

GUIDE PRATIQUE DES AUTORISATIONS D'URBANISME



Sommaire

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?	
■ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :	4
Mon projet nécessite-t-il une demande d'autorisation d'urbanisme ?	
■ Les différentes surfaces à prendre en compte :	4
■ La surface de plancher :	5
■ L'emprise au sol :	6
■ La surface taxable :	6
Les différents types de dossier	
■ Le Certificat d'Urbanisme - CU :	8
■ La Déclaration Préalable - DP :	9
■ Le Permis de Construire - PC :	10
■ Le Permis d'Aménager - PA :	11
■ Le Permis de Démolir - PD :	11
■ L'Autorisation de Travaux - AT :	12
■ Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ? :	12
Quels documents dois-je transmettre à l'appui de ma demande ? :	13
■ Le plan de situation :	13
■ Le plan masse :	14
■ Le plan de coupe :	15
■ La notice :	15
■ Les plans des façades et des toitures :	16
■ Le document graphique :	16
■ Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche :	16
■ Photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain :	16
■ Une fois que j'ai déposé mon dossier, comment se déroule l'instruction ? :	18
Maintenant que j'ai mon autorisation, puis-je lancer mon chantier ? :	
■ L'affichage sur le terrain :	19
■ Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) :	20
■ Le dépôt de la Déclaration attestant l'Achèvement des Travaux	20
Mon autorisation peut-elle encore évoluer ? :	
■ Le permis modificatif :	21
■ Le transfert du permis :	21
■ La prorogation du permis :	21
Comment procéder si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ? :	
■ Retrait et annulation :	22
Vais-je payer quelque chose ?	
■ La taxe d'aménagement :	22
■ Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) :	22
■ La Ville vous accompagne :	23
■ Lexique :	23

Préambule

Ce guide pratique a pour but de vous accompagner dans la constitution de votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. Nous espérons qu'il vous permettra d'y voir plus clair dans les démarches à entreprendre, les services à consulter et les informations à communiquer.

La Mairie est votre interlocuteur privilégié ; c'est auprès d'elle que vous trouverez l'essentiel des informations dont vous aurez besoin pour la création de votre dossier. Aussi, n'hésitez pas à la solliciter pour répondre à vos questions, que ce soit en amont du dépôt d'un dossier ou tout au long d'une procédure d'instruction en cours.

Ce guide recense les informations d'ordre général qu'il est indispensable de connaître pour constituer une demande d'autorisation d'urbanisme. Malgré toute la rigueur apportée à la rédaction de ce document, nous ne pouvons garantir l'analyse de tous les cas de figure. Il appartient à chaque porteur de projet de vérifier la réglementation applicable et la procédure adaptée à son projet. Nous vous invitons à vous rapprocher de la mairie de Saintes pour plus d'informations.

Ce document est également disponible sur le site internet ville-saintes.fr.

La Direction de l'Aménagement, du Foncier
et de l'Urbanisme

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique. Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il permet de réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...).

D'autres règles d'urbanisme peuvent s'imposer sur le territoire de Saintes :

- Site Patrimonial Remarquable
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- Plan de prévention des risques inondation
- Plan de prévention des risques mouvement de terrain

Le Service Urbanisme vous apportera les renseignements relatifs à votre parcelle.

À noter :

Les règles d'urbanisme applicables à un projet sont celles en vigueur à la date d'approbation de l'autorisation d'urbanisme.

Cas particulier des lotissements :

Lorsqu'un terrain constructible est situé à l'intérieur d'un lotissement, il peut bénéficier des règles d'urbanisme en vigueur au moment où le lotissement a été accordé. C'est ce qu'on appelle « la cristallisation des droits à construire ». Cette possibilité n'est cependant offerte que pendant une période de 5 ans dont le point de départ varie selon la procédure de création du lotissement.

Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?

La plupart des projets nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme. C'est la nature du projet ainsi que sa surface qui déterminent si une demande est nécessaire et, si oui, le type de dossier à déposer. En cas de doute, n'hésitez pas à vous rapprocher de la Mairie.



Attention : construire sans autorisation constitue une infraction au Code de l'Urbanisme passible de sanctions.

Les différentes surfaces à prendre en compte

En urbanisme, la surface d'un projet se décline de trois manières différentes :

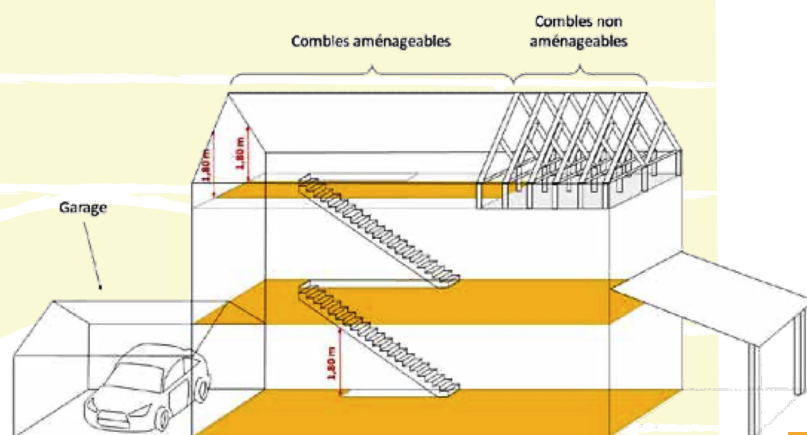
- La surface de plancher
- L'emprise au sol
- La surface taxable

La surface de plancher :

Elle correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher les surfaces liées au stationnement, les surfaces liées aux vides et trémies (correspondant au passage de l'escalier par exemple) ainsi que les piscines.

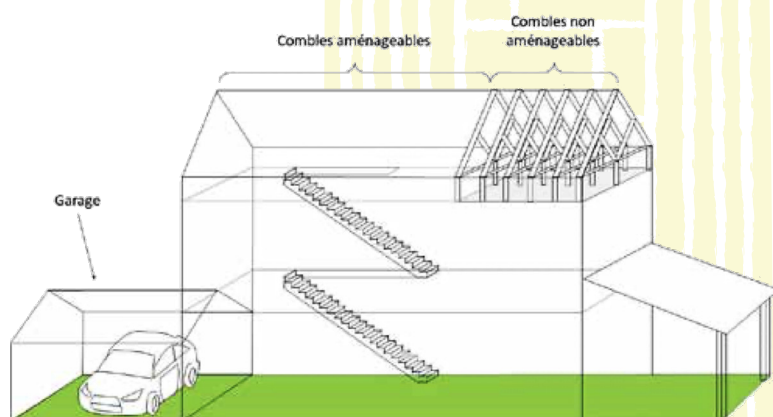
Pour la construction de logements collectifs, d'autres éléments peuvent encore être déduits.



La surface de plancher

L'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (tels que les éléments de modé-nature et les marquises) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



La surface d'emprise au sol



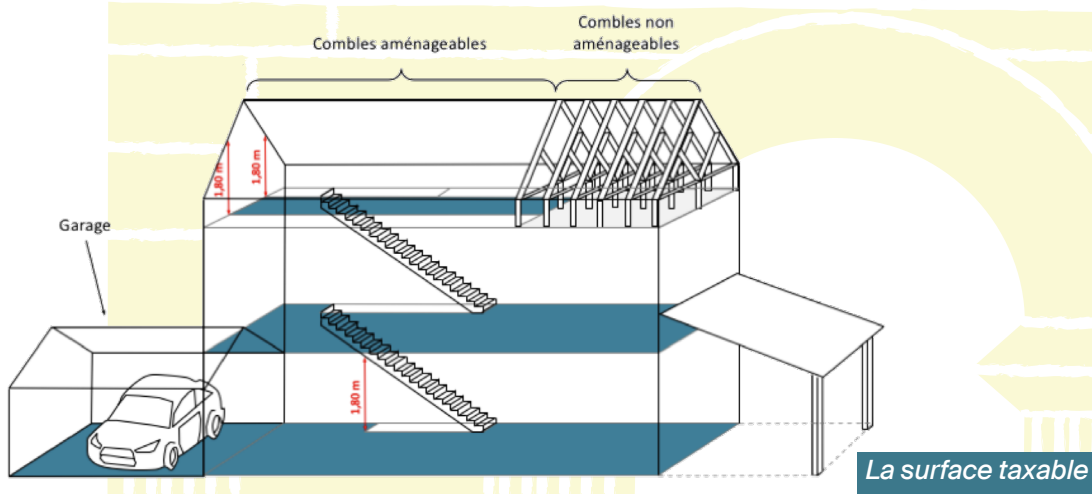
Attention : cette définition de l'emprise au sol, issue du code de l'urbanisme, est utilisée pour déterminer le type de dossier d'urbanisme à déposer. Le PLU peut donner sa propre définition de l'emprise au sol.

Mon projet

La surface taxable :

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades, et après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies, correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.
- Des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.



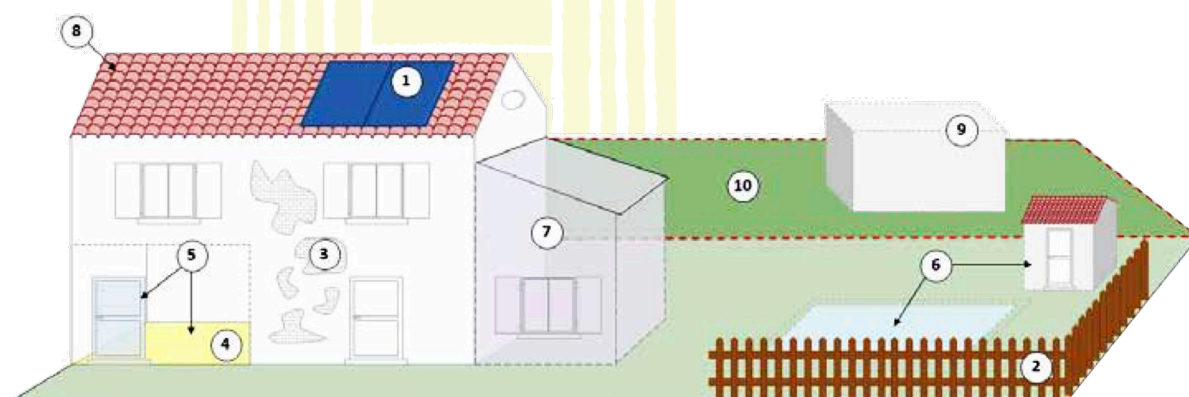
Bon à savoir

Cette surface est utilisée pour le calcul de la taxe d'aménagement. Il convient donc d'être vigilant.

Les différents types de dossier

C'est la nature du projet et sa surface qui déterminent le type de dossier à déposer.
A titre d'exemple :

1.	Je souhaite poser des panneaux solaires.	Déclaration préalable	
2.	Je souhaite clôturer mon terrain.	Déclaration préalable	
3.	Je souhaite modifier la façade ou tout aspect extérieur de ma maison (changer les fenêtres, refaire l'enduit, mettre des volets.	Déclaration préalable	
4.	Je souhaite changer la destination* des locaux sans modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade.	Déclaration préalable	
5.	Je souhaite changer la destination* des locaux et modifier la structure porteuse du bâtiment ou sa façade.	Permis de construire	
6.	Je souhaite construire une annexe (abri de jardin, piscine ...).	Déclaration préalable	Permis de construire
7.	Je souhaite réaliser une extension (agrandissement de la construction existante présentant un lien communiquant avec celle-ci).	Déclaration préalable	Permis de construire
8.	Je souhaite construire ma maison.	Permis de construire	
9.	Je souhaite démolir un bâtiment.	Permis de démolir	
10.	Je souhaite diviser mon terrain.	Déclaration préalable	Permis d'aménager



Bon à savoir

Les formulaires CERFA sont disponibles en téléchargement sur le site internet suivant :
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

Vos demandes d'autorisation d'urbanisme sont à déposer en ligne en suivant le lien ci-dessous :
<http://ca-saintes.geosphere.fr/guichet-unique>

*La destination d'une construction correspond à la nature de son occupation. Les destinations sont définies limitativement par le Code de l'Urbanisme (articles R. 151-27 à R. 151-29)

Le Certificat d'Urbanisme - CU

Le certificat d'urbanisme est un document d'information recensant l'ensemble des règles et contraintes pesant sur un terrain.

Il existe deux types de certificat :

→ Le certificat d'urbanisme d'information (CUa), répertorie les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à votre terrain.

→ Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb), qui en plus des éléments énumérés ci-dessus, précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet particulier. Pour ce faire, vous devez accompagner votre demande d'une courte description de votre projet, de sa localisation approximative et de la destination des bâtiments projetés.

L'avantage d'un certificat d'urbanisme est de pouvoir bénéficier du maintien des droits à construire pendant une période de 18 mois suivant la délivrance du certificat. Cela signifie que, durant cette courte période, aucune nouvelle règle et aucune nouvelle taxe ne peut vous être opposée, sauf pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Vous pouvez compléter un certificat d'urbanisme via le formulaire CERFA n° 13 410 ou directement en ligne : <http://ca-saintes.geosphere.fr/guichet-unique>

Le délai d'instruction de votre demande sera de 1 mois pour les certificats d'urbanisme d'information et de 2 mois pour les Certificats d'Urbanisme opérationnels.



Attention : un certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme. Il s'agit uniquement d'un document d'information. Pour réaliser votre projet, vous devrez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.

La Déclaration Préalable - DP

Votre projet nécessite le dépôt d'une déclaration préalable si vous êtes dans l'un des cas suivants :

→ Construction d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher comprise entre 5 et 20 m². Attention, lorsque les travaux portent sur l'extension d'une construction existante située en zone U d'un PLU, le seuil de 20 m² est porté à 40 m², sauf si les travaux ont pour effet de porter la surface de plancher de l'ensemble du bâtiment à plus de 150 m² (Cf. p. 12. Dois-je recourir obligatoirement à un architecte).

→ Construction d'une piscine non couverte dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 m².

(Attention : En site Patrimonial Remarquable les dispositions seront différentes.)

→ Modification de l'aspect extérieur d'une construction : modification de couleur ou de revêtement des matériaux de façade ou de toiture, création, modification ou suppression d'ouvertures, installation de panneaux solaires,

→ Changement de destination de la construction, sans autre modification.

→ Installation d'une clôture.

→ Division foncière (lotissement) s'il n'y a pas d'équipement ou d'espace commun, à condition d'être localisée en dehors du périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement.

Trois formulaires sont à votre disposition sur le site du Guichet Unique <http://ca-saintes.geosphere.fr/guichet-unique>

Les différents types de dossier		Numéros des Cerfa
Déclaration préalable (DP)	Travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes	13 703
	Constructions, travaux, installations, et aménagements autres que maison individuelle.	13 404
	Lotissements et autres divisions foncière.	13 702

Le délai d'instruction de droit commun de votre demande sera de 1 mois. Dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.

Le Permis de Construire - PC

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de construire si vous êtes dans l'un des cas suivants :

→ Construction d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m². Attention, lorsque les travaux portent sur l'extension d'une construction existante située en zone U du PLU, le seuil de 20 m² peut être porté à 40 m².

→ Changement de destination de la construction avec modification des façades ou des structures porteuses du bâtiment.

→ Construction d'une piscine non couverte dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m² ou construction d'une piscine couverte (hauteur supérieure à 1,80 m) dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

Les différents types de dossier		Numéros des Cerfa
Permis de Construire (PC)	Maison individuelle et/ou ses annexes	13 406
	Construction autre que maison individuelle	13 409

Si le projet évolue suite à l'obtention du permis de construire (modification de la disposition ou de la taille des ouvertures, changement de la couleur de l'enduit, ...), il vous faudra déposer une demande de permis de construire modificatif via le formulaire CERFA n°13 411.

Il est également possible de changer le titulaire d'un permis de construire. Dans ce cas, une demande de transfert doit être déposée en Mairie via le formulaire CERFA n°13 412.

Le délai d'instruction de droit commun de votre demande sera de 2 mois pour les permis de construire portant sur une maison et de 3 mois pour les autres types de projet.

Ce délai de droit commun peut-être modifié : il peut être suspendu en cas de dossier incomplet. Il peut être prolongé ou majoré par exemple pour les terrains situés en Site Patrimonial Remarquable ou aux abords d'un monument historique.

- Le Permis d'Aménager
- Le Permis de Démolir

Le Permis d'Aménager - PA

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis d'aménager si vous êtes dans un des cas suivants :

→ Division foncière (lotissement) localisée dans le périmètre du site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques.

→ Création d'un lotissement comprenant des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots.

→ Création ou agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs.

Les demandes de permis d'aménager doivent être déposées via le formulaire CERFA n°13 409.

→ Si le projet évolue suite à l'obtention du permis d'aménager (modification du tracé de la voie d'accès, modification du règlement du lotissement, ...), il vous faudra déposer une demande de permis d'aménager modificatif via le formulaire CERFA n°13 411.

→ Il est également possible de changer le titulaire d'un permis d'aménager. Dans ce cas, une demande de transfert doit être déposée en Mairie via le formulaire CERFA n°13 412.

Le délai d'instruction de droit commun de votre demande sera de 3 mois. Ce délai s'applique également au permis d'aménager modificatif et à la demande de transfert. Là encore, dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier.



Bon à savoir

→ Si un lotissement est créé suite à une déclaration préalable de division foncière, le délai de 5 ans s'applique à compter de la date de signature de la décision.

→ Si un lotissement est créé suite à un permis d'aménager, le délai de 5 ans s'applique à compter de l'achèvement constaté des travaux du lotissement.

Un lotissement créé suite à un permis d'aménager peut également disposer d'un règlement de lotissement. Ce dernier peut fixer des règles d'urbanisme plus contraignantes que celles normalement en vigueur sur la commune et qui s'imposeront à votre projet.

Le Permis de Démolir - PD

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de démolir si vous souhaitez démolir, même partiellement, une construction existante.

Les demandes de permis de démolir doivent être déposées via le formulaire :CERFA n°13 405.

Le délai d'instruction de droit commun de votre demande sera de 2 mois. Dans certains cas, ce délai peut être allongé. Vous en serez alors averti dans le mois suivant le dépôt de votre dossier. Si la démolition est liée à un projet de construction, elle peut être demandée dans le cadre du PC.

- L'Autorisation de Travaux
- L'Autorisation de pose d'enseigne ou de matériel Publicitaire
- Architecte

L'Autorisation de Travaux - AT

Les autorisations de travaux concernent la construction, l'aménagement ou la modification des Établissements Recevant du Public (ERP).

→ Lorsque les travaux sur un ERP nécessitent le dépôt d'un Permis de Construire, celui-ci devra comporter un imprimé spécifique.

Le délai d'instruction de la demande sera de 5 mois.

→ Lorsque les travaux ne nécessitent pas le dépôt d'un permis de construire, la demande doit être établie via le formulaire CERFA n°13 824.

Dans ce cas, le délai d'instruction de la demande sera de 4 mois.

L'Autorisation de pose d'enseigne ou de matériel Publicitaire - AP

La pose d'une enseigne commerciale, d'une pré-enseigne, ou d'un matériel supportant de la publicité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

La demande doit être établie via le formulaire CERFA n°14 798.

Mon projet nécessite-t-il le recours à un architecte ?

[Article R.431-2 du Code de l'urbanisme]

Depuis la loi sur l'architecture de 1977, le recours à l'architecte est obligatoire pour l'établissement des projets architecturaux, sauf dans certains cas dérogatoires.

Ainsi, ne sont pas soumis au recours à l'architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-

→ Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;

→ Une construction à usage agricole ou les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise n'excèdent pas 800 m² ;



Attention : Il résulte de ces dispositions que toute personne morale (Association, Société Civile Immobilière, Société Anonyme, Société à responsabilité limitée ...) doit recourir à un architecte.

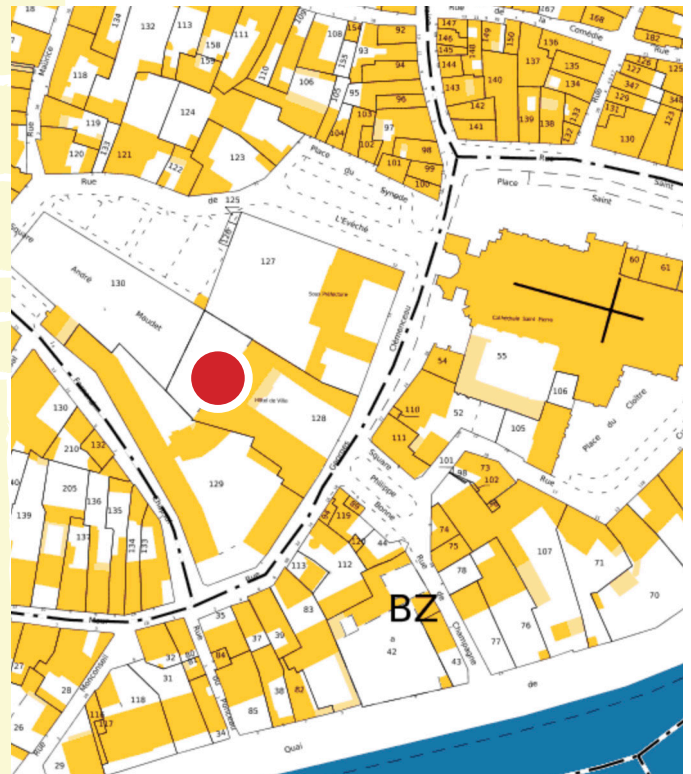
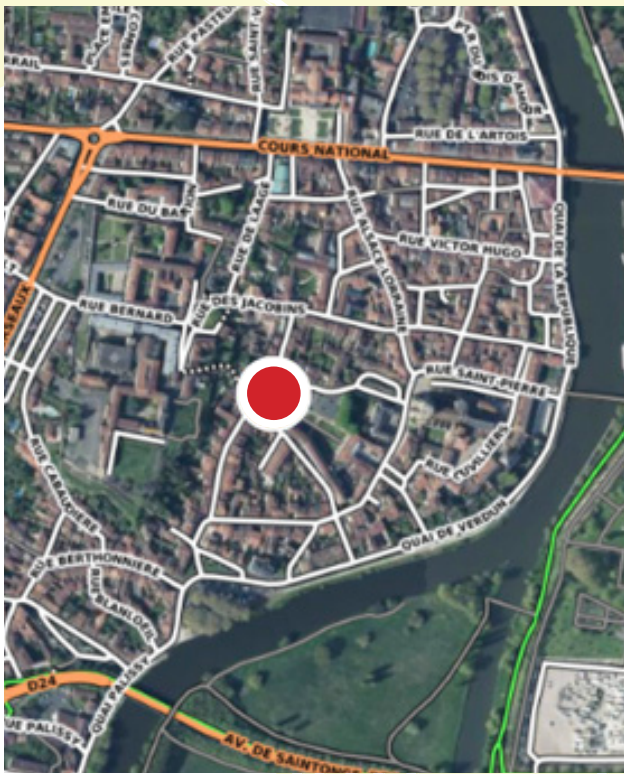
Quels documents dois-je transmettre avec ma demande ?

Les pièces à fournir varient selon le type de projet. En annexe de chaque formulaire, vous trouverez la liste des pièces obligatoires quel que soit votre projet ainsi que la liste des pièces à joindre selon la nature de votre projet.

1. Le plan de situation

[Article R.431-7a) du Code de l'urbanisme]

Vous pouvez utiliser les fonds de carte disponibles sur le site www.geoportail.gouv.fr, ou cadastre.gouv.fr.



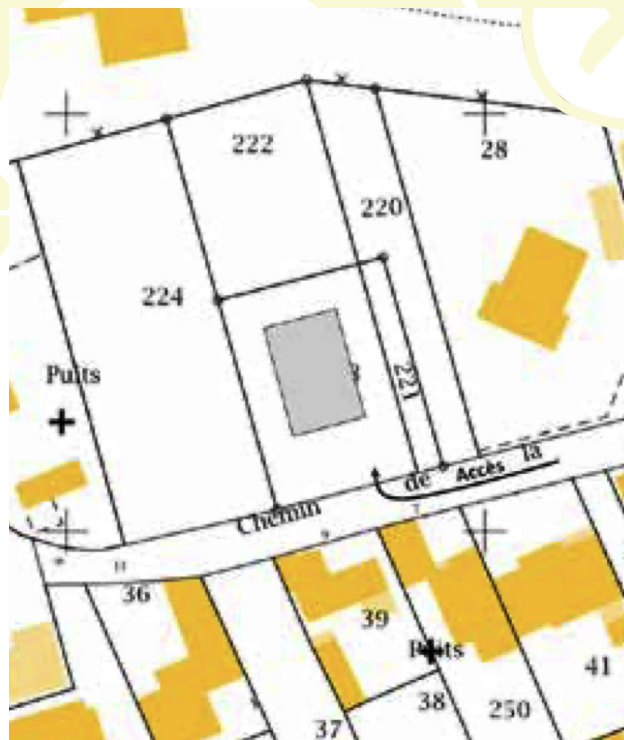
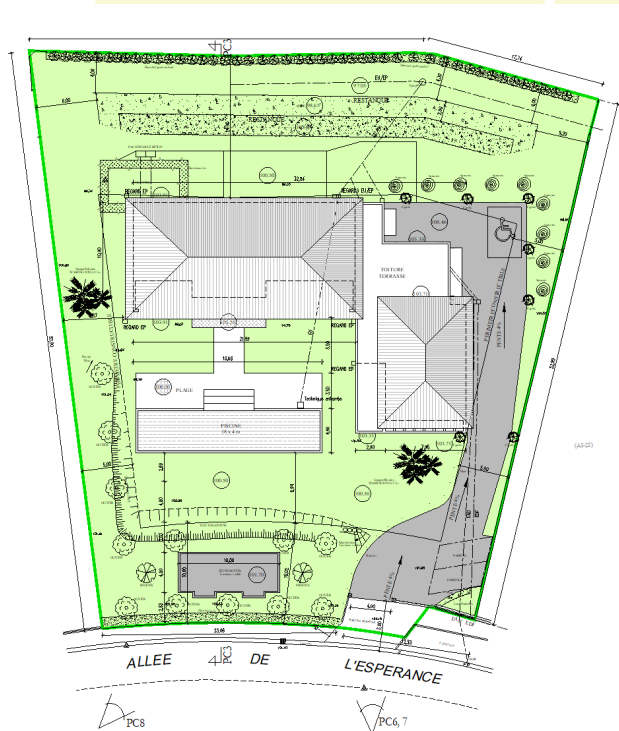
Square André-Maudet, 17100 Saintes - 2 exemples possibles

2. Le plan de masse

[Article R.431- 9 du Code de l'urbanisme] Il correspond au dessin du projet, vu depuis le ciel, sur le terrain.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- Les dimensions des constructions projetées (hauteur, longueur, largeur) et cotées
- Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies, par rapport aux autres constructions existantes sur le terrain
- La topographie du terrain naturel avant travaux et les aménagements extérieurs projetés (terrassement, mur de soutènement, végétation, clôture, haies, revêtement ...)
- L'accès au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage
- Les stationnements intérieurs et extérieurs (dimension standard d'une place de stationnement 2,5 m x 5 m). Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place
- L'orientation (Nord).
- L'échelle
- Les points et angles de prises de vues



Attention : lorsque le terrain est situé dans une zone inondable délimitée par un Plan de Prévention des Risques, les cotes du plan masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan (NGF).

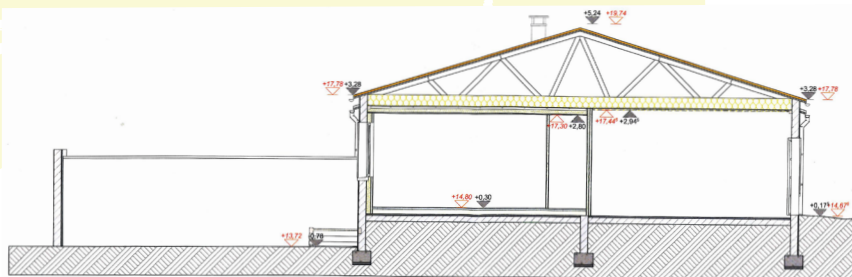
3. Le plan de coupe

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

→ La coupe doit permettre de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction. L'axe de la coupe traverse la construction au point le plus défavorable des mouvements de terrain.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux.
- Indication de la hauteur au faîtage et à l'égout de toiture.
- Échelle du document.



Attention : il ne faut pas confondre plan en coupe et plan de niveau.

La coupe permet de visualiser l'implantation de la construction dans le profil du terrain.

Les plans de niveau permettent de visualiser la répartition des pièces de chaque étage.

4. La notice

[Article R.431- 8 du Code de l'urbanisme]

Elle concentre les informations relatives au projet.

Informations devant apparaître dans la notice :

- 1) L'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- 2) Vos choix pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages :
 - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - Les matériaux et les couleurs des constructions ;
 - Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
 - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ;
 - L'emprise au sol de la construction projetée.

Dans le cas de travaux soumis à l'avis de l'ABF, des informations complémentaires pourront vous être demandées telles que les modalités d'exécution des travaux.

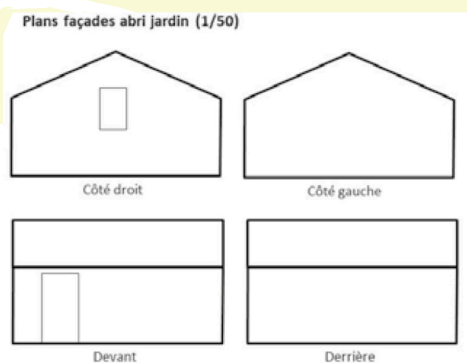
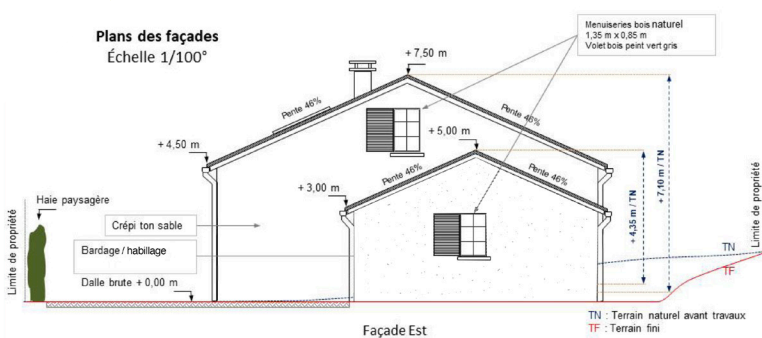
5. Les plans des façades et des toitures

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

Les plans de façades et de toitures doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée. Toutes les façades de la construction ainsi que le plan de la toiture doivent également être fournis.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- Organisation des ouvertures (dimensions, alignement, vantaux, petits carreaux, volets, ...)
- Type de revêtement (crépi, pierres apparentes, bardage bois)
- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux.
- Indication de hauteur au faîtage et à l'égout de toiture.
- Échelle du document, orientation façade, pente de toiture.



Attention : Dans le cas de travaux sur une construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions par rapport à l'existant. Il convient donc de faire apparaître l'état initial et l'état futur des façades.

6. Le document graphique

[Article R.431- 10 c) du Code de l'urbanisme]

Il s'agit d'une insertion présentant le projet de construction dans l'environnement existant. Ce document peut être réalisé à partir d'une photographie du terrain. Il permet ainsi de mieux appréhender l'intégration de la construction dans le site. Les proportions par rapport aux constructions existantes voisines doivent être respectées.

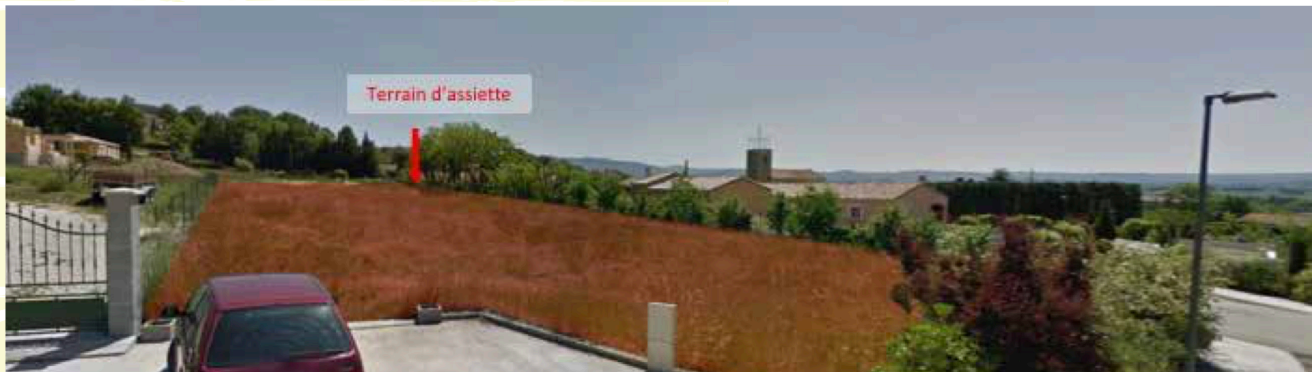


Le document doit préciser comment le projet s'intègre dans son environnement : l'accès doit être visible, le volet paysager détaillé (clôture, haies, arbres plantés, ...), les matériaux et teintes doivent apparaître de même que certains détails architecturaux (fenêtres à battants, volets, assise de fenêtre, génoises ...), l'implantation doit être cohérente par rapport à la maison voisine et les proportions respectées.

7. Photographies en couleur permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

[Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

Les photographies doivent montrer le terrain d'assiette du projet. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de situation ou sur le plan de masse.



8. Photographies en couleur permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

[Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

Les photographies doivent montrer l'environnement bâti ou paysager existant. Une photographie aérienne n'est pas suffisante car elle ne permet pas de voir l'architecture des maisons environnantes ni la manière dont elles s'intègrent au site.



Se référer au cerfa pour toutes autres demandes de pièces complémentaires.



Bon à savoir

Sur le volet architectural et paysager d'un projet situé hors du Site Patrimonial remarquable, vous avez la possibilité de prendre rendez-vous avec l'architecte du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Charente-Maritime. Contact : 05 46 31 71 90 | caue.fr | contact@caue17.fr

Une fois mon dossier déposé, comment se déroule l'instruction ?

1. Vous déposez votre dossier de demande d'autorisation, d'urbanisme de façon dématérialisée ou à défaut à la Mairie de Saintes.
2. La Mairie enregistre votre dossier et vous délivre un récépissé, preuve du dépôt de votre demande (document à conserver).
3. La Mairie transmet votre dossier au service instructeur qui en vérifie la complétude.

1^{er} cas :

Votre dossier est complet et il n'y a pas de modification du délai d'instruction de droit commun.

Si aucune décision ne vous a été notifiée, vous pouvez considérer que votre demande est acceptée. On parle alors d'autorisation tacite.

À noter : Lorsque le projet nécessite de recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), un permis tacite n'est pas possible si l'ABF a émis un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions. Dans ce cas particulier, en l'absence d'une décision expresse dans le délai d'instruction, cela signifie un rejet implicite de votre demande.

2^{ème} cas :

Votre dossier n'est pas complet et/ou nécessite l'avis d'un service extérieur.

4. La Mairie vous envoie un courrier vous indiquant le nouveau délai d'instruction de votre demande et/ou vous demandant de compléter votre dossier sous 3 mois.

À noter : tant que le dossier n'est pas complet, le délai d'instruction ne court pas.

5. Si le courrier précise que votre dossier doit être complété : Vous déposez les pièces complémentaires de façon dématérialisée ou à la Mairie dans le délai maximum de 3 mois.

6. Le service instructeur vérifie ces documents. Si le dossier est toujours incomplet, une nouvelle demande de pièces vous sera adressée, si les délais le permettent.

Si le dossier est complet, le délai d'instruction débute à la date de dépôt des pièces complémentaires en Mairie.

7. Le service instructeur instruit votre demande et transmet une proposition d'arrêté à la Mairie.

8. La Mairie vous transmet votre arrêté signé et envoie une copie de votre dossier au contrôle de légalité.

À noter :

Votre autorisation peut être contestée et retirée pour illégalité. Il est conseillé d'attendre le délai réglementaire de 2 mois (recours des tiers) avant de commencer les travaux. En cas de refus, vous ne pouvez pas réaliser vos travaux.

Les autorisations d'urbanisme restent valables 3 ans, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps. Une fois les travaux commencés, le permis reste valide tant que les travaux ne sont pas suspendus plus d'une année.

Si les travaux n'ont pas démarré dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque. La poursuite des travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.

Mon autorisation obtenue, puis-je lancer mon chantier ?

Avant de démarrer votre chantier, il reste encore quelques formalités à remplir. Elles vont permettre de sécuriser votre autorisation, notamment en cas de recours. Elles sont également utiles à la Mairie pour suivre vos travaux et vérifier le respect de l'autorisation délivrée.

L'affichage sur le terrain

→ Lorsque vous recevez un arrêté favorable autorisant la réalisation de vos travaux, ou lorsque vous devenez titulaire d'une autorisation tacite, vous devez obligatoirement afficher sur votre terrain un panneau résumant votre projet. Cet affichage doit être réalisé dès l'obtention de l'autorisation et doit perdurer pendant toute la durée du chantier. A partir du jour où le panneau est installé sur le terrain du projet, le délai de recours des tiers commence à courir, et ce pour une durée de 2 mois. Cela signifie que, durant cette période, vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s'ils s'y opposent. Aussi, il est préférable d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé pour entamer les travaux.

→ Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner l'identité du ou des bénéficiaires de l'autorisation, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur des constructions mais aussi l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner le délai de recours contentieux et l'obligation de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de l'autorisation.

→ L'affichage doit se faire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique et des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du Code de l'Urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)

[DOC – Article R.424-16 du Code de l'urbanisme]

Au démarrage de vos travaux, il est nécessaire de déposer en Mairie la DOC. La Mairie vérifiera alors que les travaux ont bien démarré dans le délai imparti des 3 ans.

À noter :

Une occupation temporaire du domaine public peut-être nécessaire par la pose d'un échafaudage, le stationnement d'une benne sur la voirie,...

Vous pouvez envoyer votre demande par mail : odp@ville-saintes.fr

Le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

[DAACT – Article R.462-1 du Code de l'urbanisme]

A la fin du chantier, vous devez déposer la DAACT en Mairie. Il s'agit d'une déclaration sur l'honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans du permis de construire et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision.

Pour être recevable, cette déclaration doit être accompagnée, selon les cas, de certains certificats obligatoires, parmi lesquels :

→ l'attestation du respect des règles d'accessibilité, par un contrôleur technique agréé ou un architecte autre que le signataire du permis (R462-3 du Code de l'Urbanisme). Exemples de travaux concernés : maisons individuelles neuves (sauf pour compte propre du demandeur), logements collectifs neufs ou aménagés, ERP.

→ l'attestation du respect de la réglementation thermique établie selon le cas par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur ou un architecte agréé (article R 462-4-1 du Code de l'Urbanisme). Exemples de bâtiments concernés : bâtiments neufs à usage d'habitation, dont les maisons individuelles, bâtiments à usage de bureau.

→ l'attestation du respect de la réglementation acoustique établie selon le cas par un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, un architecte agréé ou le demandeur (article R 462-4-3 du Code de l'Urbanisme).

Exemples de bâtiments concernés : pour la construction de maisons individuelles en zone de bruit, pour la construction de maisons individuelles neuves accolées, ou contigües à un local d'activité ou superposées à celui-ci, pour la construction de bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Si ces certificats ne sont pas fournis ou s'ils ne sont pas conformes, la DAACT n'est pas recevable. Vous recevrez alors un courrier de la Mairie.

Lorsque la DAACT est déposée, la Mairie dispose d'un délai de 3 ou 5 mois, selon les cas, pour réaliser une visite de conformité. Passé ce délai, la Mairie ne peut plus contester la conformité des travaux réalisés.

Mon autorisation peut-elle encore évoluer ?

Le permis modificatif

Un projet accordé suite à un permis de construire ou à un permis d'aménager peut encore être modifié. La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du permis initial. La demande de modification ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité.

Le transfert du permis

Lorsqu'un permis de construire ou un permis d'aménager est accordé, l'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur du permis, qui devient alors le titulaire de l'autorisation. Cette dernière n'est pas liée au terrain sur lequel le projet est envisagé. L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert de permis de construire. La demande de transfert ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité.

La prorogation du permis

La durée de validité d'un permis ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Normalement, à l'issue de ce délai, l'autorisation devient caduque si vous n'avez pas démarré vos travaux. Vous devez alors redéposer une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser votre projet.

Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que la durée de validité de votre autorisation soit prorogée, c'est-à-dire demander à maintenir le droit à construire que vous avez acquis au-delà de cette période de 3 ans.

La demande de prorogation doit être établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an maximum. La demande de prorogation ne sera acceptée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Comment procéder si je ne souhaite plus réaliser mes travaux ?

Retrait et annulation

Une autorisation d'urbanisme 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 l'autorité qui a délivré l'autorisation et son bénéficiaire, au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

→ Dans le délai de 3 mois après la date de signature, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui (leur) permettre de répondre à ses observations. Au-delà de ces délais réglementaires, l'administration n'est plus en mesure de retirer une autorisation d'urbanisme qui a été délivrée.

En revanche, le titulaire de l'autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ces travaux, peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée. Cette demande peut être faite par courrier adressé à la Mairie. Le titulaire doit alors préciser les références de l'autorisation à annuler et indiquer que les travaux n'ont pas commencé. Cette démarche lui permettra de ne pas être redevable des taxes.

Vais-je payer quelque chose ?

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les opérations de construction, d'aménagement, d'agrandissement ou de changement de destination dans le cas des locaux agricoles.

Le calcul de cette taxe repose :

→ sur la surface taxable renseignée dans votre espace sécurisé du service des impôts depuis le 01/09/2022

→ sur les taux fixés par les collectivités (taux communal, taux départemental)

→ sur des valeurs forfaitaires au m2 ou fixées pour certains aménagements ou installations.

T.A. = assiette (m2) X valeur (€) X taux (%)

Les services de l'Etat sont chargés du recouvrement de cette taxe.

Les modalités de déclaration et de paiement de la taxe varient si votre demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant ou après le 1^{er} septembre 2022.

Depuis le 01/09/2022, **vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts** les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1500 € vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse 1500 € il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)

La redevance d'archéologie préventive est due dès lors que le projet prévoit la création de terrassements. Son mode de calcul est identique à celui de la TA, avec un taux applicable de 0,4%. Son recouvrement s'effectue en une seule échéance (12 mois).

La Ville vous accompagne

Les conseils des professionnels à votre service

Le Service Urbanisme de Saintes vous accueille sans rendez-vous les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 8h30 à 12h15 et les jeudis de 10h30 à 12h15.

→ contact : 05.46.98.24.75

En complément, des permanences gratuites sont proposées avec différents architectes selon le secteur géographique de la ville : l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte Conseil étudient les projets en Site Patrimonial Remarquable. Pour prendre rendez-vous, contactez le 05.46.92.71.92.

Les aides financières

Différents dispositifs existent pour vous aider à financer vos travaux d'amélioration de l'habitat : rénovation énergétique, maintien à domicile, rénovation de façade, mise aux normes d'hygiène et résorption de l'habitat indigne.

Pensez à solliciter un dossier de demande avant le démarrage de vos travaux. Pour cela, la Ville et la Communauté d'agglomération de Saintes vous informent et vous orientent :

→ par e-mail : urbanisme@ville-saintes.fr

amelioration.habitat@agglo-saintes.fr

→ par téléphone : 05.46.98.24.75

05.46.95.03.66

Lexique

Lexique des sigles couramment utilisés en urbanisme

AT : Autorisation de Travaux

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CU : Certificat d'Urbanisme

DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier

DP : Déclaration Préalable

ERP : Établissement Recevant du Public

ES : Emprise au Sol

PA : Permis d'Aménager

PC : Permis de Construire

PD : Permis de Démolir

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RAP : Redevance d'Archéologie Préventive

SP : Surface de Plancher

TA : Taxe d'Aménagement



www.ville-saintes.fr