



GUIDE DE L'URBANISME



- *Je veux construire une maison, agrandir ma maison, construire une véranda, un garage, un abri de jardin, diviser une parcelle, connaître le droit des sols de ma propriété... Quels sont les documents (Cerfa) que je dois utiliser ?*
- *Quelles pièces justificatives sont à joindre à ma demande ?*
- *Dans quels délais puis-je obtenir une réponse de l'administration ?*
- *Comment rédiger une déclaration, une notice explicative ?*
- *Quelles sont les taxes afférentes aux déclarations de travaux ?*
- *Est-ce que mon projet est soumis à la réforme sur l'accessibilité ?*
- *A quoi correspond la RT 2012 ?*
- *Comment éviter que ma demande ne soit rejetée ?*

Vous trouverez toutes les réponses à vos questions dans les pages suivantes :

Pages	THEMES
3-4	DECLARATION PREALABLE
5-6	PERMIS DE CONSTRUIRE
7-8	CERTIFICAT D'URBANISME
9	PERMIS D'AMENAGER
10	DEMANDE D'ALIGNEMENT
11	DECLARATION D'INTENTION DE COMMENCEMENT DE TRAVAUX
12	REGLEMENTATION THERMIQUE 2012
13	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
14	ACCESSIBILITE
15	DOSSIER INCOMPLET – NOTICE DESCRIPTIVE
15-16	AFFICHAGE AUTORISATION
16	DECLARATION FIN ET DEBUT DE TRAVAUX
16	CERTIFICAT DE CONFORMITE
17-19	TAXES ET PARTICIPATIONS
20	LEXIQUE

DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Principe

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 demandée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.

Travaux concernés

Travaux sur une petite surface

Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (par exemple, construction d'un garage accolé à une maison) ou pour créer une nouvelle construction isolée (par exemple, un abri de jardin).

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol .

Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante pour les communes couvertes par une zone U du PLUi.

Cette hausse du seuil à 40 m² ne s'applique pas si vos travaux portent la surface de la construction initiale à plus de 170 m².

Dans ce cas, un permis de construire est nécessaire.

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 peuvent concerner :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle,
- l'installation ou le renouvellement d'une clôture,
- le percement d'une nouvelle fenêtre,
- 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 concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

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, accessible sur le site <http://vosdroits.service-public.fr> 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...). Renseignez-vous auprès de la Communauté de Communes du Bellegardois pour tout complément d'informations à ce sujet. La mairie vous délivre alors un récépissé avec un numéro d'enregistrement qui mentionne la date à partir de laquelle les travaux peuvent débuter en l'absence d'opposition du service instructeur.

Instruction de la demande

Le délai d'instruction est de 1 mois à partir de la date du dépôt de la demande, sauf prolongation si l'acte d'urbanisme se situe dans un secteur protégé.

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.

PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC OU SANS DEMOLITION

Principe

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 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m²,
- 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 m². Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune, un permis est nécessaire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m²,
- ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² 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 m².

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

Si le projet de travaux correspond à :

- soit une surface de plancher (surfaces closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment incluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation), supérieure à 170 m²,
- soit l'emprise au sol de l'ensemble (surface au sol résultant de la projection de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons et loggias), supérieure à 170 m²,

le demandeur d'un permis de construire doit recourir à un architecte.

En dessous de ce seuil, le recours à un architecte est facultatif uniquement si le particulier construit pour lui-même.

Si le projet de travaux comprend un bâtiment ayant 2 destinations (agricole et habitation), le recours à un architecte dépend du seuil réservé à chaque destination.

À noter : il est possible d'obtenir gratuitement des conseils auprès d'un architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Loiret ou du Service Droit des Sols de la Communauté de Communes.

Pour information, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été supprimé à travers la loi ALUR du 24 mars 2014.

Démarches

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 (Cf page 12).

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...). Renseignez-vous auprès de la Communauté de Communes du Bellegardois pour tout complément d'informations à ce sujet.

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 RT 2012

Si vous envisagez une nouvelle construction de plus de 50 m², 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

Un délai de 2 mois est nécessaire si le secteur n'est pas couvert par un périmètre de protection et plus si le dossier est incomplet.

3 mois sont nécessaires si le secteur est couvert par un périmètre de protection et plus si le dossier est incomplet.

Si la demande comporte des travaux qui peuvent faire l'objet de consultations obligatoires auprès d'organisme spécialisés, le délai peut être porté à 5 mois selon les cas.

CERTIFICAT D'URBANISME

Principe

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 applicables à votre terrain,
- les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...),
- la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement, projet urbain partenarial...).

Certificat d'urbanisme opérationnel

En plus des informations données par le certificat d'information, il indique :

- si votre terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet présenté dans la demande,
- l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront votre 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 en recommandé accusé de réception 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,
- 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,
- 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, il s'agit d'un acte d'information et il est impossible de donner tacitement une information, ce certificat ne peut que figer les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa demande. Par conséquent, il peut uniquement garantir que les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et taxes exigibles ne seront pas remises en cause.

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

PERMIS D'AMENAGER

Travaux concernés

Un permis d'aménager est exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) 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 2 hectares (soit 20 000 m²),
- 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 ou habitations légères 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...). Renseignez-vous auprès de la Communauté de Communes du Bellegardois pour tout complément d'informations à ce sujet.

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, sauf si des consultations auprès d'organisme spécialisés sont nécessaires.

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,
- rester 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 au demandeur 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 peut tout de même demander à la mairie un certificat attestant de son absence d'opposition à la réalisation du projet.

DEMANDE D'ALIGNEMENT INDIVIDUEL

L'alignement individuel est un acte qui permet de fixer la limite entre la voie publique et les propriétés privées.

Cet acte peut être demandé :

- avant une acquisition immobilière pour valider vos droits à faire évoluer votre futur bien (en réalisant une extension par exemple),
- ou après son acquisition dès lors que vous envisagez de réaliser des travaux tels que la pose d'une clôture afin qu'elle n'empiète pas sur la limite de la voie publique.

Cet acte est délivré gratuitement par :

- la préfecture s'il s'agit d'une route nationale,
- les services du département s'il s'agit d'une route départementale,
- la mairie s'il s'agit d'une route communale.

Cette demande doit être effectuée sur papier libre et comporter :

- votre nom et adresse,
- la description des travaux projetés
- et la désignation de l'immeuble et de la voie.

La réponse à une demande d'alignement individuel prend la forme d'un arrêté, qui est valable tant que les circonstances sur lesquelles il est fondé n'ont pas été modifiées.

DECLARATION DE PROJET DE TRAVAUX (DT) ET DECLARATION D'INTENTION DE COMMENCEMENT DE TRAVAUX (DICT)

Avant d'effectuer des travaux à proximité d'un ou plusieurs réseaux ou canalisations, il est nécessaire d'adresser une déclaration préalable aux exploitants concernés, après avoir consulté le téléservice de recensement des réseaux ou un prestataire conventionné par le guichet unique.

À utiliser d'abord par le maître d'ouvrage (ou responsable de projet), qui doit remplir la partie gauche (DT), et ensuite par l'exécutant des travaux (qui peut être une entreprise ou un particulier), qui doit compléter la partie droite (DICT) du cerfa n°14434*02.

Le pétitionnaire peut être un maître d'œuvre travaillant pour un maître d'ouvrage mais aussi un particulier qui envisage de faire des travaux qui pourraient avoir des conséquences sur les réseaux publics qui pour certains, traversent des propriétés privées ou sont sur des limites séparatives.

REGLEMENTATION THERMIQUE 2012 (RT 2012)

Pièces à joindre avec la demande de permis et à l'achèvement des travaux

Attestations de prise en compte de la réglementation thermique

A l'article 1^{er} de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 1), le législateur a introduit le dispositif des attestations de prise en compte de la réglementation thermique.

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs en attestant de la prise en compte de la réglementation thermique. Cela se traduit par la création de deux documents à établir à deux moments clés du processus de construction : au dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux de construction d'un bâtiment.

Attestation à fournir lors du dépôt de la demande de permis de construire

Le maître d'ouvrage (pétitionnaire, demandeur) atteste de la prise en compte de la réglementation thermique 2012. Conformément à la loi Grenelle 1, le document permettra également d'attester de la réalisation de l'étude de faisabilité pour les bâtiments de plus de 1000 m². Cette étude de faisabilité avait été introduite par la loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique de la France (loi POPE). Ainsi, le document à établir au dépôt de la demande de permis de construire permettra de s'assurer :

- de la prise en compte de la conception bioclimatique du bâtiment au plus tôt du projet grâce au coefficient Bbio, gage d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé,
- que la réflexion sur les systèmes énergétiques a été engagée, et en particulier le recours aux énergies renouvelables, en indiquant des éléments de conclusion de l'étude faisabilité des approvisionnements en énergie.

Attestation à établir à l'achèvement des travaux

Le maître d'ouvrage (pétitionnaire, demandeur) atteste de la prise en compte de la réglementation thermique 2012 par le maître d'œuvre, si celui-ci a reçu une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, ou sinon par le maître d'ouvrage lui-même.

Le document doit être établi par l'un des quatre professionnels suivants : architecte, diagnostiqueur pour la maison, bureau de contrôle, organisme de certification si le bâtiment fait l'objet d'une certification. Il permettra de s'assurer de la prise en compte de la réglementation thermique, en vérifiant :

- les trois exigences de résultats de la RT 2012 (besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort d'été),
- la cohérence entre l'étude thermique qui a été conduite et le bâtiment construit en vérifiant certains points clés (production d'énergie, étanchéité à l'air du bâtiment, énergie renouvelable, isolation) par un contrôle visuel sur site ou de documents.

Ces attestations peuvent être établies par un bureau d'études ou sur le site <http://www.rt-batiment.fr/batiments-neufs/reglementation-thermique-2012/formulaires-dattestation.html>

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Contrairement aux servitudes de droit privé, le respect des SUP est contrôlé par les autorisations d'urbanisme. Une demande portant sur un projet non conforme à une SUP doit donc faire l'objet d'un refus, dès lors que la servitude a été régulièrement annexée au document d'urbanisme applicable tel que le PLUI.

Les servitudes administratives affectant l'utilisation du sol

Les servitudes administratives « grèvent une propriété » et sont établies au profit de la collectivité des citoyens dans un but d'intérêt général. Les servitudes administratives affectant l'utilisation du sol sont inscrites dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLUI).

Les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent également être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements public), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique).

Classification des servitudes d'utilité publique

Lorsque les SUP résultant de législations particulières affectent directement l'utilisation des sols ou la constructibilité, elles sont inscrites dans une liste dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme. Attention, le gestionnaire d'une servitude peut évoluer au cours du temps.

La liste des SUP du PLUi est annexé à celui-ci et disponible dans les bureaux de la Communauté de Communes du Bellegardois.

REGLEMENTATION ACCESSIBILITE

La réglementation accessibilité

Pour les ERP :

Cette réglementation est obligatoire pour la construction ou la création par changement de destination d'ERP ou d'IOP et dans les travaux dans les ERP ou IOP existants.

Pour l'habitation :

La réglementation est obligatoire pour :

- la construction neuve de BHC (Bâtiment d'Habitation Collectif : superposition de plus de 2 logements distincts, avec parties communes bâties),
- la construction de M.I (maison individuelle) neuve destinée à être vendue, mise à disposition ou louée,
- les travaux dans un BHC existant ou travaux dans l'existant avec création d'un BHC par changement de destination.

La réglementation ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les travaux dans une maison individuelle (M.I) existante,
- la construction de M.I pour son propre usage,
- la création, dans l'existant, de logements individuels par changement de destination.

Il n'est pas demandé d'attestation au stade du dépôt de la demande d'urbanisme.

En revanche, l'attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées est à joindre, avec la DAACT, pour tous les PC. L'attestation doit être établie par un contrôleur technique agréé ou un architecte qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de PC.

L'attestation doit reprendre la liste des dispositions réglementaires prévues par le code de l'habitation et de la construction (CCH).

Pour les constructions neuves, les attestations doivent être établies conformément aux modèles définis en annexes de l'arrêté du 22 mars 2007 modifié.

3 attestations différentes sont possibles :

- l'attestation pour la construction de M.I soumises à PC,
- l'attestation pour la construction d'un BHC soumise à PC,
- l'attestation pour la construction ou la création d'ERP soumise à PC.

En revanche, il n'existe pas de modèle d'attestation pour les travaux dans l'existant.

Sanctions en cas de non-respect des règles d'accessibilité

Le contrôle du respect des règles de la construction implique un droit de visite des chantiers en cours ou achevés et de communication des dossiers (article L.461-1 du code de l'urbanisme et article L151-1 du code de la construction et de l'habitation).

Des sanctions pénales sont définies à l'article L152-4 du code de la construction et de l'habitation.

Il existe une possibilité de recours par des associations déclarées en préfecture (article 2-8 du Code de procédure pénale).

INFORMATIONS TECHNIQUES, PRATIQUES, A TOUTES LES DEMANDES

Qu'est ce qui rend un dossier incomplet ?

Lorsque vous vous procurez le Cerfa correspondant à votre demande, il sera exigé des pièces obligatoires, si celles-ci ne sont pas fournies ou incomplètes, il vous sera fait une demande de complétude. Le dossier sera déclaré complet lorsque toutes les pièces seront fournies, le délai d'instruction prendra effet à ce moment précis.

Notice descriptive

La notice descriptive est une pièce indispensable dans votre demande, elle permet à l'instructeur de s'imprégner très rapidement de la teneur de votre demande.

S'il s'agit d'une nouvelle construction, vous devez décrire le terrain, ses abords, décrire les caractéristiques des constructions avoisinantes, les aménagements existants éventuels, le projet : les matériaux utilisés avec précision, couleur du crépi, typologie des menuiseries, des tuiles, nombre aux m², description des aménagements particuliers éventuels, aménagements paysagers (conserver ou non la végétation existante), accès au terrain, raccordement réseaux en tout genre.

Si le permis concerne une construction située dans un secteur non desservi par le réseau assainissement collectif, le pétitionnaire devra fournir l'avis du SPANC (à demander à la Communauté de Communes du Bellegardois).

Affichage autorisation



L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres. Il est possible d'en trouver dans les magasins spécialisés. Le coût du panneau est à la charge du bénéficiaire de l'autorisation. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique.

Il doit mentionner :

- le nom du bénéficiaire,
- la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- la date et le numéro de l'autorisation,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- les droits de recours des tiers.

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
- si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,
- si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

Durée de l'affichage

Le panneau doit être affiché durant toute la durée des travaux.

Le pétitionnaire se doit de commencer les travaux 2 mois après l'affichage, ce qui permet de purger le recours au tiers.

Légalement, le pétitionnaire doit faire constater par un huissier la pose du panneau et refaire la même procédure 2 mois après. Cette démarche reste trop souvent isolée, mais dans le cas d'autorisation qui pourrait éveiller certains ressentiments, il est préférable de se conformer à cette règle.

Déclaration de début et fin de travaux et déclaration H1

Vous trouverez avec votre autorisation de construire (arrêté du Maire) deux exemplaires de ces documents qui seront à transmettre à la mairie dès le lancement des travaux et dès la fin des travaux. Ces règles sont valables pour les déclarations préalables en division.

Dans certains cas, le pétitionnaire sera amené à faire une déclaration auprès des services fonciers, cette déclaration dite H1, permet à ce service de remettre à jour la matrice cadastrale qui définit la valeur locative du bien.

Il ne faut pas confondre la déclaration H1 et la déclaration de fin de travaux liée à l'autorisation.

La déclaration de fin de travaux doit être déposée lorsque tous les travaux prévus dans l'autorisation sont entièrement achevés, y compris, clôture, plantation, crépi...

La déclaration H1 doit être retournée aux services fiscaux lorsque le local est habitable et clos : carrelage, chauffage, eau, menuiseries, même si le crépi, les plantations, la clôture ne sont achevés, vous devez envoyer votre déclaration H1 sous peine de vous retrouver avec une classification supérieure à celle qui aurait dû vous être attribuée.

Certificat de conformité

Lorsque vous aurez déposé votre déclaration de fin de travaux, la mairie a 90 jours pour établir le récolement, c'est-à-dire, vérifier que votre demande de permis, les prescriptions édictées dans l'autorisation, sont respectées. Un agent assermenté pourra se rendre à votre domicile pour effectuer les vérifications. Cette étape peut se faire avec ou sans l'accord du pétitionnaire, mais dans tous les cas, le pétitionnaire sera informé de cette démarche.

TAXES ET PARTICIPATIONS LIEES AUX DROITS DES SOLS

Taxe d'Aménagement

Opérations concernées

La Taxe d'Aménagement 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).

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.

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter le service Droit des Sols de la Communauté de Communes du Bellegardois qui pourra vous aider à remplir votre surface taxable.

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).

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 m²,
- 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 m² 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. Celui-ci est renseigné dans chaque arrêté du droit des sols.

Vous pouvez vous renseigner sur le taux applicable à votre projet auprès du service Droit des Sols de la Communauté de Communes du Bellegardois.

Exonérations

Certains aménagements et constructions sont exonérés :

- constructions jusqu'à 5 m²,
- 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 démolit depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

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^e mois pour la 1^e échéance,
- puis au 24^e mois pour la 2nde échéance.

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

Redevance d'archéologie préventive

Principe

Un entrepreneur public ou privé, ou un particulier, qui prévoit de faire des travaux de construction touchant le sous-sol, et soumis à autorisation ou à déclaration préalable, doit verser une redevance d'archéologie préventive (RAP) destinée à financer les fouilles archéologiques. Le versement de cette redevance et son calcul dépendent de la nature du projet de construction. La taxe n'est applicable qu'une seule fois par construction.

Travaux concernés

La redevance d'archéologie préventive doit être versée, qu'il y ait fouille ou non, pour les travaux ou aménagements :

- ayant un impact sur le sous-sol (fondations d'une profondeur supérieure à 50 cm) et soumis à autorisation ou déclaration préalable, qui créent plus de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ou
- donnant lieu à une étude d'impact (carrières, routes, voies ferrées, canaux par exemple), dont la surface au sol (unité foncière) est supérieure à 3 000 m².

La RAP est exigible à la date :

- de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- de la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- du procès-verbal constatant l'achèvement de constructions réalisées sans autorisation ou en infraction (taxation d'office),
- pour les travaux donnant lieu à une étude d'impact, à l'exception des zones d'aménagement concerté, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise,
- pour les autres travaux d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable.

Participation raccordement réseau assainissement collectif

Cette taxe est obligatoire pour toute nouvelle construction ou réhabilitation.

Quiers-sur-Bézonde :

- La taxe de raccordement est fixée 500.00 € par logement.

Ladon :

- La taxe de raccordement est fixée à 700 € par logement.
- La taxe d'eau potable est de 160 € par logement.

LEXIQUE

- ✚ **Arrêté** : Décision administrative délivrée par le Maire.
- ✚ **CU a)** : Certificat d'Urbanisme d'information.
- ✚ **CU b)** : Certificat d'Urbanisme opérationnel.
- ✚ **DP** : Déclaration Préalable.
- ✚ **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale.
- ✚ **PA** : Permis d'Aménager.
- ✚ **PC** : Permis de Construire.
- ✚ **PD** : Permis de Démolir.
- ✚ **Pétitionnaire** : Personne qui dépose une demande.
- ✚ **PLUI** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- ✚ **TA** : Taxe d'Aménagement.
- ✚ **Récolement** : Le récolement est une opération de contrôle de conformité des travaux.

Pour plus de renseignements, vous pouvez
contacter le service Droit des Sols de la
Communauté de Communes du Bellegardois
au 02.38.90.23.24 ou sur
instruction@cc-bellegardois.fr

Le service Droit des Sols peut également vous
recevoir sur rendez-vous le mardi après-midi
afin d'étudier votre projet.