

83



Var

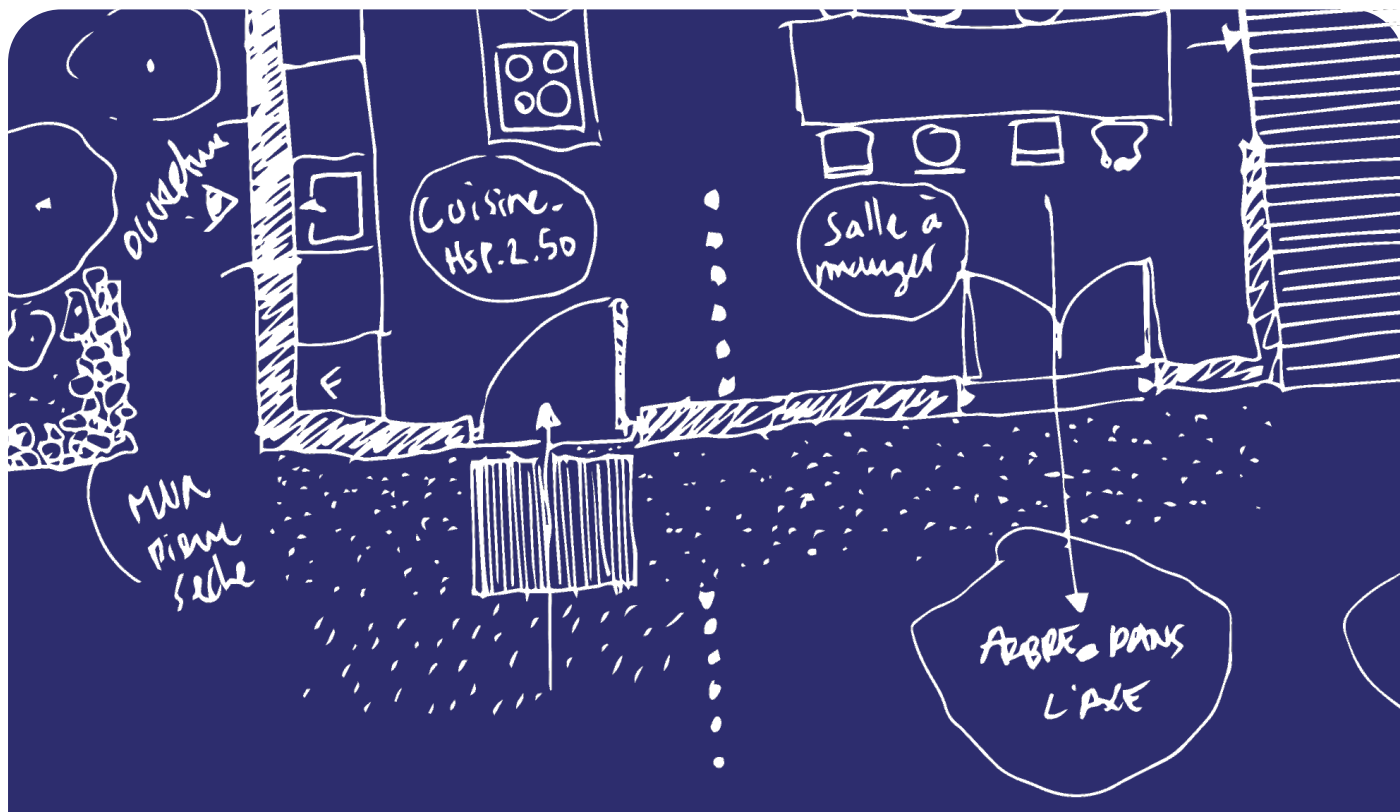
**c|a.u.e**

Conseil d'architecture, d'urbanisme  
et de l'environnement

# AUTORISATIONS D'URBANISME

LES FICHES CONSEILS POUR VOS PROJETS





**Besoin d'un conseil sur un projet  
de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?**

Le CAUE Var et son réseau de professionnels vous accompagnent en amont dans la réflexion pour un projet bien pensé puis dans la constitution de votre dossier en vue de sa réalisation.

Ces fiches-conseils vous guident dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de ce projet.

**Publiées sous la direction de :**  
Wilfrid JAUBERT, Directeur du CAUE Var

Fiches-conseils adaptées par le CAUE Var avec l'aimable autorisation  
du CAUE Gironde



# JE M'INFORME

- 01. Abécédaire
- 02. Plan local d'urbanisme
- 03. Les étapes de la construction neuve
- 04. Travaux autour de l'existant
- 05. Intervention en site protégé
- 06. Accessibilité personnes à mobilité réduite
- 07. Construire une piscine

# JE CONSTRUIS

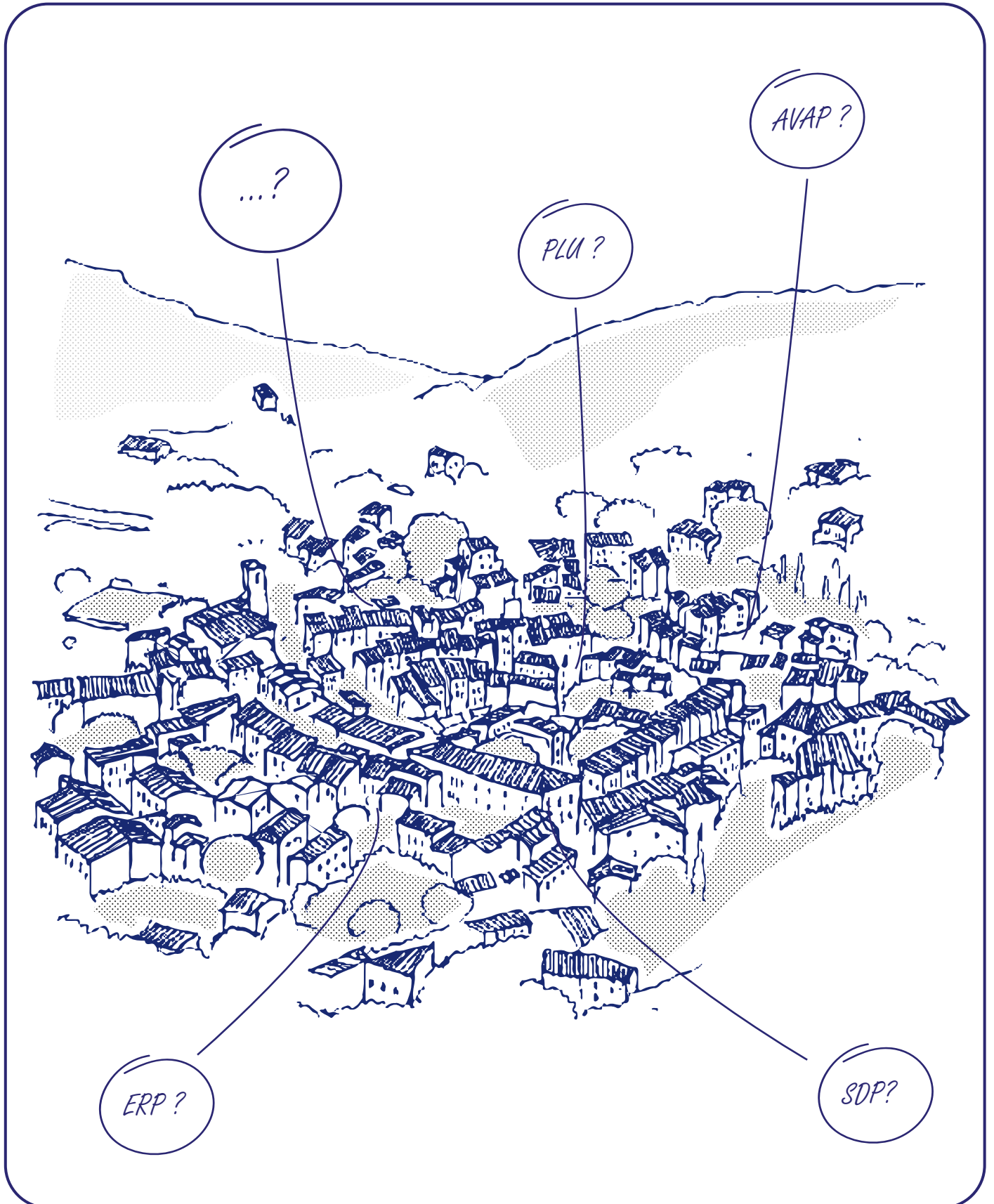
- 14. La déclaration d'ouverture du chantier
- 15. L'assurance dommage ouvrage
- 16. La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux

*N'hésitez pas à consulter notre site de nouvelles fiches peuvent être réalisées en fonction de l'actualité.*

# JE ME PRÉPARE

- 08. Quelle autorisation d'urbanisme pour mon projet ?
- 09. Le certificat d'urbanisme
- 10. Constituer son dossier de permis de construire ou déclaration préalable
- 11. Le recours à un architecte
- 12. Les surfaces réglementaires
- 13. La taxe d'aménagement





### LES ACTEURS

- ABF** : Architecte des Batiments de France
- ADE** : Architecte Diplômé d'Etat
- ADS** : Application du Droit des Sols
- AMO** : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage
- AMT** : Assistance à la Maîtrise des Travaux
- AUE** : Architecte Urbaniste d'État
- BET** : Bureau d'Études Techniques
- CAUE** : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement
- CGT** : Conduite Générale des Travaux
- CSPS** : Coordinateur Sécurité et Protection Santé
- CSTB** : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
- DPLG** : Architecte Diplômé Par Le Gouvernement
- HMONP** : Habilitation à la Maîtrise d'Oeuvre en Nom Propre
- MOA / MO** : Maître d'Ouvrage
- MOE** : Maître d'Oeuvre
- OPC** : Ordonnancement, Pilotage, Coordination
- UDAP** : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

### RÈGLEMENTATION URBAINE ET PATRIMONIALE

- AVAP** : Aire de Valorisation du Patrimoine
- EBC** : Espace Boisé Classé (à créer ou à conserver)
- HQE** : Haute Qualité Environnementale
- NGF** : Nivellement Général de la France
- OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAPI** : Programmes d'Actions et de prévention des Inondations
- PCAET** : Plan Climat Air-Énergie Territorial
- PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PPP** : Prescriptions Paysagères Particulières
- PPRI** : Plan de Prévention Risque Inondation
- PRO** : Phase de Projet (après le PC)
- RE 2020** : Règlementation Environnementale 2020
- RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- RT 2012** : Règlementation Thermique 2012
- RTex** : Règlementation Thermique Existant
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SPR** : Site Patrimonial Remarquable
- TVB** : Trame Verte et Bleue
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
- ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

### DOCUMENTATION ET AUTORISATIONS

**CCMI** : Contrat de Construction de Maison Individuelle

**DCE** : Dossier de Consultation des Entreprises

**DO** : Dommage Ouvrage (assurance)

**DOC** : Déclaration d'Ouverture de Chantier

**DAACT**: Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

**DOE** : Dossier des Ouvrages Exécutés

**DP** : Déclaration Préalable

**DQE** : Devis Qualitatif Estimatif

**DTU** : Documents Techniques Unifiés

**ESQ** : Esquisse

**EXE** : Exécution

**OS** : Ordre de Service

**PC** : Permis de Construire

**PEO** : Plan d'Execution des Ouvrages

**PV** : Procès Verbal de Chantier

### TRAVAUX

**APD** : Avant Projet Définitif

**APS** : Avant Projet Sommaire

**BET** : Bureau d'Études Techniques

**CES** : Coefficient d'Emprise au Sol

**EP** : Eaux Pluviales

**ERP** : Établissement Recevant du Public

**EU** : Eaux Usées

**EV** : Eaux Vannes

**GO** : Gros Oeuvre

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**IGH** : Immeuble de Grande Hauteur

**PMR** : Personne à Mobilité Réduite

**SDP** : Surface De Plancher

**SHAB** : Surface Habitable

**VRD** : Voirie et Réseaux Divers



### Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

### Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

### Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

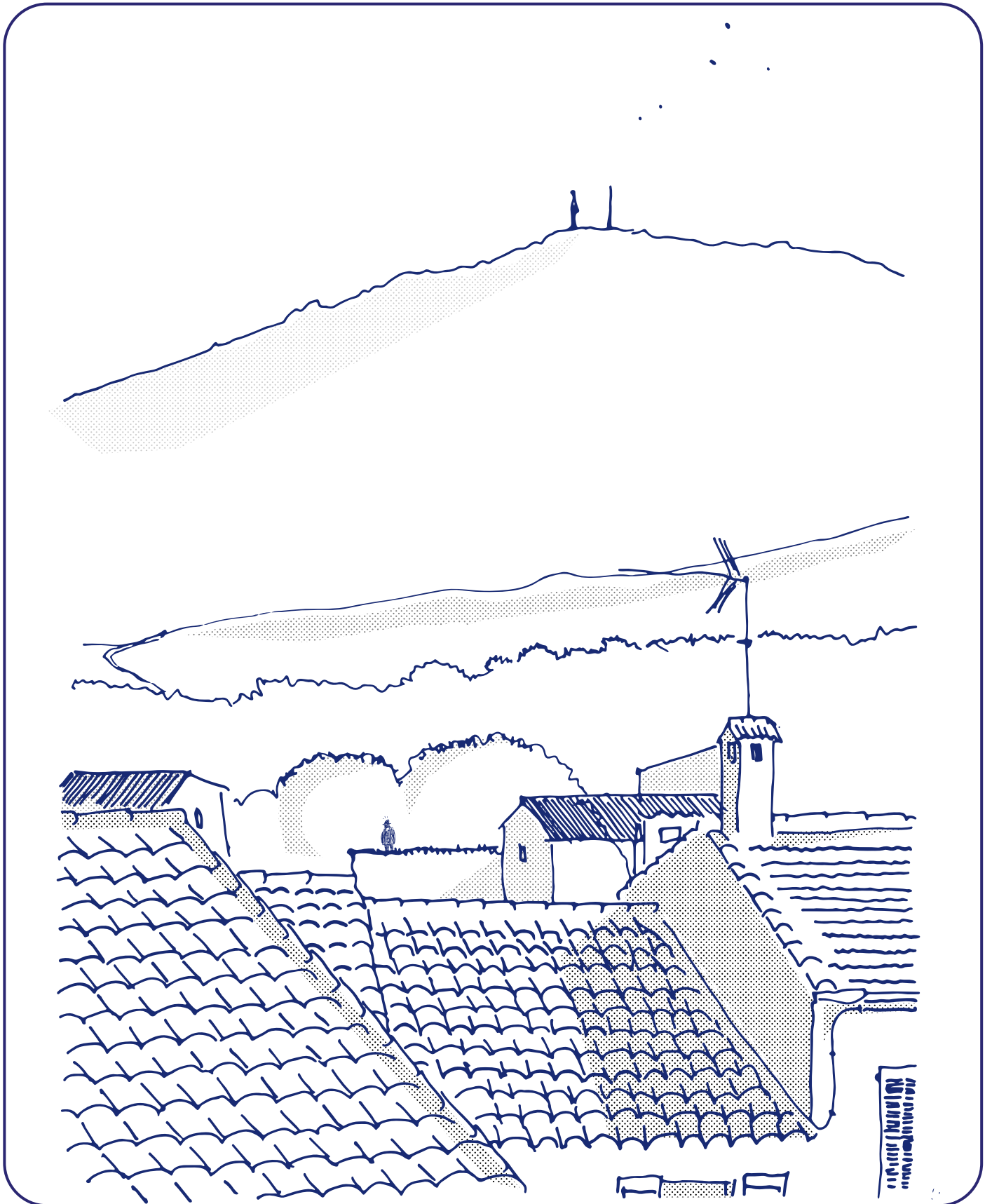
### Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75  
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon  
contact@cauevar.fr  
www.cauevar.fr



### Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?

Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.





### Qu'est ce qu'un PLU ?

Vous devez consulter le PLU avant toute demande de dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir... Votre projet doit correspondre aux critères du plan local d'urbanisme de votre commune.

Le PLU est un ensemble de documents d'urbanisme juridiques qui règlemente l'occupation des sols. Il établit des règles pour les terrains publics et privés. Et a pour but de réussir un aménagement du territoire et un renouvellement urbain en ayant une cohérence territoriale, un cadre de vie de qualité pour les habitants ainsi qu'un développement urbain inséré dans un projet global environnemental.

#### Il est composé de 4 documents majeurs :

🔗 **Le règlement du PLU** composé d'un zonage et des prescriptions établies pour chaque zone.

🔗 **Le rapport de présentation** qui expose un diagnostic du territoire, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix du PADD et expose les mesures envisagées afin de réduire les conséquences dommageables de la mise en application du PLU sur l'environnement.

🔗 **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui présente les objectifs et les directions en termes d'aménagement du territoire pris par la commune.

🔗 **Les orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP)** qui sont là afin d'exprimer la stratégie d'aménagement d'un secteur ou de la collectivité territoriale.

On peut aussi retrouver des documents graphiques exprimant le règlement sous forme de carte afin de délimiter les zones.

#### Il existe 4 types de zones principales :

🔗 **Les zones urbaines (zone U)** désignent les zones urbaines mêlant les fonctions d'habitat, de commerces, d'activités et de services. On retrouve souvent des bâtiments homogènes en termes d'aspect et de volumétrie.

🔗 **Les zones à urbaniser (zone AU)**, sont des zones où les constructions y sont autorisées lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévues par les OAP et le règlement.

🔗 **Les zones agricoles (zone A)** sont des zones contenant des parcelles sources de richesse agronomique et paysagère dans lesquelles les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole. Seule la construction des équipements nécessaires à l'exploitation agricole et des équipements publics est possible.

🔗 **Les zones naturelles et forestières (zone N)**, ces zones désignent les secteurs naturels et forestiers d'une commune, la norme est le principe d'inconstructibilité afin de sauvegarder le territoire.

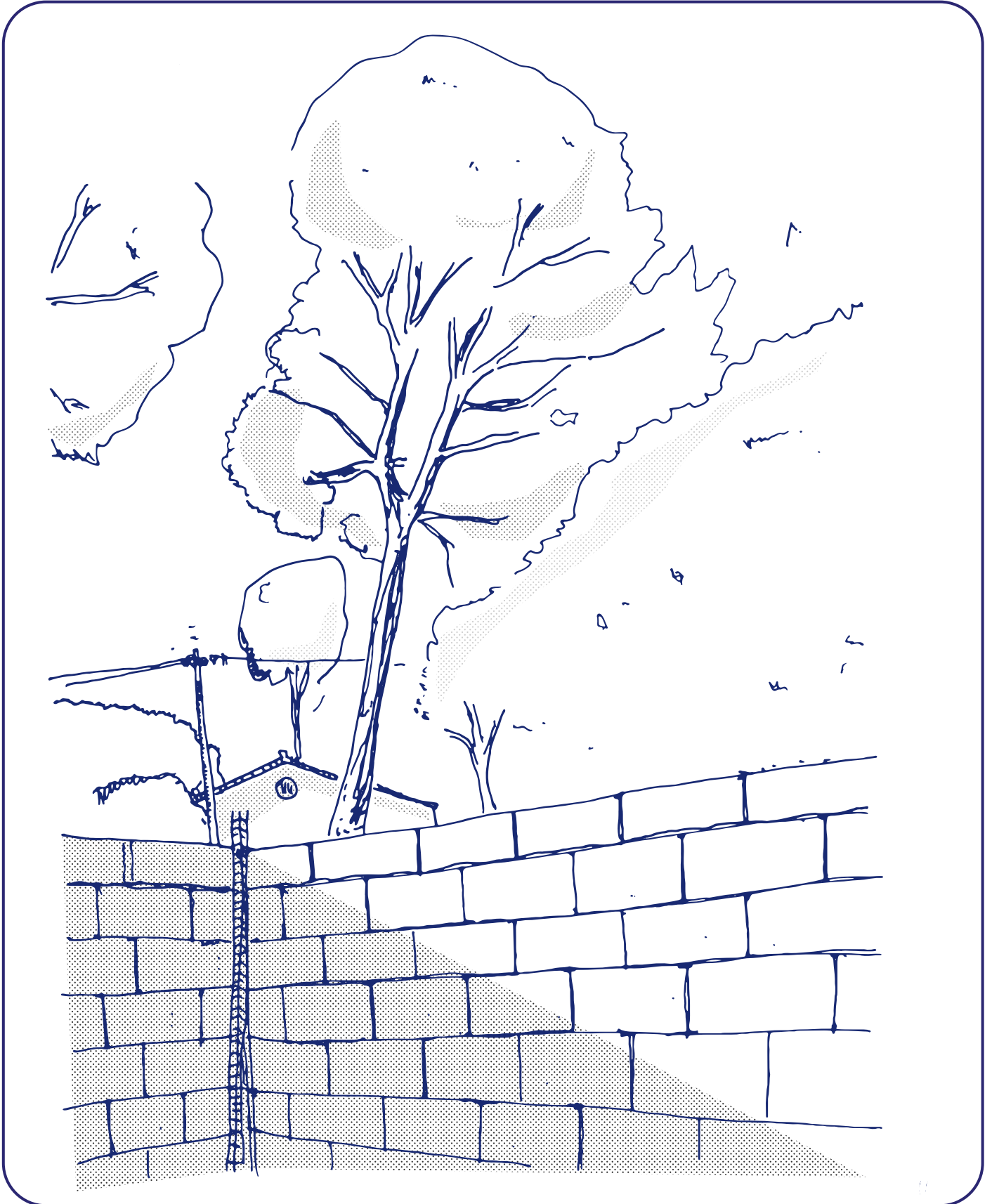


### À SAVOIR

**Le PLU des communes peut être consulté en ligne sur le site internet des communes ou en mairie. Cas particulier : Le PLUi, il s'agit d'un PLU intercommunal que vous pouvez souvent retrouver sur le site internet de la communauté de communes et sur le site [geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://geoportail-urbanisme.gouv.fr)**

LES ETAPES DE LA CONSTRUCTION  
NEUVE

JE M'INFORME



### 1. Choisir son terrain

🔍 **Se renseigner sur les risques** identifiés

-> [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) dans le Var :

Incendies, inondations, risques côtiers, nature des sols (attention au gonflement des sols argileux, pollution des sols).

🔍 **Est-il est situé en espace protégé :**

- En abord ou dans le rayon de protection à 500m d'un Monument Historique
- En site patrimonial remarquable
- En site inscrit
- En site classé

-> Voir site Atlas des Patrimoines <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Tous les travaux sur les immeubles protégés au titre des abords sont soumis à l'accord de l'ABF.

-> Voir ZPPAUP et SPR de la commune -> Nécessitera l'avis d'un ABF.

🔍 **Connaître le règlement d'urbanisme applicable sur votre terrain :** Voir PLU, POS, et OAP de la commune (disponibles en Mairie et sur leur site) -> Dépôt d'un CUa (voir fiche) pour connaître la constructibilité du terrain.

🔍 **Connaître les caractéristiques du terrain :** forme, pente, orientations, accès, mitoyenneté, bâti existant -> Faire établir un relevé topographique par un géomètre.

🔍 **Vérifier la présence de servitudes :**

Faire établir un constat d'huissier pour les avoisinants (voirie publique, propriétés et constructions mitoyennes...), identifier la borne incendie la plus proche.

### 2. Savoir à qui confier la construction

Vous pouvez confier votre chantier à :

🔍 Un **architecte** ou un **maître d'œuvre** (artisan, entreprise...):  
Vous signerez un contrat de maîtrise d'œuvre et des marchés de travaux avec chaque entreprise qui interviendra.

🔍 Un **constructeur** : vous signerez un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI)

**Attention :** Au delà de **150m<sup>2</sup>** de surface de plancher (voir fiche «surfaces réglementaires» ), le dossier doit obligatoirement être réalisé par un architecte inscrit à l'**Ordre des Architectes**.

LE CAUE  
VOUS INFORME !

### 3. Demander les autorisations

(voir fiche autorisations)

- 🔍 Afficher le permis sur la voie publique dès l'obtention.
- 🔍 Attendre le délais de recours des tiers de 2 mois + 1 mois de recours administratif avant de débiter les travaux.

## À SAVOIR

**Votre construction doit obligatoirement être conforme à la RE 2020 (Règlementation Environnementale 2020). Plus d'informations sur [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)**

## LES ETAPES DE LA CONSTRUCTION NEUVE

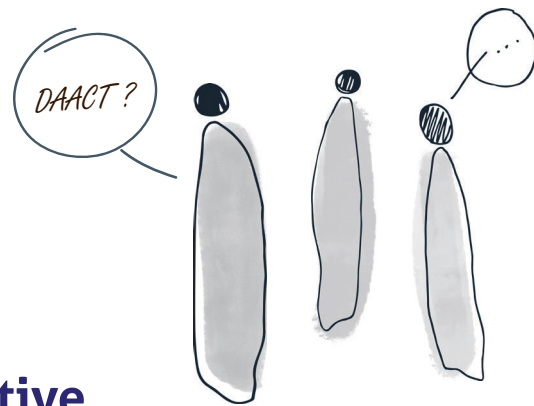
## JE M'INFORME

### 4. Le commencement des travaux

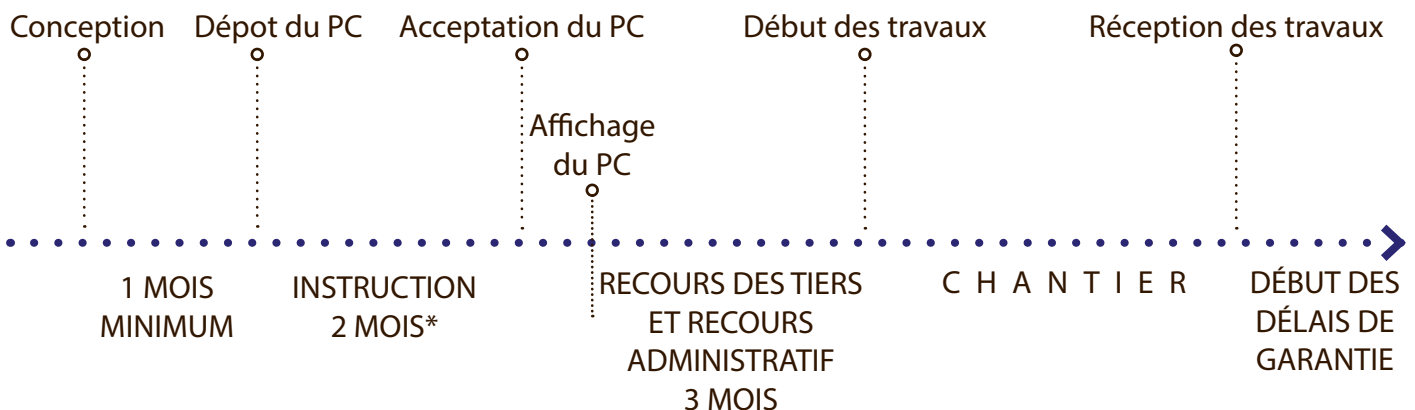
- Souscrire à une assurance dommage ouvrage
- Déposer une déclaration d'ouverture de chantier (DOC)
- Avertir les voisins des travaux à venir
- Sécuriser et approvisionner le chantier (cabane de chantier, liaison aux services publics)
- Signer les marchés de travaux avec les entreprises concernées

### 5. La réception des travaux

- « La réception est l'acte par lequel le Maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves » Article 1792-6 du Code Civil
- En fin de chantier, déposer une Déclaration Attestant de l'achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT)
- Réalisation des PV de réception
- Elle engendre la transmission de la surveillance du chantier au maître d'ouvrage
- Elle marque le début des délais de garanties



### Frise chronologique récapitulative



\* Peut varier de 1 à 8 mois selon la nature du projet

### Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

### Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

### Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

### Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75  
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon  
contact@cauevar.fr  
www.cauevar.fr



### Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?

Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.



## Quel type de construction ?

Les travaux envisagés sur une construction existante peuvent porter tant sur la démolition de tout ou partie de celle-ci que sur l'opération de construction proprement dite.

Les existants peuvent être définis comme les parties anciennes de la construction présentes avant l'ouverture du chantier et sur, sous ou dans lesquelles seront exécutés les travaux neufs. Les travaux sur existant concernent toute une série de travaux divers en nature et en importance.

Il peut s'agir de travaux :

- de **rénovation** (amélioration générale de l'ouvrage) ;
- de **réhabilitation** (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur) ;
- de **restauration** (remise de l'ouvrage dans son état d'origine) ;
- d'**extension** (agrandissement de la surface d'un ouvrage) ;
- de **réparation** (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

## La construction régulière

**Sera considérée comme régulière, une construction édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue et ayant fait l'objet d'une conformité à l'issue de l'achèvement.**

Une telle construction "sécurisée" peut ainsi, sans aucune difficulté, évoluer et faire l'objet de nouveaux travaux au terme d'une nouvelle autorisation d'urbanisme délivrée au regard de la réglementation en vigueur.

Il faut pour cela disposer de l'arrêté de permis ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, ainsi que la déclaration d'achèvement des travaux.

Le respect de cette procédure ne soustrait pas pour autant le maître d'ouvrage de son obligation de requérir l'accord préalable de l'architecte de la construction initiale sur les modifications apportées à son oeuvre architecturale.

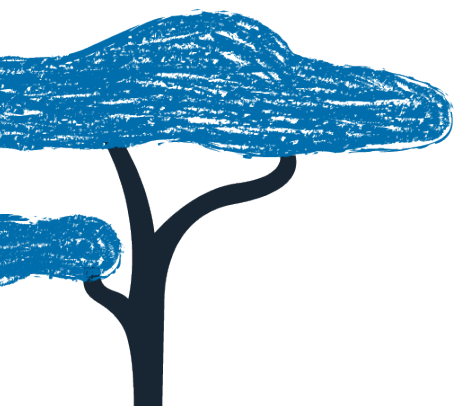
## La construction irrégulière

Une construction est irrégulière quand :

- Elle est édifiée sans autorisation d'urbanisme.
- Elle est non conforme à l'autorisation délivrée.
- Son permis de construire est annulé.
- Elle est une construction qui postérieurement à son édification a fait l'objet de travaux sans autorisation ou non conforme à l'autorisation qui avait été obtenue pour réaliser ces travaux.

Il existe **2 solutions** pour faire des travaux sur construction irrégulière :

- On peut déposer un permis de construire permettant de régulariser l'ensemble du bâtiment.
- Il est aussi possible de bénéficier de la préservation ou de la mise aux normes en cas de construction ancienne.



### Tableau récapitulatif des documents nécessaires en fonction de la nature des travaux

Exemples	Dispense de formalité	Déclaration préalable	Permis de construire
Travaux d'entretien et de réparation ordinaire	oui	non	non
Travaux de ravalement	oui si en dehors d'un secteur particulier	oui si secteur particulier (secteurs sauvegardés)	non
Travaux de modifications de l'aspect extérieur (ex: impl. Panneaux photovoltaïques)	non	oui	Oui si avec rajout d'ouvrages
Travaux d'aménagement intérieur	oui	Oui si création SP* ou ES* entre 5 et 20 m <sup>2</sup>	Oui si création SP ou ES > 20 m <sup>2</sup>
Travaux de transformation d'un bâtiment existant	Oui en l'absence de changement de destination	Oui si changement de destination	Oui si changement de destination + modification structures porteuses ou façade.
Travaux de réhabilitation lourde	non	Oui sous certaines conditions restrictives	oui si création d'une SP ES > 20 m <sup>2</sup>

SP \* : Surface de plancher

ES \* : Emprise au sol



### A SAVOIR !

***Si les travaux projetés sont dissociables de la construction existante irrégulière, c'est-à-dire que les travaux ne sont ni attenants, ni structurellement liés à la construction existante, il n'est pas exigé de régulariser l'ensemble des travaux, et ce, quand bien même les travaux projetés se situent sur la même unité foncière que la construction existante irrégulière.***



### Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

### Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

### Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

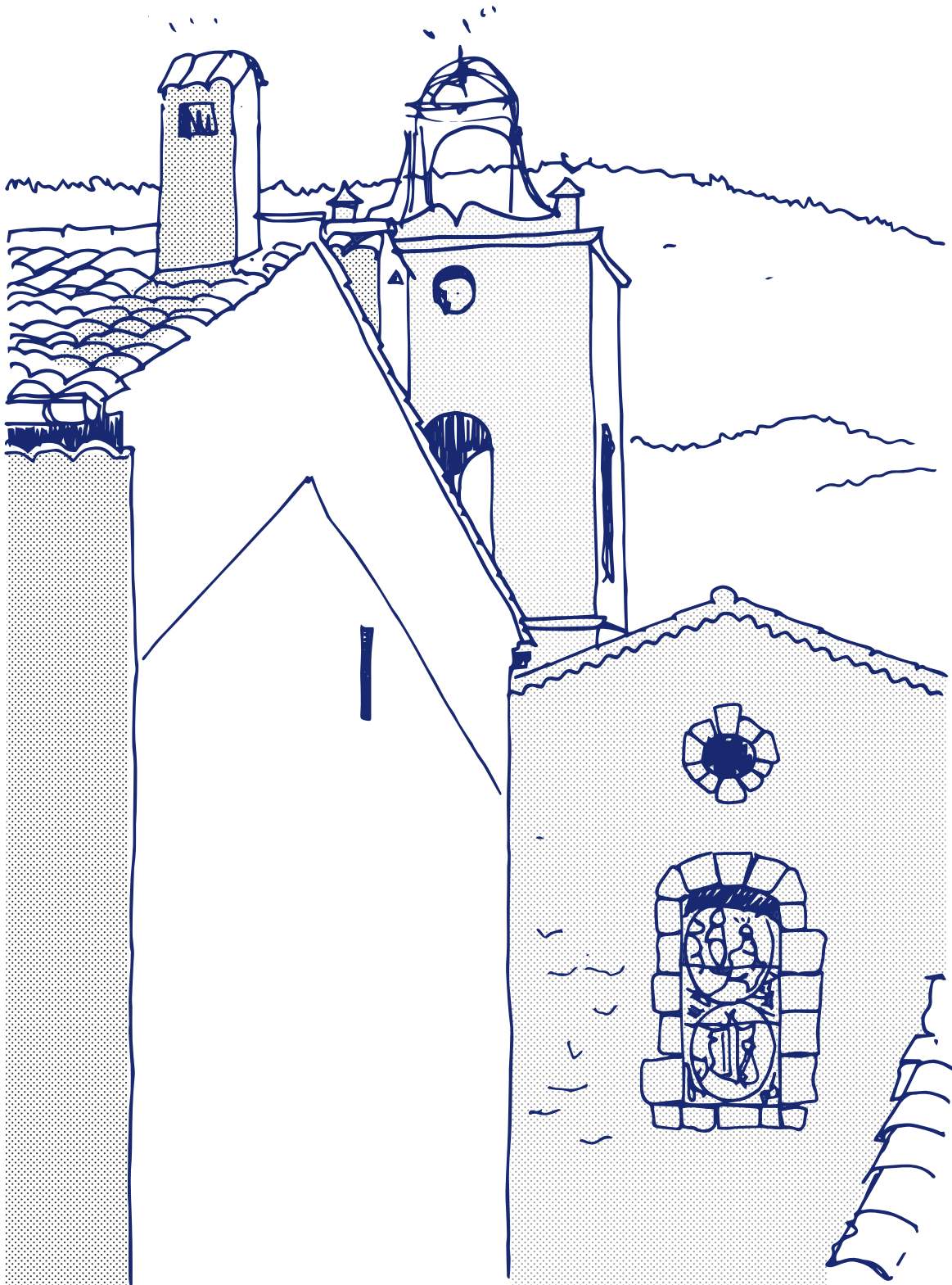
### Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75  
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon  
contact@cauevar.fr  
www.cauevar.fr



### Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?

Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.



Les constructions ou modifications susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble bâti ou non bâti se situant en espace protégé sont soumis à une autorisation nécessitant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## Quels sont les sites concernés ?

Les abords des monuments historiques : dans un rayon de 500m autour d'un monument historique ou dans un périmètre délimité des abords.

Les sites et monuments naturels, les sites inscrits et classés.

-> Pour savoir si votre projet est dans le périmètre d'un monument historique, consulter l' **Atlas des patrimoines**.

Il existe deux appellations reconnaissant la valeur d'un monument historique :

L'**inscription** est le premier niveau de protection, le **classement** est le niveau le plus élevé pour les immeubles dont la conservation présente un intérêt public.

Le propriétaire d'un bien protégé au titre des MH (Monuments Historiques) peut bénéficier de certains avantages comme des subventions liées à l'entretien ou des dispositifs fiscaux en faveur de sa conservation.

-> Voir site DRAC <https://www.culture.gouv.fr/Aides-demarches/Protections-labels-et-appellations/Protection-au-titre-des-Monuments-historiques>

## Avis Simple et Avis Conforme

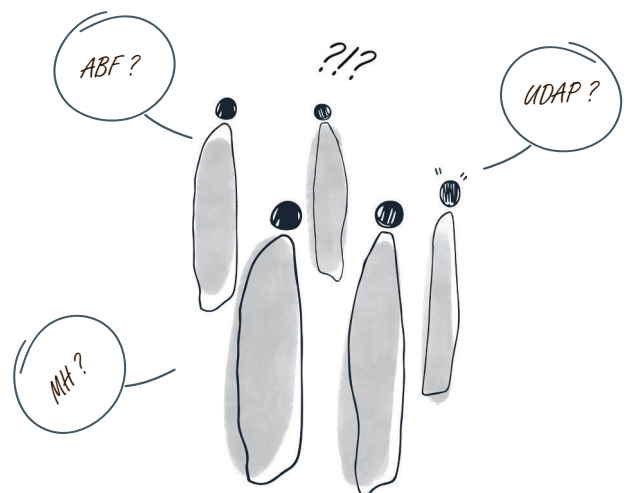
Lorsqu'un projet est envisagé dans les espaces protégés ou aux abords des monuments historiques, un ABF doit impérativement donner son avis afin que le maître d'ouvrage puisse avoir son autorisation de travaux.

L'ABF peut émettre deux types d'avis :

• L'**avis simple** : il n'a pas de force contraignante, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, peut ne pas le prendre en compte

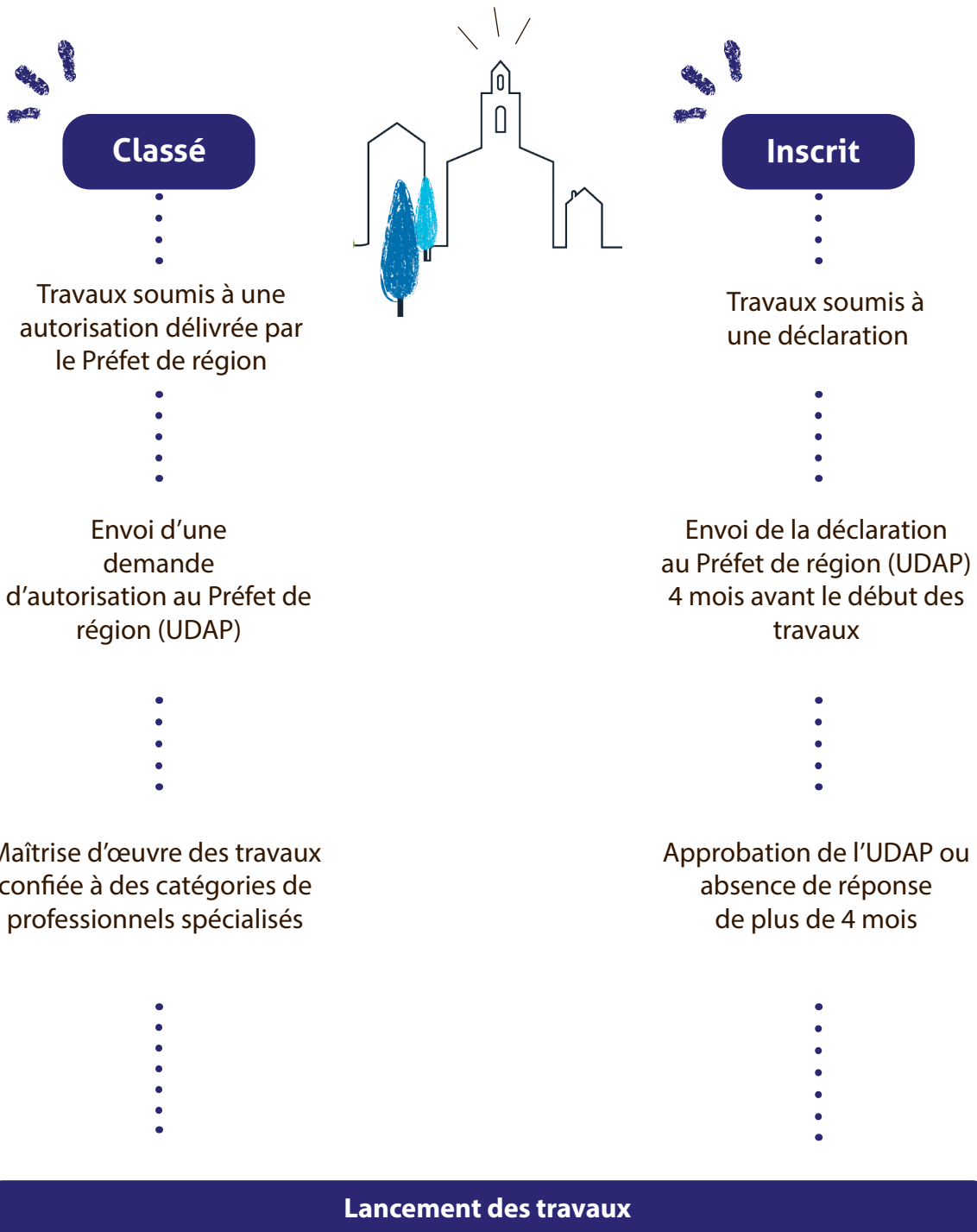
• L'**avis conforme** : l'autorité compétente a pour obligation de le suivre pour établir sa décision

**L'ABF est chargé d'envoyer sa décision en courrier recommandé avec accusé de réception ou par mail. En cas de non-réponse de sa part dans les délais impartis, l'avis est réputé favorable.**



**« L'immeuble classé au titre des Monuments Historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative ». (Art. L621-9 du code du patrimoine)**

### Effectuer des travaux sur un Monument Historique



### Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

### Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

### Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

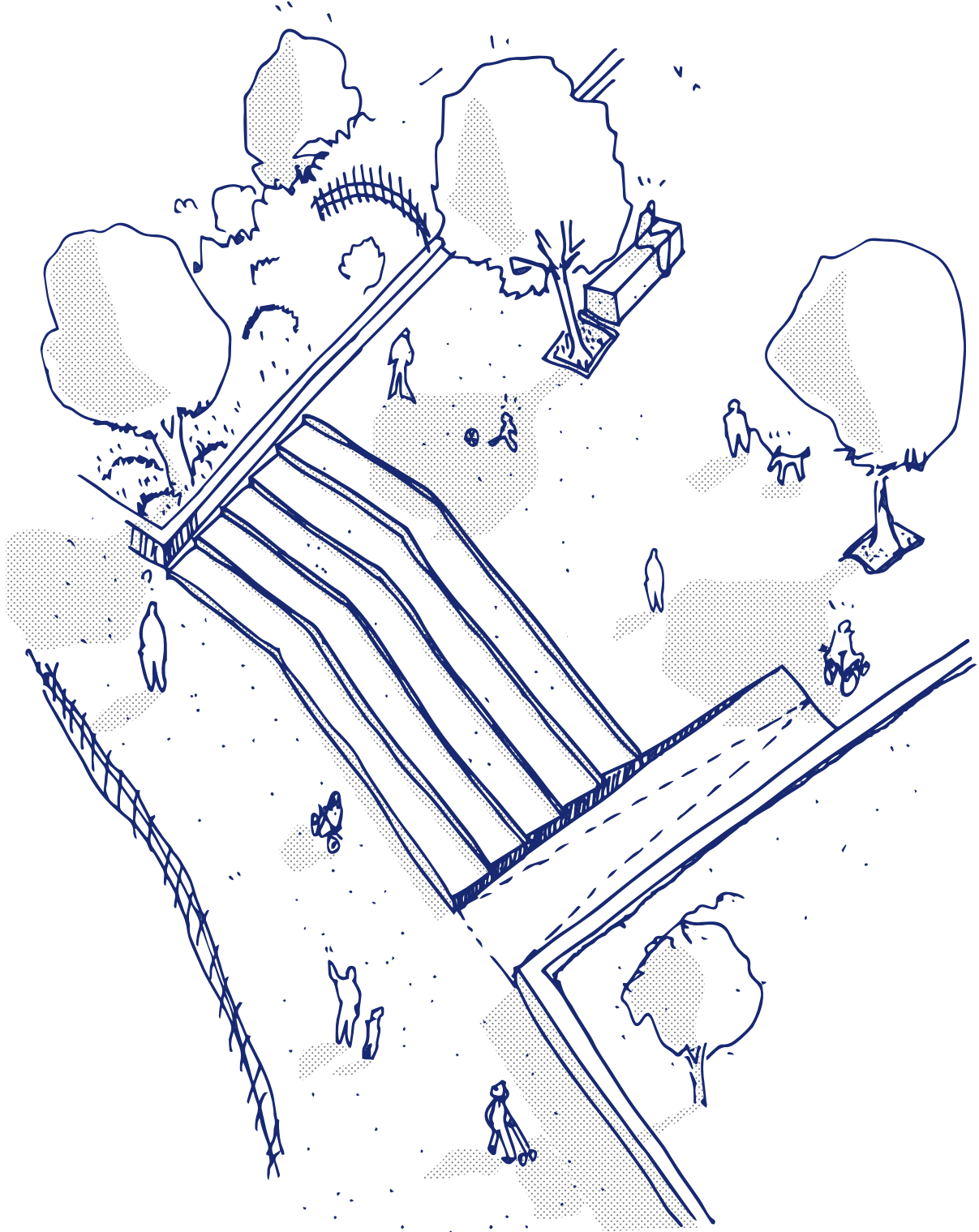
### Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75  
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon  
contact@cauevar.fr  
www.cauevar.fr



### Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?

Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.



PMR est l'acronyme de « Personne à Mobilité Réduite ». Cette notion concerne toutes les personnes en situation de handicap et celles qui présentent des difficultés à se déplacer. Qu'il soit physique, moteur, visuel, auditif, psychique ou mental, un handicap doit être soulagé par un environnement et des équipements adaptés qui répondent aux besoins des personnes à mobilité réduite.

### Principales règles d'accessibilité

Ces normes viennent définir quel est le **degré d'accessibilité** pour personnes à mobilité réduite.

Ces dernières doivent pouvoir accéder aux bâtiments d'habitation et aux zones ouvertes au public. Voici quelques éléments à retenir pour faire un point de situation sur les principales normes PMR imposées aujourd'hui :

#### 🌀 **Accessibilité des bâtiments aux fauteuils roulants :**

L'accès handicapé implique que tous les bâtiments publics puissent accueillir les personnes en fauteuil roulant. Ces lieux doivent leur être accessibles facilement, notamment grâce à une rampe conçue à cet effet. Les normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite définissent la présence d'un ascenseur ou élévateur ainsi que les largeurs imposées des portes d'accès. La présence d'escaliers ne suffit donc pas en matière d'accessibilité.

#### 🌀 **Normes pour les personnes malvoyantes :**

Pour les personnes qui éprouvent des difficultés de vue la législation prévoit d'ajouter une signalétique permettant de pallier la déficience visuelle des individus en situation de handicap. Une bande podotactile permet d'éviter tout risque d'accident et protège les usagers des obstacles divers au sein des espaces publics.

#### 🌀 **Eclairage artificiel suffisamment puissant :**

Selon l'endroit qu'il faut éclairer, la réglementation PMR définit quelle doit être la puissance lumineuse indispensable pour garantir à chacun de s'orienter.

### Solution d'accessibilité équivalente

Pour atteindre le niveau d'accessibilité prévu par la réglementation dans un ERP existant ou créé dans un cadre bâti existant, vous pouvez demander au préfet l'autorisation de faire autrement.

Par une proposition technique, technologique ou architecturale nouvelle, vous lui proposez une **solution d'accessibilité équivalente**.

Si l'accès à l'ensemble des prestations est impossible dans un ERP existant, les personnes à mobilité réduite peuvent accéder à l'ensemble des prestations dans une partie seulement du bâtiment. Dans ce cas, les prestations inaccessibles sont rendues accessibles par des mesures de substitution.

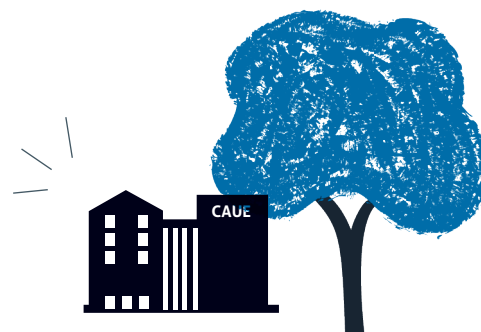
#### **Exemple :**

Une mairie peut proposer une permanence régulière située dans un local accessible de son service d'état civil situé à l'étage.

🌀 **WC et lavabos :** les normes d'accessibilité pour handicapés (PMR) précisent les espaces nécessaires pour permettre aux personnes en fauteuil roulant de pouvoir utiliser convenablement les sanitaires.

🌀 **Poignées de porte :** les poignées doivent pouvoir être saisies facilement par une personne handicapée.

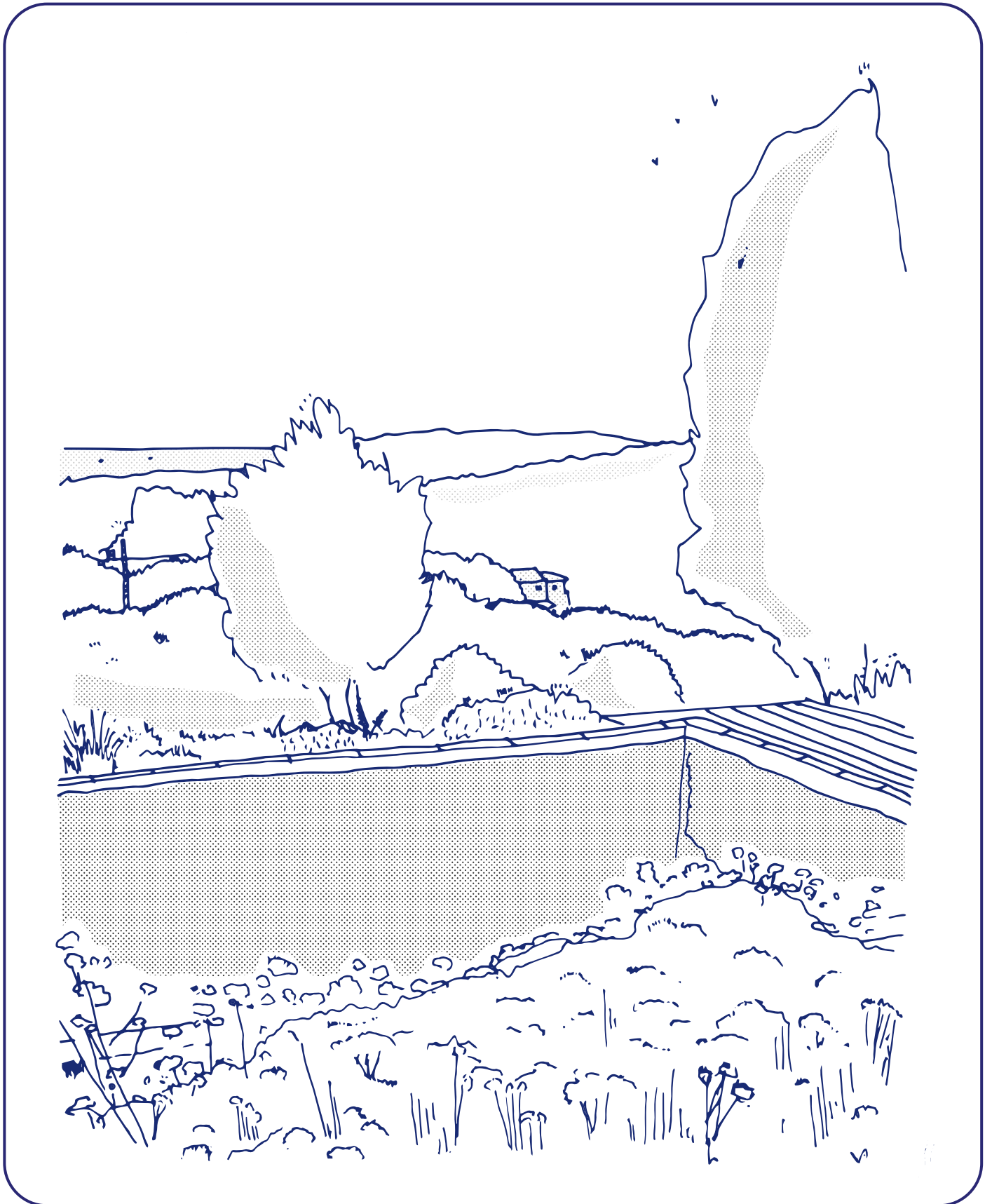
🌀 **Signalétique adaptée :** la signalisation dépend de la distance entre la signalétique et le lecteur.



# CONSTRUIRE UNE PISCINE

# 07.

## JE M'INFORME





Tout d'abord, une déclaration préalable ou un permis de construire peut être une étape obligatoire avant d'engager des travaux de construction d'une piscine sur sa parcelle. Cela peut dépendre de la surface du bassin, de la couverture de la piscine et/ou de la durée d'installation. Une piscine est une construction qu'elle soit couverte ou non, enterrée ou hors sol et avec ou sans fondations.

### Règles d'urbanisme

Les piscines sont soumises au respect des règles d'urbanisme sauf si stipulé dans le règlement ou si elles sont temporaires (piscine hors sol posée moins de 3 mois).

Tous les ouvrages constitutifs d'une piscine (bassin, margelles, plage ou terrasse qui forme l'espace de vie, si ils sont solidaires) sont soumis aux règles d'urbanisme. Le règlement peut imposer des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux fonds de propriété ou à la voie publique, entre deux constructions.

De plus, s'il impose un pourcentage maximum d'emprise au sol, cela s'applique aux piscines sauf si disposition contraire.

Une piscine découverte peut être considérée comme une extension d'une habitation si elle est située à proximité et qu'elle forme un ensemble architectural.

#### ✎ Autorisations d'urbanisme :

Pour déterminer à quel type d'autorisation sont soumises les piscines, deux critères cumulatifs sont utilisés : la superficie du bassin et la hauteur de la couverture.

L'installation d'un abri de piscine est soumis à un permis de construire (PC) si elle est située dans un site classé ou un secteur sauvegardé (Code de l'urbanisme Art. R. 421-1 et R. 421-2, e, a contrario)

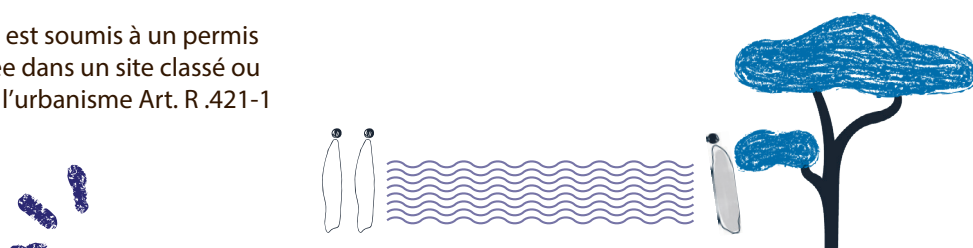
#### ✎ Taxes applicables :

Les piscines sont soumises à la taxe d'aménagement, les services sociaux considèrent qu'une piscine améliore la qualité de vie de façon significative et la valeur locative sera alors réévaluée avec ses conséquences sur les taxes locales.

#### ✎ Sécurité :

Les piscines privées dont le bassin est enterré ou semi-enterré doivent être équipées d'un dispositif de sécurité comme des barrières de protection d'accès au bassin (norme NF P 90-306), de systèmes d'alarmes (norme NF P 90-307), d'une couverture de sécurité avec un dispositif d'accrochage (norme NF P 90-308) ou un abri piscine (norme NF P 90-309).

Les piscines en kit doivent répondre à la norme Afnor (NF P 90-302) d'août 2002, norme amendée en juin 2003 pour les bassins en bois. Les systèmes de filtration (pièces d'aspiration et de reprise des eaux) doivent répondre à la norme XP P 90-314.



	Sans couverture ou couverture $\leq 1,80$ m	Couverture $> 1,80$ m
Bassin $< 10$ m <sup>2</sup>	DP si secteur particulier (secteur sauvegardé)	DP si secteur particulier (secteur sauvegardé)
$10$ m <sup>2</sup> $<$ Bassin $\leq 100$ m <sup>2</sup>	Déclaration préalable (DP)	Permis de construire (PC)
Bassin $> 100$ m <sup>2</sup>	Permis de construire (PC)	Permis de construire (PC) déposé par un architecte si la surface de plancher (SDP) $> 150$ m <sup>2</sup>

# QUELLES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR MON PROJET ?

## JE ME PREPARE



## QUELLES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR MON PROJET ?

## JE ME PREPARE

*Selon le type de projet, les autorisations d'urbanisme ne sont pas les mêmes et l'intervention d'un architecte peut parfois être obligatoire.*

*Voici donc les types d'autorisation qui doivent accompagner un projet selon sa nature, et les formalités qui y sont associées.*

### Permis de Construire (PC)

- ☞ Pour toute construction nouvelle, même sans fondation, de plus de 20m<sup>2</sup> \*
- ☞ Pour toute extension de plus de 20m<sup>2</sup> \* si elle mène l'ensemble des surfaces à plus de 150m<sup>2</sup>
- ☞ Pour toute extension de plus de 40m<sup>2</sup> \* en zone urbaine couverte par un PLU, ou de plus de 20m<sup>2</sup> \* hors zone urbaine
- ☞ Pour toute construction à usage agricole dépassant 800 m<sup>2</sup>
- ☞ Pour toute serre de production agricole de plus 4m de haut et de 2000 m<sup>2</sup>

### Changement de destination

Consiste à modifier l'affectation partielle ou totale d'un bâtiment.

Il y a 5 destinations que l'on peut inter-changer :

- ☞ Habitation
- ☞ Commerce
- ☞ Exploitation agricole
- ☞ Service public
- ☞ Activité des secteurs secondaires tertiaires

Nécessite le dépôt d'un **Permis de Construire** s'il y a modification de la structure porteuse/ façade, d'une **Déclaration Préalable** si ce n'est pas le cas.

Des conditions particulières sont attribuées en espace protégé

\* Surface de Plancher ou Emprise au Sol

### La Déclaration Préalable (DP)

- ☞ Pour une construction nouvelle comprise entre 5m<sup>2</sup> \* et 20m<sup>2</sup>\* et une hauteur inférieure ou égale à 12m.
- ☞ Pour la construction de clôtures
- ☞ Pour un changement de destination
- ☞ Pour toute extension de moins de 20m<sup>2</sup> \*
- ☞ Pour toute extension de moins de 40m<sup>2</sup> \* en zone urbaine couverte par un PLU, ou de moins de 20m<sup>2</sup>\* hors zone urbaine
- ☞ Pour les travaux de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante
- ☞ Pour les piscines ou bassins

### Changement d'Usage

Consiste à transformer la vocation d'une pièce d'habitation en local pour l'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale, sans affecter la nature du bâtiment.

Nécessite une **autorisation de changement d'usage** auprès de la Mairie pour les logements situés dans une commune de plus de 200 000 habitants.

LE CAUE  
VOUS INFORME !

## QUELLES AUTORISATIONS D'URBANISME POUR MON PROJET ?

## JE ME PREPARE

### Permis d'aménager (PA)

C'est une autorisation d'urbanisme qui permet à la Mairie de contrôler l'aménagement de lotissements, terrains, parcs...

Le Permis d'Aménager se dépose en **Mairie** et dispose d'un délai d'instruction de 3 mois. (4 mois en espace protégé, 5 mois s'il est soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

### Permis de Démolir

C'est une autorisation d'urbanisme à obtenir pour les démolitions partielles ou totales situées dans certaines zones :

- Aux abords / sur un site patrimonial remarquable ou monument / site inscrit ou classé
- Dans les communes qui ont instauré ce permis.
- Dans le périmètre d'une restauration immobilière.

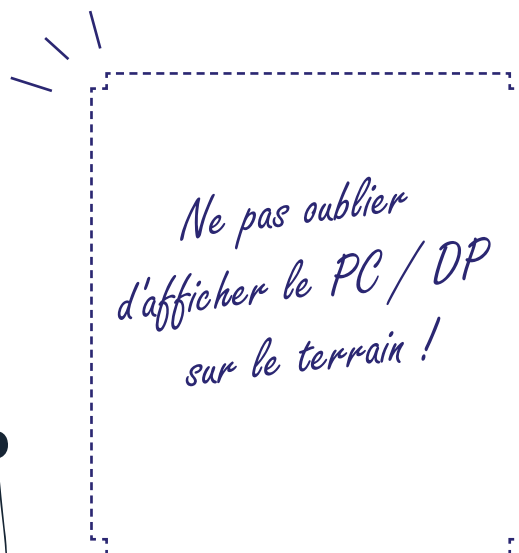
Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande du permis de démolir peut être faite conjointement avec la demande de construire ou d'aménager.

### Permis Modificatif

Le Permis Modificatif est déposé pour des changements mineurs apportés à un permis en cours de validité. Il est instruit dans les mêmes formes que le permis initial.

La demande doit être faite en Mairie.

**Pour toute modification plus importante, il faut déposer une nouvelle demande de permis de construire**



*On vous accompagne !*

**Le CAUE Var propose des permanences Architecte et Paysagiste Conseiller dans les collectivités et dans ses locaux pour vous accompagner dans vos démarches de projet. Nous pouvons vous conseiller sur les démarches administratives, les pièces à rassembler pour le dépôt d'une déclaration préalable ou d'un éventuel permis de construire.**

### Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

### Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

### Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

### Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75  
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon  
contact@cauevar.fr  
www.cauevar.fr



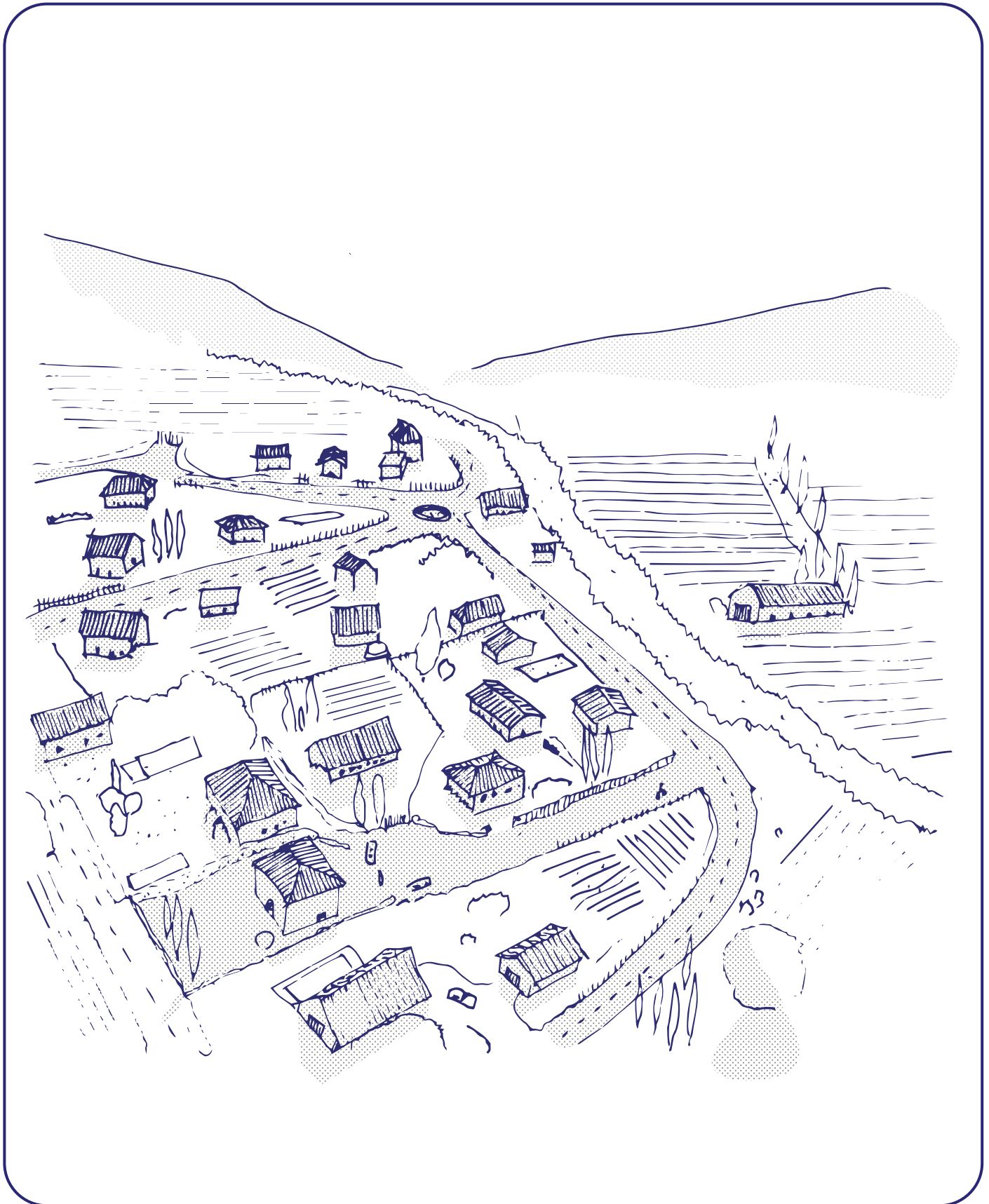
### Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?

Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.

# LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

# 09.

## JE ME PREPARE



Le Certificat d'Urbanisme est un document d'information concernant un terrain ou un projet.  
Il n'est pas obligatoire mais est recommandé lors du choix d'un terrain ou d'un bien immobilier.

Il peut être une aide permettant de connaître les règlements en vigueur et la faisabilité de votre projet.  
Il en existe deux types : le **Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa)**, et le **Certificat d'Urbanisme Opérationnel (Cub)**

### Le Certificat d'Urbanisme d'Information (CUa)

- Lorsqu'on possède un terrain
- Renseigne sur les règles applicables au terrain donné (taxes, règles d'urbanisme, servitudes)
- Valable pendant 18 mois
- Envoyer une demande à la mairie (1 mois pour traiter la demande)

Consulter le formulaire 13410\*09 :  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>

Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à un terrain donné et de savoir si l'opération projetée est réalisable.

### Le Certificat d'Urbanisme Opérationnel (Cub)

- Lorsqu'on a déjà un projet de construction sur le terrain
- Indique si le projet est réalisable
- Renseigne sur les règles applicables au terrain donné
- Valable pendant 18 mois
- Renseigne sur les équipements publics existants ou prévus
- Envoyer une demande à la mairie (2 mois pour traiter la demande)

### Constituer la demande

Le dossier comprend :

- Identité du demandeur et ses coordonnées
- Objet
- Localisation du terrain

LE CERTIFICAT D'URBANISME  
N'EST PAS  
UNE AUTORISATION !



# CONSTITUER SON DOSSIER (PC ou DP)

# 10. JE ME PREPARE





## CONSTITUER SON DOSSIER (PC ou DP)

## JE ME PREPARE

Le Permis de Construire et la Déclaration Préalable est une autorisation administrative délivrée par la Mairie en vue de la réalisation d'une opération de travaux de construction ou d'extension.

Ils attestent la conformité du projet aux règles d'urbanisme et au PLU, PLUi et RNU en vigueur dans la commune concernée.

### Demander un Permis de Construire ou une Déclaration Préalable

- Constituer le dossier au moyen du formulaire CERFA n°13406 (maisons individuelles) ou CERFA n°13409 (autres constructions)
- Déposer le dossier en 4 exemplaires ou plus auprès de la Mairie de la commune (ou dématérialisation du dépôt sur le net)
- La Mairie dispose d'un délai d'instruction de 2 mois pour le Permis de Construire et d'un mois pour la Déclaration Préalable.
- Une fois obtenu, l'autorisation est valable 3 ans avant le début des travaux, renouvelable 2 fois pour 1 an en mairie.

### Constituer son dossier de Permis de Construire ou de Déclaration Préalable

Lors de la constitution du dossier, plusieurs pièces sont à présenter en plus du formulaire CERFA.

Elles sont valables pour le PC et la DP :

#### PC1 / PC MI 1 / DP 1 PLAN DE SITUATION

- Permet de **situer** le terrain dans la commune, de comprendre dans quel type de tissu/morphologie s'ancrer le projet

**- Doit contenir :**

- Fond de plan échelle 1/1000 ou 1/2000
- Orientation du terrain
- Zone affectée au PLU
- Nom des rues qui le desservent
- Les limites parcellaires

- Pour trouver votre fond de plan :

[www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

[www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr)



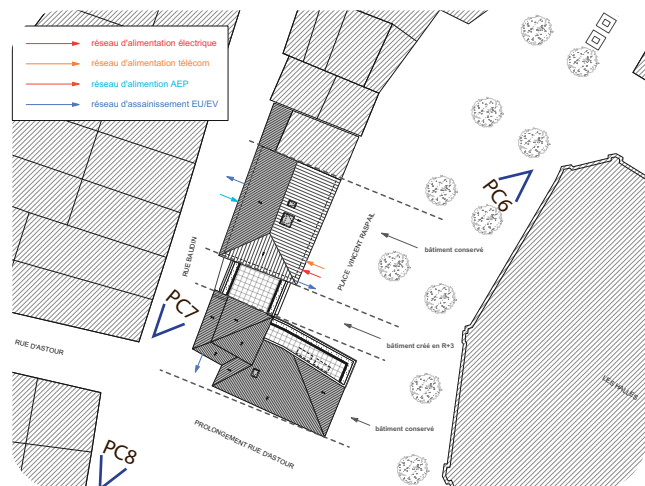
#### PC2 / PC MI 2 / DP 2 PLAN DE MASSE

- Permet de situer le projet **dans sa globalité** sur le terrain

**- Doit contenir :**

- Plan échelle 1/500
- Orientation du projet
- Côtes, courbes de niveaux
- Végétation et bâti existant
- Emplacement des réseaux
- Les accès
- Distance par rapport aux limites du terrain

- Il est plus clair de représenter un plan masse état des lieux et un plan masse projet coté dans les 3 dimensions.



## CONSTITUER SON DOSSIER (PC ou DP)

## JE ME PREPARE

### PC3 / PC MI 3 / DP 3 PLAN EN COUPE

- Permet de montrer l'**adaptation du projet** au terrain, sa hauteur par rapport à la topographie des lieux

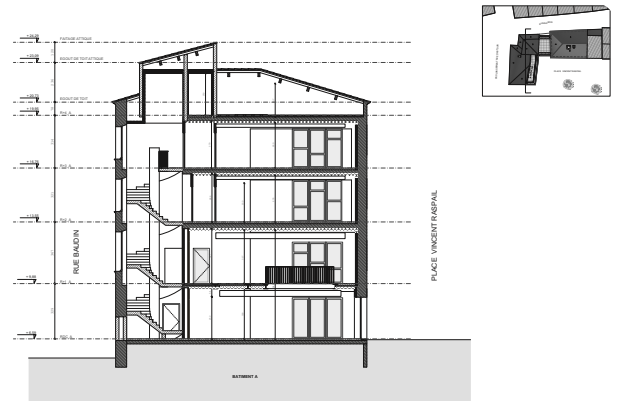
- **Doit contenir :**

- Plan échelle entre 1/100 et 1/500
- Le profil du terrain
- Le profil du projet
- Distance par rapport aux limites du terrain
- Les accès
- La côte NGF (hauteur par rapport à la mer) du RDC

- Il est plus clair de différencier sur la coupe les éléments existants et les éléments projetés

- Penser à reporter la position de la coupe sur le plan masse

.....



### PC4 / PC MI 4 / DP 4 NOTICE

- Permet de **justifier** par texte les choix liés à la conception du projet

- **Doit décrire :**

- L'état initial du terrain
- Les modifications du terrain
- La Justification du choix d'implantation
- L'adaptation du projet à son environnement
- La composition architecturale (volumes, matériaux, couleurs, type)
- Le traitement des limites, gestion des accès

Il faut être le plus clair possible afin que le projet soit facilement compris par les services instructeurs

Penser à reporter la position de la coupe sur le plan de masse.

.....

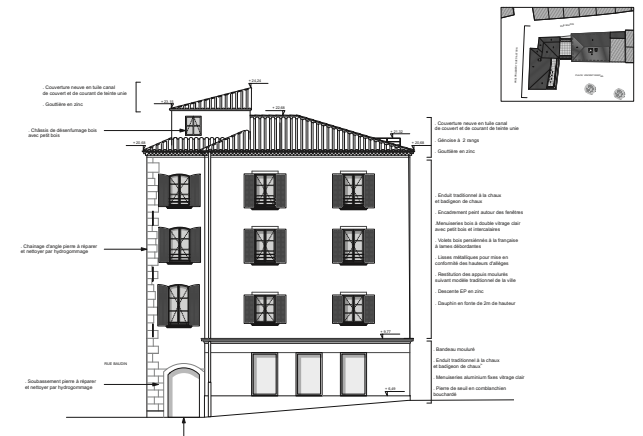
### PC5 / PC MI 5 / DP 5 PLAN DES FAÇADES

- Montre l'**aspect extérieur** du projet

- Doit montrer :

- Les dimensions de la construction
- La position des ouvertures
- Les matériaux, les couleurs
- L'orientation de la façade
- L'échelle
- Dessin des menuiseries et autres détails

Il est plus clair d'effectuer un plan de façade existante et un plan de façade projetée



## CONSTITUER SON DOSSIER (PC ou DP)

# 10.

## JE ME PREPARE

### PC6 / PC MI 6 / DP 6 DOCUMENT GRAPHIQUE D'INSERTION

- Montre l'**intégration** du projet à son environnement
  - **Doit montrer** :
    - Une photographie du terrain actuel avec le projet inséré (axonométrie, perspective, photomontage...)
    - Les matériaux
    - Le traitement des accès
- .....



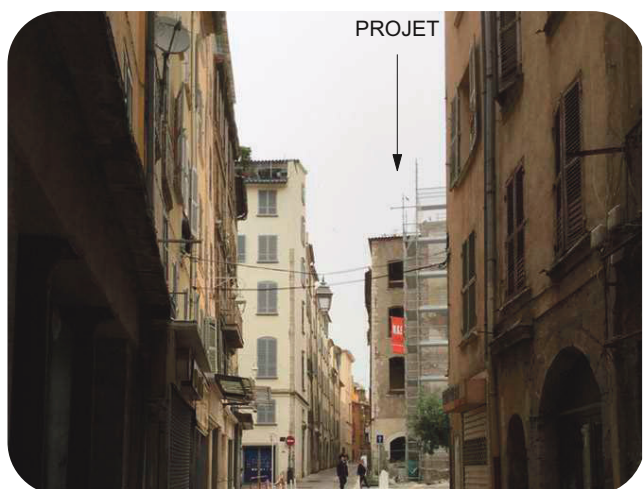
### PC7 / PC MI 7 / DP 7 PHOTOGRAPHIES DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

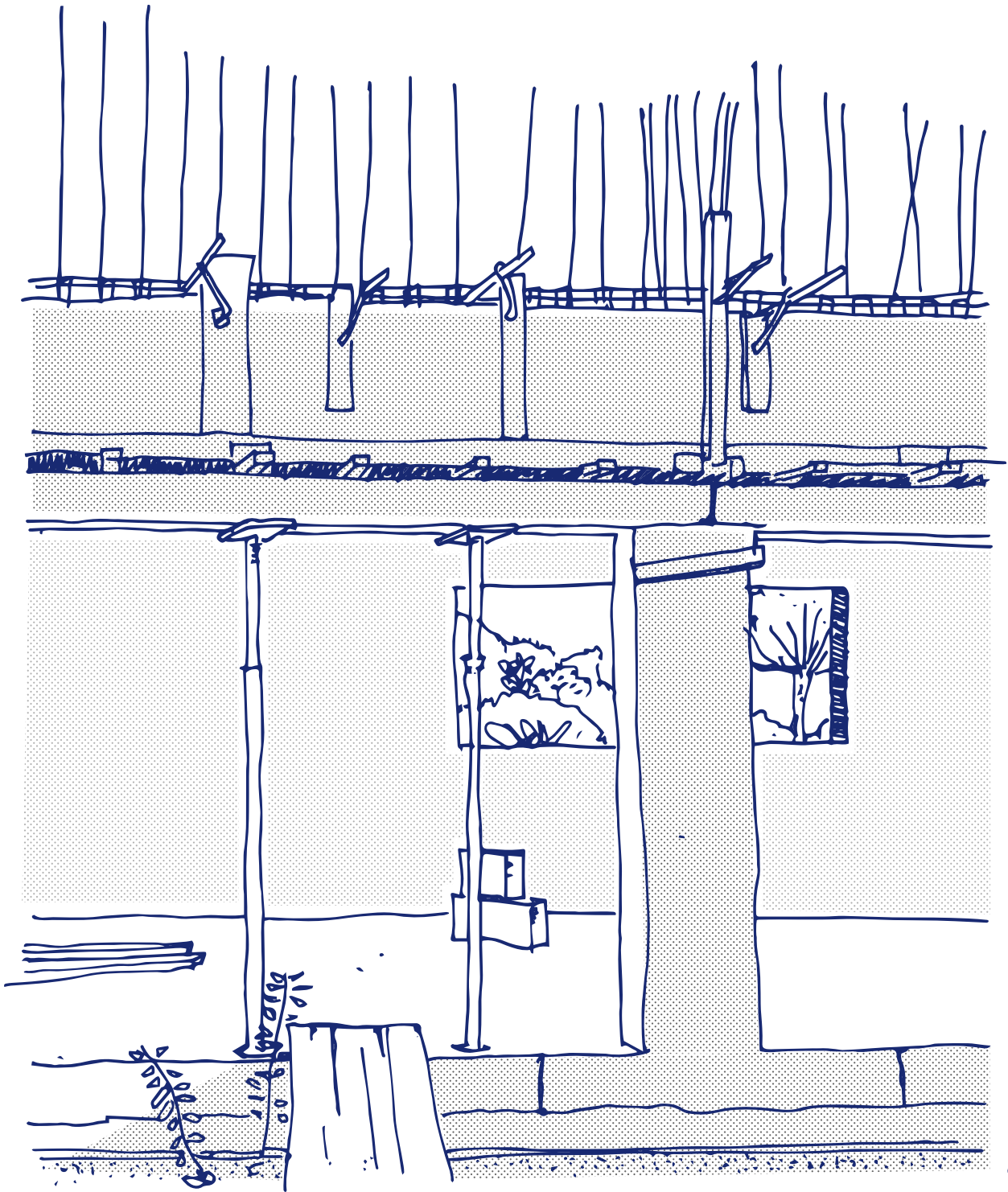
- Montrent le rapport du projet aux **voisins**
  - **Doit montrer** :
    - Photographie du terrain de près et ses abords
    - Végétation existante
    - Bâtiments existants
  - Reporter les points de prise de vue sur le plan de masse (PC 2)
- .....



### LE PC8 / PC MI 8 / DP 8 PHOTOGRAPHIES DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT LOINTAIN

- Montrent le rapport du projet au **paysage**
- **Doit montrer** :
  - Photographie du terrain existant de loin
  - Les environs du projet
- Reporter les points de prise de vue sur le plan de situation (PC 1)





### Recours à un architecte

Vous devez solliciter un architecte pour votre permis de construire à partir du moment où :

- ☛ La surface de plancher créée > 150 m<sup>2</sup> pour les constructions neuves sauf agricoles, SP > 800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles et > 2000 m<sup>2</sup> pour les serres
- ☛ Le demandeur est une personne morale (société, SCl, collectivité, association...)
- ☛ Création d'un lotissement > 2500 m<sup>2</sup> de surface du terrain à aménager
- ☛ Les travaux sur construction existante amènent la surface de plancher et/ou l'emprise au sol totale à dépasser le seuil de 150 m<sup>2</sup>

### Missions de l'architecte

On peut diviser les missions de l'architecte en 4 grandes parties :

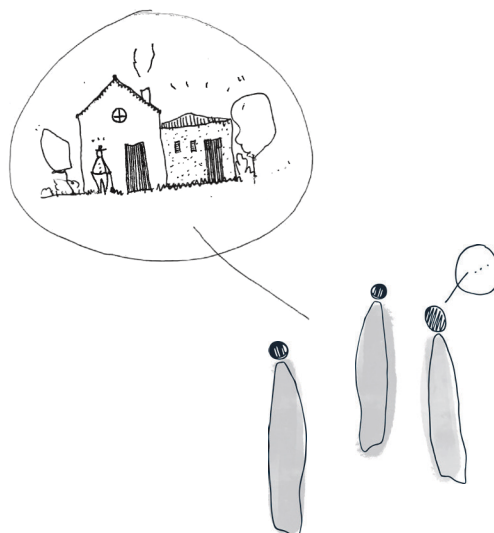
- ☛ **Une mission partielle dite « d'esquisse »** où l'architecte propose une vision et des conseils. Cette phase est composée des études préliminaires qui consistent à faire la **faisabilité**, le **diagnostic** ainsi que les **esquisses**.
- ☛ **Une mission partielle** où il produira les premières pièces afin de monter **le PC et/ou la DP**. Cette phase est composée en plus de la première phase, des **étapes d'avant-projet ainsi que les demandes de PC/DP**
- ☛ **Une mission partielle d'étude de projet** où en plus de produire les pièces du PC/DP, il s'occupera aussi de **fournir des documents techniques**. Cette phase reprend les précédentes étapes tout en épaulant le client sur les phases d'études de projet, l'architecte s'occupe notamment de **monter le dossier de consultation des entreprises**.
- ☛ **Une mission de maîtrise d'oeuvre complète** où en plus de la phase de conception, **l'architecte s'occupera aussi du suivi des travaux**. Cette phase reprend toutes les étapes et l'architecte s'occupe alors en plus des études d'exécution, il prend **la direction de l'exécution des travaux et assiste aux opérations de réception**.

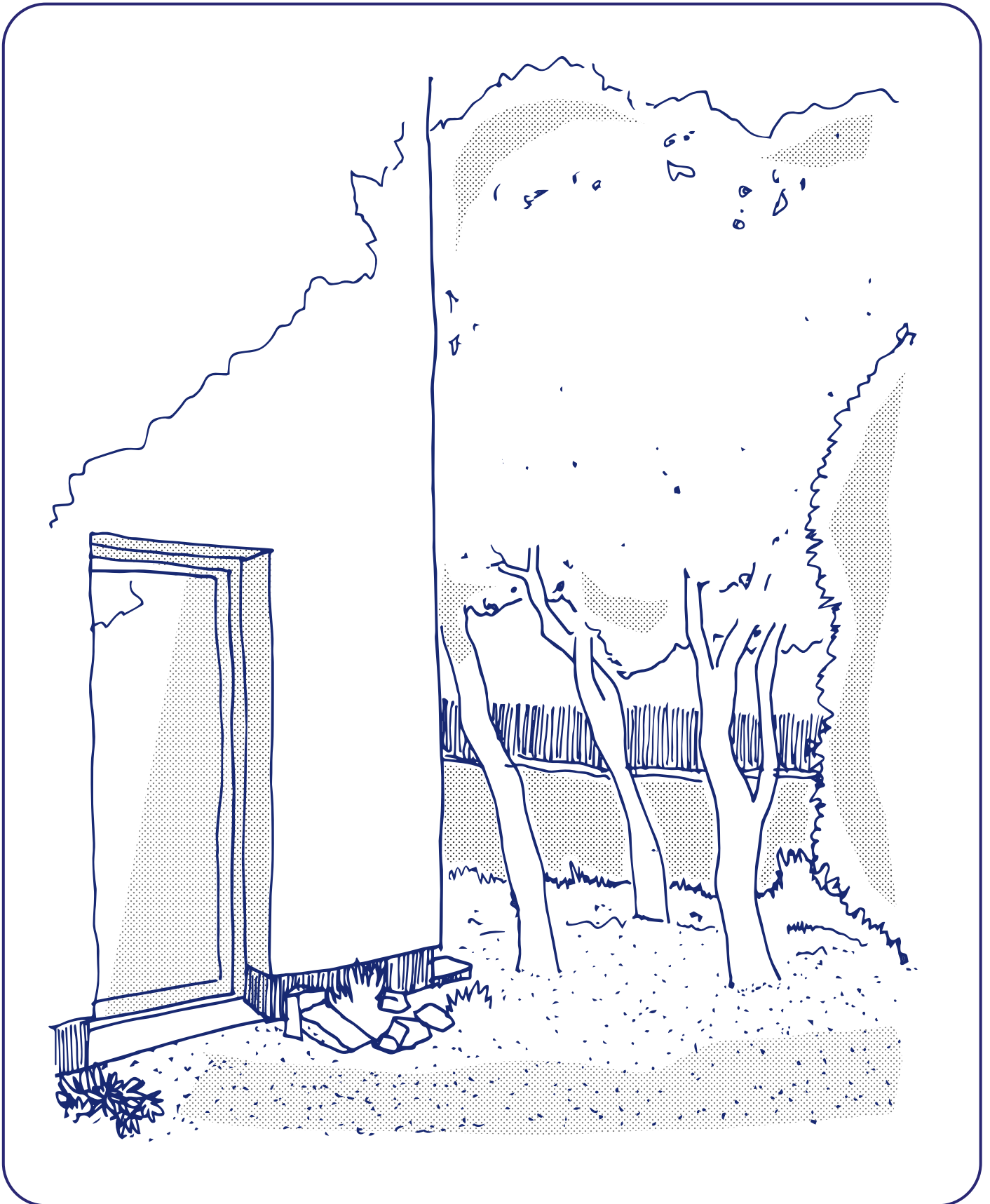
Pour le permis modificatif, il doit être déposé dans les mêmes formes que le permis initial. C'est-à-dire que si le PC initial a eu recours obligatoirement à un architecte, il en est de même pour le permis modificatif.

**L'architecte dispose d'une propriété intellectuelle sur son oeuvre, alors, il faut disposer de son autorisation pour faire recours à un nouvel architecte.**

Pour la **signature de complaisance**, en vertu des articles 3 et 15 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, **l'architecte doit établir et signer l'ensemble des documents que compte le projet**.

Il confirme ainsi avoir produit les différents plans et CERFA dans la rubrique réservée en 4.1. Dans le cas où l'architecte signe un projet qu'il n'a pas établi, peu importe si cette signature a donné lieu à une rémunération, il encourt des sanctions disciplinaires de 3 mois à 3 ans d'interdiction d'exercer ainsi que des peines pénales pour faux et/ou usage de faux. Le client quant à lui peut être considéré comme complice de l'infraction.



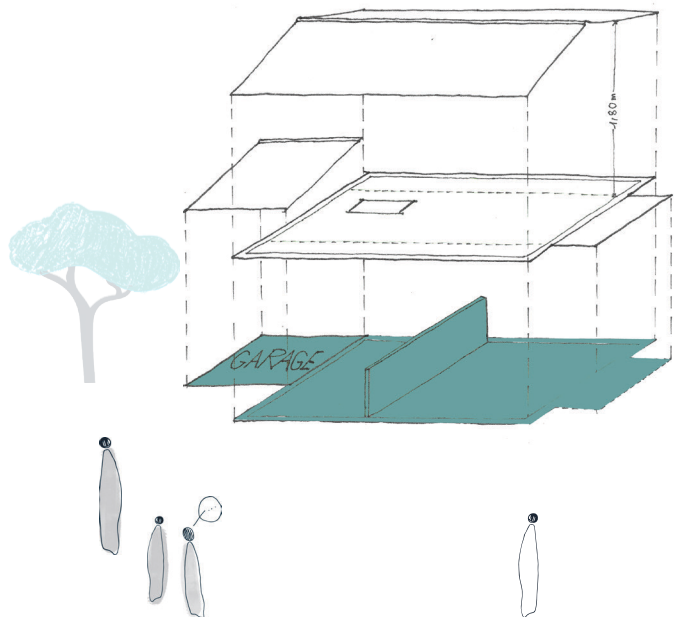


Lorsqu'un projet voit le jour, il est utile de savoir calculer les différentes surfaces qui y sont associées. Elles ont un impact direct sur le type d'autorisation d'urbanisme à demander et sur les taxes applicables.

### L'EMPRISE AU SOL

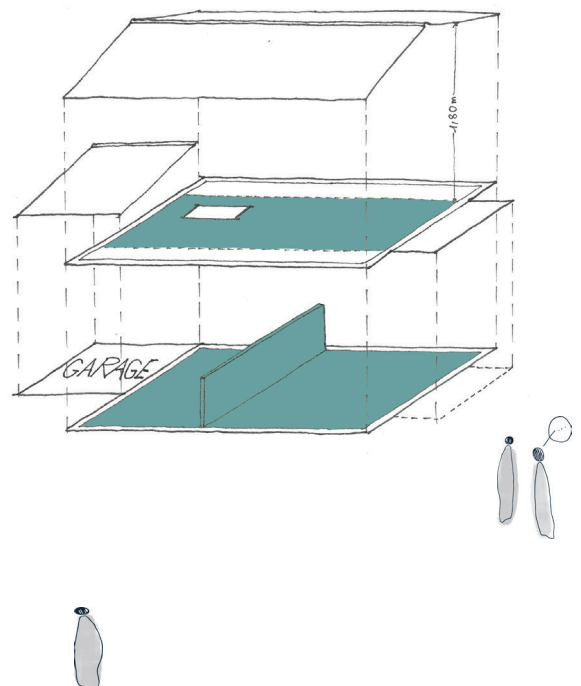
- ☛ Correspond à la **projection verticale du volume de la construction**, elle n'additionne pas les planchers.
- ☛ **Prend en compte** : l'épaisseur des murs extérieurs, les bassins surélevés à plus de 60cm
- ☛ **Ne prend pas en compte** : les surfaces de stationnement en extérieur, les débords de toitures non soutenus par des poteaux, les modénatures, les terrasses de plain-pied.

**NB** : l'emprise au sol peut être précisée dans le PLU de la commune.



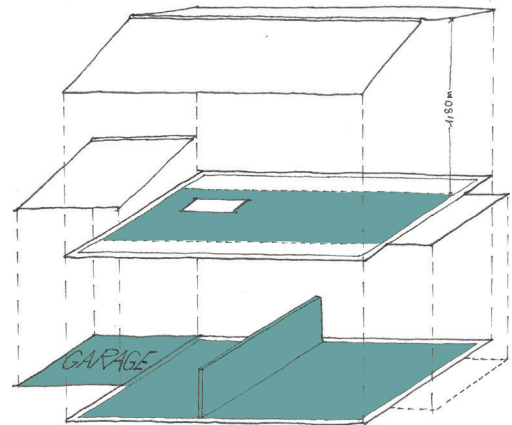
### LA SURFACE DE PLANCHER

- ☛ Correspond à la **somme des surfaces closes et couvertes de chaque niveau** d'une hauteur supérieure à 1,80m.
- ☛ **Ne prend pas en compte** : les vides et trémies d'escaliers, les combles non aménageables et surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, les surfaces de stationnement.



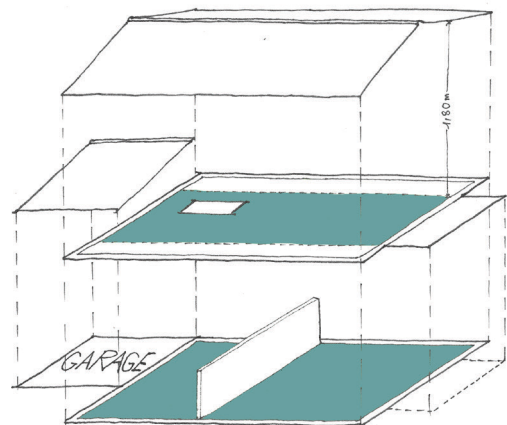
## LA SURFACE TAXABLE

- ☛ Correspond à la surface sur laquelle est calculée la **taxe d'aménagement**. (voir fiche 13)
- ☛ Équivaut à la **surface de plancher**, mais prend en compte les surfaces de stationnement, les caves et celliers



## LA SURFACE HABITABLE

- ☛ Correspond à la **somme des surfaces de plancher** sans compter les surfaces occupées par l'épaisseur des murs et cloisons.





### Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

### Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

### Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

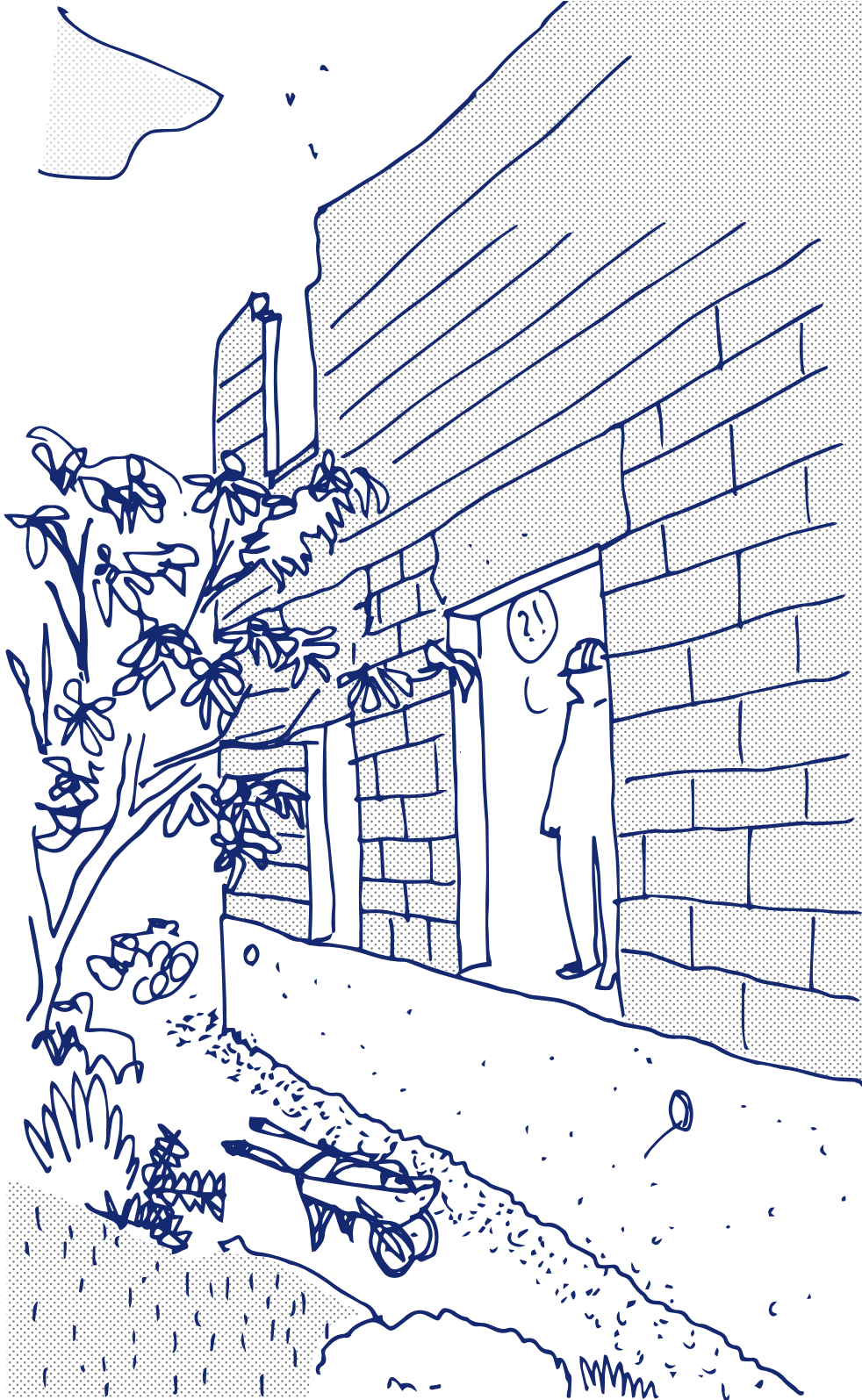
### Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75  
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon  
contact@cauevar.fr  
www.cauevar.fr



### Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?

Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.



L'obtention du permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager entraîne l'exigibilité à la taxe d'aménagement. C'est un impôt local calculé à partir de la surface taxable d'une construction. Elle est perçue par la commune, le département, la région et participe notamment au financement des CAUE.

### Quelques caractéristiques

- Le paiement de la taxe d'Aménagement s'applique à :
  - Toute construction ou extension de plus de 5m<sup>2</sup>
  - Toute installation ou aménagement (piscine...)
- Le redevable est le bénéficiaire de l'autorisation de construire et d'aménager.
- Exigible une seule fois.
- Payable 12 mois après l'obtention du permis et payable en 2 fois lorsqu'elle excède 1500 €.

### Les opérations exonérées de la Taxe d'Aménagement

- Constructions ou aménagements destinés à un service public.
- Dans les exploitations et coopératives agricoles, centres de loisirs.
- Aménagements prescrits par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles / Plan de Prévention des Risques Technologiques/ Plan de Prévention des Risques Miniers.
- Reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit.



### Le Calcul de la Taxe

$$TA = \text{Surface Taxable} \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{Taux}$$

**Valeur forfaitaire** : 886€/m<sup>2</sup> (référence 2023).

Valeur spécifique pour les piscines (200€/m<sup>2</sup>) et les panneaux solaires (10€/m<sup>2</sup>)

**Taux** : Part départementale Var : 2,3% / Part communale : entre 1% et 5% selon les communes

\* Surface de Plancher



### A SAVOIR !

- Toute autorisation de construire rend aussi exigible à :**
- **La Redevance d'Archéologie Préventive (RPA) :**  
**pour les travaux/aménagements de sous-sol de plus de 5m<sup>2</sup>**
  - **La Participation pour Assainissement Collectif (PAC) : lors du raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.**
  - **Certaines taxes spécifiques locales : se renseigner auprès de la Mairie**

# LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

# 14.

# JE CONSTRUIS



# LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

# 14. JE CONSTRUIS

## La Déclaration d'Ouverture de Chantier

Dans le cadre d'un projet soumis à un permis de construire ou à un permis d'aménager, **la déclaration d'ouverture de chantier (DOC)** est un document qui permet de signaler **le commencement des travaux** à l'administration.

La DOC n'est pas obligatoire dans le cas de travaux soumis à une déclaration préalable.

Elle doit être obligatoirement effectuée dès l'ouverture du chantier.

L'ouverture du chantier se caractérise par l'installation de palissades autour du chantier, l'arrivée du matériel ainsi que les premiers travaux de terrassement.

La déclaration doit être effectuée au moyen du **formulaire CERFA n°13407**.

Le dossier doit être produit en 3 exemplaires et être déposé directement à la mairie où se situe le terrain ou être envoyé par lettre recommandée.

**Les travaux doivent être commencés dans un délai de 3 ans après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.**

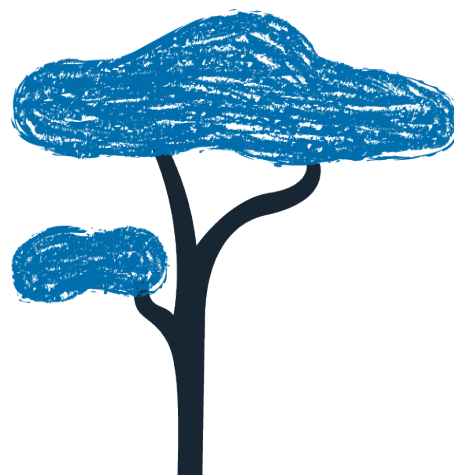
Après leur commencement, ils ne pourront être interrompus durant plus d'1 an.  
Ils peuvent être fragmentés à condition que chaque interruption dure moins d'1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs. En dehors de ces délais, l'autorisation d'urbanisme n'est plus valable.

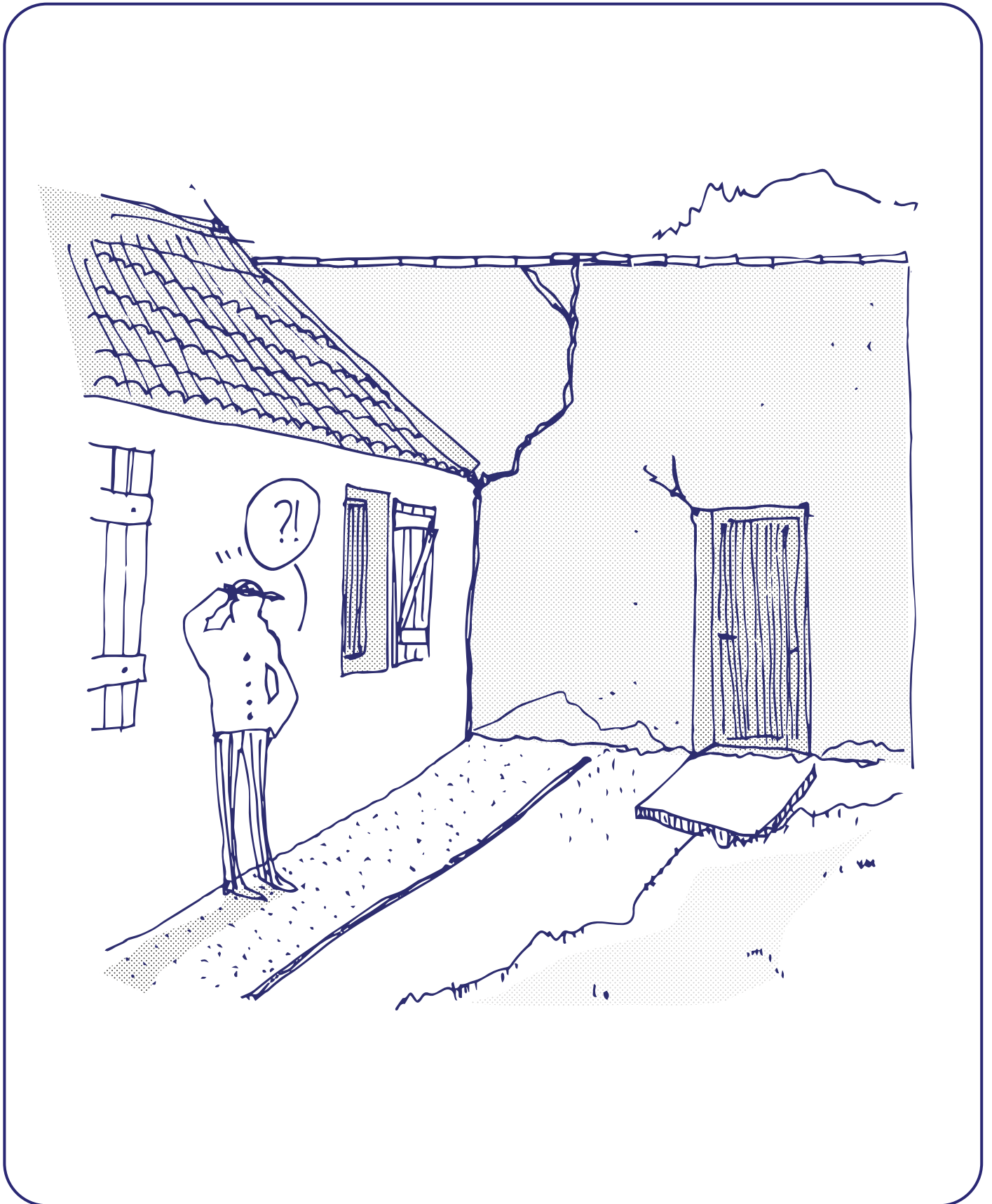
Pour prolonger la durée de l'autorisation, le titulaire peut demander un prolongement pour une durée de 1 an et cela 2 années consécutives. Si les travaux ne peuvent pas commencer dans le délai de 3 ans, où s'il est prévu d'interrompre le chantier durant plus d'1an, on peut obtenir une durée de validité possible de 5 ans.

**Attention, la demande de prolongement se fait 2 mois avant l'expiration de l'autorisation d'urbanisme.**

Le propriétaire doit adresser une déclaration par local dans un délai de 90 jours à partir du moment où les locaux sont utilisables, au centre des impôts ou au centre des impôts financiers.

**Attention, le défaut de déclaration entraîne la perte de certaines exonérations temporaires de taxe foncière.**





## L'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

## JE CONSTRUIS

*L'assurance Dommage Ouvrage permet de financer le coût des réparations relevant des garanties décennales.  
Elle doit être souscrite avant l'ouverture du chantier par le maître d'ouvrage sous peine de sanctions pénales.*

### Elle s'adresse à :

- ☛ Toute personne qui fait réaliser des travaux de construction, d'extension ou de rénovation du gros œuvre par une entreprise.
- ☛ Les maîtres d'ouvrage particuliers qui traitent directement avec l'entreprise
- ☛ Les Constructeurs de Maison Individuelle (CMI)
- ☛ Les promoteurs immobiliers

### En cas de sinistre :

1. Désignation d'un expert, envoi du rapport d'expertise
2. Décision de l'assureur de prendre en charge ou non le sinistre
3. Proposition d'indemnisation
4. Paiement

En cas de refus de l'assureur de vous fournir l'assurance :  
Vous pouvez saisir le Bureau Central de Tarification.

### Elle couvre :

- ☛ Les désordres compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination
- ☛ Les désordres résultant d'un vice de la construction, vice du sol
- ☛ Avant la réception des travaux, la résiliation de contrat pour inexécution pour les désordres de nature décennale
- ☛ Après la réception, les désordres déclarés à la réception dont la réparation n'a pas été effectuée par l'entrepreneur dans le délai de 1 an, et concernant les désordres de nature décennale
- ☛ Elle dure 9 ans après la première année suivant la réception des travaux



### A SAVOIR !

***L'assurance doit être souscrite avant l'ouverture du chantier,  
Il faut fournir la preuve de l'assurance,  
Ne pas oublier de déclarer la réception des travaux et la levée des réserves à l'assureur.***

## LA DÉCLARATION ATTESTANT DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (DAACT)

## JE CONSTRUIS





## LA DÉCLARATION ATTESTANT DE L'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX (DAACT)

## JE CONSTRUIS

La DAACT est un document qui permet de déclarer officiellement la fin des travaux ainsi que leur conformité par rapport à l'autorisation obtenue. C'est la dernière étape pour finaliser les travaux. Elle concerne tous les travaux de construction ayant fait l'objet d'un Permis de Construire, d'une Déclaration Préalable ou d'un Permis d'Aménager.

### Procédure

- ☞ L'attestation doit être déposée en Mairie dans un délai de **90 jours avant la fin des travaux**.
- ☞ L'administration a **3 mois pour contester ou non** la conformité de la construction.
- ☞ Elle doit être signée par le bénéficiaire ou l'architecte
- ☞ Si la demande n'est pas contestée, on peut demander à la Mairie **une attestation de non-contestation** par lettre recommandée, elle sera délivrée sous 15 jours

### Que contient le dossier DAACT ?

- ☞ Le CERFA n°13408\*04 en 3 exemplaires
- ☞ L'attestation de conformité à la RT 2012 et à la RE 2020
- ☞ L'attestation de conformité à la réglementation acoustique
- ☞ L'attestation de conformité à la réglementation parasismique
- ☞ L'arrêté de permis de construire
- ☞ Vous pouvez générer vos attestations sur [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)



*A SAVOIR !*

***Vous pouvez déposer une attestation d'achèvement partielle pour une seule partie des travaux, par exemple une pour la maison puis l'autre pour la piscine.***