



Vous projetez de construire, agrandir ou rénover votre maison ? Vous souhaitez construire une dépendance ? Certaines étapes administratives sont incontournables.

## Prendre connaissance des règles et de la situation du terrain

Vous envisagez de construire sur un terrain, quelques questions nécessitent d'être posées :

- / Quelles sont les règles d'urbanisme ?
- / Le terrain bénéficie-t-il de toute la viabilisation nécessaire ?
- / Est-il couvert par la défense incendie ?

Tous ces informations peuvent vous être données par la mairie de votre commune. Vous pouvez aussi demander un **certificat d'urbanisme (CU)**. Celui-ci vous informera, pour la parcelle concernée par le projet, sur :

- / les règles d'urbanisme
- / les servitudes
- / la desserte du terrain par les équipements existants ou prévus
- / les taxes exigibles

Le CU permet de s'assurer de la constructibilité d'un terrain, surtout si celui-ci se situe dans une commune non dotée d'un document d'urbanisme. Le CU est facultatif et n'est qu'un document d'information, il ne remplace pas l'autorisation d'urbanisme.

## Déposer une demande d'autorisation d'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de créer de la surface de plancher / emprise au sol ou modifiant l'aspect extérieur d'une construction existante nécessitent une autorisation préalable de l'autorité compétente.

En fonction des caractéristiques du projet, vous aurez à choisir le bon formulaire entre celui de demande de **Permis de Construire** et la **Déclaration Préalable de Travaux**.

Le formulaire à compléter est à retirer en mairie ou téléchargeable sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr).

Le dossier complet est à déposer à la mairie de la commune où se situe le projet ou à déposer numériquement si le service existe, un récépissé vous sera alors remis.

## L'instruction du dossier

La collectivité devra vous répondre dans un délai réglementaire en fonction du type de demande.

Une fois le dossier déposé, la collectivité dispose d'un délai d'un mois pour vous réclamer les pièces manquantes dans le cas où le dossier déposé en mairie est incomplet. L'instruction sera alors mise en pause le temps de la réception des pièces complémentaires. Le délai d'instruction sera alors prolongé de l'équivalent du temps pour finir les pièces complémentaires.

Le délai d'instruction peut être allongé s'il est nécessaire de consulter des services extérieurs (UDAP, DREAL, ...).

A la fin de l'instruction, un avis présentant la décision de l'autorité compétente vous sera remis.

En cas de non réponse, on considérera alors un accord tacite.

## L'affichage

Une fois l'accord obtenu pour votre projet, vous devez afficher votre autorisation sur le terrain accueillant les futurs travaux. L'affichage doit être fait sur un panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 cm placé de manière à être lisible depuis l'espace public pendant toute la durée des travaux.

## Le recours des tiers

A partir du premier jour d'affichage sur le terrain et pendant un délai de 2 mois, un tiers peut s'opposer à votre projet et contester la validité de l'autorisation d'urbanisme en exerçant un recours. Pour cela il faut démontrer un intérêt à agir.

## L'ouverture du chantier

Une **Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)** doit être déposée à la mairie à la date de commencement des travaux. Elle vous permet de justifier que vous avez commencé vos travaux dans le délai de validité de votre autorisation.

## L'achèvement des travaux

Vous devrez déposer une **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)** en mairie dans un délai de 30 jours après la fin des travaux. Certaines pièces peuvent être exigées par l'administration :

- / attestation de prise en compte de la RT2012,
- / attestation de prise en compte des règles de construction parasismiques,
- / attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité,
- / attestation de prise en compte de la réglementation acoustique.

## Déclaration au centre des impôts fonciers

Une déclaration fiscale doit être faite lorsque de nouvelles constructions sont réalisées ou que des constructions existantes sont transformées, restaurées ou aménagées. Elle doit être adressée au centre des impôts dans les 90 jours à compter du moment où les travaux sont achevés (une construction est considérée comme achevée dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieurs à effectuer).

Le formulaire de déclaration vous est, en principe, envoyé par le Centre des Impôts. Si vous ne le recevez pas, adressez-vous à votre Centre des Impôts.

Pour une maison individuelle, il faut utiliser le formulaire H1.

Le défaut de fourniture de cette déclaration peut entraîner la perte d'une éventuelle exonération de taxe foncière, si votre commune a voté cette disposition.