

QUE FAIRE APRES L'OBTENTION D'UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE ?



Pour plus d'informations, votre
mairie (04.75.60.80.42)
et la Communauté de Communes
Rhône Crussol (04.75.41.99.19)
restent à votre disposition

Depuis le 1^{er} janvier 2022,
vous pouvez déposer votre dossier de
façon dématérialisée via le lien :

<https://sve.sirap.fr>

Rappel – L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour but de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et règles de droit privé.

Suite à l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, ce document présente :

- les formalités à accomplir,
- les taxes et participations dues.

LES FORMALITES A ACCOMPLIR

L’AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite (ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable) il doit être procédé à l’affichage de l’autorisation sur un panneau pour informer les tiers du projet.

À partir du premier jour de cet affichage et pendant 2 mois, les tiers peuvent exercer un recours contre l'autorisation d'urbanisme. L'absence d'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain ne rend pas l'autorisation illégale. Par contre, il permet un recours contentieux pendant toute la durée des travaux et jusqu'à 6 mois après leur achèvement.

L'affichage se fait grâce à un panneau rectangulaire d'au moins 80 centimètres de longueur et de largeur. Ce type de panneau peut se trouver dans les magasins de bricolage. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public. Le panneau doit être affiché sans interruption et rester en place pendant toute la durée des travaux (2 mois minimum) même si les travaux sont d'une durée inférieure.

LA DECLARATION D’OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

La DOC intervient après l'obtention de l'autorisation d’urbanisme. Elle permet de signaler à l'administration le commencement de ses travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier.

La déclaration est effectuée au moyen du formulaire CERFA (disponible sur le site service-public.fr) et déposée en 3 exemplaires à la mairie ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

La DOC n'est pas nécessaire pour une déclaration préalable de travaux.

En cas de réalisation d’un assainissement non collectif, le SPANC devra être informé du démarrage des travaux. Un contrôle devra être effectué avant le remblaiement afin de s’assurer de la bonne exécution du dispositif.

LA DECLARATION FONCIERE (ANCIEN FORMULAIRE H1) : UN NOUVEAU SERVICE EN LIGNE

Depuis août 2021, le service « Gérer mes biens immobiliers », accessible à partir d’un espace sécurisé sur impots.gouv.fr, permet aux propriétaires de locaux d’habitation ou professionnels de consulter l’ensemble de leurs biens immobiliers.

Ce nouveau service permet également à tous les propriétaires de transmettre leur déclaration foncière (et/ou de taxe d’aménagement - voir rubrique ci-après).

La déclaration foncière est obligatoire pour les opérations de constructions nouvelles ou d’aménagement de locaux. Elle doit être transmise dans les 90 jours de l’achèvement des travaux.

Cette déclaration peut vous permettre une exonération générale de deux ans (*les constructions nouvelles affectées à l’habitation peuvent bénéficier d’une exonération totale de taxe foncière pendant deux ans, sous réserve que cette exonération n’ait pas été supprimée pour la part qui leur revient par les communes*).

LA DECLARATION ATTESTANT L’ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

DAACT est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

La déclaration d'achèvement des travaux doit être effectuée au moyen du formulaire CERFA disponible sur le site service-public.fr. Elle est déposée en 3 exemplaires en mairie ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012 ou réglementation environnementale 2020. Une attestation de prise en compte des règles d’accessibilité peut aussi vous être demandée (voir ci-après).

LA REGLEMENTATION THERMIQUE /ENVIRONNEMENTALE

Les dossiers de permis de construire sont accompagnés d’une attestation concernant la réglementation thermique / environnementale.

Une seconde attestation, de prise en compte à l’achèvement des travaux, devra être fournie avec le dépôt de la DAACT. Cette dernière doit être réalisée et signée par un technicien ou un architecte habilité (autre que celui du projet).

VOIRIE ET RESEAUX

LA PERMISSION DE VOIRIE

Pour effectuer les travaux d'accès ou de raccordement aux réseaux sur la voie publique, ou occuper temporairement le domaine public routier, il est obligatoire d'obtenir une permission de voirie auprès de la Communauté de Communes Rhône Crussol. Pour cela il faut envoyer la demande, constituée du formulaire cerfa 14023-01 (disponible sur service-public.fr) et de plans, par mail à permissions-voirie@rhone-crussol.fr.

Les travaux d'adaptation du domaine public pour la modification de l'accès et pour le raccordement aux différents réseaux sont à la charge du pétitionnaire.

L'ARRETE DE CIRCULATION

Si la réalisation des travaux nécessite d'interrompre ou de modifier la circulation, il est obligatoire d'obtenir un arrêté de circulation auprès de la commune. La demande est à formuler en Mairie via le formulaire Cerfa 14024-01 (disponible sur service-public.fr) accompagné d'un plan de masse, de photos du terrain avec des précisions sur les travaux.

L'ALIGNEMENT

L'alignement individuel est un acte qui permet de fixer la limite entre la voie publique et votre propriété. Cet acte peut être demandé au moment d'une demande d'une autorisation d'urbanisme (demande de clôture, ou permis de construire par exemple). L'alignement prend la forme d'un arrêté du Maire.

LES EAUX PLUVIALES

La protection des milieux aquatiques et la lutte contre les inondations imposent des mesures particulières en matière de gestion des eaux pluviales. Ces dernières sont précisées dans l'autorisation ou dans le règlement d'urbanisme.

LES EAUX USEES

Après le chantier, le propriétaire doit contacter Véolia (04.75.81.80.50) pour effectuer un contrôle de bonne exécution du raccordement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Les eaux de vidange du bassin devront :

- Soit être traitées à la parcelle.
- Soit sous certaines conditions et avec l'accord de l'exploitant du service, être évacuées vers le réseau public.

Les eaux du lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer dans le dispositif de collecte des eaux usées de l'habitation.

PENDANT LE CHANTIER

L'AMBROISIE

Les propriétaires, locataires, ayants droit ou occupants à quelque titre que ce soit, ainsi que les responsables des chantiers de travaux, sont tenus de prévenir la pousse des plants d'ambrosie, de nettoyer tous les espaces où pousse l'ambrosie... Ce que vous devez faire en cours de chantier :

- Si l'ambrosie apparaît : S'assurer qu'il s'agit d'ambrosie puis la détruire avant sa floraison : l'arracher, la biner ou la faucher (à répéter si besoin). Vous pouvez éventuellement, recourir aux désherbants pour nettoyer la parcelle et préparer les aménagements post-construction
- Si vous devez évacuer de la terre (fondations, cave...), faire un décapage préalable pour ne pas exporter la terre de surface (susceptible d'être infestée de graines d'ambrosie)
- Si vous utilisez des outils d'excavation ou des engins, laver les engins et les outils d'excavation avant de les utiliser sur le chantier
- Si vous conservez des stocks de terre végétale ou de remblai, couvrir les tas par un couvert végétal.

LES TAXES ET PARTICIPATIONS

LA PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PAC)

La participation pour l'assainissement collectif (PAC) est directement liée au raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Les montants de la PAC ont été délibérés en Communauté de Commune Rhône-Crussol (13/12/2018). La taxe sera exigée par la Communauté de Communes Rhône Crussol à l'ouverture du chantier.

Nature du bâtiment	PAC
Maison individuelle	2 000 €
Logements collectifs et habitat groupé – par logement	
1 pièce, 2 pièces	1 000 €
3 pièces, 4 pièces, 5 pièces	1 500 €
6 pièces et +	2 000 €
Local professionnel	
Jusqu'à 1000m ²	2 000 €
Supérieur à 1000m ²	4 000 €

LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA) ET LA REDEVANCE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (RAP)

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 et aux déclarations préalables. La méthode de calcul est la suivante : m^2 de surface taxable \times taux \times valeur forfaitaire au m^2 (886€ valeur pour 2023).

Les différents taux sont :

- 5% de part communale pour la TA
- 1,6% de part départementale pour la TA
- 0,4% pour la RAP

Un abattement de 50% est prévu pour les 100 premiers m^2 des résidences principales.

Pour les piscines, la valeur forfaitaire est de 250€/m² pour 2023.

Les taux et la valeur forfaitaire du m^2 sont susceptibles d'évoluer chaque année.

RECOUVREMENT DE LA TAXE : Depuis le 1er septembre 2022, la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) est chargée de la liquidation de la taxe d'aménagement (TA) et de la composante logement de la redevance d'archéologie préventive de toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées à compter de cette date.

Le pétitionnaire effectuera la déclaration de la taxe d'aménagement directement auprès des services fiscaux dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du Code Général des Impôts, c'est à dire dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux, sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Gérer Mes Biens Immobiliers "

Pour les dossiers d'autorisations d'urbanisme modificatifs et transferts déposés à compter du 1er septembre 2022 (se rattachant à une autorisation déposée avant le 1er septembre), la Direction Départementale des Territoires (DDT) continue d'assurer leur liquidation. (2 échéances à 12 et 24 mois après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme ou en 1 seule échéance si le montant de la taxe est inférieur à 1 500.00€.)

Pour tout renseignement prendre l'attache de la Direction Départementale des Territoires de Tournon-sur-Rhône au 04.75.07.81.50 ou sur le site <https://www.service-public.fr>

Exemples de taxe d'aménagement avec un taux à 5% :

Maison d'habitation de 125m² de surface taxable (surface habitable + garage + 2 places de stationnement), la taxe d'aménagement s'élève à environ 4981,50 €.

Abri jardin de 10m², la taxe d'aménagement s'élève à environ 620,20 €.

Piscine de 32 m², la taxe d'aménagement s'élève à environ 560 €.