

Vous venez de déposer un permis de construire et êtes dans l'attente de son acceptation.

L'acceptation du permis de construire n'est pas une finalité en soi, mais le début d'une succession d'étapes à ne pas négliger.

Avec ce petit fascicule, Mr Plan va vous éclairer sur ces différentes étapes pour vous éviter de vous retrouver pris au dépourvu face aux différentes autorités.

Tous les CERFA (documents officiels à compléter) sont téléchargeables sur le site dans la rubrique "TELECHARGEMENTS"



Dessinateur - Réalisation de plans 2D/3D

MRPLAN.FR
Jonathan Nussbaumer
25, rue de Grandchamps
F-44119 - TREILLIÈRES
06 49 98 25 82



ACCEPTATION

Après l'acceptation de votre permis de construire, il faut **immédiatement afficher** sur le terrain l'arrêté vous autorisant à réaliser vos travaux.

L'affichage doit se faire sur un panneau homologué. (Vous en trouverez dans toutes les grandes surfaces de bricolage).

Ce panneau doit rester afficher du jour de l'acceptation **jusqu'à la fin des travaux**.

Votre notaire vous demandera sûrement de faire constater par huissier la présence de ce panneau le temps de la période de recours des tiers (les 2 mois suivant l'acceptation). Vous devrez donc faire appel à un huissier. Cet huissier validera (grâce à 3 passages) la présence de ce panneau. Pour cette opération il vous en coûtera entre 250 et 750€ TTC.

Pourquoi faire constater l'affichage du permis ? Pour ne pas subir un recours contentieux, le bénéficiaire du permis de construire doit donc prouver qu'il a procédé à l'affichage à une date donnée, et que le contenu de ce panneau est conforme.

Il est donc dans votre intérêt de pouvoir justifier de la date de l'affichage et de sa continuité. En faisant constater par un Huissier de Justice l'affichage du panneau, puis sa présence dans le temps, vous justifiez avoir accompli votre obligation légale, et vous purgez définitivement le délai de recours offert aux tiers.

MRPLAN.FR
vos idées prennent forme
25 rue de Grandchamp 44119 TREILLIÈRES
06.49.98.25.82

CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

PERMIS DE CONSTRUIRE DÉCLARATION PRÉALABLE

N° Permis:

En date du:

Bénéficiaire(s):

Nature des travaux:

Superficie hors d'œuvre nette autorisée: M²

Hauteur de la (les) construction(s): M

Surface des bâtiments à démolir: M²

Superficie du terrain: M²

Dossier consultable en mairie de:

Droit de recours:
Le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du premier jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R.400-2 du code de l'urbanisme).
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de permis ou de la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (article R.400-3 du code de l'urbanisme).

www.mrplan.fr

Panneau de permis de construire

DEBUT DES TRAVAUX

Une fois votre autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) obtenue, la déclaration d'ouverture des travaux (DOC) est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ses travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier. (Le DOC n'est pas nécessaire pour une déclaration préalable)

Elle se fait via le CERFA 13407*02.

Quand peut-on commencer les travaux ?

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 2 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Une fois les travaux ont commencés, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus de 1 an.

Ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation d'urbanisme accordée n'est en principe plus valable.

Le titulaire peut demander le prolongement de son autorisation pour une durée de 1 an

- si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai de 2 ans
- ou s'il prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'une année.

La demande de prolongement doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation.

TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe d'aménagement s'applique lors du dépôt d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable de travaux.

Depuis 2012, la taxe d'aménagement remplace la TLE, la TDENS, et la TDCAUE

La taxe est composée de 2parts (communale, départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal, conseil général. Le taux départemental (Loire Atlantique) est de 1.4% (au 1er janvier 2015).

Une valeur forfaitaire par m² est appliqué. Cette valeur est de 705€ (au 1er janvier 2015). Un abattement de 50% est appliqué sur les 100 1er m².

Paiement

Le montant de la taxe est établi par la direction départementale des territoires (DDT), qui en informe le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple, dès vérification du calcul et au plus tard 6 mois après le fait générateur de la taxe.

La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis :

- au 12^e mois pour la 1^e échéance,
- puis au 24^e mois pour la 2nde échéance.

Si son montant est inférieur à **1 500 €**, elle n'est payée qu'en une seule fois.

Calcul : Exemple pour une maison de 146 m² sur Notre Dame des Landes (Taux communal de 4%)

Part communale: (taux 4%)

100 x (705/2) x 4% = 1424 € (pour les 100 1er m²)

46 x 705 x 4% = 1281.60€ (pour les 46 m² supplémentaires)

Part départementale: (Taux 1.4%)

100 x (705/2) x 1.4% = 498.40€ (pour les 100 1er m²)

46 x 705 x 1.4% = 448.56€ (pour les 46 m² supplémentaires)

FIN DES TRAVAUX

La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (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.

La déclaration d'achèvement des travaux doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°13408*02.

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012. Cette attestation vous sera remise par l'entreprise réalisant votre DPE (Diagnostic de Performance Energétique)

Le dossier, établi en 3 exemplaires, doit être déposé directement à la mairie où se situe le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception

Contrôle de l'administration

Le déclarant s'engage sur la conformité des travaux lorsqu'il dépose la déclaration.

Lorsqu'elle l'estime nécessaire, l'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés.

Cette visite des lieux n'est possible que dans un délai de 3 mois à partir de la date de réception de la déclaration.

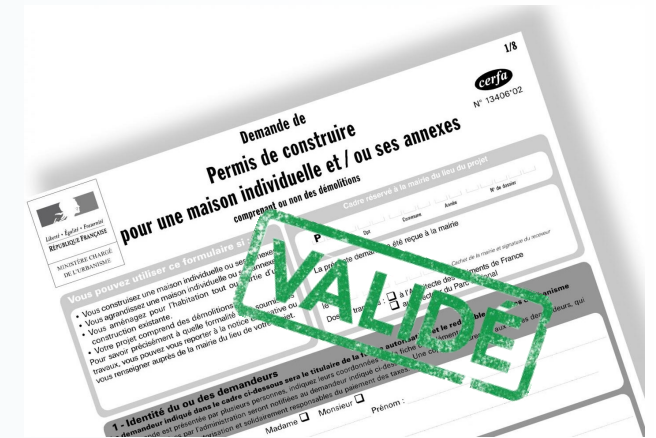
Ce délai est porté à 5 mois lorsque ce contrôle est obligatoire. Cela est notamment le cas lorsque :

- les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou lorsqu'ils sont situés dans un secteur sauvegardé,
- les travaux sont réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Passés ces délais, l'administration ne peut plus contester la conformité des travaux.

Réalisation Mr Plan 2015

LE PETIT GUIDE DES DEMARCHES



Mr Plan

25 rue de Grandchamp
44119 TREILLIERES

Téléphone : 06.49.982.582
Messagerie : info@mrplan.fr
Site: www.mrplan.fr

MRPLAN.FR
et vos idées prennent forme