

Vos démarches d'urbanisme

Guide 2010





S O M M A I R E

I - S'assurer de la faisabilité de votre projet • p. 3

- a) Consultation du P.L.U • p. 3
- b) Certificat d'urbanisme opérationnel • p. 3

II- Informations générales • p. 4 à 10

- a) Qui peut déposer une demande ? • p. 4
- b) Recours à l'architecte • p. 5
- c) Le calcul des surfaces : la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) • p. 5-6
- d) Les taxes d'urbanisme et les participations financières (valeur 2009) • p. 7-11
- e) Le changement de destination • p. 12

III- Modalités pratiques • p. 12 à 15

- a) Les formalités • p. 12-13
- b) Constitution du dossier de demande • p. 14
- c) Délai d'instruction • p. 15
- d) Décision administrative • p. 16
- e) Validité • p. 17
- f) Affichage • p. 17-18
- g) Achèvement des travaux • p. 14



Vos démarches pour entreprendre un projet

Vous souhaitez faire construire ou agrandir une habitation, un bâtiment, ravalier ou percer les façades, installer une piscine, une parabole, des velux, édifier une clôture, etc...

L'ensemble de ces travaux nécessitent des autorisations administratives régies par le Code de l'urbanisme. Ces autorisations varient en fonction de la nature des travaux ou des aménagements, ou suivant leur localisation (exemple : périmètre de 500 mètres autour de la Tour à Plomb, classé monument historique).

Ces autorisations sont au nombre de quatre :

- le permis de construire,
- le permis d'aménager,
- le permis de démolir,
- la déclaration préalable.

I - S'assurer de la faisabilité de votre projet

a) Consultation du P.L.U

Avant d'effectuer toute démarche, il convient au préalable de consulter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville. Il vous permettra de vérifier si la situation de votre parcelle au plan de zonage, et le règlement s'y afférant, autorise la réalisation des travaux que vous envisagez. La liste des travaux autorisés figure à l'article 2 du règlement et ce, pour chaque zone du P.L.U (**exemple : article 2 de la zone UA, UB etc...**).

Bien entendu, votre projet se doit de respecter l'ensemble des autres dispositions du règlement (chaque zone comprend 14 articles).

Vous pouvez consulter le P.L.U au service urbanisme de la mairie ou sur le site internet www.plu.nantesmetropole.fr

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Préalablement à l'acquisition d'un terrain à bâtir, il est conseillé de déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (L.410-b du Code de l'urbanisme). Il vous permettra d'interroger l'administration sur la faisabilité de votre projet de construction.

A l'issue d'un délai d'instruction qui ne peut excéder **deux mois**, ledit document vous indiquera si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Il vous renseignera sur les prescriptions d'urbanisme en vigueur, la présence ou non

de servitudes, l'existence ou non des réseaux permettant la viabilisation du terrain, sur le régime des taxes et participations financières applicables à une demande d'autorisation d'occupation des sols ultérieure.

La durée de validité du certificat d'urbanisme est fixé à **dix-huit mois**. Il est possible de proroger sa validité, par période d'une année, sur demande présentée deux mois avant son expiration, et sous réserve que les prescriptions d'urbanisme de tous ordres, le régime des taxes et participations n'aient pas évolué.

Attention : il est rappelé que **le certificat d'urbanisme opérationnel ne vaut pas division de la parcelle** destinée à recevoir une nouvelle construction. Le détachement d'un ou plusieurs lots doit être précédé d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis d'aménager. Le permis de construire ne peut être déposé qu'après l'accomplissement de cette formalité.

II- Informations générales

a) Qui peut déposer une demande ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez (formulaire de la demande) que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Pour rappel, toutes les demandes de permis ou de déclaration préalable doivent être adressées par pli recommandé avec accusé de réception ou déposées à la mairie. Un récépissé vous sera alors remis ou transmis par courrier. Il vous précisera le délai d'instruction de droit commun.



b) Recours à l'architecte

En principe, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction lorsque les travaux nécessitent le dépôt d'une demande de permis de construire.

Cependant, vous n'êtes pas tenu d'y recourir si vous êtes **un particulier** ou si vous représentez une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique, et que vous **déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même** :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m² ;
- une extension de construction, à usage autre qu'agricole **dont la surface de plancher hors œuvre nette, cumulée à la surface existante, n'excède pas 170 m²** ;
- une construction à usage agricole dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2 000 m² ;
- les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 800 m².

Toute demande de permis de construire déposée par une personne morale (**exemple : société civile immobilière**) est soumise au recours à l'architecte, indépendamment de la surface hors œuvre nette créée.

La demande de déclaration préalable n'est pas soumise au recours à l'architecte.

c) Le calcul des surfaces : la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

La SHOB d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, **calculée à partir du nu extérieur des murs de façade**, y compris les planchers des combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les coursives, les mezzanines, les toitures-terrasses accessibles ou non, les terrasses de plus de 60 centimètres de hauteur par rapport au terrain naturel, les avancées de toiture conséquentes.

En revanche ne constituent pas de la SHOB, les surfaces suivantes :

- les terrasses dont la hauteur est inférieure à 60 cms et de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les éléments de modénature (acrotère, bandeau, corniche, marquise) ;
- les vides relatifs à la trémie d'escalier, d'ascenseur, de monte-charge ;

- les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès, à l'exception du niveau inférieur leur servant d'emprise (**exemple : rez-de-chaussée**).

La SHON est obtenue **à partir de la SHOB** après **déduction** des surfaces suivantes :

- la surface des combles ou des sous-sols dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètres (sous la face interne de la toiture ou sous plafond et non faux plafond) ;
- la surface des combles apparaissant manifestement comme non aménageable même si la hauteur est supérieure à 1,80 m, soit en raison de son impossibilité à supporter des charges (faux plafond), soit en raison de l'encombrement de la charpente ;
- les locaux techniques situés en combles ou en sous-sols (chaufferie, système d'air conditionné, machinerie d'ascenseur, etc....) ;
- les surfaces non closes (préau, auvent, balcon, terrasse, toiture-terrasse, loggia, construction sur pilotis ou sous arcades à condition que ces espaces ne soient pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires) ;
- les surfaces dédiées au stationnement des véhicules ;
- les caves individuelles en sous-sol à la condition qu'elles ne comportent comme ouvertures sur l'extérieur que les prises d'air nécessaires à leur aération ;
- les surfaces des bâtiments agricoles.

En revanche, tout local en comble ou en sous-sol (hauteur supérieure à 1,80 mètres) à usage de buanderie, cellier, atelier, resserres, locaux dédiés au rangement du matériel de loisirs, de jeux ou de sports, séchoirs, vestiaires, réserves commerciales, etc... constituent de la SHON. Il en est de même pour les abris de jardin par exemple.

En ce qui concerne l'habitation, une déduction forfaitaire de 5% relative à l'isolation est appliquée. Elle n'est pas applicable aux autres locaux (exemples : commerce, industrie, abri de jardin).

Exemple du mode de calcul :

Soit une habitation de type rez-de-chaussée + comble de 100 m² d'emprise au sol

SHOB : 100 m² X 2 niveaux = 200 m²

Déductions :

- 20 m² à usage de garage
- 35 m² de comble (hauteur < à 1,80 m)
- 3 m² de trémie d'escalier permettant l'accès au comble

Total déductions : 58 m²

La déduction de 5% ne s'applique que pour les locaux à usage d'habitation


Surface à déclarer : $200 \text{ m}^2 - 58 \text{ m}^2 = 142 \text{ m}^2 \times 5\% = 135 \text{ m}^2$ de SHON

d) Les taxes d'urbanisme et les participations financières (valeur 2009)

En raison des travaux de construction à exécuter, vous êtes redevable en application des articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du Code de l'urbanisme, de tout ou partie des taxes et participations suivantes, sur la base de la surface hors œuvre nette déclarée.

Taxes

Les contributions indiquées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

- 
- La Taxe Locale d'Équipement (T.L.E)
 - La Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S)
 - La Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (T.D.C.A.U.E)
 - La Redevance pour l'Archéologie Préventive (R.A.P) -* seuil d'exigibilité = 1 000 m² d'un seul tenant

Le montant de ces taxes est égal au produit obtenu, en multipliant la Surface Hors Œuvre Nette autorisée par une valeur forfaitaire au m² (variable suivant la catégorie de construction applicable au bâtiment autorisé en fonction de sa destination), sur lequel s'applique ensuite, les taux en vigueur pour chacune de ces taxes. Les valeurs au m² pour chaque catégorie de construction sont actualisées au 1^{er} janvier de chaque année.

Catégorie de construction (valeur 2010 à la date de décision)	€ / M ²	T.L.E	T.D.E.N.S	T.D. C.A.U.E	R.A.P*
Catégorie 1 : Constructions légères non agricoles (ex : abri de jardin < ou = à 20 m ²)	98 €	3,60 %	0,60 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 2 : Bâtiments des exploitations agricoles (habitat + locaux de production, de conditionnement)	180 €	3,60 %	0,40 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 3 : <ul style="list-style-type: none"> • entrepôts et hangars utilisés à usage commercial ; • locaux à usage industriel, artisanal et bureaux ; • locaux des villages vacances et des campings. 	296 €	3,60 %	0,60 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 4 : <ul style="list-style-type: none"> • habitat à l'accession financé avec un prêt taux 0% ; • logements locatifs sociaux financés avec l'aide de l'Etat (P.L.US, P.L.A.I, P.L.S, taux 0%). 	257 €	3,60 %	exonéré	0,3 %	0,4 %
Catégorie 5 : Locaux d'habitation et ses annexes à usage de résidence principale. <ul style="list-style-type: none"> • Pour les 80 premiers M² de SHON (a) • De 80 à 170 m² de SHON (b) 	365 € 534 €	3,60 %	0,60 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 6 : Hébergement hôtelier	518 €	3,60 %	0,60 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 7 : Partie des locaux d'habitation (+ de 170 m ² de SHON)	702 €	3,60 %	2 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 8 : Locaux à usage d'habitation secondaire	702 €	3,60 %	2 %	0,3 %	0,4 %
Catégorie 9 : Autres constructions	702 €	3,60 %	2 %	0,3 %	0,4 %

Mise en recouvrement

1) La T.L.E et la T.D.E.N.S doivent être payées en 2 fractions égales :

- la première devant être acquittée avant l'expiration d'un délai de 12 mois à compter de la date du permis de construire, ou de la lettre en tenant lieu ou de la déclaration de travaux ;
- la deuxième avant l'expiration d'un délai de 24 mois.

Ces modalités ne s'appliquent pas aux taxes d'un montant inférieur à 300 € (qui sont payables en totalité à la 1^{ère} échéance)

2) La T.D.C.A.U.E doit être acquittée en une seule fois, à l'expiration du délai de 12 mois précité.

3) Seuil de non recouvrement des taxes : montant inférieur à 12 €.

Participations

Les contributions pourront être prescrites :

- pour un permis de construire et en cas de non opposition à une déclaration préalable
- pour un permis d'aménager, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L.332-12

1) Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2^e-e).
 - Elle peut s'appliquer dans le cas d'un terrain concerné par un emplacement réservé par exemple (cession en vue d'élargir une voie), dans la limite de 10% de la superficie du terrain.

2) Participations préalablement instaurées par délibération

- Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2^e-a)
 - Elle s'applique à toute construction neuve et à toute extension qui induit un raccordement, soit directement au réseau public d'assainissement, soit indirectement par l'intermédiaire du réseau interne de la construction existante.
 - Délibération du Conseil communautaire de Nantes métropole n° 2005-196 du 16 décembre 2005 (actualisation des tarifs au 1^{er} janvier de chaque année / les tarifs indiqués ci-dessous sont applicables pour l'année 2010 à la date de décision).

- De 0 à 300 m² de S.H.O.N = **19,07 € / m² de SHON**
 - De 301 m² à 1000 m² de S.H.O.N = **14,30 € / m² de SHON**
 - Au-dessus de 1001 m² de S.H.O.N = **9,54 € / m² de SHON**
 - Tarif à 25% du plein tarif (locaux de stockage, de spectacle, de réunion, de sport, scolaires, agricoles) = **4,77 € / m² de SHON**
 - Coût du premier branchement sous voie publique = **2.052,00 € H.T**
- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L.332-6-1-2° -b)
 - Délibération du Conseil communautaire de Nantes métropole n° 2007-16 du 9 mars 2007 (actualisation du montant au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction). Elle s'applique lorsque le projet, objet d'une demande de permis ou de déclaration préalable ne satisfait pas aux dispositions de l'article 12 du règlement du P.L.U.
 - Montant fixé à : 3.688,06 € par place manquante.
 - Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L.332-11-1 et suivants)
 - Délibération du Conseil communautaire de Nantes métropole du 21 décembre 2001. Elle trouve à s'appliquer lorsque le terrain concerné n'est pas desservi en voirie et en réseaux et que la réalisation du projet nécessite une extension de réseaux ou un aménagement routier.
 - Participation du constructeur en Zone d'Aménagement Concerté (article L.332-11).
 - Elle concerne tout les projets d'extension des constructions existantes situées en zone UE au document graphique du Plan Local d'Urbanisme qui sont compris dans le périmètre de la ZAC « Les Hauts de Couëron III ».



Exemple du mode de calcul (valeur 2010) :

Soit une habitation à construire (résidence principale) de 135 m² de SHON à raccorder sur un réseau d'assainissement collectif et pour laquelle, le demandeur déclare ne pas bénéficier d'un prêt à taux 0%.

Taxe Locale d'Équipement (T.L.E)

- catégorie 5(a) : $365 \text{ €} \times 80 \text{ m}^2 \times 3,60\% = 1\,051,20 \text{ €}$

- catégorie 5(b) : $534 \text{ €} \times 55 \text{ m}^2 \times 3,60\% = 1\,057,32 \text{ €}$
2 108,52 €

Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles

- catégorie 5(a) : $365 \text{ €} \times 80 \text{ m}^2 \times 0,60\% = 1\,75,20 \text{ €}$

- catégorie 5(b) : $534 \text{ €} \times 55 \text{ m}^2 \times 0,60\% = 1\,76,22 \text{ €}$
3 51,42 €

Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

- catégorie 5(a) : $365 \text{ €} \times 80 \text{ m}^2 \times 0,3\% = 87,60 \text{ €}$

- catégorie 5(b) : $534 \text{ €} \times 55 \text{ m}^2 \times 0,3\% = 88,11 \text{ €}$
175,71 €

En cas, d'extension, seule la surface créée à l'occasion des travaux est prise en compte. La catégorie « de construction » servant de base de calcul dépend de la surface hors œuvre nette existante avant travaux (catégories 5 ou 7) ou du financement du projet (catégorie 4 si prêt à taux 0%).

Participation pour raccordement à l'égout

- catégorie (0 à 300 m² de SHON) : $19,07 \text{ €} \times 135 \text{ m}^2 \text{ de SHON} = 2.574,45 \text{ €}$

Cette participation ne comprend pas le coût de branchement sous la voie publique.

Dans le périmètre de la ZAC Ouest Centre-ville et de la ZAC de la Métairie, le pétitionnaire est exonéré du régime de la T.L.E et de P.R.E. En cas de financement du projet à l'aide d'un taux à 0 %, cette exonération s'applique également à la T.D.E.N.S (sous réserve de fournir un justificatif de l'organisme bancaire).

e) Le changement de destination

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme définit neuf destinations possibles pour une surface existante :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Industrie
- Artisanat
- Exploitation agricole
- Entrepôt
- Construction et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

En application de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme, le passage d'une de ces catégories à une autre vaut changement de destination (exemple : commerce en habitation).

Toutefois, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (exemple : les travaux ayant pour objet de transformer un garage attenant à une habitation pour réaliser l'aménagement d'une chambre ou agrandir un salon, ne constituent pas un changement de destination). Ils sont donc soumis à déclaration préalable.

Le changement de destination est soumis à permis de construire lorsque les travaux modifient les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, le changement de destination est soumis à déclaration préalable lorsqu'il est réalisé sans travaux.

III- Modalités pratiques

a) Les formalités

Afin de connaître à quelle formalité sont soumis les travaux et aménagements que vous souhaitez réaliser, vous pouvez consulter la notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable sur le site internet www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr

Travaux et aménagement soumis au régime de la déclaration préalable

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : adjonction d'éléments sur une façade comme un climatiseur, une parabole, une fenêtre, adjonction d'éléments sur une toiture comme la pose de velux, d'une lucarne, de panneaux solaires, remplacement des matériaux composant une menuiserie, une toiture, etc..
- les constructions ayant pour effet de créer une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² :
 - les bâtiments annexes non contigus à la maison à usage de garage, d'abri de jardin, de préau, d'ateliers ;
 - les extensions d'un bâtiment existant à condition que les travaux ne s'accompagnent pas de nouveau percement entre le bâtiment d'origine et le volume à construire. Dans le cas contraire, il convient de déposer une demande de permis de construire et ce, même si la SHOB créée est inférieure à 20 m² ;
 - les terrasses dont la hauteur au dessus du terrain naturel n'excède pas 60 centimètres.
- les piscines fixes dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m² et inférieure à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1,80 m.
- les piscines gonflables de plus de 10 m² qui sont installées pour une période supérieure à 3 mois.
- les clôtures (délibération du Conseil communautaire de Nantes métropole n°2007-209 du 26/10/2007).
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de 10 m² de SHOB en SHON : transformation du garage, d'un grenier dans une construction existante en chambre, salon, buanderie, cellier, salle de jeux, atelier, remise, etc...
- le changement de destination d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment existant à condition que les travaux ne modifient pas les structures porteuses ou n'entraînent pas de modification des façades.



- les lotissements de deux lots maximum (division d'un terrain en 2 lots destinés à être bâtis).
- les lotissements qui, quel que soit le nombre de lots créés, ne prévoient pas la réalisation de voies ou d'espaces communs.
- lorsqu'ils ne sont pas prévus par un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excèdent 2 mètres et portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

A contrario, les travaux n'entrant pas dans le champ d'application de la déclaration préalable, sont donc soumis au régime du permis de construire ou d'aménager.

Travaux et aménagements soumis au régime du permis de démolir

Sont soumis au régime du permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le périmètre de 500 mètres de la Tour à plomb ou du château de la Paclais ;
- située dans un secteur indicé « p » (UBp, UAp, NHp) au document graphique du Plan Local d'Urbanisme ;
- située dans le site classé de l'estuaire de la Loire figurant au plan des servitudes du Plan Local d'Urbanisme.
- identifiée et devant être protégée par le Plan Local d'Urbanisme (bâtiment étoilé).

Dans les autres cas, les surfaces à démolir peuvent être déclarées sur le formulaire si elles sont liées à des travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable, d'un permis de construire ou d'aménager. Des pièces graphiques spécifiques sont alors à fournir.

b) Constitution du dossier de demande

Pour chaque type de demande, il existe un dossier comprenant :

- un formulaire de demande à compléter ;
- un récépissé de dépôt de votre dossier qui fixe le délai de droit commun de son instruction ;
- un bordereau de pièces numérotées à fournir.

Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce ou le plan correspondant.

Votre demande sera examinée sur la foi des déclarations et des documents fournis par vos soins. Il est rappelé qu'en cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

Vous pouvez télécharger les formulaires, la notice explicative relative aux pièces à joindre et au nombre d'exemplaires à fournir sur le site internet www.equipement.gouv.fr

c) Délai d'instruction

Le délai d'instruction de droit commun qui figurera sur votre récépissé est de :

- 2 mois pour une demande de permis de construire d'une maison individuelle ou ses annexes et pour une demande de permis de démolir.
- 3 mois pour une demande de permis de construire ou d'aménager.
- 1 mois pour une demande de déclaration préalable.

Toutefois, le délai d'instruction de droit commun peut être modifié, soit par une majoration, soit par la substitution d'un nouveau délai particulier. A ce titre, vous en serez informé par lettre recommandée, dans le délai du mois suivant le dépôt de votre demande.

Le délai d'instruction est compté de date à date, sans tenir compte du nombre de jours exacts. Celui-ci peut expirer un dimanche ou un jour férié. La notification de la décision vous est adressée par pli recommandé avec accusé de réception.

Pour rappel : en cas d'absence de votre part, la date de présentation du recommandé vaut notification et ce, pour toute correspondance établie par l'administration pendant la durée d'instruction dudit dossier.

Majoration du délai (1 mois supplémentaire)

Exemples des cas les plus fréquents rencontrés sur la commune :

- A moins de 100 mètres d'un cimetière transféré.
- A proximité d'un ouvrage militaire (essence aux armées de la Chabossière).
- Terrain situé dans le périmètre d'un plan de surfaces submersibles (bords de Loire).
- Terrain situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques dans le cadre d'une demande de déclaration préalable uniquement (Tour à plomb / Château de la Paclais).

Substitution

Le délai d'instruction est porté à 6 mois. Il concerne les demandes de permis de construire et permis d'aménager.

Exemples des cas les plus fréquents rencontrés sur la commune :

- Terrain situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques (Tour à plomb / Château de la Paclais).
- Lorsque le projet porte sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public et soumis à l'autorisation prévue à l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation (saisine de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité).

Dossier incomplet

Si des pièces sont manquantes, vous serez invité par lettre recommandée, dans le délai du mois suivant la date de dépôt de votre demande, à compléter votre dossier. Vous disposerez alors de trois mois pour les transmettre ou les déposer en mairie. Le délai d'instruction ne débutera qu'à compter de leur réception. En l'absence de leur transmission dans le délai imparti, votre demande sera rejetée tacitement.

d) Décision administrative

La décision doit vous être notifiée dans le délai d'instruction déterminé soit par le récépissé de dépôt de la demande lorsque le dossier est complet, soit par la lettre en recommandée vous informant d'une majoration ou d'une substitution du délai, soit à compter du dépôt de la réception des pièces demandées dans le courrier d'incomplet suivant le mois du dépôt de votre demande.

A défaut de notification d'une décision dans le délai énoncé ci-dessus, le silence gardé par l'administration vaut :

- décision de non opposition à la déclaration préalable ;
- permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

Exemple d'exception :

Lorsque la décision est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, et que celui-ci vous a notifié dans un délai de 2 mois (permis de démolir), 4 mois (permis de construire), un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions, le défaut de notification d'une décision dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet. Dans ce cas, vous ne pourrez vous prévaloir d'un permis tacite.

e) Validité

La validité du permis de construire, d'aménager de démolir et des décisions de non opposition à une déclaration préalable est depuis le décret du 19 décembre 2008, portée à 3 ans. Le décret s'applique à toutes les autorisations en cours de validité entre le 20 décembre 2008 et le 31 décembre 2010.

L'autorisation peut être également prorogée pour une année supplémentaire, sur demande en deux exemplaires (par pli recommandé ou contre décharge à la mairie) présentée deux mois au moins avant la date d'expiration du délai de validité, et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué.

f) Affichage

Dès notification de la décision favorable d'un permis ou de la non opposition à une déclaration préalable, il vous appartient :

- d'afficher l'autorisation sur un panneau de plus de 80 centimètres, pendant toute la durée du chantier ;
- de positionner le panneau de manière à ce qu'il soit visible depuis la voie publique ou des espaces ouverts au public ;
- d'indiquer sur le panneau, le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis ou de la déclaration, s'il y a lieu, la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée, la hauteur de la construction et l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers (voisin, association constituée) contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Pour rappel, l'absence d'affichage fait courir le délai de recours des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

Dès le commencement des travaux, il convient de déposer ou d'adresser en mairie la déclaration d'ouverture de chantier (3 exemplaires). Cette formalité ne s'applique pas à la demande de déclaration préalable.

g) Achèvement des travaux

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local au centre des impôts fonciers (formulaire remis à la délivrance de

l'arrêté). Cette obligation de déclaration s'applique notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Vous devez adresser votre formulaire au :

Centre des impôts fonciers de Nantes II

3^e Secteur Foncier

1, rue Vasco de Gama

44800 Saint-Herblain

Lorsque vos travaux sont finis, il vous appartient de déposer ou d'adresser en mairie la **Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (3 exemplaires)**. Celle-ci concerne tous les travaux relevant du permis de construire, d'aménager et de la déclaration préalable. En revanche, le permis de démolir est exclu de ce champ d'application.

Dans les cas prévus, la DAACT est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité (locatif, promotion immobilière).

Le récolement des travaux permet de vérifier si les travaux sont conformes à l'autorisation délivrée sur les points suivants :

- implantation des constructions ;
- destination et nature de la construction ;
- aspect extérieur de la construction ;
- dimensions des constructions ;
- aménagement des abords (clôture, plantations).

A compter de sa réception, le maire dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux. Ce délai est porté à **cinq mois** lorsque le récolement des travaux est obligatoire (établissement recevant du public).

A l'expiration du délai, vous pouvez demander la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. Cette dernière vous est alors délivrée dans **un délai de quinze jours**.

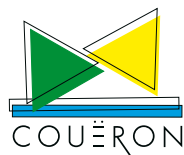
En cas de non conformité, une mise en demeure vous sera adressée vous engageant à déposer une demande de permis de construire modificatif (si la régularisation est envisageable), ou de mettre vos travaux en conformité avec l'autorisation accordée. Si les travaux ne sont pas réalisés, vous vous exposerez à des poursuites en justice.



Service aménagement et environnement
8, place Charles-de-Gaulle

Tél. : 02 40 38 51 30

www.ville-coueron.fr



Document conçu et réalisé par le service communication de la Ville de Couëron