



Eco Bio Construction

1, chemin de la Coume - 09300 LAVELANET

Tel/Fax : 05 61 03 57 65 - Portable : 06789 48 375

contact@ecobioconstruction.fr - www.ecobioconstruction.fr

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Quel est son objet ?

Le certificat d'urbanisme :

- atteste que l'on peut construire sur le terrain choisi ;
- renseigne sur la densité de construction autorisée, c'est-à-dire la surface que la maison peut atteindre compte tenu de l'importance du terrain ;
- indique, si elle existe, le montant de la taxe locale d'équipement (participation aux frais d'aménagement entrepris par la commune, voirie par exemple) ;
- permet de dresser les plans de la maison ;
- notifie l'existence de servitudes, les possibilités de raccordement, les règles relatives à la construction ... L'obtention préalable d'un tel certificat n'est pas obligatoire, sauf dans le cas de certaines divisions de terrains.

Que faut-il faire pour l'obtenir ?

- Remplir en **quatre exemplaires** une formule spéciale délivrée dans les mairies ;
- joindre un plan de situation du terrain (fait par un géomètre) ;
- envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposer la demande et le dossier en 4 exemplaires à la mairie contre décharge.

Où s'adresser ?

A la Mairie de la commune dans laquelle est situé le terrain. **C'est gratuit.**

Délai d'obtention

Dans les 2 mois suivant le dépôt de la demande. L'absence de réponse dans les 4 mois ouvre un recours contre l'administration qui doit délivrer le certificat.

Quelles conséquences ?

Le certificat peut être :

- positif : en concluant à la constructibilité du terrain. Il énonce les dispositions à respecter et assure au demandeur que dans le délai d'un an, l'Administration ne remettra pas en cause les règles en question (sauf si d'autres sont exigées par les Architectes de France,). On peut dans certains cas, demander une prorogation d'un an.

- négatif : il conclut à l'impossibilité de construire, énonce les raisons et indique les conditions à respecter pour que l'opération soit réalisable.

On peut, dans certains cas, demander une prorogation d'un an.

A noter : Ce certificat indique les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain (servitudes) et la desserte du terrain par les équipements existants ou prévus (eau potable, électricité).

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Que faut-il faire ?

- Constituer un dossier en **4 exemplaires** qui comprendra :
 - la demande de permis de construire sur formule spéciale ;
 - le plan de situation du terrain ;
 - le plan de masse de la construction ;
 - les plans des façades de la construction.

Toute demande doit comporter un " *volet paysager* " avec :

- Deux photos pour situer le terrain à construire dans le paysage (les points et angles de vue doivent être reportés sur le plan de masse) ;
- une notice décrivant le paysage et l'insertion de la construction dans son environnement.

Ces documents ne sont pas obligatoires s'il s'agit de travaux n'entraînant pas une modification des façades, si le projet se situe dans la zone urbaine du POS, si ce dernier n'est pas dans une zone protégée. Mais les Mairies peuvent les demander.

- Envoyer ou déposer les dossiers à la Mairie.
- Remplir, éventuellement, en même temps la demande de prêt aidé par l'État sur formule spéciale.

Où s'adresser ?

A la Mairie du lieu de construction pour y prendre les formulaires.

Quels sont les frais ?

La procédure est **gratuite** mais la création d'une surface habitable supérieure à 5 m² entraîne la perception de taxes d'urbanisme.

Leur mode de calcul et leur montant doivent être précisés sur le permis, sinon elles ne sont pas dues et il est possible de réclamer leur remboursement pendant 5 ans.

Délai d'obtention

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande (avec un numéro d'enregistrement).

La Mairie affiche l'avis de dépôt de demande de permis permettant ainsi l'information du public.

Le délai maximal de l'instruction du dossier est en général compris entre 2 et 6 mois. Si aucune décision n'intervient dans le délai annoncé, il équivaut à l'octroi tacite du permis de construire.

Que se passe-t-il ensuite ?

Une fois le permis de construire obtenu, il faut savoir que :

- S'il a été aussi demandé un prêt aidé par l'État, les travaux ne doivent pas commencer avant la décision d'attribution ;
- Si les travaux n'ont pas commencé plus de 2 ans après l'obtention du permis de construire, ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an, un renouvellement du permis doit être demandé ;
- Un mois avant le commencement des travaux, une déclaration en 2 exemplaires de l'objet et de la nature des matériaux utilisés doit être envoyée à la mairie ;
- Lors de l'ouverture du chantier, il faut adresser **une déclaration d'ouverture du chantier à la Mairie, en 3 exemplaires** ;
- Avant le début des travaux, un panneau d'au moins 80 cm de côté doit être affiché sur le terrain, où seront mentionnés : le nom du propriétaire, la date du permis, la nature des travaux entrepris.

Peut-on contester le permis ?

Le permis de construire est valable 2 ans à compter de la décision (explicite ou tacite). Toutefois, après avoir été obtenu et durant 2 mois à compter de sa délivrance, l'administration peut retirer son accord si elle s'aperçoit d'une erreur.

Les voisins, ou tout tiers, peuvent également contester le permis auprès de l'administration puis du Tribunal Administratif, dans les deux mois à partir de son affichage sur le chantier. Le bénéficiaire du permis de construire doit en être informé sous peine de nullité du recours.

Travaux exemptés du permis de construire

- Édification des terrasses dont la hauteur au sol n'excède pas 0,60 m, des murs de moins de 2 m, des poteaux et polygones de moins de 12 m, des antennes de moins de 4 m (et dans le cas où celle-ci comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1m), piscine couvertes dont la surface est inférieure à 20 m² et, d'une manière générale, des ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur est inférieure à 1,50 m.
- Travaux soumis à la déclaration préalable de construction.

Comment se renseigner sur les demandes de permis de construire de sa commune ?

Les demandes de permis de construire sont affichées en Mairie.

On peut y lire :

- le nom du demandeur ;
- le numéro et la date d'enregistrement de la demande ;
- l'adresse du terrain ;
- la hauteur, la surface et la destination de la construction.

Il est possible de consulter le dossier complet à la mairie pendant 1 an et 1 mois après l'affichage. En cas de désaccord avec le permis délivré, on peut engager un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Bon à savoir

Le défaut de permis de construire ou l'exécution de travaux non conformes à celui-ci entraîne des sanctions civiles et pénales.

Les personnes ayant obtenu un permis de construire doivent payer la taxe locale d'équipement et les taxes d'urbanisme appliquées dans la commune.

LA TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT

C'est une taxe sur les constructions.

Lors de l'établissement d'un permis de construire, le propriétaire doit payer une Taxe Locale d'Équipement (TLE).

Qui est concerné ?

La taxe locale d'équipement doit être payée par le propriétaire d'un bien immobilier :

- à l'occasion de la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment de toute nature,
- dans les communes de plus de 10 000 habitants et dans la plupart des communes d'Île-de-France.
- Dans les autres communes si le Conseil Municipal l'a décidé.

La reconstruction de biens immobiliers à la suite d'un sinistre, la construction de garages à usage commercial, de bâtiments à usage agricole ou dans un secteur d'aménagement peuvent être exonérées de cette taxe.

Cette taxe est obligatoire.

Elle est payable en deux fractions. La première, dans les 18 mois qui suivent la délivrance du permis de construire, et la seconde, 36 mois après cette autorisation.

Si elle n'excède pas 305 €, elle doit être payée dans les 18 mois.

Quel est son montant ?

Le montant de ces taxes varie de 1 à 5 % de la valeur de l'ensemble immobilier, en fonction du taux voté en Conseil Municipal.

La valeur du bien est déterminée ainsi :

Surface de plancher hors œuvre nette (**SHON**) du bâtiment multipliée par une valeur forfaitaire correspondante au m² selon la catégorie des immeubles. Il existe dix catégories différentes !