

Attention : informations complémentaires importantes

L'affichage de votre autorisation sur le terrain est très important. L'affichage conditionne les délais de recours des tiers contre votre autorisation. Les tiers ont un droit de recours contre l'autorisation d'urbanisme dans un délai de 2 mois suivant le premier jour d'affichage sur le terrain. La preuve d'un affichage continu régulier et conforme pendant 2 mois relève de votre seule responsabilité. Vous pouvez faire constater par huissier de justice votre affichage. Votre autorisation n'est définitive qu'après les délais de recours (2 mois après l'affichage sur le terrain) et de retrait (3 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme) expirés.

En cas de création de surface taxable, l'autorisation d'urbanisme engendre le paiement de taxes et de participations.

Vous pouvez vous renseigner en commune pour connaître le régime applicable.

Toutefois, c'est l'Etat qui calcule les taxes et émet l'avis de paiement.

Au démarrage des travaux, vous devez déposer, en mairie, la déclaration d'ouverture de chantier.

A l'achèvement des travaux, vous devez déposer, en mairie, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Ce document, bien que non obligatoire pour la vente, vous sera utile car souvent demandé pour l'acte de vente.



L'autorisation d'urbanisme ne contrôle pas toutes les règles

Le Maire se prononce au titre du code de l'urbanisme, il répond à la demande formulée dans ce seul cadre et agit dans le cadre de sa compétence urbanisme. L'autorisation d'urbanisme sanctionne uniquement les règles d'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme ne vérifie pas le respect des dispositions du code civil. Elle ne concerne ni les règles de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, ni les obligations contractuelles (règles contractuelles) figurant au cahier des charges qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter. L'autorisation est toujours délivrée sous réserve du « droit des tiers ». Les conflits, litiges s'y référant relèvent de la compétence du juge civil.

L'autorisation d'urbanisme ne vérifie pas le respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas autorisation d'enseigne. Les règles issues du code de l'environnement, au titre de la publicité, ne sont pas contrôlées lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Cette législation s'applique indépendamment de celle de l'urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme ne vérifie pas la bonne conception du bâtiment au titre du code de la construction et de l'habitation. Le respect des règles issues du code de la construction et de l'habitation repose sur le seul engagement du constructeur.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de travaux sur les immeubles de grande hauteur ou sur les établissements recevant du public et que ces travaux relèvent du permis de construire, l'autorisation d'urbanisme sanctionne les règles du code de la construction et de l'habitation. Elles sont donc contrôlées lors de la délivrance du permis de construire.

Lorsqu'il s'agit de travaux sur les immeubles de grande hauteur ou sur les établissements recevant du public et que ces travaux ne relèvent pas du permis de construire mais de déclaration préalable, une autorisation de travaux spécifique est à déposer. La procédure relève exclusivement du code de la construction et de l'habitation.

Lorsqu'il s'agit de travaux sur les immeubles de grande hauteur ou sur les établissements recevant du public et que ces travaux ne sont soumis à aucune autorisation d'urbanisme, une autorisation de travaux spécifique est à déposer. La procédure relève exclusivement du code de la construction et de l'habitation.