

TOUT SAVOIR SUR L'URBANISME

1) Quelles sont mes obligations ?

Avant de commencer des travaux sur votre propriété, vous devez vous demander si les travaux envisagés sont soumis à une autorisation d'urbanisme préalable.

On entend par « commencement de travaux » la réalisation effective des travaux, mais également l'achat des matériaux et fournitures (tuiles, menuiseries...) et/ou la signature de devis.

Cette obligation ne concerne que les travaux avec création de surface et/ou qui modifient l'aspect extérieur de votre propriété. Aussi, si vous faites des travaux d'aménagement intérieur, vous n'avez pas à demander d'autorisation d'urbanisme. **Mais si vous aménagez un grenier (en pièce habitable par exemple), vous devez faire une demande :**

- **S'il n'existe pas de plancher porteur existant, parce que vous créez de la surface plancher**
- **Et/ou si vous voulez créer des ouvertures (châssis de toit, chiens assis...), parce que vous modifiez l'aspect extérieur de votre habitation.**

Une fois votre dossier déposé en mairie, vous devez attendre de recevoir l'arrêté du Maire (travaux accordés, travaux accordés avec prescriptions ou travaux refusés).



Si vous êtes dans un secteur protégé Monument Historique, l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ne suffit pas pour commencer les travaux. Il faut toujours attendre l'arrêté municipal.

2) Pourquoi toutes ces règles ?

Toutes ces règles sont édictées par le code de l'urbanisme. Les citoyens sont obligés de respecter les lois afin de permettre une vie en société organisée et d'éviter le développement de la loi « du plus fort ». L'obligation pour tous les citoyens de respecter les lois est la meilleure assurance que la liberté, les droits et la sécurité de chacun d'eux soient garanties de manière effective.

Ces règles d'urbanisme s'appliquent à tous. Il n'y a pas de dérogations possibles (sauf celles prévues par la loi), **que ce soit pour les particuliers, les collectivités ou les entreprises.**

Cela peut paraître contraignant : constitution des pièces du dossier, délai de réponse, prescriptions éventuelles...

Mais au-delà du respect des lois, c'est aussi un moyen d'avoir le regard d'un professionnel de l'urbanisme sur son projet (à travers les conseils ou les prescriptions) et de participer à l'attractivité de son territoire en respectant l'identité architecturale et le charme de son village.

3) Lesquels de mes projets sont soumis à autorisation préalable ?

Certains travaux sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme. Il s'agit par exemple :

- des constructions nouvelles d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres, d'une emprise au sol et d'une surface plancher inférieure ou égale à 5 m²
- des terrasses de plain-pied
- des travaux de ravalement sauf en périmètre Monument Historique ou s'ils modifient l'aspect extérieur du bâtiment (exemple : changement de matériau)
- des murs dont la hauteur est inférieure à 2 mètres et des clôtures sauf en périmètre Monument Historique
- des canalisations, lignes ou câbles lorsqu'ils sont souterrains.



Avant d'entreprendre des travaux non soumis à autorisation préalable, vous devez quand même vous assurer que votre projet respecte les règles d'urbanisme :

- être situé en zone constructible (ou faire partie des exceptions autorisées en zone non constructible)
- ne pas être situé en zone inondable (ou faire partie des travaux autorisés dans la zone inondable)
- l'implantation par rapport à vos limites de propriété pour une construction.

Si votre projet ne respecte pas ces règles, alors il ne pourra pas être réalisé, même s'il n'est pas soumis à autorisation préalable (la construction serait illégale).

Certains travaux (les moins importants) sont soumis à Déclaration Préalable (DP). Pour l'essentiel, il s'agit :

- des constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres et dont l'emprise au sol et/ou la surface plancher est supérieure à 5m² et inférieure ou égale à 20 m² (par exemple l'extension de votre habitation, la construction d'un abri de jardin, d'un carport...)

Vous pouvez parfois entendre que le seuil de 20 m² a été relevé à 40 m². Cela s'applique uniquement aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), cela ne s'applique pas aux communes dotées d'une carte communale comme Azay-sur-Indre.

- des piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur inférieure à 1,80 m.
- des travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment : création d'ouvertures (porte, fenêtre, velux...), changement de porte, fenêtre ou velux par un autre modèle, changement des volets (matériaux, forme ou couleur), changement de la toiture...



Lorsque votre projet porte sur un « remplacement à l'identique », il n'y a pas de modification de l'aspect extérieur et donc pas lieu de déposer une demande d'autorisation (sauf périmètre Monument Historique). Mais ce remplacement doit être identique en tous points.

Par exemple, pour le remplacement de menuiseries, cela suppose les mêmes matériaux, dimensions, coloris, profilés... C'est donc très rarement un remplacement à l'identique, notamment pour les travaux sur les constructions anciennes.

- de la transformation d'un garage entre 5 et 20 m² de surface close et couverte en une pièce de vie.

Certains travaux sont soumis à permis de construire (PC). Pour l'essentiel, il s'agit :

- de la construction d'une maison individuelle (de plus de 20 m²)
- de l'agrandissement de plus de 20 m² d'une maison individuelle existante
- des piscines dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m² ou comprise entre 10 et 100 m² avec une couverture (fixe ou mobile) d'une hauteur supérieure à 1,80 m.
- de la construction de l'agrandissement d'un abri de jardin, garage, cabane d'une emprise au sol ou surface plancher supérieure à 20 m².

La surface plancher c'est la surface habitable de tous les niveaux clos et couverts dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. L'emprise au sol est la projection verticale d'une construction (c'est-à-dire la vue du dessus).

4) Quel type d'autorisation dois-je demander ?

Il existe deux principales autorisations : la déclaration préalable et le permis de construire.

Mais d'autres documents d'urbanisme peuvent être demandés, comme le certificat d'urbanisme. Il n'est pas une autorisation mais un document d'informations. Il existe deux types de certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme d'information (dit CUa) et le certificat d'urbanisme opérationnel (dit CUb).

Le certificat d'urbanisme d'information fournit des renseignements généraux sur le terrain à savoir les règles d'urbanisme (zonage), les limites administratives au droit de propriété (les servitudes d'utilité publique comme la zone inondable ou le périmètre Monument Historique), un éventuel droit de préemption et les taxes et participation.

Il est valable 18 mois.

Ce document est demandé par les notaires dans le cadre d'une vente d'un terrain (avec ou sans construction existante). Il sert à l'information des futurs acquéreurs.



Ne négligez pas la lecture de ce document lorsque vous achetez un bien. Il vous apporte des informations précieuses notamment sur la faisabilité de vos futurs projets.

Le certificat d'urbanisme opérationnel doit être demandé lorsque vous avez un projet. Ce document vous indique si votre projet est réalisable et vous renseigne sur l'état des équipements publics (voirie et réseaux) existants ou prévus, desservant le terrain.

Il est valable 18 mois.

Ce document est utile en amont d'un permis de construire. Il n'est pas nécessaire de fournir des plans comme pour un permis ; il vous suffit d'indiquer votre projet (exemple : construction d'une maison d'habitation) et de joindre un extrait cadastral (accessible sur www.cadastre.gouv.fr ou en mairie).

Le cerfa (c'est-à-dire le formulaire) est le même pour les deux certificats d'urbanisme : cerfa n°13410*07. Il suffit de cocher la case correspondante soit au CUa soit au CUb.

Pour vos travaux soumis à déclaration préalable, vous devez utiliser le cerfa 13703*09 pour les projets concernant une maison individuelle. Les collectivités ou les entreprises utiliseront le cerfa 13404*09.

Pour vos travaux soumis à permis de construire, vous devez utiliser le cerfa 13406*10 pour les maisons individuelles et les collectivités et entreprises utiliseront le cerfa 13409*10.



Les formulaires changent régulièrement. Ils ont changé au 1^{er} septembre 2022. Pour être sûr d'utiliser le bon cerfa, adressez-vous à la mairie ou récupérez le formulaire sur le site www.service-public.fr en saisissant dans votre moteur de recherche internet le nom du formulaire.

TYPE D'AUTORISATION	N° DE CERFA	DELAI D'INSTRUCTION DE DROIT COMMUN	DELAI D'INSTRUCTION EN PERIMETRE MONUMENT HISTORIQUE	DUREE DE VALIDITE DE L'AUTORISATION
Certificat d'urbanisme d'information	13410*10	1 mois	1 mois	18 mois
Certificat d'urbanisme opérationnel	13410*10	2 mois	2 mois	18 mois
Déclaration Préalable Maison Individuelle	13703*12	1 mois	2 mois	3 ans*
Déclaration Préalable	13404*12	1 mois	2 mois	3 ans*
Permis de Construire Maison Individuelle	13406*13	2 mois	3 mois	3 ans*
Permis de Construire Ou Permis d'Aménager	13409*13	3 mois	4 mois	3 ans*

* avant le commencement des travaux

5) Quand dois-je recourir à un architecte ?

Contrairement à une idée reçue, le principe est le recours obligatoire à l'architecte pour toutes les constructions, le but étant de garantir la qualité architecturale de vos projets. Néanmoins, le législateur a introduit un certain nombre d'exceptions réduisant les cas où le recours à l'architecte est obligatoire

Toutes les constructions à usage autre qu'agricole (maison individuelle) dont la surface plancher excède 150 m² sont soumises au recours à l'architecte.

Il en va de même pour toutes les modifications apportées à une construction existante (autre qu'agricole) entrant dans le champ d'application du permis de construire et dépassant le seuil de 150m². Elles sont soumises au recours à l'architecte.

Quelques exemples concrets où le recours à l'architecte est obligatoire :

- la réalisation d'une extension de 30 m² de surface plancher sur une maison individuelle dont la surface de plancher existante est de 125 m² (total 155 m²).
- le changement de destination d'une grange de 155 m² en habitation
- la réalisation d'un garage, d'un carport ou d'un appentis d'une emprise au sol de 40m² accolés à la maison individuelle dont la surface de plancher existante est de 152m² de surface plancher.

Par contre, si la construction existante ne dépasse pas le seuil de 150 m², le recours à l'architecte n'est pas obligatoire car le projet n'est pas constitutif d'une nouvelle surface plancher.

Les projets soumis à déclaration préalable ne sont pas soumis au recours à l'architecte.

Pour les constructions agricoles, les seuils sont différents. Pour plus d'informations, adressez-vous à la mairie ou au service ADS de la Communauté de Communes.

6) Qui peut m'aider dans mes démarches ?

Avant vos travaux :

Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)

Les architectes-conseillers et les paysagistes-conseillers du CAUE aident gratuitement, sur rendez-vous, les particuliers porteurs d'un projet architectural et/ou paysager comme :

- un projet de construction, d'aménagement ou d'extension de votre habitation ;
- un projet de restauration, réhabilitation ou transformation d'un bâtiment ancien

ou répondent à vos interrogations sur la réglementation ou sur le choix des matériaux.



L'architecte-conseil ne dessine pas de plan (il ne remplace pas l'architecte), ne participe pas aux instructions d'urbanisme et ne se charge pas de la maîtrise d'œuvre.

La prise de rendez-vous (d'une durée d'une heure) se fait par téléphone :

- Au 02.47.91.19.20 pour les permanences organisées sur le territoire communautaire le 1^{er} jeudi de chaque mois à la Communauté de Communes Loches Sud Touraine à Loches 12 avenue de la Liberté ou le 3^{ème} vendredi du mois à la maison des services au public à Preuilley-sur-Claise 1 place Jean Moulin.
- Au 02.47.31.13.40 directement auprès du CAUE 37.

Le service ADS (Application du Droit des Sols) de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine

Pour connaître la faisabilité technique de votre projet et/ou vous aider au montage de votre dossier, des permanences sont organisées, le matin de 9h00 à 12h00 sur rendez-vous (prise de rendez-vous au 02.47.91.19.20.) :

- le 1^{er} jeudi de chaque mois à Preuilley sur Claise à la maison des services au public, place Jean Moulin
- le 2^{ème} jeudi de chaque mois à Tauxigny, à la mairie, place de la mairie
- le 3^{ème} jeudi de chaque mois à Loches à la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, 12 avenue de la Liberté

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) pour les projets situés dans le périmètre des abords d'un Monument Historique (accueil téléphonique du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 02.47.31.03.03 ou 02.47.31.03.05).



Réservez les demandes de rendez-vous avec l'ABF pour des projets de construction neuve ou de réhabilitation de grande ampleur.

La mairie

La mairie tient à votre disposition sa charte architecturale et paysagère. Réalisées par le CAUE avec tous les acteurs de l'urbanisme (et notamment des artisans locaux), ces fiches vous guident dans vos projets de travaux.

En fonction de la typologie de votre bâti (bâti rural, maison de bourg ou de maîtres, constructions récentes ou constructions neuves) et du type de travaux (par exemple : modification de toiture, création d'ouvertures, peinture des menuiseries, constructions d'une véranda), vous disposez de conseils / préconisations (avec illustrations). En périmètre Monument Historique, les préconisations correspondront aux éventuelles prescriptions de l'ABF.

La charte comporte également un volet paysager, réalisée par la SHOT (Société d'Horticulture de Touraine) avec des fiches sur les plantations en zone mi-ombre ou les plantations en zone de plein soleil.

Pour la constitution de votre dossier :

La mairie vous aidera pour :

- vous informer sur le bon formulaire à utiliser
- vous imprimer le formulaire
- vous fournir certains documents pour constituer votre dossier comme un plan de situation de la commune, un extrait cadastral...
- vous expliciter les pièces à fournir

Un rendez-vous avec le Maire est également possible pour des conseils sur votre projet, des explications par rapport aux fiches travaux de la charte ou un avis sur la présentation de votre projet avant le dépôt de votre dossier en mairie.

La mairie peut réaliser des planches photos de l'environnement proche et lointain du projet (éléments du dossier) pour les personnes rencontrant des difficultés (avec l'outil informatique par exemple).

Quelques conseils pour bien constituer votre dossier :

- Quand vous constituez votre dossier, pensez que l'instructeur (celui qui examine votre dossier) doit pouvoir comprendre votre projet et connaître votre terrain à travers les pièces fournies (renseignements, plans, photos).
- Indiquez bien toutes les parcelles contiguës vous appartenant. Effectivement, en urbanisme le traitement de votre demande se fait par rapport à l'unité foncière. Pour ce faire, utilisez la page « références cadastrales : fiche complémentaire » en cas de parcelles multiples. Cette page fait partie du formulaire (cerfa).
- Reportez-vous au bordereau de dépôt des pièces jointes qui détaille, selon votre projet, les documents à fournir. Ce bordereau fait partie du formulaire (cerfa).
- Veillez à fournir des plans à l'échelle.
Pour les petits projets, vous pouvez fournir des plans « faits mains » ou fournir le descriptif de votre futur vendeur / artisan (devis, photos, plans).
- Pour un projet de construction, pensez à fournir un plan de chaque façade. L'instructeur de votre dossier doit pouvoir identifier toutes les ouvertures, les pentes de toit...

- La photo permettant de situer le terrain dans un paysage lointain correspond à une photographie, prise depuis la voie publique, qui fait apparaître votre terrain et le paysage avoisinant (maisons voisines, champs voisins...). **N'hésitez donc pas à prendre du recul lorsque vous faites la photo.**
- Le document permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement peut être une photographie (avec dessin), un photomontage, un dessin, un croquis...

7) Comment est traité mon dossier ?

Votre dossier d'urbanisme doit toujours être déposé dans votre mairie : par courrier simple, en lettre recommandée avec accusé réception, en personne ou à partir du 1^{er} janvier 2022 par voie dématérialisée. Retrouvez l'adresse URL de la plateforme de saisine par voie électronique sur le site de la commune ou sur le site de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.

A cette occasion, la mairie vous délivre un récépissé de dépôt qui vous indique le délai d'instruction de droit commun de votre dossier. Il vous précise aussi que la mairie dispose d'un délai d'un mois pour vous adresser un courrier de demande de pièces complémentaires et/ou de modification du délai d'instruction si la consultation d'un ou plusieurs services extérieurs est nécessaire (exemple : Architecte des Bâtiments de France).

La mairie détermine ensuite qui est l'instructeur de votre dossier. Il peut s'agir :

- du service ADS (Application du Droit des Sols) de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine pour les projets les plus importants : tous les permis de construire, permis d'aménager, et certaines déclarations préalables (avec création de surface plancher).

Le maire donne son avis sur le projet et envoie le dossier à la Communauté de Communes. Le service ADS traite le dossier (comme la mairie) et fait ensuite une proposition de décision au Maire.

Jusqu'en 2017, c'était la DDT (ex DDE) qui faisait gratuitement l'instruction et la proposition de décision pour tous les dossiers d'urbanisme de la commune. L'Etat a mis fin à cette mission pour le compte des communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale comme Azay-sur-Indre.

- de la mairie pour les dossiers les plus simples : il s'agit par exemple de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant sans changement de destination ou sans création de surface ou encore la construction d'abris de jardin isolés d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²

La mairie examine votre dossier, elle vérifie la complétude de votre dossier. Elle détermine ensuite si votre projet est soumis à la consultation de services comme par exemple :

- L'ABF pour les projets situés dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique (c'est-à-dire un rayon de 500 m autour du bâtiment inscrit).

Il existe trois périmètres Monument Historique sur la commune d'Azay-sur-Indre, liés à l'inscription de trois sites :

- Le Manoir de la Folaine par arrêté du 14/09/1949.
- La Métairie Monastique de Bergeresse par arrêté du 14/09/1949.
- L'église Saint Crépin et Saint Crépinien par arrêté préfectoral de Région du 02/10/2006 modifié par arrêté du 21/05/2007.

- La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) pour les projets en zone Naturelle (N)
- La Commission Accessibilité de la DDT pour les projets sur des Etablissements Recevant du Public (ERP).

La mairie est tenue de transmettre ces dossiers aux services extérieurs. Elle ne peut pas décider de ne pas les consulter.

Si la consultation d'un service est nécessaire et/ou s'il manque des pièces à votre dossier, la mairie vous adresse un courrier. Ce courrier envoyé en lettre recommandée avec accusé réception vous informe que le délai d'instruction de votre dossier est modifié.

Par ailleurs, et selon les cas, la mairie est liée par la décision du service consulté.

Par exemple, pour les dossiers situés dans le périmètre de protection d'un Monument Historique, le Maire est obligé de suivre l'avis de l'ABF (on parle d'avis conforme) sauf quand le projet est situé dans le périmètre (rayon de 500 m) mais hors du champ de covisibilité (on parle d'avis simple).

Le champ de covisibilité (ou visibilité) c'est lorsque le terrain faisant l'objet de travaux est visible depuis le monument historique ou que le terrain faisant l'objet de travaux et le monument historique sont visibles ensemble d'un tiers point dans le rayon de 500 mètres.

La mairie examine ensuite :

- **Pour les projets de construction :**

- ✓ Si votre projet est situé en zone U (secteur où les constructions sont autorisées) ou en zone N (constructions non autorisées sauf exceptions) de la carte communale.

La carte communale a été approuvée par un arrêté préfectoral du 03 décembre 2002. Dans quelques années, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pourrait être élaboré et applicable sur tout le territoire de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine. Des réunions publiques seront organisées.

- ✓ Si votre projet est situé en zone N, la mairie étudie s'il entre dans le champ d'application des exceptions de l'article L. 161-4 du code de l'urbanisme.

Pour l'essentiel, ces exceptions concernent :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant

On entend par « annexes » les constructions (en zone N) d'une emprise au sol de 40 m² maximum et implantées à une distance maximum de 20 m du bâtiment d'habitation existant (situé en zone N).

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à l'exploitation agricole ou forestière.

- ✓ Si le terrain est desservi ou peut l'être (voirie, électricité, eau potable et assainissement, défense incendie)

Pour la construction neuve d'une maison d'habitation de moins de 250 m², l'arrêté préfectoral en matière de défense incendie exige la présence d'un poteau incendie d'un débit minimum de 30m³/h à une distance de moins de 400 mètres.

- ✓ Si la construction respecte les règles de l'urbanisme (code de l'urbanisme) et notamment concernant son implantation (soit en limite de propriété soit à un minimum de 3 mètres de ces limites).

- ✓ Si votre projet est situé en zone inondable du PPRI (Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation) et le cas échéant si le règlement de la zone inondable autorise ce type de travaux.

Le PPRI Vallée de l'Indre a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. Ce document s'applique à toutes les communes concernées par le risque inondation de l'Indre sur le territoire départemental (soit 22 communes de Bridoré à Cheillé)

- ✓ Si votre projet est situé dans un lotissement et le cas échéant si le règlement du lotissement n'interdit pas les travaux.

Il existe trois règlements de lotissement sur la commune : le Paradis – tranche 1, le Paradis – tranche 2 et la Taille des Beuces. Un exemplaire de chaque règlement est disponible en mairie.

Par ailleurs, et malgré quelques modifications de ces règlements depuis 2002 (notamment pour faciliter l'implantation de construction type abri de jardin), certaines dispositions semblent désuètes. La Communauté de Communes et la mairie appliquent ces dispositions avec souplesse, dans le cadre réglementaire.

- **Pour tout type de projet :**

La mairie examine l'insertion du projet dans son environnement. Elle s'appuie sur la charte architecturale et paysagère, l'avis consultatif de services comme le service ADS de la communauté de communes, la CAUE ou l'ABF et l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme (ou le refus) prend la forme d'un arrêté municipal, signé par le Maire (ou par le 1^{er} Adjoint au Maire ayant reçu délégation du Maire dans le domaine).

Pour un Permis de Construire, on parle d'arrêté « accordant » (ou « refusant ») un PC.

Pour une déclaration Préalable, on parle d'arrêté « de non opposition » (ou « d'opposition ») à une DP.

Cet arrêté peut être accompagné d'annexe(s). Ce sont les avis des services consultés.

Cet arrêté peut contenir des prescriptions. Vous devez respecter ces prescriptions lors de la réalisation de vos travaux.

Cet arrêté, le cas échéant accompagné de ses annexes, est envoyé en Lettre Recommandée avec Accusé Réception avec un exemplaire de votre dossier (en retour) et le cas échéant le formulaire de Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) et/ou de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

L'urbanisme à Azay-sur-Indre en quelques chiffres

Année	Nombre de décisions prises (permis de construire dont modificatif et déclarations préalables)	Nombres de dossiers acceptés	Nombre de dossiers refusés	Nombres de dossiers abandonnés (annulation ou rejet tacite (sans suite))
2023	14 DP et 4 PC	12 DP 2 PC	2 DP et 2 PC	0
2022	20 DP et 4 PC	18 DP et 2 PC	2 DP	0
2021	24 DP et 5 PC	22 DP et 5 PC	2 DP	0
2020	24 DP et 6 PC	22 DP et 6 PC	2 DP	0

Après que la décision du Maire vous a été notifiée, l'arrêté est affiché à la porte de la mairie (mesure de publicité) et l'ensemble du dossier (arrêté, cerfa, plans, photos...) est adressé au service de l'Etat en charge du contrôle de légalité.

8) Quelque coût pour mes travaux ?

La taxe d'aménagement (TA) est un impôt local perçu par la commune et le département sur certains travaux ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire et déclaration préalable).

Il s'agit pour l'essentiel de la construction d'une maison d'habitation (ou son agrandissement), d'un abri de jardin, d'une piscine, de stationnement sous carport, ou de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Cette taxe est intégrée au budget communal (en recette d'investissement) et sert notamment à financer les besoins en équipement public.

L'instauration de cette taxe est décidée par le Conseil Municipal. C'est lui aussi qui fixe son taux pour la part communale (entre 1% et 5%).

A Azay-sur-Indre, la taxe d'aménagement a été instaurée par délibération du 3 novembre 2011 au taux de 2% (pas de hausse depuis). Le taux fixé par le Département d'Indre-et-Loire est de 2,5 % depuis 2023.

Pour plus de renseignements sur les modalités de calcul, les exonérations et les abattements, consultez le site www.tax-amenagement.fr.

Le site vous permet en quelques clics de calculer la taxe d'aménagement de votre projet à l'euro près mais aussi d'obtenir une attestation de calcul nécessaire pour englober le montant de la taxe dans votre projet de financement auprès de votre organisme bancaire. Vous trouverez également l'ensemble des informations liées à cette taxe (dates de paiement, modalités de calcul, etc...).

Il existe également une redevance d'archéologie préventive (RAP). Elle est due pour tout projet soumis à autorisation d'urbanisme préalable ayant un impact sur le sous-sol (quelle que soit sa profondeur). Son taux, fixé par la loi, est de 0,40%. Cette redevance est destinée à financer les diagnostics archéologiques.

9) A quelles obligations suis-je soumis dans la réalisation de mes travaux ?

Dès qu'une autorisation d'urbanisme vous est accordée, vous devez afficher les principales caractéristiques de votre projet sur un panneau placé sur votre terrain de manière à être visible de la voie publique. Cet affichage sert à informer les tiers qui disposent d'un délai de deux mois à partir du premier jour de l'affichage pour exercer un recours contre l'autorisation d'urbanisme. Par précaution, vous pouvez prendre une photographie de votre panneau pour apporter la preuve de cet affichage en cas de litige. Cet affichage doit être maintenu pendant toute la durée des travaux.

Vous trouverez des panneaux dans votre magasin de bricolage, auprès de votre artisan ou vous pouvez le faire vous-même. Dans ce cas, vous veillerez à ce que ce panneau soit de dimension suffisante (minimum 80cm x 80cm) et comporte les mentions obligatoires (nom, numéro de l'autorisation, nature des travaux, mairie dans laquelle le dossier peut être consulté et le cas échéant la surface plancher créée, la hauteur de la construction et le nom de l'architecte). Les voies et délais de recours doivent également figurer sur le panneau.

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) est un document qui signale à la mairie le commencement de vos travaux. **Elle ne concerne que les permis de construire (pas les déclarations préalables).** Elle doit être adressée dès le commencement des travaux, en deux exemplaires. Un de ces exemplaires vous sera retourné signé par le Maire. Vous disposez d'un délai de trois ans pour commencer vos travaux (PC ou DP). De même, les travaux ne doivent pas être interrompus pendant plus d'un an. Au-delà, vous devez demander une prolongation qui pourra être accordée deux fois pour une durée d'un an.

Vos travaux devront être réalisés :

- conformément à ce que vous avez demandé et qui a été accepté (mêmes coloris, matériaux, dimensions...)
- conformément à l'arrêté municipal et ses éventuelles prescriptions, comme par exemple l'avis de l'ABF.

Au cours de vos travaux, votre projet peut évoluer : contraintes techniques, financières, esthétiques...

- Pour un permis de construire et s'il s'agit de petits changements du projet initial, vous devez effectuer une demande de modification d'un permis délivré en cours de validité (cerfa n°13411*07). Pour des

modifications plus importantes de votre projet comme par exemple une forte augmentation de la surface, une nouvelle demande de permis de construire sera nécessaire.

- Pour une déclaration préalable, en cas de modification de projet, vous devez déposer une nouvelle demande.

C'est pour cette raison que votre projet doit être réfléchi avant le dépôt de votre demande d'autorisation d'urbanisme. Vous devez bien identifier les dimensions, les matériaux et les coloris.

La déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) sert à signaler à la mairie la fin de travaux.

Cette déclaration concerne les travaux autorisés par DP et PC. Elle doit être adressée dans les 90 jours de l'achèvement des travaux, en deux exemplaires à la mairie. Un exemplaire signé par le Maire vous est adressé en retour.

10) Qui contrôle mes travaux ?

La **DAACT** est le document qui permet d'attester auprès de la mairie l'achèvement des travaux et leur conformité à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Elle est obligatoire.

Elle précise si l'achèvement concerne la totalité des travaux (c'est bien souvent le cas) ou une tranche des travaux.

La mairie dispose d'un délai de 3 mois (sauf cas particuliers) à partir de la date de réception de la DAACT pour contester la conformité des travaux. Passé ce délai, la mairie ne peut plus contester la conformité.

Si la mairie constate une anomalie dans le délai de 3 mois (ou 5 mois) suivant le dépôt de la déclaration, elle peut :

- vous mettre en demeure par courrier d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires
- et/ou vous demander de déposer un PC modificatif.



Si la régularisation est impossible, la mairie peut imposer la démolition de la construction.

Lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans le délai de 3 mois (ou 5), le titulaire de l'autorisation peut demander une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. Cette demande doit être adressée à la mairie et elle dispose d'un délai de 15 jours pour vous délivrer l'attestation.

11) Quelles conséquences si je ne respecte pas la réglementation d'urbanisme ?

Lorsque la mairie constate, depuis l'espace public, que des travaux sont en cours ou ont été faits sans autorisation, elle vous adresse un courrier vous mettant en demeure de déposer une demande dans un délai raisonnable. Ce courrier peut aussi vous alerter sur le fait que les travaux entrepris ne semblent pas « régularisables » au regard des règles de d'urbanisme.

La demande d'autorisation (déclaration préalable ou permis de construire) ayant pour but de « régulariser » les travaux illégaux sera traitée de la même manière qu'une demande faite préalablement aux travaux.

La voie amiable est privilégiée et elle est, dans la quasi-totalité des cas, suffisante.

En revanche, si les travaux réalisés ne sont pas acceptés (car contraires aux règles d'urbanisme) et que les constructions sont maintenues, vous vous exposez à plusieurs types de sanctions.

- **Sanctions pénales** : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6 000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée(ou entre 1 200 € et 300 000 €).

- **Sanctions fiscales** : les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard (taxe foncière, taxe d'habitation). Le délai de prescription est de six ans après l'achèvement sauf concernant la taxe d'aménagement dont le délai est de quatre ans.
- **Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers** : le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits. Le tiers qui subit un préjudice personnel et direct en raison d'une construction irrégulière (ou non conforme) peut alors demander la démolition (ou la mise en conformité) de la construction ainsi que le versement éventuel de dommages et intérêts.
- **Sanction civile de la part de la collectivité** : la commune peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée ou en méconnaissance de cette autorisation. L'action civile se prescrit par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- **Sanctions administratives** : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
 - Le droit à reconstruire à l'identique (par exemple suite à un sinistre) n'existe que dans le cas où une construction a été édifiée régulièrement.
 - Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

Depuis quelques années, les notaires ont largement renforcé leur contrôle au moment de la vente, sur le bien immobilier vendu et les travaux réalisés sur celui-ci. Leur responsabilité a pu être mise en cause dans certaines affaires (notamment vis-à-vis de leur devoir de conseil) et les acheteurs sont de plus en plus vigilants.

Aussi, lorsque vous mettez en vente votre bien, le Notaire vous demandera la liste des travaux réalisés sur votre bien et le cas échéant les autorisations d'urbanisme correspondantes, les certificats de conformité et les attestations de non contestation de la conformité des travaux. Si vous affirmez ne pas avoir fait de travaux, le Notaire vous fera signer une attestation sur l'honneur.



Utiliser ou établir une fausse attestation est puni d'un an de prison et de 15 000 € d'amende. Si la fausse déclaration porte préjudice à autrui ou au Trésor public (en cas de fraude fiscale) les peines maximales sont portées à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.

Si des travaux ont été réalisés sans autorisation, vous devrez les « régulariser » par le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, préalablement à la signature de l'acte de vente. La vente de votre bien peut donc être retardée par le temps d'instruction du dossier.

Malheureusement, il arrive que certains travaux réalisés sans autorisation ne soient pas régularisables, tout simplement parce que les travaux réalisés ne sont pas autorisés par les règles d'urbanisme.

Selon l'importance des travaux non autorisés :

- la vente peut être bloquée et vous pouvez vous retrouver dans une situation plus que délicate ;
- l'acheteur peut renoncer à la vente ;
- l'acheteur peut poursuivre l'achat en acceptant le fait que les travaux ne sont pas régularisables et en s'exposant de fait aux sanctions non prescrites. Dans ce cas, l'acheteur aura tout intérêt à négocier à la baisse le prix de vente de votre bien vis-à-vis du risque encouru.

Quelques points de vigilance au-delà de l'urbanisme

L'instructeur de votre dossier ne s'intéresse qu'à l'application des règles d'urbanisme.

Selon votre projet, d'autres règles sont à prendre en considération. C'est le cas des servitudes, qui peuvent empêcher les constructions.

Il existe par exemple des règles concernant les vues sur la propriété de son voisin. Elles sont définies par les articles 675 à 680 du code civil.

Vous avez le droit de créer des ouvertures (fenêtres, portes, balcons...) mais il convient de respecter certaines règles de distance vis-à-vis des propriétés voisines.

Les distances sont différentes selon que l'ouverture vous permet de voir :

- directement chez vos voisins depuis l'intérieur de chez vous sans avoir à vous pencher, on parle alors d'une vue droite : une distance d'1,90 m est à respecter entre l'extérieur de l'ouverture créée et la limite du voisin ;
- ou en vous penchant à l'extérieur, on parle alors de vue oblique : une distance de 0,6 m est à respecter entre l'extérieur de l'ouverture créée et la limite du terrain voisin.

D'autres règles de hauteur sont à respecter lorsque l'ouverture ne permet pas de porter un regard chez votre voisin mais donne du côté de la propriété voisine.

Il peut également exister une servitude de passage de canalisation, une servitude de voirie, un droit de passage, une servitude de débord de toiture ou de balcon, une servitude de surplomb... qui devront être prises en compte dans votre projet.

Pour connaître l'existence de ces servitudes, reportez-vous à votre acte de vente et/ou sollicitez les services (payants) d'un expert géomètre pour sécuriser votre projet.

Enfin, les constructions nouvelles, les changements de consistance ou de destination des propriétés bâties doivent être déclarés auprès des services fiscaux dans les 90 jours calendaires de leur achèvement.

En matière d'impôt, la construction est considérée comme achevée dès que l'état d'avancement des travaux permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à réaliser (on parle de gros œuvre).

Cette déclaration doit être faite par le biais d'un formulaire (déclaration modèle H1 ou H2 disponible sur les sites www.impots.gouv.fr ou www.service-public.fr). Les déclarations sont à déposer par le propriétaire ou l'usufruitier au Service des Impôts des Particuliers (SIP) du lieu de situation du bien (SIP de Loches pour un bien sur Azay).

Les informations transmises permettront la mise à jour de l'évaluation de votre bien en matière d'impôts locaux ainsi que le bénéfice éventuel d'une exonération.

Attention : Les constructions neuves, reconstructions et additions de construction bénéficient d'une exonération temporaire de taxe foncière bâtie durant les 2 années suivant celle de l'achèvement. Le bénéfice de l'exonération temporaire est conditionné par le respect des obligations déclaratives. Le dépôt tardif peut donc entraîner la perte totale ou partielle de l'exonération. Soyez vigilants.

Sources internet : www.vie-publique.fr www.service-public.fr www.legifrance.gouv.fr caue37.fr
www.cohesion-territoires.gouv.fr www.economie.gouv.fr www.impots.gouv.fr