

Les autorisations d'urbanisme

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de la demande.

Toutes les demandes d'autorisation sont accessibles directement sur le site : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319> ou sur simple demande auprès de l'accueil de votre Mairie.

Le Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document délivré par l'administration sur demande, qui indique les règles d'urbanisme applicables sur un terrain donné (Certificat d'urbanisme informatif, CUa) ou sur une opération immobilière projetée (Certificat d'urbanisme opérationnel, CUb). Le certificat d'urbanisme informatif est couramment demandé lors de cessions de terrains.

La Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est exigée pour toute réalisation ou aménagement de faible importance (clôture, ouverture de toit, réfection des façades, abri de jardin, piscine, extension de moins de 40m², changement de matériaux pour porte, fenêtres ou volets, pergola de plus de 5m²...). Il permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur.

Le Permis de construire

Le permis de construire est exigé pour tous les travaux de grande importance (construction, extension > 40 m², changement de destination du bien avec travaux...). Il permet à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur.

Le Permis d'aménager

Le permis d'aménager est exigé pour :

la réalisation d'opérations d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²),

la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs, la réalisation de certaines opérations de lotissement.

Permis modificatif (permis de construire ou d'aménager)

Le permis modificatif est une demande de modification d'un permis préalablement accordé en cours de validité. Les modifications ne doivent pas porter sur des éléments substantiels du permis initial. S'il tel est le cas, une nouvelle demande de permis de construire doit être déposée.

Permis de démolir

Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Vous devez l'obtenir avant la démolition partielle ou totale d'une construction relevant d'une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

Transfert d'un permis de construire ou d'aménager

Le transfert permet de transférer la propriété d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité. Par exemple, une société s'est vue accorder un permis de construire, qui par la suite est transféré à une autre société ou à une personne physique. Cette pratique est courante sur les grandes opérations d'aménagement.

La déclaration attestant d'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 par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.

Si elle n'est pas faite et que l'administration constate une incohérence entre l'état réel et l'autorisation accordée, elle peut mettre en demeure le titulaire de l'autorisation d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires.

Si la régularisation de l'anomalie est impossible, elle peut imposer la démolition de la construction.

Il est à noter que lors de la vente d'un bien, les notaires sont en droit de demander les DAACT relatives à tous travaux ou aménagements. L'absence de ces documents pourra entraver la vente.

La déclaration d'intention d'aliéner

La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier situé sur une zone de préemption. Le pouvoir de préemption permet à son titulaire (la commune) d'être prioritaire sur chaque vente immobilière. L'utilisation du droit de préemption par la commune doit répondre à un intérêt général.

Les Délais d'instruction

Selon l' article R*423-23 du Code de l'urbanisme:

Le délai d'instruction est de :

- a) *Un mois pour les déclarations préalables ;*
- b) *Deux mois pour les demandes de permis de démolir et pour les demandes de permis de construire portant sur une maison individuelle, au sens du titre III du livre II du code de la construction et de l'habitation, ou ses annexes ;*
- c) *Trois mois pour les autres demandes de permis de construire et pour les demandes de permis d'aménager.*

Réception en mairie et Transmission aux services :

Les documents déposés en mairie lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, certificat d'urbanisme...) sont transmis aux différents services, notamment :

Service instructeur des autorisations d'urbanisme de la communauté d'agglomération de Grand Lac. La compétence liée à l'instruction des autorisations d'urbanisme ayant été transférée à l'intercommunalité, ce service intercommunal à la charge d'étudier précisément les demandes d'urbanisme au regard des règles applicables. La délivrance des autorisations d'urbanisme reste quant à elle une compétence communale.

La préfecture de Savoie. Le préfet dispose du pouvoir de contrôle de légalité des actes administratifs émis par les collectivités territoriales. La délivrance (ou non) d'une autorisation d'urbanisme prend la forme d'un arrêté qui peut être contesté par le préfet au regard de sa légalité. De ce fait, l'ensemble des éléments de la procédure liée à une demande d'urbanisme lui sont transmis.

Service assainissement de la communauté d'agglomération de Grand Lac. La compétence assainissement est une compétence intercommunale. Ce service suit l'ensemble de la procédure. Il émet un avis et des recommandations en matière de réseaux et de raccordements liés à l'assainissement notamment lors de demandes de

permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel, de division, de permis d'aménager.

Service de distribution des eaux. Ce service est consulté, et émet un avis et des recommandations en matière de réseaux et de raccordement liés à l'eau potable notamment lors de demandes de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel, de division, de permis d'aménager.

Commission urbanisme de la mairie. Il suit l'ensemble du dossier du début à la fin, et permet de faire le lien entre les différents services et les administrés. Sur les recommandations des différents services consultés, les élus membres de la commission urbanisme fournissent leur avis et définissent les conditions dans lesquelles il est fait suite à la demande.

Affichage

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme ou du permis tacite sur le terrain est **obligatoire**. Vous devez procéder à cet affichage dès la notification de l'arrêté de permis ou dès que le délai d'instruction de votre dossier est expiré (permis tacite).

L'affichage doit rester en place pendant toute la durée du chantier et être visible de l'extérieur.

Vous devez utiliser un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Les renseignements figurant sur votre panneau d'affichage doivent être lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

L'affichage indique les informations suivantes :

- Nom, raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire
- Date et numéro du permis
- Nature du projet, superficie du terrain, adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
- Nom de l'architecte, auteur du projet architectural
- Surface de plancher autorisée et hauteur de la ou des constructions (exprimée en mètres par rapport au sol naturel)
- Surface du ou des bâtiments à démolir

L'affichage doit également mentionner la **possibilité pour les tiers d'exercer un recours** et d'en prévenir le titulaire du permis, dans les 15 jours qui suivent leur recours.

Durant 2 mois à partir du 1^{er} jour d'une période continue d'affichage sur le terrain, vos voisins peuvent en effet effectuer un recours. Il peut s'agir d'un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l'autorisation ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif. En l'absence d'affichage, ils pourront contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux.

Un extrait du permis est affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent la délivrance de l'autorisation, pendant 2 mois.

Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature.

Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager.

La surface taxable est composée :

- de toutes les parties d'un bâtiment dès lors qu'elles dépassent 1,80m de hauteur sous plafond,
- ainsi que de ses annexes, telles que les abris de jardin.

Le taux de la **part communale** se situe **entre 1 % et 5 %**.

Il peut être porté **jusqu'à 20 %** par une délibération motivée.

C'est le cas lorsque des constructions nouvelles rendent nécessaires

- la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux,
- ou la création d'équipements publics généraux.

Le montant de la TA est établi par la direction départementale des territoires (DDT). Il est adressé au bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple au plus tard 6 mois après la délivrance de l'autorisation.