



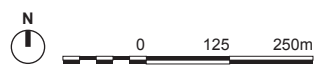
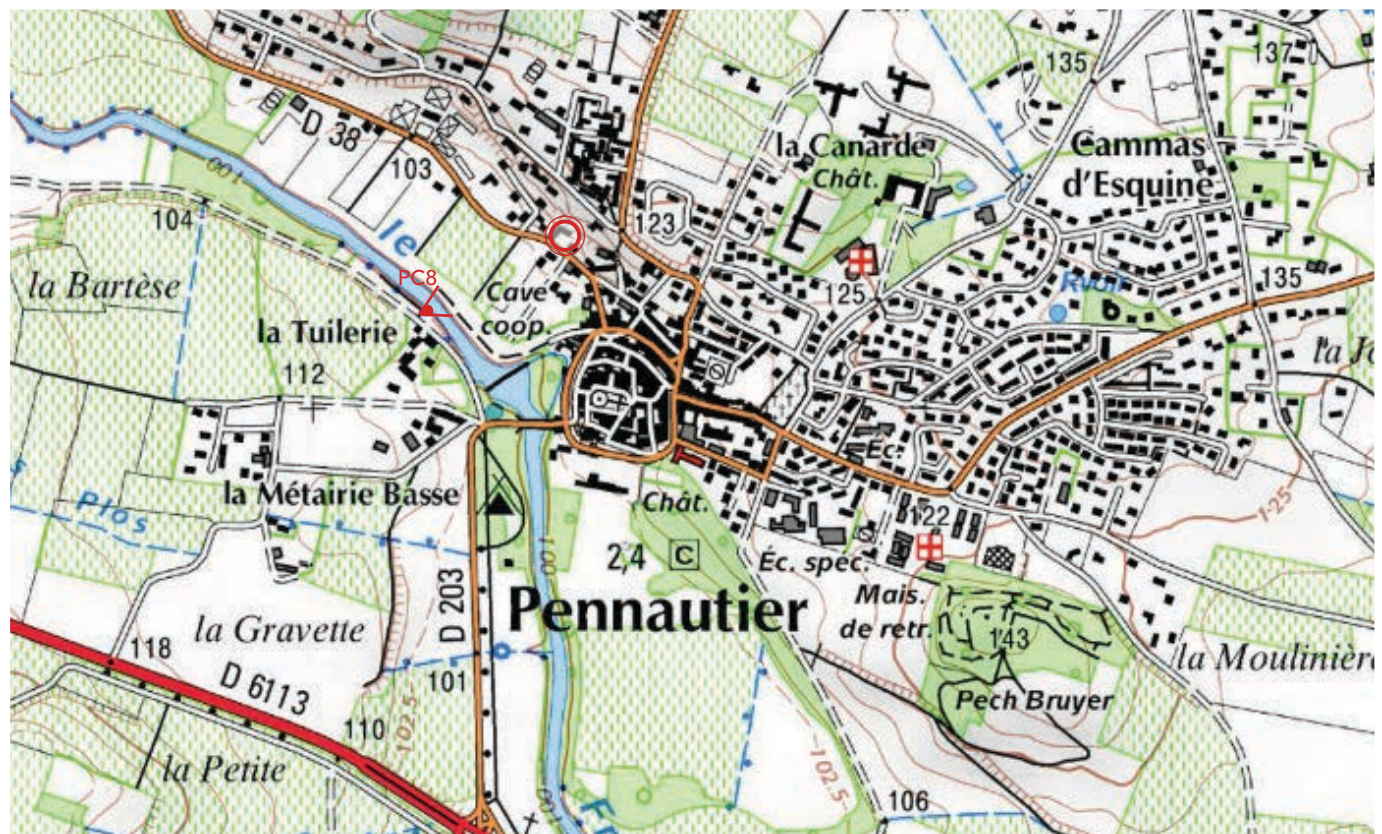
/Le Permis de Construire

PCI Plan de situation du terrain

Il situe le terrain sur le territoire communal.

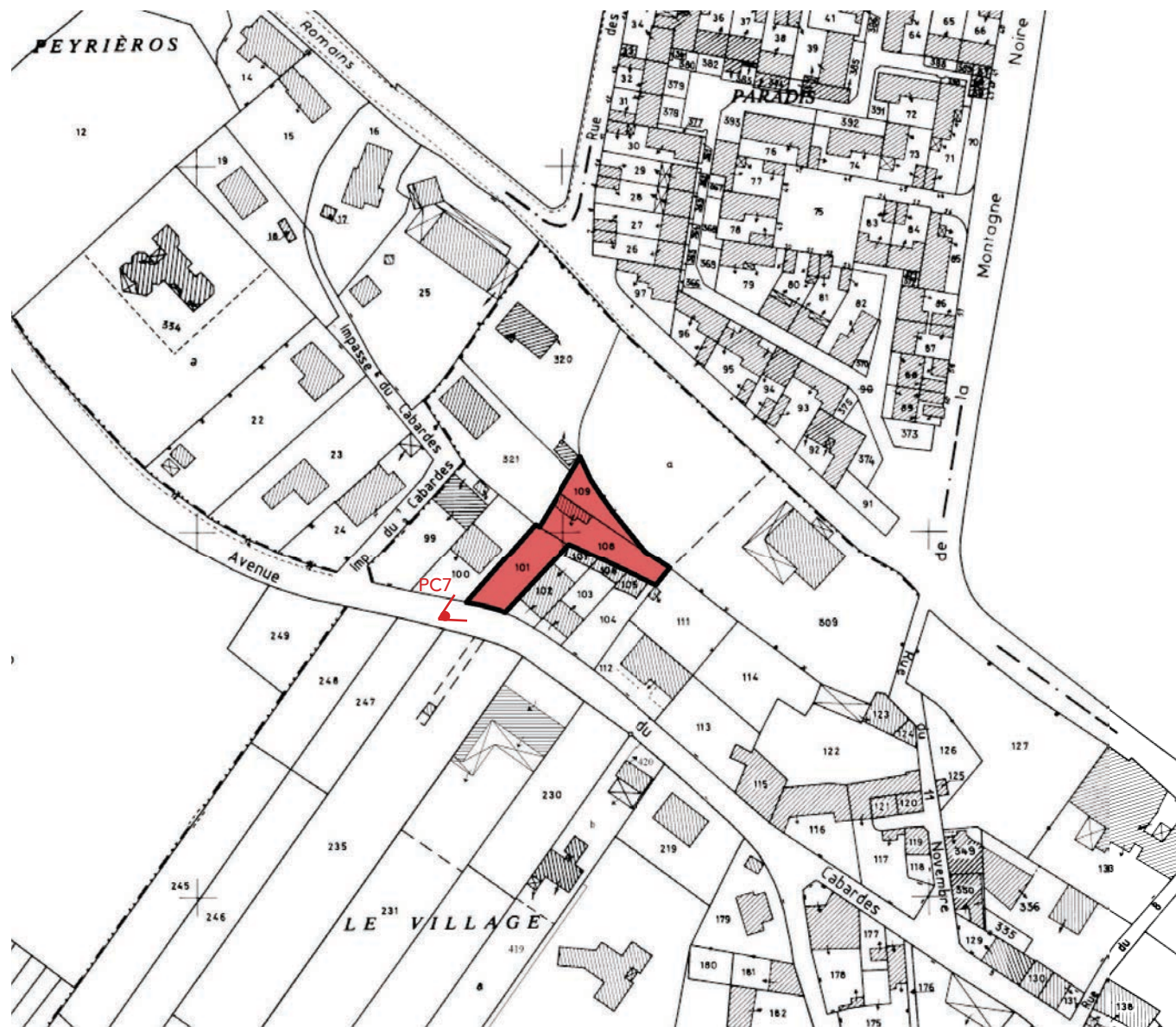
Supports : extrait de carte routière, carte IGN, plan cadastral.

Carte IGN



PCI Plan de situation du terrain

Cadastre



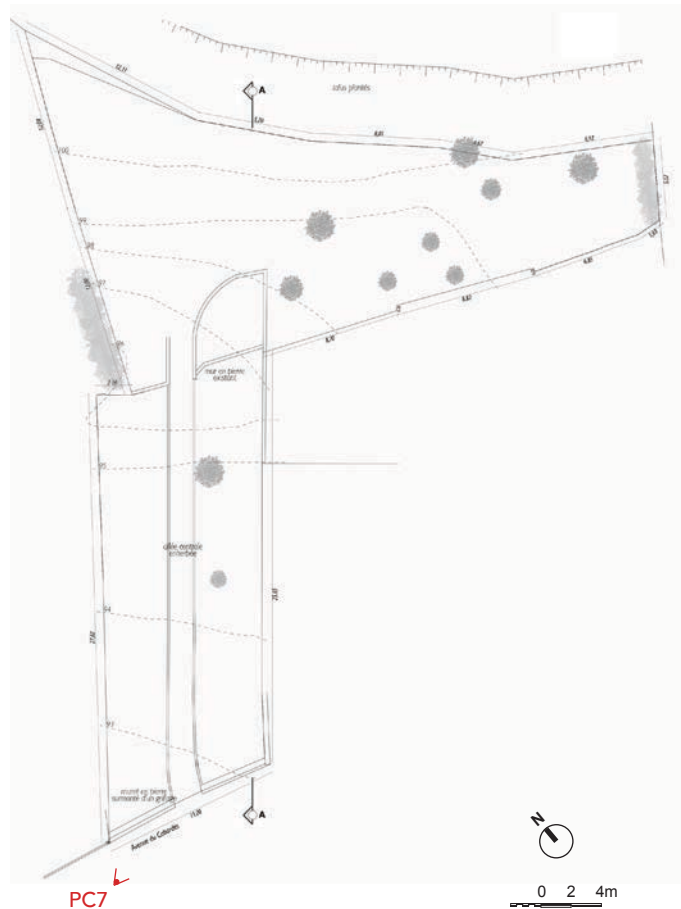
C. Le déroulé de la demande



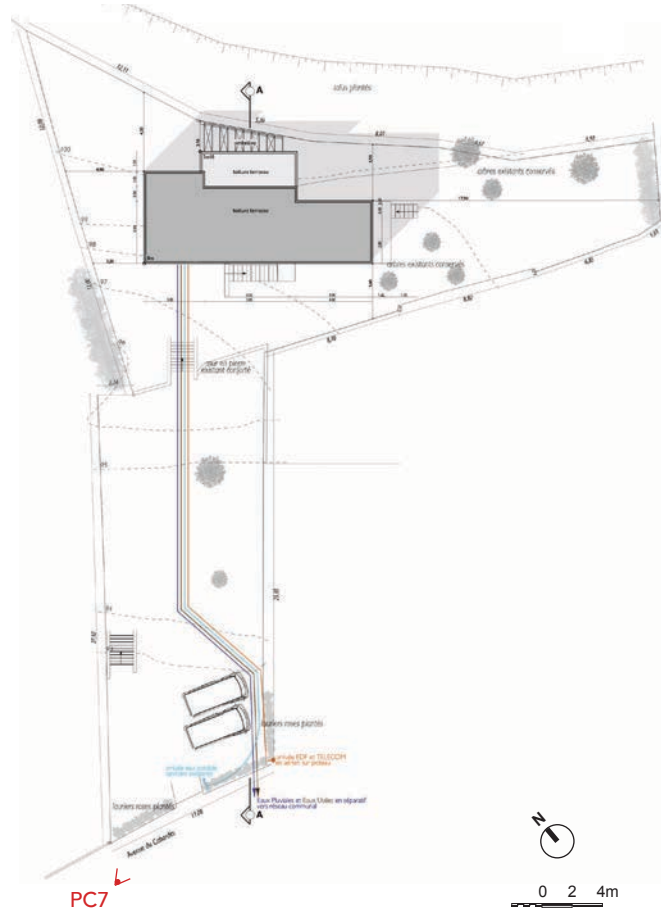
PC2 Plan de masse des constructions à édifier ou à modifier

Il décrit le terrain et le projet. Il se peut que plusieurs plans soient nécessaires pour la bonne compréhension du projet.

Plan masse état initial



Plan masse état projeté



Unité foncière

C'est le terrain d'assiette d'un permis de construire constitué de plusieurs parcelles contiguës pouvant appartenir à des propriétaires distincts.

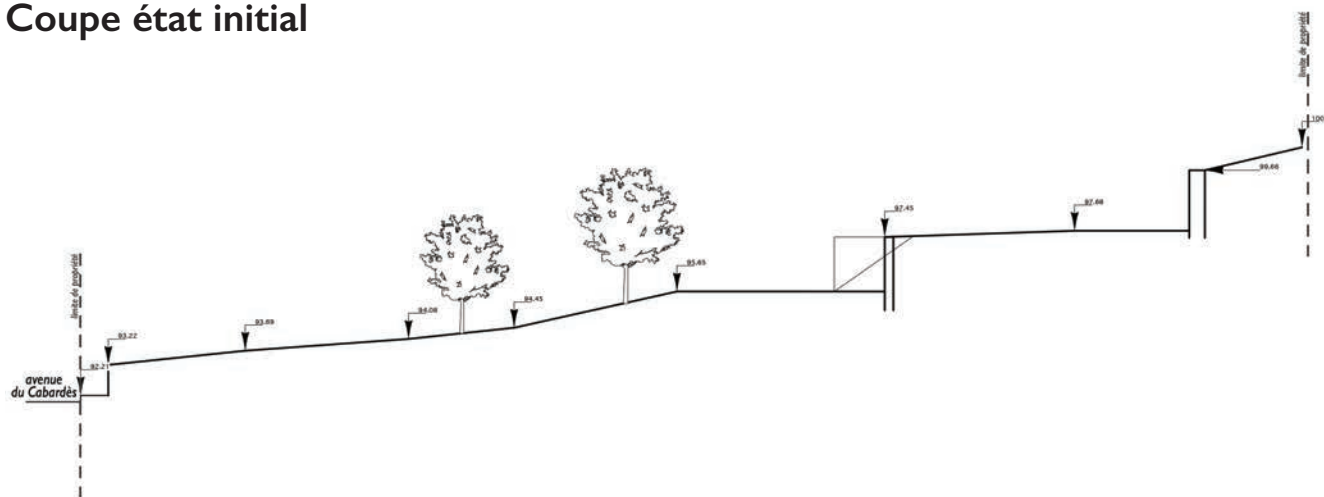
Une personne peut déposer une demande de PC ou DP sans être propriétaire.

Le titre de propriété n'a pas à être joint à la demande d'autorisation de construire ; toutefois, le non-propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation préalable du propriétaire ou son mandat.

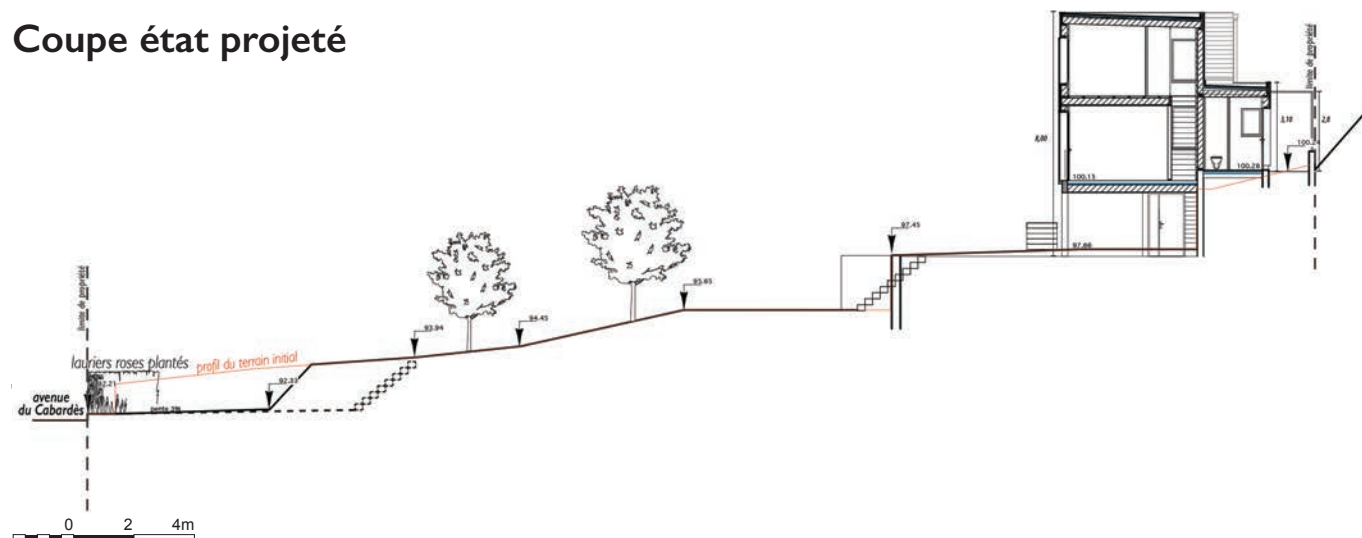
PC3 Plan en coupe du terrain et de la construction

Il complète le plan de masse. Il permet de comprendre l'implantation du projet (construction et/ou démolition) et ses incidences sur le terrain avant projet. Il présente l'adaptation du projet au terrain en particulier si celui-ci est en pente. Il n'est pas nécessaire de dessiner l'organisation intérieure des espaces.

Coupe état initial



Coupe état projeté



PC4 Notice décrivant le terrain et présentant le projet

Une notice est un texte synthétique qui précise les éléments de votre projet qui ne peuvent pas uniquement être représentés graphiquement.

Notice

1 - Contexte

Le projet se situe avenue du Cabardès sur la commune de Pennautier. Cette avenue reliant le cœur du village est bordée de terrains agricoles (marâchage) et de maisons individuelles anciennes et récentes parfois en retrait ou alignées sur l'avenue. L'ensemble de ces constructions au caractère divers et varié est adossé à la colline, "regardant le couchant"; leur arrière est souvent composé de courettes et abris de fortune bricolés.

La parcelle acquise en "L" se développe en fort dénivelé depuis l'avenue jusqu'au pied de la colline, véritable belvédère à 180° sur le paysage alentour (le village, les champs) d'où l'on peut apercevoir les Pyrénées par beau temps. Ancien jardin, ce terrain comporte de nombreux fruitiers, une végétation très riche (cyrès, figuiers de barbarie, bambous...) et deux petites cabanes bois en ruines.

2 - Implantation

C'est ce contexte qui justifie le choix d'implantation du projet. L'étroitesse de la parcelle et ses contraintes administratives (limite aux 3 mètres) conduisent à "une forme" assez étirée et peu large s'élevant sur deux niveaux et posée sur pilotis béton. Cette technique constructive envisagée depuis le départ par le maître d'ouvrage se révèle appropriée au terrain pour l'accroche de la construction (roche ponctuelle) mais surtout par la volonté de préserver le plus possible le terrain naturel (un seul fruitier sera arraché sur l'ensemble de la parcelle).

3 - Construction

L'attrait du matériau bois par le maître d'ouvrage, la difficulté d'accès à la "plateforme" haute et la volonté de conservation de l'allée "bucolique" conduisent vers le choix d'une construction à ossature bois. La majorité des composants de la construction est acheminée par grue depuis le bas de la parcelle qui est décaissée en partie et mise au niveau de l'avenue. Cette intervention permet de dégager par la suite une aire de stationnement aux véhicules.

La construction projetée est de facture contemporaine. Composée de parties vitrées et de parties pleines aux dimensions identiques, la façade principale sud-sud-est se lit comme un tableau. Les parties en bardage viennent encadrer les porte-fenêtres vitrées associées aux panneaux de contre-plaqué extérieur. L'utilisation ou non des volets coulissants confère à cette façade une allure changeante en fonction des besoins (protection solaire, éfraction, intimité...). Cette façade offre l'accès principal à l'habitation par un escalier métallique en tôle pliée et un palier en caillebotis métallique.

La façade sud-sud-ouest très ouverte et prolongée d'un balcon offre une vue superbe sur le village et la colline. L'emploi de porte-fenêtres pivotantes accentue cette "vision panoramique" et laisse entrer l'extérieur à l'intérieur de la maison (odeurs, ventilation...).

L'ouverture du rez de chaussée est coiffée d'une ombrière composée de tubes métalliques recouverts de canisses en rouleaux.

La façade arrière donnant sur la colline se veut plus sobre malgré ses refends et son accroche en limite séparative; Son usage l'y conduit : elle regroupe les pièces techniques. Au rez de chaussée la salle de bain et sa buanderie mènent à une pergola composée d'une structure métallique s'ancrant sur un muret en pierres récupérées sur site et qui permet de limiter des éboulements éventuels ... Cette pergola est la "ligne frontière" entre la terrasse des parents et le jardin d'expérimentation des enfants, point culminant de la parcelle.

La façade nord, peu ouverte, révèle la hauteur de la construction et s'ancre sur un mur de pierre existant légèrement ré-haussé à l'identique pour conforter les terres.

4 - Matériaux

Les bardages ainsi que les menuiseries seront réalisés en mélèze. Ce bois ne recevra qu'une couche d'imprégnation afin de conserver sa teinte "miel".

Les panneaux de contreplaqué extérieur seront lazurés d'une teinte acajou.

L'ensemble des éléments de serrurerie (ombrières, escaliers, mains courantes...) seront réalisés en métal vernis, les soudures restant apparentes.

Les stores extérieurs de certaines fenêtres et le revêtement des ombrières seront en rouleaux de canisse.

Les dispositifs de protection des chutes seront en filets galvanisés ou inox et tirants métalliques.

L'ensemble des couvertines (appuis de certaines fenêtres et acrotères) sont envisagées en tôle pliée d'aluminium.

5 - Extérieurs

La végétation présente sur le site sera entretenue et conservée. Les murs et murets existants seront consolidés, parfois ré-haussés avec les pierres récupérées sur site (muret sur l'avenue démolie). Les ouvrages nécessitant des soutènements et les escaliers seront réalisés en béton brut ou bouchardé.

La limite entre l'avenue du Cabardès et la propriété sera plantée de lauriers roses.

6 - durable...

Cette maison reprend de nombreux principes de construction bio-climatique : isolation renforcée, ventilation naturelle, protection solaire...

Ce document doit comporter deux parties :

- la présentation de l'état initial du terrain et de ses abords
- la présentation du projet, en répondant aux questions suivantes :
 - quel aménagement est prévu pour le terrain ?
 - comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles notamment par rapport à leur environnement bâti et paysager ?
 - comment sont traitées les limites de terrain : construction, clôture, végétation, aménagement ?
 - quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
 - comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?
 - comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

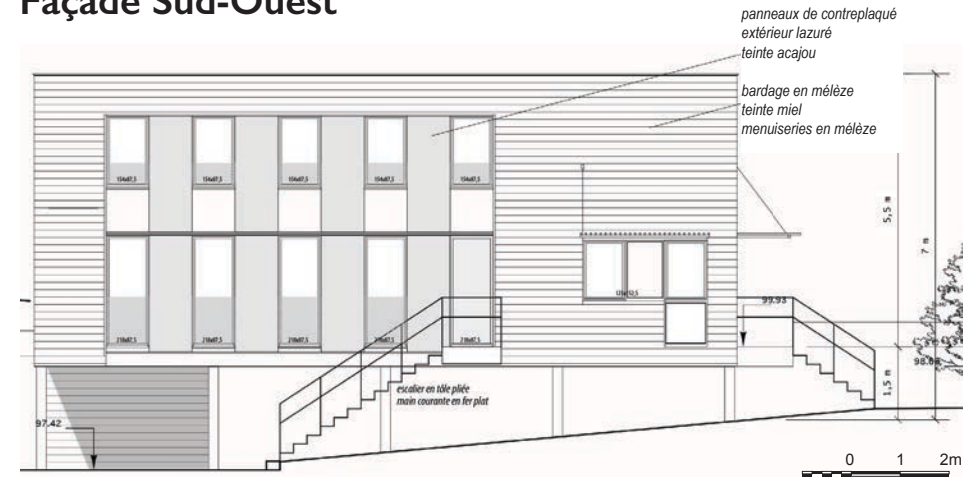
PC5 Plan des façades et des toitures

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction.

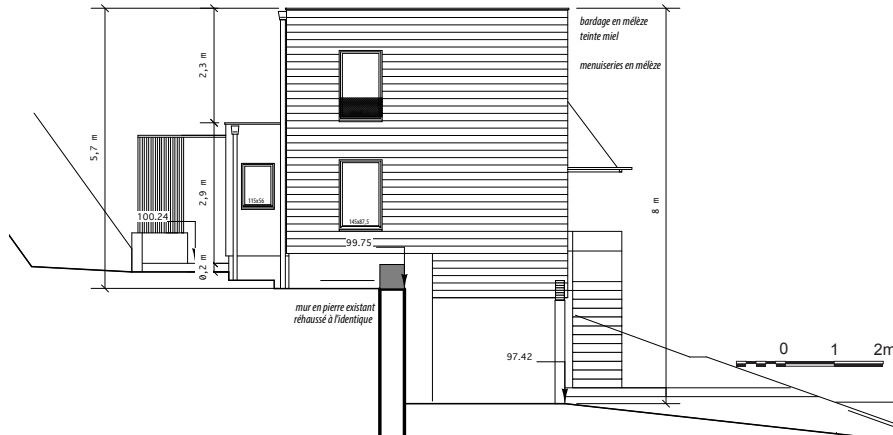
Façade Nord-Est



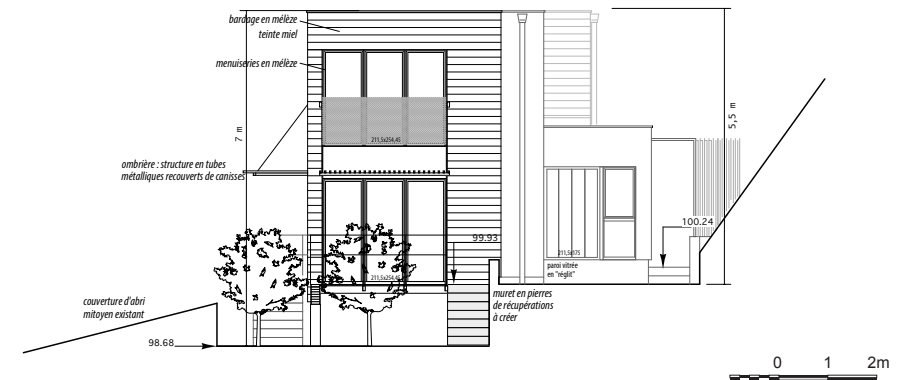
Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest



Façade Sud-Est



PC6 Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

Ce document illustre l'état futur du lieu.

Document graphique



PC7 Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

Cette photographie présente l'aspect du terrain dans son environnement.

Elle est généralement prise depuis l'espace public (route, place, chemin...) qui se situe en face du terrain.



PC8 Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Cette photographie présente, plus largement, l'aspect du terrain d'implantation du projet et les terrains avoisinants.

Les photographies PC7 et PC8 permettent de situer le terrain respectivement dans leur environnement proche et lointain. A ce titre, les limites du terrain pourront être dessinées sur les photographies. Les points et les angles de prises de vue doivent être reportés sur le plan de situation et/ou sur le plan masse.



Attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012

Pour toute construction neuve ou extension/surélévation soumise à PC, vous devez fournir une attestation de prise en compte de la RT 2012. Il s'agit d'un document normalisé et complété par voie informatique depuis le site internet :

www.rt-batiment.fr.

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LE BÂTIMENT

L'ensemble des dispositifs pour améliorer la performance énergétique des bâtiments

rt-batiment.fr > Bâtiments neufs > Réglementation Thermique 2012

Formulaires d'attestation

Attestations de prise en compte de la réglementation thermique

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle 1) a introduit le dispositif des attestations de prise en compte de la réglementation thermique.

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs en attestant de la prise en compte de la réglementation thermique. Cela se traduit par la création de deux documents à établir à deux moments clés du processus de construction : au dépôt de la demande de permis de construire et à l'achèvement des travaux de construction d'un bâtiment.

Attestation à établir au dépôt du permis de construire

Attestation à établir à l'achèvement des travaux

Bâtiments neufs

Réglementation Thermique 2012

- Présentation
- Textes de références
- Données météorologiques
- Logiciels d'application
- Documents d'application
- Information et publications
- Titre IV, mode d'application simplifié en maison individuelle
- Titre V, étude des cas particuliers
- Démarche qualité - Annexe VII
- Attestations de prise en compte de la réglementation thermique
- Formulaires d'attestation**

Réglementation Thermique 2005

Labels HPE

Ce document doit comporter :

- des données administratives dont la date et votre signature
- des données de la RT : le Bbio, la surface des baies de construction (elle doit être supérieure à 1/6 de la surface habitable) et le recours à une énergie renouvelable.

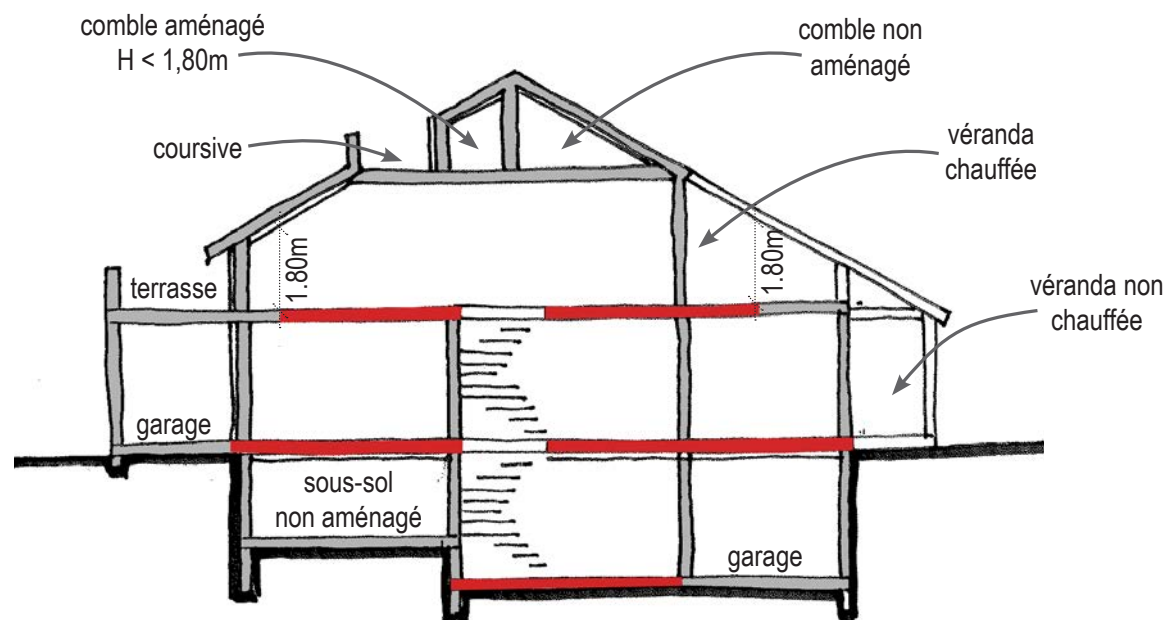
Cette étude thermique doit donc être réalisée par un professionnel (cf. Notice générale).

Surface Thermique au sens de la RT (SRT) pour le résidentiel (maison individuelle ou accolée, bâtiment ou partie de bâtiment d'habitat collectif)

C'est l'addition des surfaces des planchers construits à chaque étage et destinées à l'habitation, comptées au nu extérieur des murs périphériques constituant l'enveloppe du bâtiment.

Diverses surfaces peuvent être déduites :

- * Les surfaces extérieures non closes (toitures terrasses, balcons, coursives, loggia...)
- * Les surfaces non aménageables (hauteur < 1,80m, encombrement de charpente, planchers non porteurs)
- * Les surfaces non construites (trémies, volées d'escalier, conduits techniques)
- * Les surfaces non aménagées à la date d'achèvement des travaux
- * Les parties dépourvues de systèmes de chauffage (véranda, atrium)
- * Les parties dédiées aux activités professionnelles, artisanales, industrielles ou commerciales
- * Les caves, celliers, séchoirs, remises, locaux de services implantés à l'extérieur de l'enveloppe isolée du bâtiment
- * Les locaux de stationnement (parking, local vélo...)
- * Les locaux destinés au fonctionnement (local poubelle, chaufferie, local d'entretien...)



RT2012 et Maison individuelle

C. Le déroulé de la demande

Projets		RT applicable	Attestation à joindre		
			au dépôt	à l'achèvement	
CONSTRUCTION NEUVE	DP	RT 2012	non	non	
	PC	SRT < 50m ²	RT 2012 (exigences de la RT réhabilitation seulement)	RT 2012 « adaptée »	
		SRT > 50m ²	RT 2012	RT 2012	RT 2012
EXTENSION OU SURÉLEVATION	DP	RT 2012 (1 exigence de la RT réhabilitation seulement)	non	non	
	PC	SRT < 50m ²	RT 2012 (exigences de la RT réhabilitation seulement)	RT 2012 « adaptée »	
		50m ² < SRT < 100m ²	RT 2012 (exigences adaptées)	RT 2012	RT 2012 « adaptée »
		SRT > 100m ²	RT 2012	RT 2012	RT 2012

RT2012 et autres

C. Le déroulé de la demande

Projets		RT applicable	Attestation à joindre		
			au dépôt	à l'achèvement	
CONSTRUCTION NEUVE	DP	RT 2012	non	non	
	PC	SRT < 50m ²	RT 2012 (exigences de la RT réhabilitation seulement)	RT 2012 « adaptée »	RT 2012 « adaptée »
		SRT > 50m ²	RT 2012	RT 2012	RT 2012
EXTENSION OU SURÉLEVATION	DP	RT 2012 (I exigence de la RT réhabilitation seulement)	non	non	
	PC	SRT < 50m ²	RT 2012 (exigences de la RT réhabilitation seulement)	RT 2012 « adaptée »	RT 2012 « adaptée »
		SRT < 150m ² et 30% d'existant	RT 2012 (exigences adaptées)	RT 2012 « adaptée »	RT 2012 « adaptée »
		SRT > 50m ² et 30% d'existant	RT 2012	RT 2012	RT 2012
		SRT > 150m ²	RT 2012	RT 2012	RT 2012

C3. Instruction du dossier

/ Déclaration Préalable : 1 mois

/ Permis de Construire : 3 mois (Maison Individuelle : 2 mois)

/ Permis d'Aménager : 3 mois

Majoration possible des délais de droit commun

C4. Décision

/ Autorisation ou refus tacite passé le délai d'instruction

/ Autorisation expresse délivrée par arrêté du Maire ou du Préfet (RNU) : simple ou avec prescriptions motivées

/ Refus d'autorisation, obligatoirement motivé : définitif ou conservatoire

/ Sursis à statuer, motivé, dans la limite de 2 ans

/Taxes

Une autorisation d'urbanisme génère 3 taxes :

TAXE D'AMÉNAGEMENT COMMUNALE	TAXE D'AMÉNAGEMENT DÉPARTEMENTALE	REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (si les travaux entrepris affectent le sous-sol)
taux voté par la commune (entre 1 et 5%)	2,30 % (Aude)	0,40 %
x	x	x
valeur forfaitaire (base nationale)		
x	x	x
surface taxable		

Surface taxable : surface de plancher (SP) + surfaces de stationnement de véhicules closes et couvertes.

/Les réseaux publics : droits et devoirs du Maire

Zonage du document d'urbanisme	Obligation de desserte	Financement possible
Zone constructible de la carte communale ou zone U du PLU	OUI	Projet Urbain Partenarial en PLU pour opération hors norme
Zone AU du PLU	OUI à terme en fonction du programme de la Mairie ou par opération d'aménagement d'ensemble	Taux TA majoré ou PUP
Zone non constructible de la carte communale ou zones A et N du PLU	NON	Participation pour Équipements Publics Exceptionnels sauf pour maison individuelle

/L'arrêté de DP

Cas général

En principe, l'accord sans prescriptions ne donne pas lieu à décision formalisée, même si des circonstances particulières peuvent exceptionnellement conduire l'autorité compétente à délivrer des décisions expresses.

(Article L424-1 Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.)

L'absence d'opposition dûment notifiée vaut autorisation.

Cas particuliers

Doivent être formalisées les décisions :

- favorables avec prescriptions ou contributions d'urbanisme,
- d'opposition, dûment motivées en droit et en fait.

Attention, toujours notifier une opposition en recommandé avec accusé de réception.

La construction de l'arrêté DP est identique à celui d'un PC.

Commune de :	PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE	<p>A - Le cadre de présentation de la demande</p> <p>Après désignation de l'autorité compétente, chaque rubrique doit être correctement remplie et sans omission.</p>
Demande déposée le : N° PC 011...19D00..	Affichée en mairie le :	
Par :		
Demeurant à :		
Sur un terrain sis à : références cadastrales :		
Nature des Travaux :		

Le Maire de XXX

<p>VU la demande de permis de construire présentée le XXX par XXX,</p> <p>VU l'objet de la demande</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour XXX • sur un terrain situé XXX • pour une surface de plancher créée de XXX m²; 	<p>B - Les visas</p> <ul style="list-style-type: none"> • de la demande
<p>VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,</p> <p>VU le Document d'urbanisme, approuvé le XXX, (zone X),</p> <p>VU le Permis d'Aménager PA 011 XXX XX D0004 , accordé le XXX, modifié les XXX et XXX, lot X,</p> <p>VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du XXX,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • des documents d'urbanisme applicables (P.L.U., Z.A.C., lotissements)
<p>VU le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le XXX, zone (X),</p>	<ul style="list-style-type: none"> • des servitudes d'utilité publique
<p>VU le Code du Patrimoine Livre VI, Titre II</p>	<ul style="list-style-type: none"> • des textes législatifs et réglementaires (seront visés tous les textes intéressant directement la décision et ceux-là seulement)
<p>VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France</p>	<ul style="list-style-type: none"> • des avis recueillis en cours d'instruction (s'il y a lieu) seront visés tous les avis recueillis auprès de services prévus par le code et en précisant leur sens,
<p>VU le certificat d'urbanisme opérationnel Cub 011 XXX XX D XXXX, délivré le</p>	<ul style="list-style-type: none"> • des éléments déterminants pour la décision : actes ou formalités administratives antérieurs ou parallèles au permis de construire

Considérant que le règlement du lotissement régit les clôtures dans son article 1et notamment en limite séparative entre les lots où le mur bahut ne peut excéder 0.40m, **(droit)**

Considérant que le projet prévoit un mur bahut de 1.40m quelle que soit la clôture (sur voie ou séparative), **(fait)**

Considérant que le règlement du lotissement régit le stationnement des véhicules dans son article 2 en précisant que l'emplacement de la place de stationnement imposée à chaque lot doit être ouvert sur la voie, **(droit)**

Considérant que le projet prévoit la pose d'un portail en limite de voie, **(fait)**

C - La motivation

La décision doit être motivée si elle comporte rejet de la demande ou si elle est assortie de prescriptions, par :

- un considérant de droit
- un considérant de fait

Il doit être fait état dans l'arrêté de tous les motifs qui justifient la décision afin que soient évitées des décisions défavorables successives fondées sur des motifs différents.

L'insuffisance ou l'inexactitude de la motivation des décisions peut être une cause d'annulation par la juridiction administrative.

ARRETE

<p>Article 1 : Le présent Permis de Construire est ACCORDE sous réserve du respect des prescriptions émises à l'article 2,</p> <p>Article 2 : Les clôtures sur limites séparatives devront respecter le règlement du lotissement et son schéma, joints en annexe du présent arrêté,</p> <p>La place de stationnement prévue au projet devra être ouverte sur la voie et mesurer 5.00mX2.50m au minimum, conformément au règlement du lotissement (article 2) joint en annexe du présent arrêté.</p>	<p>D - Le dispositif de l'arrêté Il indique si le permis est accordé ou refusé.</p> <p>En cas de décision positive, y figurent si nécessaire des prescriptions relatives au projet ainsi qu'aux participations générées par le permis. Le bénéficiaire a obligation d'exécuter ces prescriptions.</p> <p>Les prescriptions émises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne doivent entraîner que des modifications sur des points précis et limités sous peine d'illégalité - doivent être claires afin que leur bonne exécution soit vérifiable - ne doivent être basées que sur des considérations prévues par le code et les documents d'urbanisme et doivent être expressément motivées. <p>Les prescriptions imposant des participations apparaîtront dans un article spécifique, en général à la fin de l'arrêté. Par contre, les taxes n'ont pas à figurer dans l'arrêté.</p>
--	--

XXX, le	L'arrêté doit être localisé et daté
Le Maire, XXX,	Comme tout acte administratif, l'arrêté doit respecter l'article 4 de la loi n°321 du 12 avril 2000 : l'auteur de l'acte doit être identifié. La signature doit être précédée du nom, du prénom et de la qualité du signataire. A défaut, l'acte est illégal (Conseil d'État, 29 juin 2005 ; Monsieur Lusignet, n°276808)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 et suivant du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Les informations réglementaires qui sont communes à tous les arrêtés.
Attention en cas de changement de réglementation penser à les mettre à jour

C5. Durée de validité

/ La validité est de 3 ans

/ Possibilité de prorogation de 2 fois 1 an = 5 ans maximum

Une fois les **travaux commencés**, ils ne doivent pas être interrompus plus d'un an sinon l'autorisation devient **caduque**.

C6. Affichage

/ En mairie dans les 8 jours de la délivrance de l'autorisation et pendant 2 mois

/ Sur le terrain : délai de 2 mois pour le recours des tiers

(panneau réglementaire, preuve de l'affichage, tant que le panneau n'est pas affiché, un recours des tiers est possible)

Toutes les pièces sont consultables par les tiers dès cet affichage.

C7. Recours des tiers

Condition : le tiers doit justifier d'un intérêt à agir, légitime, raisonnable et personnel.



Exclut désormais les nuisances de chantier dans l'appréciation de l'intérêt à agir

Interdit les transactions financières dans le but d'obtenir un désistement au profit des associations

L'annulation demandée par les tiers

/ Saisine du Maire ou du Préfet par voie de **recours gracieux** dans le délai de 2 mois après l'affichage de l'autorisation

/ Recours notifié au titulaire de l'autorisation dans les 15 jours suivant le dépôt

/ Deux cas :

- si le Maire confirme l'autorisation dans le délai des 2 mois, le tiers dispose d'un délai de 2 mois pour former un recours contentieux,
- si le Maire ne répond pas dans le délai de 2 mois, le recours est tacitement rejeté et le tiers dispose d'un délai de 2 mois pour former un recours contentieux.

Conséquence sur l'autorisation

/ Annulation par le TA, totale ou partielle, avec effet rétroactif

/ Suspension si possibilité de demander un permis modificatif dans un délai fixé par le Juge

C8. Déclarations

/Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

en 3 exemplaires pour les PC et PA

/Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) accompagnée de :

- attestation confirmant le respect des règles d'accessibilité
- attestation du respect des règles de construction parasismiques
- attestation de prise en compte de la réglementation acoustique
- attestation de prise en compte de la RT 2012

/Conformité des travaux

- dans le délai de 3 mois de la DAACT ou de 5 mois si récolement obligatoire (ERP/ABF/PPR)
- si absence de contestation, le bénéficiaire peut demander une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée, à délivrer dans les 15 jours
- si non-conformité des travaux, mise en demeure par l'autorité compétente de dépôt d'un dossier modificatif ou de mise en conformité

/La procédure de contrôle

Informez le bénéficiaire de l'autorisation de la visite de récolement par courrier RAR



La visite de récolement peut se faire entre 6h et 21h avec l'assentiment de l'occupant des lieux.

Délit d'obstacle au droit de visite (7 500€ d'amende et 6 mois d'emprisonnement)

Procéder au récolement (pas de nécessité d'assermentation) : contrôle de tous les points de l'autorisation

- si conformité : décision expresse de non contestation ou tacite après 3 mois
- si non conformité : courrier de mise en demeure de régularisation par dépôt d'une demande modificative ou de mise en conformité avec l'autorisation accordée dans un délai compatible et raisonnable (6 mois maximum)

/La procédure en cas de non-conformité avérée

Si la mise en conformité n'est pas réalisée après le délai de mise en demeure, informer que la DAACT n'est pas recevable et lister les non-conformités

Dresser un PV et l'adresser au Procureur de la République : le Maire et ses adjoints sont assermentés et commissionnés dans le cadre de leur titre d'officier de police judiciaire

Envoyer copie du PV à la DDTM / MAJSP

Le juge pénal peut ordonner la mise en conformité ou la démolition de l'ouvrage et prononcer des amendes entre 1 200 et 300 000€

C9. Droit de visite hors récolement



Tout au long de la construction et dans le délai de 6 ans qui suit l'achèvement des travaux, le Maire peut exercer son droit de visite et de communication et contester la régularité de la construction dans ce même délai de 6 ans (prescription de l'action pénale : Loi 27/02/2017).

Objectif: contrôler le chantier en cours et après achèvement lorsqu'une irrégularité est détectée (mauvaise implantation, construction sans autorisation...)

Procédure :

- / courrier de demande d'autorisation de pénétrer sur la propriété
- / mise en demeure de régularisation
- / arrêté interruptif des travaux
- / dresser un PV si nécessaire, transmission au Procureur et copie à DDTM/MAJSP
- / sanctions pénales (articles L 480-2 et suivants CU)

La responsabilité civile (action et prescription)

Les mesures de police administratives

/ Refus de raccordement aux réseaux

/ Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de 10 ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme, sauf exceptions (article L 421-9 CU)

Récapitulatif de la procédure

