

## L'APRÈS

Votre demande de permis de construire est déposée.

Je vais, dans ce module, évoquer 5 points essentiels, sur lesquels vous devez vous montrer minutieux et précis.

### **1er point:** Les délais d'instruction

La demande de Permis de Construire, sous le numéro 13406\*08 annonce un délai d'instruction de 2 mois. Seulement, au vu de la forte probabilité de recevoir une demande de pièces complémentaires, il serait plus judicieux de comprendre le délai ainsi :

Vous pourriez recevoir une demande de pièces complémentaires au cours de la 3ème voir 4ème semaine suivant le dépôt de votre demande d'urbanisme.

Je vous invite à retourner les éléments demandés et une copie du courrier reçu dans les 24 à 48h en Mairie et le délai d'instruction des 2 mois débutera à nouveau à compter de ce jour de nouveau dépôt.

Vous obtiendrez donc une réponse favorable ou non à votre dossier dans ce nouveau délai de 2 mois

Le service instructeur ne peut vous faire une 2nde demande de pièce complémentaire. Il doit dorénavant statuer.

Sachez cependant que si vous recevez une demande de pièces complémentaires, c'est très bon signe, le dossier devrait vous revenir accepté une fois les informations apportées. Les refus arrivant dès le 1er mois.

### **A ce délai initial de 2 mois, Il existe des prolongations de délais...**

Je n'évoquerais que les deux cas les plus fréquents pour lesquels les délais se voient prolonger d'1 mois supplémentaire.

*Le premier* est le recours à autorisation ou à prescription de la DRAC au titre du Service Régional de l'Archéologie.

Ce qu'il faut retenir à ce niveau: Si lors de la signature du compromis de vente chez le Notaire aucune notification ne vous a été faite sur la sensibilité du territoire et plus précisément du terrain, cette consultation de la DRAC reste obligatoire, mais sans risque réel pour votre projet. Néanmoins, elle prolonge, il est vrai, le délai d'instruction d'1 mois. Vous en serez averti par courrier dans la semaine suivant le dépôt de dossier.

*Le second* porte sur l'obligation de consultation de la DRAC, cette fois ci au titre de la consultation du projet, et accord de réalisation, du service des Architectes des bâtiments de France.

Dans ce cas présent, le Notaire a obligation de vous notifier la classification de la parcelle en zone régie sous les ABF. Car bien au-delà du délai d'instruction, c'est un règlement de construction propre qui est appliqué à tout projet régie sous cette couverture.

Dans ce cas, le délai d'instruction initial est également prolongé d'1 mois.

**Votre demande de Permis de Construire vous a été accordée! Je vous en félicite!**

Arrive ainsi le **2nd point**: Vous devez à présent afficher cette autorisation afin de notifier votre voisinage des travaux à venir.

**C'est OBLIGATOIRE**

Cette étape, essentielle, vous permettra, après un affichage de 2 mois, de débiter les travaux en toute légalité. Le panneau d'affichage doit être visible par tous, de la voirie, et rester en place jusqu'à la fin des travaux.

Par ailleurs, et c'est l'objet de notre **3ème point**: Au début des travaux, au moment de la réalisation des fondations, vous aurez à déposer en Mairie la déclaration d'ouverture de chantier. Ce document à remplir vous sera confié avec la notification d'accord de Permis de Construire.

**4ème point**: À la fin des travaux, vous serez invité à remettre en Mairie la déclaration d'achèvement de travaux, qui pourra, ou non, déclencher un contrôle du service urbanisme de votre Mairie afin de contrôler le parfait respect du projet.

En cas d'incohérence mineur, vous aurez 1 mois pour déposer une modification au Permis de Construire selon les notifications énumérées par le contrôleur.

Si ces modifications ne permettent pas de statuer favorablement à votre demande (non-respect du PLU), il vous sera demandé de rétablir le projet dans l'état mentionné dans la demande d'urbanisme initiale.

J'attire votre attention sur le terme 'FIN DES TRAVAUX':

Le code de l'urbanisme statue à une fin des travaux dès lors que l'habitation est raccordée aux réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement.

**5ème point**: Une fois votre déclaration d'achèvement de travaux validée par votre Mairie, vous pouvez confier au centre des impôts dont vous dépendez la déclaration H1 actant la redevance de votre part aux impôts fonciers engendrés par votre construction.

**Notez l'importance de remettre ce document dans les 90 jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux : Cette rigueur vous octroiera une exonération de taxe foncière pour les 2 premières années !**

Voilà ce que je peux vous dire sur l'Après sans être trop insistante voir lourde dans des détails administratifs. Vous le savez, si vous rencontrez un problème spécifique, il vous suffit de m'en faire part!

Aussi, si vous souhaitez des informations complémentaires notamment sur la fiscalité, le droit de recours des tiers etc... Faites-le moi savoir!