Guide pratique de l'urbanisme

Votre projet en 7 questions

1. Mon projet est-il réalisable ?
2. Dois-je déclarer mon projet ?
3. Comment déclarer mon projet ?
4. Quand puis-je démarrer mes travaux ?
5. Mes travaux sont terminés, que dois-je faire ?
6. Mon projet sera-t-il taxé ?
7. Que risqué-je en ne déclarant pas mes travaux ?

Mise à jour 24/08/2017

1. Mon projet est-il réalisable ?

Rendez-vous dans la mairie du lieu de vos travaux et demandez des informations sur :

1. Le règlement d'urbanisme applicable dans votre commune et la zone dans laquelle se trouve votre parcelle

2. Les servitudes d'utilité publique qui grèvent votre parcelle (monument historique, canalisations de gaz, lignes électriques, alignement…)

3. La desserte en réseaux (eau, électricité, assainissement, défense incendie…)

4. La présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques (inondation, technologique…)

Tout projet doit respecter les dispositions d'urbanisme même s'il ne nécessite pas d'autorisation ou de déclaration.
Il peut être par ailleurs soumis à d'autres procédures relevant de législations différentes (code de l'environnement, code de la santé publique, code du patrimoine…)

Si nécessaire, la mairie peut vous orienter vers le service urbanisme de la Communauté de Communes Yonne Nord pour vous aider dans l'élaboration de votre projet

2. Dois-je déclarer mon projet ?

De manière générale, sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Aménagement du garage en pièce habitable
- Aménagement des combles
- Construction isolée de plus de 5m² au sol
- Construction accolée à un bâtiment existant
- Modification d'aspect extérieur
- Changement de destination
- Terrasses surélevées
- Piscines
- Division foncière en vue de construire

Attention les terrains situés dans un périmètre « monument historique » ont des obligations et des délais différents. Sont notamment soumis à autorisation : toutes les terrasses même de plain pied, clôtures, démolitions, aménagement d'espaces non bâtis, constructions de moins de 5m²…

<u>Recours à l'architecte obligatoire notamment :</u>
- Un permis de construire déposé au nom d'une personne morale
- Un projet d'une surface excédant 150m² (hors exceptions)

➢ ***Liste non exhaustive, n'hésitez pas à vous renseigner en mairie***

Communauté de Communes Yonne Nord CCYN

3. Comment déclarer mon projet ?

1

Je contacte la mairie qui m'indique l'autorisation ou la déclaration nécessaire, je récupère l'imprimé cerfa en mairie ou je le télécharge sur www.service-public.fr

2

Je remplis le cerfa et je joins les plans et documents nécessaires qui sont précisés sur le *bordereau des pièces à joindre* dans le cerfa avec le nombre de copies nécessaires.

3

Je rapporte mon dossier en mairie, on me donnera un récépissé précisant :

- mon numéro de dossier
- le délai d'instruction de droit commun
- la possibilité de recevoir dans le 1er mois un courrier indiquant que le dossier est incomplet ou que le délai d'instruction doit être majoré.

Si nécessaire, la mairie peut vous orienter vers le service urbanisme de la Communauté de Communes Yonne Nord pour vous aider dans la constitution de votre dossier

Communauté de Communes Yonne CCYN Nord

4. Quand puis-je démarrer mes travaux ?

1
J'obtiens une décision favorable ou tacite* à l'issue du délai indiqué

2
J'affiche mes travaux sur un panneau de chantier sur le terrain pendant la durée du chantier (et minimum 2 mois) et je peux commencer mes travaux*

3
Je retourne en mairie le cerfa de « déclaration d'ouverture de chantier » *(uniquement pour les permis de construire ou d'aménager)*

- Validité : vous avez 3 ans pour commencer vos travaux.
- Prorogation : sur demande écrite au Maire, 2 mois avant la fin du délai de validité, vous pouvez bénéficier d'1 an supplémentaire pour commencer vos travaux (renouvelable une fois).
- Une fois vos travaux démarrés : la validité perdure tant que les travaux ne sont pas stoppés pendant plus d'1 an. Au-delà votre autorisation est caduque et vous devrez redéposer un dossier.

** Votre autorisation n'est **exécutoire** : qu'une fois que vous avez reçu la décision et qu'une copie à été transmise au Préfet. Demandez la date de transmission au Préfet en mairie.*

** Votre autorisation n'est **définitive** qu'après la purge des délais de retrait et de recours :*

- *3 mois de délai de retrait administratif à compter de la date de signature de la décision*
- *2 mois de délai de recours des tiers à compter de l'affichage conforme sur le terrain par vos soins*

Communauté de Communes Yonne CCYN Nord

5. Mes travaux sont terminés, que dois-je faire ?

1

Je m'assure que mes travaux sont conformes à l'autorisation ou à la déclaration délivrée et aux éventuelles prescriptions sinon je prend contact avec la mairie

2

Je retourne en mairie le cerfa « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » *(pour les permis et déclarations préalables)*

3

Sous 3 mois (5 dans certains cas), la mairie peut effectuer un contrôle des travaux. Au-delà, je peux demander un certificat de non-opposition à l'achèvement des travaux

Lorsque la construction devient utilisable vous avez 90 jours pour la déclarer auprès du centre des impôts fonciers.
Contactez votre centre d'impôts.

Communauté de Communes Yonne Nord CCYN

6. Mon projet sera-t-il taxé ?

Certains types de travaux sont soumis à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, principalement :

- Les bassins de piscines supérieurs à 10m²
- Les emplacements de stationnement extérieurs
- La création de surfaces closes et couvertes supérieures à 5m²
- Les affouillements à partir du premier centimètre

D'autres projets peuvent être soumis à la taxe d'aménagement et d'autres taxes et participations peuvent être dues (PVR, PFAC…) renseignez-vous en mairie

7. Que risqué-je en ne déclarant pas mes travaux ?

Vous êtes en infraction pour des travaux ou des aménagements, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, dans les cas suivants :

- **Non respect des règles d'urbanisme**
- **Absence d'autorisation**
- **Autorisation non respectée**
- **Autorisation obtenue par fraude**

Sanctions

(article L.480-4 du code de l'urbanisme)

- **Cas de construction d'une surface : amende comprise entre 1 200 et 6 000€ par m² de surface de plancher construite, démolie ou rendue inutilisable**
- **Autres cas : amende comprise entre 1 200€ et 300 000€**
- **Récidive : amende et 6 mois d'emprisonnement**

Obstacle au droit de visite de l'administration

(article L.480-12 du code de l'urbanisme)

- **3 750€ d'amende et 1 mois d'emprisonnement**