans les 90 jours suivant la fin des travaux.](#)*



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES