



QUELLES DÉMARCHES APRÈS L'OBTENTION DE SON PERMIS ?

Après l'obtention de votre autorisation d'urbanisme, plusieurs démarches sont à effectuer. Que votre commune ait un document d'urbanisme en cours ou non, retrouvez dans ce document l'ensemble des étapes à suivre sur le terrain, en terme de déclaration auprès de votre commune ou des services des impôts fonciers.

★ VOUS ÊTES TITULAIRE D'UNE AUTORISATION D'URBANISME FAVORABLE AVEC OU SANS PRESCRIPTIONS

■ Arrêté d'accord ou de non opposition

Cette autorisation peut être accordée en imposant certaines prescriptions supplémentaires (aspect extérieur de la construction, nécessité de raccordement aux réseaux, ...) La réalisation de votre projet doit prendre en compte ces obligations supplémentaires.

■ Autorisations tacites

En principe, si la mairie ne vous donne aucune réponse à l'issue du délai d'instruction, vous bénéficiez d'une autorisation tacite et pouvez réaliser votre projet. Si vous le souhaitez, vous pouvez demander à la mairie un certificat attestant l'existence de l'autorisation.



Attention ! Votre autorisation d'urbanisme peut-être retirée par le Maire, si elle est jugée illégale, et ceci dans un délai de trois mois suivant la date de la décision.

★ VOTRE PERMIS (PC) OU VOTRE DÉCLARATION PRÉALABLE (DP) DOIT ÊTRE AFFICHÉ

Un affichage faisant mention du permis de construire ou de la déclaration préalable doit être effectué sur le terrain. Cet affichage est réalisé à votre initiative, sur un panneau respectant les modalités réglementaires; celui-ci doit être visible de l'extérieur et pendant toute la durée des travaux. Il sert de point de départ aux tiers pour contester l'autorisation d'urbanisme.

L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être **supérieures à 80 centimètres de longueur et de largeur.**

Vous pouvez trouver ce type de panneau notamment dans les magasins de bricolage. Le coût du panneau est à votre charge. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le panneau doit mentionner :

- votre nom,
- votre raison sociale ou dénomination sociale,
- la date de délivrance du permis ou de la déclaration ainsi que son numéro,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte
- si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimées en mètre par rapport au sol,
- si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

✦ CONTESTATION DE VOTRE PERMIS PAR UN TIERS

Un tiers (ex : un voisin) peut dans certains cas contester la validité de votre permis de construire.

Le délai de recours contentieux commence à courir à compter de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Il est de deux mois à compter du premier jour d'affichage.

Vous avez donc intérêt à afficher le plus tôt possible votre autorisation afin de purger les délais.

La personne qui conteste votre autorisation doit vous notifier son recours ainsi qu'à la mairie. L'absence de notification entraîne l'irrecevabilité du recours contentieux.

Par ailleurs, l'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers. L'instruction vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance de dispositions de droit privé notamment issues du code civil peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

✦ DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION

Une fois l'autorisation de construire obtenue, vous disposez de trois ans pour entamer les travaux. A défaut, l'autorisation est périmée.

Si passé le délai de trois ans, les travaux sont interrompus pendant plus d'un an, votre autorisation sera périmée.

Deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, vous pouvez demander à la mairie (qui peut le refuser) que soit prorogée d'une année la validité de votre autorisation. Les règles d'occupation et d'utilisation du sol auxquelles est soumis votre projet ne doivent pas avoir évolué de façon défavorable.



✦ DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Uniquement en cas de permis de construire ou de permis d'aménager, lors de l'ouverture du chantier, vous devez déposer ou adresser avec accusé de réception **une déclaration d'ouverture de chantier** à la mairie de la commune où est située la construction.

 **Vous devez utiliser le Cerfa n°13407**

✦ DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX (DAACT)

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (DP ou PC) ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte, doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie pour signaler la fin de ses travaux.

 **Vous devez utiliser le Cerfa n°13408**

D'autres documents doivent être joints à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Vous devez notamment fournir, suivant les cas, une **attestation de prise en compte de la réglementation thermique** ou une **attestation de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale**.

La DAACT atteste l'achèvement et la conformité des travaux au regard de l'autorisation, elle détermine par ailleurs le point de départ du délai de récolement pour les autorités chargées de contrôler.

L'administration peut contester la conformité pendant trois mois à compter de la date de réception en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Si les travaux portent sur une construction située dans un secteur protégé (périmètre monument historique, site classé, secteur couvert par un plan de prévention des risques), l'administration doit procéder à la vérification sur place dans un délai prolongé (5 mois).

✦ DÉCLARATION TAXE D'AMÉNAGEMENT A L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Vous devez également effectuer une déclaration, auprès des services des Impôts fonciers, pour le calcul de la taxe d'aménagement.

Celle-ci intervient dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du code général des Impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers »

La taxe d'aménagement vous est demandée pour les opérations suivantes :

- Travaux de construction, de reconstruction d'agrandissement d'un bâtiment
- Aménagement ou installation (par exemple : place de parking extérieure, piscine, ...)
- Changement de destination d'un local exonéré en un local soumis à la taxe (par exemple transformation d'un local agricole en logement)

La taxe d'aménagement est due pour toute création de surface close et couverte dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m y compris les garages, les caves et les combles. Les abris de jardin (même démontables) ou toutes autres annexes entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement. Les bâtiments non couverts tels les terrasses ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas sont exclus de la surface taxable. Certains aménagements comme les piscines ou places de stationnement sont soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Pour en connaître le montant vous pouvez faire une simulation sur le site :

www.service-public.fr

★ DÉCLARATION AUX IMPÔTS FONCIERS

Tous les travaux réalisés dans votre bien immobilier n'entraînent pas obligatoirement le dépôt d'une déclaration.

Doivent être déclarés :


- les constructions nouvelles
- les changements de consistance qui comprennent les modifications de volume (extension, surélévation, ...) et les annexes
- les changements d'affectation qui comprennent les changements de destination

■ Les constructions nouvelles

Est considérée comme une construction nouvelle tout bâtiment qui est construit pour la première fois sur une parcelle de terrain non bâti (construction nouvelle proprement dite) ou un bâtiment construit en remplacement d'un immeuble ancien qui a été démoli (reconstruction).

Les yourtes, tiny-house et roulottes sont considérées comme des nouvelles constructions lorsqu'elles sont utilisées comme logement.

Il en est de même pour le changement de destination d'un bâtiment agricole vers l'habitation.


 **Dans ces cas, vous devez déposer une Déclaration modèle H1** - Maison individuelle et autre construction individuelle isolée (**Formulaire Cerfa 10867**)

■ Les changements de consistance

Les changements de consistance sont des transformations qui ont pour effet de modifier le volume ou la surface d'un local. Il s'agit essentiellement :

- d'addition de construction : agrandissement au sol ou en élévation (création d'un étage supplémentaire)
- de démolition totale ou partielle
- de restructuration de construction (division d'une maison en appartements ou à l'inverse, réunion de plusieurs appartements en un seul logement)
- de la transformation d'une dépendance en pièce d'habitation (garage transformé en chambre, aménagement des combles ou de cave, ...)


Rentrent également dans cette catégorie, les annexes à l'habitation telles que les piscines, les abris de jardin, les garages, ...

 **Dans ces cas, vous devez déposer une Déclaration modèle IL** - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (**Formulaire 10517**)

■ Les changements d'affectation

Les propriétés bâties sont réparties en plusieurs groupes : locaux d'habitation, locaux à usage professionnel, locaux commerciaux et établissements industriels. Un changement d'affectation est une modification qui fait passer un local d'un groupe à un autre groupe.

Exemples : la transformation d'un local d'habitation en magasin ou la transformation d'un appartement en bureaux professionnels.

 **Dans ces cas, vous devez déposer une Déclaration modèle IL** - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (**Formulaire 10517**)

Les déclarations sont à déposer par le propriétaire ou l'usufruitier au Service des Impôts des Particuliers (SIP) ou au Centre des Impôts Foncier (CDIF) du lieu de situation du bien.

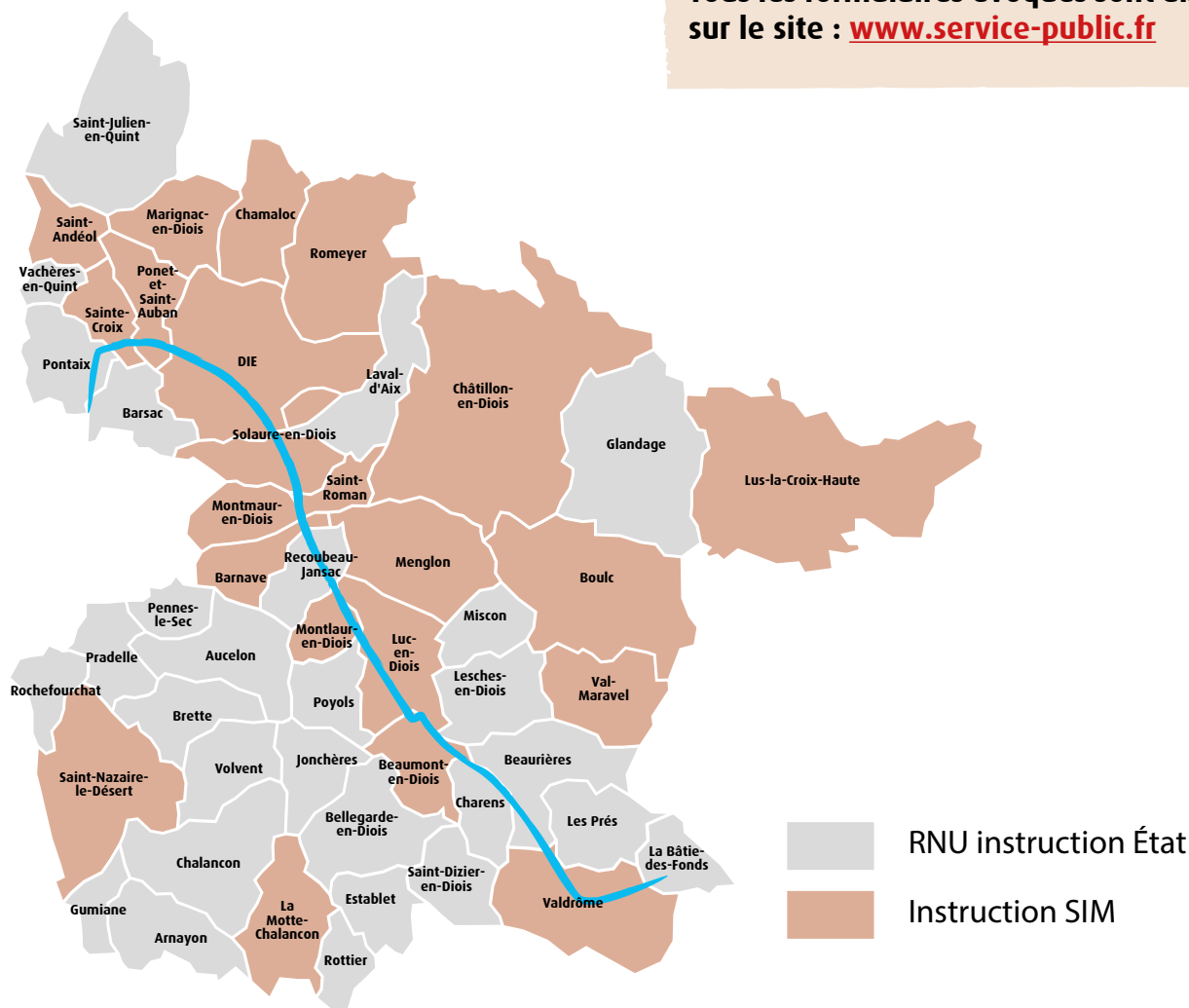
Vous devez déposer ces déclarations dans les 90 jours de l'achèvement de la construction ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation. Une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

Ces déclarations sont très importantes du fait de leur obligation légale, mais aussi de la possible exo-

nération de taxe foncière qui en découle pour les constructions neuves, reconstructions et additions de construction. Le dépôt tardif peut entraîner la perte totale ou partielle de l'exonération.

Ces déclarations sont différentes de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT) qui concerne l'urbanisme et est à déposer en mairie.

Tous les formulaires évoqués sont disponibles sur le site : www.service-public.fr



Communauté des Communes du Diois

42 rue Camille Buffardel - 26 150 DIE

Tél : 04 75 22 48 52

Service d'Instruction Mutualisé

urbanisme@paysdiois.fr

Accueil du public et

permanence téléphonique :

mardi, mercredi et vendredi