

QUE FAIRE ?

APRÈS L'OBTENTION D'UNE AUTORISATION DE CONSTRUIRE ?

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.

Vous pouvez déposer votre dossier de façon dématérialisée via le lien : <https://sve.sirap.fr>

Pour plus d'informations, votre mairie - 04 75 60 80 17 et la Communauté de communes Rhône Crussol - 04 75 41 99 19 restent à votre disposition



RhôneCrussol
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX



L'affichage sur le terrain

Dès la notification de l'arrêté ou dès la date de la décision tacite, il doit être procédé à l'affichage de l'autorisation sur un panneau pour informer les tiers du projet.

En effet, 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. Cependant, 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. Il 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 au minimum 2 mois et pendant toute la durée des travaux.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

La DOC intervient après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier 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. Il n'y a pas de DOC pour les travaux prévus par déclaration préalable.

- 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.

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'ambroisie et de nettoyer tous les espaces où pousse l'ambroisie.

- Si l'ambroisie apparaît en cours de chantier, s'assurer qu'il s'agit d'ambroisie 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.

PENDANT LE CHANTIER



- 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'ambroisie.

- 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.



APRÈS LE DÉBUT DES TRAVAUX



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 de la taxe foncière (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 déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

La DAACT est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction. La déclaration doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés 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 DAACT indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique. Une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité peut aussi vous être demandée (voir ci-après).

La réglementation 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).

L'accessibilité

La plupart des nouvelles constructions se doivent d'être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite. Seules les constructions ou rénovation d'un logement par une personne physique pour son propre usage sont exemptées des règles d'accessibilité.

Les personnes morales, ou les personnes physiques construisant un logement dans le but de vendre ou de louer le bien, sont tenues de respecter certaines normes pour les logements construits.



La permission de voirie

Pour effectuer vos 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 permisions-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'arrêté 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 Président de la Communauté de Communes.

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 usées

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.

LES TAXES ET PARTICIPATIONS

La taxe d'aménagement (TA) et la redevance l'archéologie préventive (RAP)

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 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 :

m² de surface taxable
x **taux**
x **valeur forfaitaire au m²**
(930 € valeur pour 2025)

Taxe d'aménagement (TA)

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 m² des résidences principales.

Pour les piscines, la valeur forfaitaire est de 262 €/m² pour 2025.

Les taux et la valeur forfaitaire du m² sont susceptibles d'évoluer chaque année.

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

Pour une **maison d'habitation** de 125m² de surface taxable (surface habitable + garage + 2 places de stationnement), la taxe d'aménagement s'élève à environ 5500 €.

Pour un **abri jardin** de 10m², la taxe d'aménagement s'élève à environ 650 €.

Pour une **piscine** ayant un bassin de 32 m², la taxe d'aménagement s'élève à environ 550 €.

RECOUVREMENT DE LA TAXE :

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 »



La participation pour l'assainissement collectif (PAC)

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 participation pour l'assainissement collectif (PAC) est directement liée au raccordement de la construction 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.