

# Les droits et obligations

Suite à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme

SERVICE URBANISME  
Communauté de Communes des *Loges*



# Sommaire

1 - Affichage	p.4
2 - Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)	p.5
3- Mise en œuvre de l'autorisation	p.6
4 - Délais à respecter pour commencer les travaux	p.6
5 - Prolongement de la durée de l'autorisation	p.6
6 - Assurance dommage-ouvrage	p.7
7 - Permis de construire Modificatif	p.8
8 - Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)	p.9
9 - Piscine	p.10
10 - Recours des tiers	p.11

# 1 - Affichage

**Vous devez poser sur votre terrain un panneau d'affichage dès réception de la notification d'une décision favorable ou dès autorisation tacite, et ce pendant toute la durée du chantier.**

## Le support

Cet affichage prend la forme d'un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 cm x 80 cm. Ce panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique.

## Le contenu

PERMIS DE CONSTRUIRE	
N° Permis :	<input type="text"/>
En date du :	<input type="text"/>
Bénéficiaire(s) :	<input type="text"/>
Nature des travaux :	<input type="text"/>
Superficie hors œuvre nette autorisée :	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Hauteur de la/des construction(s) :	<input type="text"/> m
Surface des bâtiments à démolir :	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Superficie du terrain :	<input type="text"/> m <sup>2</sup>
Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse) :	<input type="text"/>
<b>Droit de recours :</b> Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).	

Cet affichage doit mentionner :

- le nom du bénéficiaire,
- la date et le numéro de l'autorisation,
- la nature du projet et la superficie du terrain,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- les droits de recours des tiers.

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

- si le projet prévoit des constructions, la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètre par rapport au sol naturel,
- si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

## 2 - La Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.)

Dès commencement de vos travaux, vous devez déposer une Déclaration d'Ouverture de Chantier en mairie (D.O.C.).

### L'ouverture du chantier


L'ouverture de chantier se caractérise par :

- les premiers travaux de terrassement,
- l'arrivée du matériel,
- éventuellement l'installation de palissades autour du chantier.

Le chantier débute au stade des travaux préparatoires dès que ces derniers présentent une certaine importance.


### Le formulaire

1/2



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTÈRE CHARGÉ  
DE L'URBANISME

### Déclaration d'ouverture de chantier



N° 13407\*02

**Vous devez utiliser ce formulaire pour :**  
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

**Cadre réservé à la mairie du lieu du projet**  
La présente déclaration a été reçue à la mairie  
le \_\_\_\_\_ Cachet de la mairie et signature du receveur

**1 - Désignation du permis**

Permis de construire N° \_\_\_\_\_  
 Permis d'aménager N° \_\_\_\_\_

**2 - Identité du déclarant** (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

**Vous êtes un particulier** Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**Vous êtes une personne morale**  
Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_  
N° SIRET : \_\_\_\_\_ Catégorie juridique : \_\_\_\_\_  
Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur   
Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**3 - Coordonnées du déclarant** (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation.)

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_  
Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_  
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_  
*J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.*

**4 - Ouverture de chantier**

**Je déclare le chantier ouvert depuis le :** \_\_\_\_\_

Pour la totalité des travaux  
 Pour une tranche des travaux  
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés : \_\_\_\_\_

Surface créée (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_  
Nombre de logements commencés : \_\_\_\_\_ dont individuels : \_\_\_\_\_ dont collectifs : \_\_\_\_\_  
Répartition du nombre de logements commencés par type de financement  
 Logement Locatif Social : \_\_\_\_\_  
 Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : \_\_\_\_\_  
 Prêt à taux zéro : \_\_\_\_\_  
 Autres financements : \_\_\_\_\_

La déclaration doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°13407\*02, téléchargeable sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R1976.xhtml> ou disponible en Mairie et au service urbanisme de la Communauté de Communes des Loges.

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de Déclaration d'Ouverture de Chantier. Le dossier doit être établi en **3 exemplaires** et être déposé directement en Mairie ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

## 3 - Mise en œuvre de l'autorisation

### La Déclaration préalable

La décision de non-opposition à une Déclaration préalable est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise.

### Permis de construire ou d'aménager

La décision d'autorisation est exécutoire, à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission au préfet.

### Permis de démolir

La décision d'autorisation à un permis de démolir devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et sa transmission au préfet.

## 4 - Délais à respecter pour commencer les travaux

Les travaux doivent impérativement **être commencés** dans un délai :

- de 2 ans pour les autorisations d'urbanisme délivrées avant le 30 décembre 2012,
- de 3 ans pour les autorisations d'urbanisme délivrées entre le 30 décembre 2012 et le 31 décembre 2015.

Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant une durée supérieure à 1 an. Ils peuvent cependant être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soient suffisamment importants et significatifs. Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation d'urbanisme accordée n'est plus valable.

## 5 - Prolongement de la durée de l'autorisation

Le titulaire peut demander le prolongement de son autorisation pour une durée de 1 an si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai de validité de l'autorisation d'urbanisme (soit 2 ou 3 ans), ou s'il prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'une année. La demande de prolongement doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation ; c'est-à-dire 2 mois avant la fin du délai de 2 ans exposé ci-dessus.

## 6 - Assurance dommage-ouvrage

**L'assurance dommage-ouvrage garantit le remboursement et la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux (fin officielle du chantier), sans attendre une décision de justice.**

### Personnes concernées

Cette assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier par le maître d'ouvrage (personne qui fait construire ou réaliser des travaux par une entreprise).

### Nature des dommages

Il s'agit des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination (par exemple, effondrement résultant d'un vice de construction). Cette assurance ne garantit pas les risques de non achèvement de chantier.

### Prise d'effet et durée

L'assurance dommages-ouvrages prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, soit 1 an après la réception des travaux. Elle ne joue donc qu'à compter de la deuxième année. Elle expire en même temps que la garantie décennale, soit une durée de 9 ans.

### Refus de l'assureur

Si l'assureur que vous avez consulté a laissé passer 45 jours sans répondre à votre demande, formulée par courrier recommandé avec accusé réception, son silence est considéré comme un refus. Vous avez dès lors 15 jours pour saisir par lettre recommandée, le Bureau central de tarification (BCT). Celui-ci fixera le montant de la cotisation à payer, et l'assureur sera tenu de vous garantir.

# 7 - Permis de construire MODIFICATIF

En cours de construction, il peut être nécessaire de faire évoluer votre projet. La demande de Permis de construire modificatif peut être déposée à tout moment, dès l'instant que la D.A.A.C.T. n'a pas encore été validée.

## Les modifications apportées

Les modifications apportées à votre projet initial ne peuvent concerner que des petites modifications telles que les exemples suivants :

- l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple un changement de façade),
- la réduction ou l'augmentation mineure de la surface de plancher,
- le changement de destination d'une partie des locaux.

Dans le cas contraire vous devez déposer un nouveau Permis de construire.



Demande de  
**Modification d'un permis délivré  
en cours de validité**

1/7



N° 13411\*03

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

## Le formulaire

La demande de Permis modificatif doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°13411\*02 et être déposée directement en Mairie ou envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Délai d'instruction

Le délai est le même que pour le Permis de construire initial.

## Durée de validité

Le Permis modificatif ne proroge pas le délai de validité du permis en cours de validité ; c'est-à-dire que le délai de validité reste le même à compter de l'autorisation initiale (plus prolongation d'un an, si demandée).

**Vous pouvez utiliser ce formulaire si :**

- Vous souhaitez modifier un permis qui vous a été délivré et qui est en cours de validité.

Un permis est valable deux ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PR Dpt Commune Année N° de dossier N° modif

La présente demande a été reçue à la mairie

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ Chef de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :  à l'Architecte des Bâtiments de France  
 au Directeur du Parc National

**1 - Désignation du permis**

Autorisation délivrée :

Permis de construire

Permis d'aménager

N° permis : \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_

Date de délivrance du permis : \_\_\_\_\_

**2 - Identité du ou des demandeurs**

**Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme**

Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2<sup>ème</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs»

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

**Vous êtes un particulier** Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**Date et lieu de naissance**

Date : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

Département : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Catégorie juridique : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**3 - Coordonnées du demandeur**

Ne remplir que si les coordonnées du demandeur sont modifiées

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : \_\_\_\_\_ Localité : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_



## 8 - La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)

Dès l'achèvement de vos travaux, vous devez déposer une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en mairie (D.A.A.C.T.)

### Le formulaire

La déclaration doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°13408\*02. Téléchargeable sur : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R1978.xhtml> Ou disponible en Mairie ou au service urbanisme de la Communauté de communes des Loges.

Le formulaire doit être complété de pièces, dont la liste est limitativement énumérée sur la notice de déclaration d'achèvement des travaux :

- Pour les ventes et locations de logements, d'une attestation effectuée par un contrôleur technique agréé ou un architecte précisant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité des personnes handicapées,
- Pour les bâtiments neufs d'habitation (non limitatif), une attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

Le dossier doit être établi en **3 exemplaires** et être déposé directement en Mairie ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

### Contrôle par le Service Urbanisme :

Vous vous engagez sur la fin et sur la conformité des travaux et aménagements autorisés lorsque vous déposez la déclaration.

Nous pouvons être amenés à réaliser un contrôle dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de cette déclaration. Ce délai est porté à 5 mois lorsque ce contrôle est obligatoire ; notamment si votre construction est située en zone Plan de Prévention du Risque Inondation.

### Anomalie constatée

Si nous constatons une anomalie dans les délais de 3 ou 5 mois, nous vous demanderons soit d'y remédier en effectuant les travaux nécessaires soit de déposer un Permis de construire modificatif. Dans le cas contraire nous pouvons être amenés à dresser procès-verbal (pouvant donner suite à amendes et poursuites judiciaires.)

## 9 - Piscine

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, les piscines nouvellement construites ou existantes doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade, notamment des jeunes enfants (Article L128-1 du Code de la Construction et de l'habitation).

- Sont concernées les piscines privées à usage individuel ou collectif de plein air, dont le bassin est enterré ou semi enterré.
- Ne sont pas concernées les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables.

Quatre dispositifs permettent de satisfaire aux exigences de sécurité :

- les barrières de protection
- les couvertures
- les abris
- les alarmes.

Attention à ce que ces dispositifs soient conformes aux normes homologuées.



