

# **Permis de construire et déclaration de travaux**

## **1) Permis de construire**

**De nombreuses personnes souhaitent acquérir un terrain pour y faire construire la maison de leurs rêves. Pour éviter que le rêve ne tourne au cauchemar, nous vous présentons aujourd'hui l'ensemble des démarches à effectuer avant de procéder à la construction.**

### **AVANT LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### ***Disposer d'un terrain***

Pour construire, il faut disposer d'un terrain, c'est à dire en être propriétaire ou bénéficier d'un accord du propriétaire autorisant la construction.

**La situation du terrain est déterminante pour la suite du projet de construction.**

Tous les terrains ne sont, en effet, pas toujours constructibles ; les possibilités de construire un terrain sont définies, à Villers-Saint-Paul, par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S).

De plus, certains terrains sont soumis à des règles supplémentaires, notamment celles concernant la protection des sites et des monuments historiques (c'est le cas à Villers-Saint-Paul dans le périmètre de l'église).

**L'aptitude du terrain à recevoir une construction doit être vérifiée.**

Aussi le propriétaire ou l'éventuel acquéreur d'un terrain a-t-il intérêt à demander à la Mairie un document faisant état de toutes les dispositions juridiques applicables au terrain ainsi que les conditions de sa desserte par les équipements publics (assainissement, eau, électricité, voirie...) Ce document est le Certificat d'Urbanisme.

### ***Demander un Certificat d'Urbanisme***

Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information.

Il permet de répondre à deux types de questions :

- ◆ Le terrain est-il constructible ?
- ◆ Le terrain est-il utilisable pour la réalisation d'une opération déterminée ?

La demande s'effectue à l'aide d'un imprimé, à retirer en Mairie, précisant :

- ◆ Les identités du demandeur et du propriétaire du terrain.
- ◆ La superficie du terrain et ses références cadastrales.

Elle est accompagnée d'un dossier comportant :

- ◆ Un plan de situation du terrain.
- ◆ Le cas échéant, une description succincte de l'opération projetée (par exemple : construction d'une maison individuelle).

Les possibilités de construire peuvent varier d'une parcelle à une autre. Il est donc essentiel de fournir des indications très précises sur sa localisation lors de la demande de Certificat d'Urbanisme.

Le Certificat d'Urbanisme indique la possibilité ou non de réaliser l'opération demandée. Si le terrain est constructible, il précise :

- ◆ La nature, l'importance et les conditions d'implantations des constructions admissibles.
- ◆ La desserte du terrain par les réseaux publics.
- ◆ Les autorisations à obtenir avant la construction.

Si l'opération demandée n'est pas réalisable, le Certificat d'Urbanisme énonce les motifs précis qui s'opposent à la constructibilité du terrain ou son utilisation pour la construction projetée.

**Le Certificat d'Urbanisme est valable un an.**

Durant un an, à compter de sa délivrance, les dispositions d'urbanisme qu'il indique ne peuvent être remises en cause.

**Le Certificat d'Urbanisme constitue donc une véritable garantie avant même d'établir le projet proprement dit de la future construction.**

### ***Etablir un projet de construction***

Etablir un projet dans les meilleures conditions et de manière à ce que l'autorisation de construire soit délivrée dans les meilleurs délais possibles nécessite de prendre quelques précautions.

#### **Choix d'un maître d'œuvre.**

Lorsque la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de la construction dépasse 170M<sup>2</sup>, le recours à un architecte ou à une personne agréée en architecture est obligatoire pour l'établissement du projet.

Si la surface prévue n'atteint pas ce seuil, le recours à un architecte n'est pas obligatoire, cependant, mener soi-même à bien un projet de construction ou en confier la réalisation à un maître d'œuvre n'ayant pas toutes les qualifications requises, pour des raisons d'économie, peut se révéler parfois un mauvais calcul.

### **Recours éventuel au conseil architectural.**

Des architectes dépendant du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E) ou des services de l'Etat peuvent apporter des conseils à ceux qui veulent faire construire sans pour autant établir directement le projet puisque cela n'est pas leur rôle.

## **LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

### ***La définition et le rôle du Permis de Construire***

Si chacun est libre d'utiliser son terrain, cette liberté est cependant limitée par les troubles que certaines utilisations du sol, et notamment la construction d'une maison, peuvent apporter :

- ◆ Aux voisins.
- ◆ A l'environnement du quartier.
- ◆ A la gestion communale.
- ◆ A l'intérêt des paysages naturels ou bâtis.

**Le droit d'utiliser le sol est donc limité par la loi et le rôle fondamental du Permis de Construire est de vérifier la compatibilité du projet de construction :**

- ◆ Avec les règles d'Urbanisme (Plan d'Occupation des Sols) découlant du Code de l'Urbanisme.

◆ Avec d'autres exigences, telles que celles liées à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

### **La construction doit, par ailleurs, respecter :**

◆ Les dispositions d'ordre privé imposées par le Code Civil concernant la mitoyenneté, les droits de vue et de passage, les plantations, l'évacuation des eaux... (les litiges sont de la compétence du Tribunal Civil).

◆ Les règles de construction fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation que le constructeur s'engage à respecter lors du dépôt de sa demande de Permis de Construire.

Ces règles ne donnent pas lieu à un contrôle global à priori, mais à des contrôles spécifiques portant sur la composition, l'hygiène, le confort intérieur du logement, etc...

### ***Les travaux soumis à Permis de construire***

Le Permis de Construire est exigé pour tous les travaux ou construction à usage d'habitation ou non, y compris les constructions ne comportant pas de fondations telles que les abris de jardin, les chalets démontables, etc..., ainsi que les transformations de constructions existantes qui ont pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou de créer des niveaux supplémentaires.

### ***Le dépôt de la demande***

La demande s'effectue sur un formulaire qui doit être demandé en Mairie et qui peut paraître relativement complexe. Son utilité est de recueillir en une seule fois toutes les informations nécessaires à l'instruction de la demande et d'éviter ainsi au demandeur une attente plus longue due à un défaut de renseignements indispensables.

La demande est accompagnée d'un dossier qui comprend notamment :

- ◆ Le plan de situation du terrain.
- ◆ Le plan de masse des constructions.
- ◆ Les plans de façade et les plans d'aménagement intérieur de chaque niveau.
- ◆ Les croquis ou montages photos relatifs à l'intégration de la construction

**La demande doit être établie en trois exemplaires qui sont adressés au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou déposés contre décharge.**

**Parfois des pièces complémentaires sont nécessaires.**

En l'absence de ces pièces, le dossier ne pourrait pas être valablement instruit ; en particulier :

- ◆ Si l'abattage des arbres existant sur le terrain est un préalable à la construction, il faut dans certaines communes joindre une autorisation d'abattage à la demande de Permis de Construire.
- ◆ Si la construction projetée nécessite la démolition d'un bâtiment existant, il faut dans certains cas déposer, au préalable, une demande de Permis de Démolir.

Enfin, la demande ne pourra pas être instruite si le projet de construction n'a pas été établi par un architecte ou une personne agréée en architecture alors que celui-ci était obligatoire (S.H.O.N de plus de 170M<sup>2</sup>).

### ***Instruction de la demande***

Elle consiste à vérifier que le projet est bien compatible :

- ◆ Avec les règles d'urbanisme qui lui sont applicables.
- ◆ Avec d'autres exigences auxquelles il doit satisfaire (par exemple : les règles de protection des abords des monuments historiques et des Sites). Ainsi à Villers-Saint-Paul, des dispositions particulières sont appliquées aux constructions se trouvant à moins de 500 mètres de l'église.

A Villers-Saint-Paul, les demandes de Permis de Construire sont instruites par les Services Municipaux mais dans d'autres communes, cette tâche peut être confiée à la Direction Départementale de l'Équipement.

Le délai d'instruction d'un Permis de Construire est normalement fixé à deux mois mais il peut être majoré s'il y a lieu de consulter d'autres administrations ou commissions.

### ***La décision***

A Villers-Saint-Paul, comme dans toutes les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols, les Permis de Construire sont délivrés, à quelques exceptions près, par le Maire.

Toutefois, ces décisions sont soumises pendant un délai de deux mois au contrôle de légalité, effectué par le représentant de l'État et dont l'objectif est de vérifier la conformité de l'autorisation délivrée.

**La décision, si elle est positive, peut se présenter sous deux formes :**

- ◆ **Accord simple :**

Les travaux peuvent être entrepris conformément au projet déposé.

- ◆ **Accord avec prescription :**

Les travaux peuvent être entrepris sous réserve de respecter les prescriptions énoncées dans l'arrêté de délivrance du Permis.

## ***Fiscalité et participation***

La délivrance du Permis de Construire donne lieu à la perception auprès du constructeur de diverses taxes fiscales et d'une participation liée à la réalisation de certains équipements publics :

- ◆ **Taxe Locale d'Équipement (T.L.E):**

Cette taxe est perçue à l'occasion de la construction, la reconstruction et l'agrandissement de bâtiments de toute nature. Son produit est affecté au budget communal pour aider à financer les équipements nécessaires aux habitants.

- ◆ **Taxe Départementale pour le C.A.U.E**

- ◆ **Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles.**

## **2) La déclaration de travaux**

La déclaration de travaux, qui constitue une procédure allégée en matière de construction, ne doit jamais être négligée puisqu'elle est obligatoire, même pour la construction d'une simple clôture ou la transformation d'une porte en fenêtre.

La loi 86-13 du 06 octobre 1986 a permis, en matière d'application du droit des sols, une démarche allégée et un temps d'attente réduit en instituant un système déclaratif (la déclaration de travaux) qui remplace le Permis de Construire dans les cas suivants :

- ◆ Les constructions ne créant pas de surface de plancher et ne changeant pas la destination de la construction (ouverture d'une porte ou d'une fenêtre, par exemple).

- ◆ Celles dont la surface de plancher Hors Œuvre Brute n'excède pas 20M<sup>2</sup> et ne changent pas la destination de la construction (création d'une salle de bain, par exemple).
- ◆ Les constructions ou ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.
- ◆ Les travaux exécutés sur un immeuble classé.
- ◆ Les habitations légères de loisirs de moins de 35M<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).
- ◆ Les clôtures.

Une déclaration est alors faite en Mairie et fait l'objet d'une décision qui matériellement n'existe qu'en cas d'opposition ou de prescriptions. En l'absence d'un tel avis, les travaux peuvent être entrepris un mois après le dépôt du dossier ou deux mois dans le cas où le projet nécessite la consultation d'autres services.

Comme pour le Permis de Construire, la publicité de la déclaration doit être effectuée en Mairie et sur le terrain de l'opération dès la date à partir de laquelle les travaux doivent être effectués.

### ***Fiscalité et participation***

Les travaux qui entraînent une création de surface de plancher supplémentaire donnent lieu, comme lors de la délivrance d'un Permis de Construire, à la perception auprès du constructeurs des taxes fiscales suivantes :

- ◆ **Taxe Locale d'Équipement (T.L.E):**
- ◆ **Taxe Départementale pour le C.A.U.E**
- ◆ **Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles.**