
Fiche guide - Connaitre les exigences réglementaires applicables avant, pendant et après vos travaux

DÈS L'OBTENTION DE L'AUTORISATION D'URBANISME :

En application de l'article R 424-15 du code de l'urbanisme, obligation d'**AFFICHAGE DE L'AUTORISATION SUR LE TERRAIN**, sur un **panneau visible depuis la voie publique** et pendant toute la durée des travaux. Ses dimensions sont d'au moins 80 cm. Les mentions devant y figurer et décrivant le projet sont accessibles sur le site du service public (*ou s'informer en mairie*). *Les panneaux sont disponibles en magasins de matériaux.*

L'autorisation accordée n'est définitive qu'en l'absence de RECOURS DES TIERS dans le délai de deux mois à compter de l'affichage (*6 mois en l'absence de panneau d'affichage*). En effet, toute personne qui s'estime lésée par l'autorisation accordée peut faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils. *Notez cependant que l'autorisation accordée porte uniquement sur la conformité aux règles et servitudes d'urbanisme et qu'elle ne prend pas en considération les obligations de droit privé telles que contrats, règlements de lotissements, servitudes de vue, d'ensoleillement, de passage,*

L'autorisation accordée n'est définitive qu'en l'absence RETRAIT PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision, si celle-ci l'estime illégale.

SI UN PERMIS EST REFUSÉ le demandeur dispose d'un droit de recours : *vous pouvez contester la légalité de la décision auprès du tribunal administratif dans les deux mois suivant sa date de notification. Préalablement, un recours gracieux peut être adressé à l'auteur de la décision dans les mêmes conditions de délai.*

DÉLAIS DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION ET DÉBUT DES TRAVAUX :

En application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme **L'AURORISATION ACCORDÉE EST CADUQUE** si les travaux ne sont pas commencés sous un délai de trois ans à compter de sa délivrance ou sont interrompus pendant un an ou plus. Une demande de prorogation doit alors être demandée par périodes d'un an, au moins deux mois avant le délai de validité.

DEPOT D'UNE DOC en mairie : dès le démarrage des travaux une déclaration d'ouverture de chantier est à déposer en mairie. *CERFA 13407 téléchargeable sur le site du service public.*

ASSURANCE dommages ouvrages : le maître d'ouvrage doit souscrire une assurance dommages-ouvrages conformément à l'article L242-1 du code des assurances.

À LA FIN DES TRAVAUX :

DEPOSER UNE DAACT en mairie : dès l'achèvement des travaux et en application de l'article R462-1 du code de l'urbanisme le bénéficiaire de l'autorisation doit déposer une attestation attestant l'achèvement et la conformité des travaux. *CERFA 13408 téléchargeable sur le site du service public.*

TAXES :

En fonction de la nature de votre projet celui-ci pourra être soumis à la taxe d'aménagement. Vous recevrez un avis de recouvrement par les services de l'état. La Direction Départementale des Territoires est à votre disposition pour toute information à ce sujet.

Une fois le bâtiment hors d'air et hors d'eau le bénéficiaire de l'autorisation doit le déclarer au centre des impôts fonciers en cas de changement de surface ou de destination.

CONTROLES :

En vertu du **droit de visite** et du **droit de contrôle (récolement)** que lui confère le code de l'urbanisme, le représentant de la commune peut effectuer une visite des chantiers en cours et un contrôle final. Toute construction non conforme à l'autorisation accordée ou illégale (non déclarée, réalisée malgré un refus, en violation des prescriptions) rend son propriétaire coupable d'un délit (*Article du code de l'urbanisme*) sanctionnable sur le plan administratif, fiscal et/ou pénal. Par ailleurs la revente d'un bien n'ayant pas fait l'objet d'une DAACT est passible de difficultés, rupture de compromis de vente, demande d'une contrepartie, ...