GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

La Communauté de Communes du Pays viganais vous accompagne dans vos démarches :

Vous venez d'obtenir une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire), que faire maintenant ?

Avant de démarrer votre chantier, il reste encore quelques formalités à remplir. Elles vont permettre de sécuriser votre autorisation, notamment en cas de recours. Elles sont également utiles à la Mairie pour suivre vos travaux et vérifier le respect de l'autorisation délivrée.

1ere étape : L'affichage sur le terrain

Lorsque vous recevez un arrêté favorable autorisant la réalisation de vos travaux, ou lorsque vous devenez titulaire d'une autorisation tacite, vous devez obligatoirement afficher sur votre terrain un panneau résumant votre projet.
Cet affichage doit être réalisé dès l'obtention de l'autorisation et doit perdurer pendant toute la durée du chantier.
A partir du jour où le panneau est installé sur le terrain du projet, le délai de recours des tiers commence à courir, et ce pour une durée de 2 mois. Cela signifie que, durant cette période, vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s'ils s'y opposent. Aussi, il est préférable d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé pour entamer les travaux.

Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner l'identité du ou des bénéficiaires de l'autorisation, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur des constructions mais aussi l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner le délai de recours contentieux et l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de l'autorisation. L'affichage doit se faire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique et des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

2ème étape : Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

pour les permis de construire uniquement [DOC – Article R.424-16 du Code de l'urbanisme] Au démarrage de vos travaux, il est nécessaire de déposer en Mairie la DOC.
La Mairie vérifiera alors que les travaux ont bien démarré dans le délai imparti des 3 ans.

Quand vos travaux sont terminés, pensez à le déclarer !

EN MAIRIE

Déposer la Déclaration d'achèvement et de conformité *(DDACT cerfa 13408*12)*

La DAACT n'est destinée qu'à votre mairie et ne permet pas d'informer la DGFIP.

QUAND ?
Le code ne prévoit aucun délai pour déposer la DAACT. Néanmoins il est indispensable d'effectuer cette demande.

Quel est l'intérêt du dépôt de la DAACT ? L'obtention d'une DAACT permet de faire courir le délai de prescription de l'action civile. et pénale. L'attestation de non-contestation de la conformité des travaux permet également de sauvegarder les droits suivants :

- Reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés
- Obtention d'autorisations de construire

La constatation de l'achèvement des travaux est importante à l'occasion de la vente du bien.

De quoi s'agit-il ?
C'est une déclaration sur l'honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans du permis de construire et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision.
Elle peut concerne la totalité ou une tranche des travaux autorisés (au fur et à mesure du projet par exemple, quand une partie est achevée et utilisable).

Quels sont les projets soumis à DAACT ? Lorsqu'ils sont achevés, tous les travaux et aménagements soumis à permis de construire, d'aménager ou déclaration préalable doivent faire l'objet d'une DAACT.

Pour être recevable, cette déclaration doit être accompagnée, selon les cas, de certains certificats obligatoires, parmi on trouve : l'attestation du respect de la réglementation thermique établie selon le cas par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur ou un architecte agréé (article R 462-4-1 du Code de l'Urbanisme) pour les bâtiments neufs à usage d'habitation, dont les maisons individuelles et les bâtiments à usage de bureau.

Si ces certificats ne sont pas fournis ou s'ils ne sont pas conformes, la DAACT n'est pas recevable.
Vous recevrez alors un courrier de la Mairie.

Lorsque la DAACT est déposée, la Mairie dispose d'un délai de 3 ou 5 mois, selon les cas, pour réaliser une visite de conformité. Passé ce délai, la Mairie ne peut plus contester la conformité des travaux réalisés.

Que fait la mairie lorsqu'elle reçoit la DAACT ?

L'autorité de police d'urbanisme peut visiter les lieux afin de vérifier la conformité de la construction à l'autorisation accordée. Il existe des cas où le récolement est obligatoire.

Combien de temps dispose la mairie pour délivrer l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux ?

- 3 mois à compter de la réception en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux
- 5 mois, lorsque le récolement est obligatoire, cela concerne les travaux :
  - ✓ sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques,
  - ✓ dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
  - ✓ relatifs aux immeubles de grande hauteur
  - ✓ dans un espace classé au cœur d'un parc naturel,
  - ✓ dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques

AU CENTRE DES IMPOTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Faire votre déclaration fiscale

IMPORTANT

La déclaration fiscale ne remplace pas et ne vaut pas la déclaration d'achèvement au sens du Code de l'urbanisme

La DGFIP a connaissance de chaque autorisation d'urbanisme déposée.

Il est obligatoire de déclarer la fin de vos travaux auprès de nos services.

La fin de travaux, **au sens fiscal**, correspond à une construction habitable qui est hors d'eau et hors d'air. Même si les finitions ne sont pas achevées (pose du crépi, peinture…).

Les informations transmises permettront la mise à jour de l'évaluation de votre bien en matière d'impôts locaux ainsi que le bénéfice éventuel d'une exonération.

QUAND ?

Dans les 90 jours de l'achèvement de la construction ou de la réalisation définitive du changement de consistance ou d'affectation.

Par flux informatique, les services sont informés de votre demande d'autorisation d'urbanisme. Cette information donne lieu à l'envoi d'un 1er mail qui vous demande d'indiquer la nature des travaux et la date prévisionnelle d'achèvement de ceux-ci (cette date reste modifiable ultérieurement si besoin).
Un 2nd mail vous sera transmis le jour de la date prévisionnelle d'achèvement : vous devrez alors effectuer votre déclaration foncière et/ou d'urbanisme.

En cas d'absence de déclaration, il sera procédé à une évaluation d'office du bien

Comment dois-je déclarer ?

Par internet, en vous connectant à votre espace particulier sur www.impots.gouv.fr
Rubrique
« Gérer mes biens immobiliers »

Une pastille « déclaration foncière attendue » apparaîtra sur le local concerné par les travaux.

Par dérogation via un ou des formulaire(s) papier selon les cas, téléchargeable(s) sur www.impots.gouv.fr

DEROGATION

Selon les cas : 6840-SD, et/ou H1, H2 ou IL*
précisions sur la page suivante

Qu'est ce que je déclare exactement ?

Il est **fortement conseillé de privilégier la déclaration en ligne sur GMBI** : en effet, elle vous guide automatiquement, via un parcours déclaratif analysé et déterminé par notre système informatique, selon votre cas, pour effectuer votre déclaration foncière et/ou votre déclaration d'urbanisme.

*

En cas d'impossibilité de déclarer en ligne, vous devrez déterminer quels imprimés seront nécessaires pour effectuer vos obligations déclaratives.
Tous les imprimés et leurs notices sont disponibles sur www.impots.gouv.fr

Obligatoirement : la déclaration foncière

1

Les travaux effectués dans un local dont vous êtes propriétaire, qu'il s'agisse de constructions nouvelles (ex : piscine), d'une addition de construction (ex : véranda accolée à votre maison), d'un réaménagement intérieur (ex : transformation d'un garage en chambre), ou d'une démolition partielle ou totale doivent obligatoirement faire l'objet d'une **déclaration foncière**.

→ Elle **permet de mettre à jour l'évaluation de votre bien**.

En cas d'impossibilité, je déclare papier :
- déclaration H1 : pour une maison
- déclaration H2 : pour un appartement
- déclaration IL : pour toute modification sur un local existant

H1

Et, selon les cas : la déclaration d'urbanisme

Dans certains cas, la déclaration foncière doit s'accompagner d'une déclaration d'urbanisme, pour les cas où votre projet est soumis à la taxe d'aménagement. Quels sont ces cas ?

2

La taxe d'aménagement est due pour toute création de surface de plancher close et couverte dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles aménageables et les caves.
Y sont soumis les abris de jardin (même démontables) ou toute autre annexe (véranda, par ex) construits à l'extérieur de votre maison. Les piscines ou le photovoltaïque au sol également.
Les bâtiments non couverts, comme les terrasses, ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas, sont exclus de la surface taxable.

En cas d'impossibilité, je déclare papier :
- déclaration 6840-SD

6840-sd

Mon autorisation peut-elle encore évoluer ? Comment faire si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ?

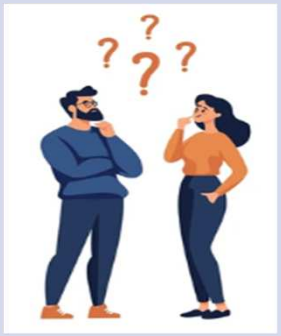
Modification de l'autorisation

Un projet accordé suite à un permis de construire , une déclaration de travaux ou un permis d'aménager peut encore être modifié.

La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du permis initial.

La demande de modification ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité.

Transfert de l'autorisation



Lorsqu'un permis de construire ou un permis d'aménager est accordé, l'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur du permis, qui devient alors le titulaire de l'autorisation.

Cette dernière n'est pas liée au terrain sur lequel le projet est envisagé. L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert de permis de construire.

La demande de transfert ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité

Annulation ou retrait de l'autorisation

Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer l'autorité qui a délivré l'autorisation et son bénéficiaire, au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de 3 mois après la date de signature, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui (leur) permettre de répondre à ses observations.

Au-delà de ces délais réglementaires, l'administration n'est plus en mesure de retirer une autorisation d'urbanisme qui a été délivrée.

En revanche, le titulaire de l'autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ces travaux, peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée. Cette demande peut être faite par courrier adressé à la Mairie. Le titulaire doit alors préciser les références de l'autorisation à annuler et indiquer que les travaux n'ont pas commencé. Cette démarche lui permettra de ne pas être redevable des taxes.

Prorogation de l'autorisation

La durée de validité d'un permis ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Normalement, à l'issue de ce délai, l'autorisation devient caduque si vous n'avez pas démarré vos travaux. Vous devez alors redéposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser votre projet.

Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que la durée de validité de votre autorisation soit prorogée, c'est-à-dire demander à maintenir le droit à construire que vous avez acquis au-delà de cette période de 3 ans.

La demande de prorogation doit être établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an maximum.

La demande de prorogation ne sera acceptée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Vais-je payer quelque chose suite à mon autorisation d'urbanisme ?

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les opérations de construction, d'aménagement, d'agrandissement ou de changement de destination dans le cas des locaux agricoles. Le calcul de cette taxe repose :

- ✓ sur la surface taxable renseignée dans la demande d'autorisation d'urbanisme
- ✓ sur les taux fixés par les collectivités (taux communal, taux départemental, taux régional)
- ✓ sur des valeurs forfaitaires au m² ou fixées pour certains aménagements ou installations

T.A. = assiette (m2) X valeur (€) X taux (%)

Les services de l'Etat sont chargés du recouvrement de cette taxe.

Pour calculer votre taxe d'urbanisme, rendez vous sur le site : https://www.impots.gouv.fr/simulateur-des-taxes-urbanisme

La redevance archéologie préventive

La redevance d'archéologie préventive est due dès lors que le projet prévoit la création de terrassements. Son mode de calcul est identique à celui de la TA, avec un taux applicable de 0,4%.

La taxe foncière

La taxe foncière se fonde sur la valeur locative du bien immobilier. Si vous aménagez et que vous réalisez des travaux pour votre maison, les surfaces changent, la valeur du bien augmente et donc, votre taxe foncière également.

👉 Par exemple, les projets de travaux qui vont faire augmenter le montant de votre taxe foncière sont :

- ✓ une extension,
- ✓ une piscine enterrée, semi-enterrée ou hors-sol (maçonnée),
- ✓ une véranda,
- ✓ un garage,
- ✓ une terrasse,
- ✓ une annexe, une serre, un abri de jardin, un carport…

Tous mes travaux sont-ils taxables à la taxe d'aménagement ?

Dans certains cas, vos travaux nécessitent une autorisation d'urbanisme, mais ne sont pas taxables. Il s'agit par exemple de la pose de panneaux photovoltaïques sur le toit, d'un ravalement de façade, de la pose d'une clôture ou d'un mur séparateur (cas les plus fréquents). En cas d'une indication de libellé des travaux incomplet ou absent, vous pouvez être sollicité à tort par les services fiscaux. Si vous êtes concerné, merci de l'indiquer au centre des impôts avec la nature exacte des travaux.

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter :

La Mairie du lieu du projet

Votre Centre des Impôts

Notre site Internet :
https://www.cc-paysviganais.fr/listes/urbanisme-2/