

# GUIDE DES AUTORISATIONS D'URBANISME

AUTORISATION D'URBANISME,  
DE L'IDÉE À LA RÉALISATION :  
QUELLE DÉMARCHE ?



Pour les 21 communes adhérentes au service mutualisé ADS (Autorisations du Droit des Sols):

Alby-sur-Chéran, Allèves, Bluffy, Chainaz-les-Frasses, Chapeiry, la Chapelle-Saint-Maurice, Cusy,  
Duingt, Entrevernes, Fillière, Gruffy, Héry-sur-Alby, Leschaux, Menthon-Saint-Bernard, Mûres,  
Nâves-Parmelan, Saint-Eustache, Saint-Félix, Saint-Sylvestre, Sevrier, Villaz

## 4 QUELLES SONT LES CONTRAINTES D'URBANISME APPLICABLES DANS MA COMMUNE ?

### 4 Les documents qui peuvent s'appliquer à ma parcelle :

- 4 Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- 4 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 5 La Carte des Aléas
- 5 Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR)

## 6 MON PROJET NÉCESSITE-T-IL UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME ?

### 6 Les différentes surfaces à prendre en compte :

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

### 7 Le certificat d'urbanisme (CU)

### 8 Les autorisations d'urbanisme selon les travaux : tableau de synthèse

### 10 Les différents dossiers en urbanisme :

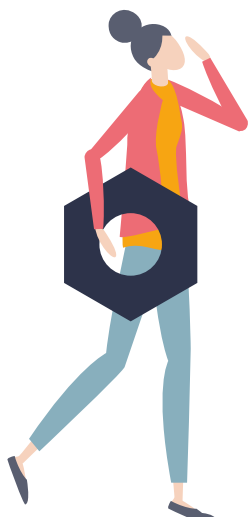
- 10 La déclaration préalable (DP)
- 11 Le permis de construire (PC)
- 12 Le permis d'aménager (PA)
- 13 Le permis de démolir (PD)
- 14 L'autorisation de travaux pour les établissements recevant du public (ERP)

### 15 Les délais d'instruction des dossiers en urbanisme

## 16 MON PROJET NÉCESSITE-T-IL LE RECOURS À UN ARCHITECTE ?

### 17 Quels documents dois-je transmettre pour ma demande ?

- 17 Le formulaire
- 17 Le plan de situation
- 18 Le plan de masse
- 19 Le plan de coupe
- 20 La notice descriptive



- 20 Les plans des façades et des toitures
- 21 Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement
- 22 Les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- 22 Les photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- 23 Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (RE2020)
- 23 L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement non-collectif
- 23 L'étude de la gestion des eaux pluviales
- 23 L'attestation d'un contrôleur technique pour un projet qui est tenu de respecter les règles parasismiques

## **23** COMMENT DÉPOSER ma DEMANDE AUPRÈS DE LA MAIRIE ?

## **24** J'AI DÉPOSÉ MON DOSSIER, COMMENT SE DÉROULE L'INSTRUCTION DE ma DEMANDE PAR LA MAIRIE ?

## **25** J'AI OBTENU L'AUTORISATION D'URBANISME, PUIS-JE COMMENCER LES TRAVAUX ?

- 25 L'affichage sur le terrain du projet
- 25 Le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC)
- 25 Le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

## **26** PUIS-JE MODIFIER MON PROJET EN COURS DE TRAVAUX ?

- 26 Le permis modificatif
- 26 Le transfert du permis
- 26 Le délai de validité du permis
- 26 La prorogation du permis

## **26** JE NE SOUHAITE PLUS RÉALISER LES TRAVAUX, COMMENT FAIRE ?

- 26 Retrait et annulation

## **27** DOIS-JE PAYER UNE TAXE À LA MAIRIE ?

- 27 Taxe d'aménagement (TA)
- 27 Redevance d'archéologie préventive (RAP)

## **28** TRAVAUX SANS AUTORISATION D'URBANISME, QUELLES SANCTIONS ?

## **29** CONTACTS UTILES

# QUELLES SONT LES CONTRAINTES D'URBANISME APPLICABLES DANS MA COMMUNE ?

Nous vous invitons :

- **À prendre rendez-vous en mairie**, en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- **Pour connaître la réglementation applicable**, nous vous invitons à consulter le site internet du Géoportail de l'Urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>
- **Pour savoir si votre projet est soumis à un aléa ou à un risque naturel**, nous vous invitons à vérifier sur le site internet de la Préfecture de la Haute-Savoie : <https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Prevenir-le-risque-et-se-proteger/Risques-naturels/Donnees-communales-aleas-et-PPRN>



## LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES À MA PARCELLE :

### Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Ce sont les règles qui sont appliquées lorsqu'une commune ne dispose pas d'un document d'urbanisme. Il s'agit de l'ensemble des dispositions à caractère législatif et réglementaire applicables, en matière d'utilisation des sols.

Ces règles concernent la localisation, l'implantation, la desserte, la réalisation d'aires de stationnement et le caractère architectural des constructions et des aménagements (Articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme).

Le RNU fixe le principe de la constructibilité limitée qui impose que les nouvelles constructions soient réalisées au sein des parties déjà urbanisées de la commune, pour éviter la réalisation d'un habitat dispersé.

### Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU est un document d'urbanisme stratégique et opérationnel.

Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe les règles d'utilisation des sols.

Le PLU permet de réglementer les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, hauteur, aspect architectural des constructions, stationnement, espaces verts...).

De plus en plus, le PLU est intercommunal. C'est-à-dire qu'il concerne plusieurs communes. On parle alors de « PLUI ».

C'est le cas du Pays d'Alby qui dispose déjà un PLUI. En outre, un PLUI est en cours de réalisation pour tout le Grand Annecy. À partir de 2026, il se substituera au RNU, à tous les PLU et au PLUI du Pays d'Alby. Ce sera un PLUI H-M-B car il comportera des dispositions particulières pour l'Habitat, les Mobilités et il aura un volet Bioclimatique important.

### IMPORTANT :

Lorsqu'un terrain est situé dans un lotissement, le projet se voit appliquer les règles d'urbanisme en vigueur au moment où le lotissement a été accordé, pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constaté pour un permis d'aménager et une période de 5 ans à compter de la date de non-opposition à une déclaration préalable.

## LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTANT L'UTILISATION DES SOLS EN FONCTION DES RISQUES NATURELS AUXQUELS MA PARCELLE EST SOUMISE :

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)	La Carte des Aléas
<p>Le PPRN s'inscrit dans une politique globale de prévention des risques.</p> <p>L'objet du PPR est de délimiter les zones exposées directement ou indirectement à un risque et d'y réglementer l'utilisation des sols.</p> <p>Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions.</p>	<p>L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel caractérisé par sa fréquence (décennale, centennale, etc...) et son intensité (mouvement de terrain, hauteur et vitesse d'eau pour les crues).</p> <p>Cette carte fournit des informations cartographiques et thématiques liées à certains phénomènes naturels pour mieux connaître les aléas et les risques naturels et les prendre en compte dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle apporte des éléments nécessaires à la programmation des actions de prévention et de gestion de l'espace, en amenant un niveau de connaissance permettant d'orienter les projets.</p>

## Le zonage d'assainissement des eaux usées de ma parcelle :

L'assainissement collectif	L'assainissement non collectif
<p>Il est dit collectif lorsque les habitations sont raccordées à un réseau public d'assainissement, généralement en zones urbanisées ou d'habitat groupé.</p>	<p>Il est dit non collectif quand il concerne les habitations non raccordées à un réseau public, souvent situées en milieu rural et équipées d'un système d'assainissement individuel.</p>

Sur le territoire du Grand Annecy, c'est le **SILA** qui gère le zonage entre les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

**Il définit le mode d'assainissement le mieux adapté pour chaque zone**, en tenant compte des installations existantes, des solutions techniques possibles, des modes de financement.

# MON PROJET nécessite-T-IL une demande D'AUTORISATION D'URBANISME ?

À partir du moment où mon projet a pour objectif de créer une construction nouvelle, d'effectuer une extension (verticale et/ou horizontale), de changer la destination d'une partie d'un bâtiment et/ou de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : **une demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposée dans la mairie de la commune où est situé mon projet.**

C'est la nature du projet et sa surface qui déterminent la nécessité de l'autorisation d'urbanisme et le type de dossier nécessaire.

**Attention :** Aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire si les surfaces construites sont inférieures ou égales à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, mais la construction ou l'aménagement devra respecter les règles du document d'urbanisme en vigueur.

En cas de doute, je dois consulter ma mairie.

## LES DIFFÉRENTES SURFACES À PRENDRE EN COMPTE :

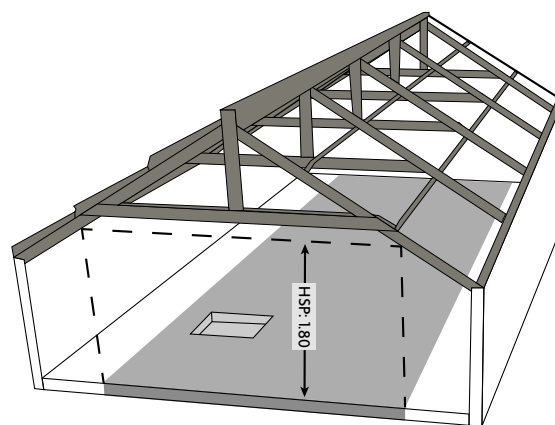
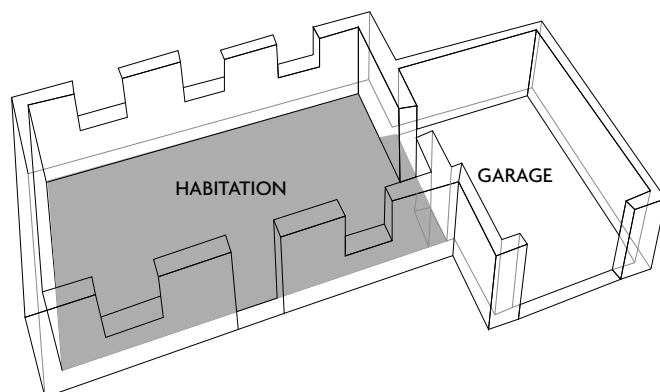
### ● La surface de plancher :

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.

La surface de plancher se calcule différemment entre la maison individuelle et l'immeuble collectif pour les déductions à réaliser.

Il est déduit pour toutes les constructions (maison individuelle et immeuble collectif) :

- Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier ;
- Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Les surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.



Il est déduit uniquement pour l'immeuble collectif :

- Les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



### ● La surface taxable:

La surface taxable correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.

Il est déduit:

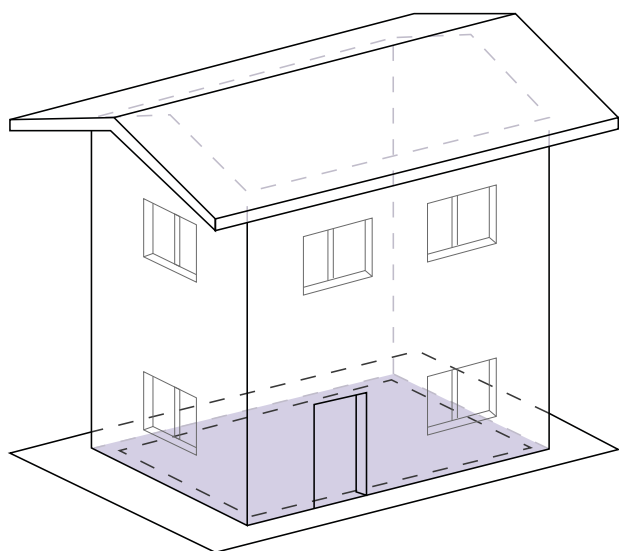
- Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier;
- Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m.

Cette surface est utilisée pour calculer la taxe d'aménagement.

### ● L'emprise au sol:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Attention:** La définition et les déductions de l'emprise au sol des constructions sont généralement définies dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.



 : emprise au sol

## LE CERTIFICAT D'URBANISME:

### Définition:

Le certificat d'urbanisme est un document d'information sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Ce n'est pas une autorisation d'urbanisme.

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme: le certificat d'urbanisme d'information (de type A) et le certificat d'urbanisme opérationnel (de type B).

Si vous n'avez pas encore de projet de construction sur le terrain, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme d'information. Il vous renseigne notamment sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes.

Si vous avez un projet de construction sur le terrain, vous pouvez demander un certificat d'urbanisme opérationnel. Il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.

L'intérêt d'un certificat d'urbanisme est de bénéficier du maintien des droits à construire pendant une période de 18 mois suivant la délivrance dudit certificat.

Cela signifie que, durant cette période, aucune nouvelle règle et aucune nouvelle taxe ne peuvent vous être opposées, sauf pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

### Les pièces à joindre dans un certificat d'urbanisme:

- Le formulaire;
- Un plan de situation.

### Pour un certificat d'urbanisme opérationnel, il sera nécessaire de joindre en complément:

- Une note descriptive de l'opération en indiquant la destination du bâtiment, une localisation approximative, si des bâtiments existants sont à conserver ou à démolir;
- Un plan du terrain, s'il existe des constructions.



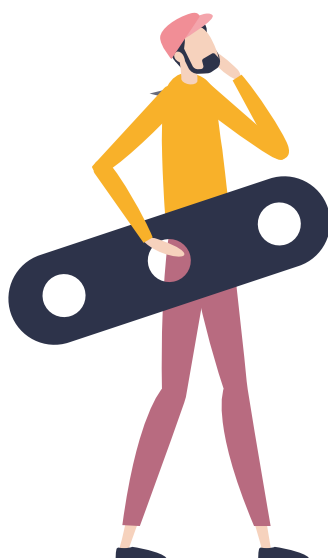
## LES AUTORISATIONS D'URBANISME SELON LES TRAVAUX : TABLEAU DE SYNTHÈSE

Vous devez obtenir l'autorisation d'urbanisme nécessaire avant d'entreprendre les travaux.

TYPE DE TRAVAUX	DEMANDE DE TRAVAUX	
<b><u>Nouvelle construction et/ou annexe:</u></b>  Maison, garage, abri de jardin, abri de voiture etc...	<b>Permis de Construire</b> si construction supérieure à 20 m <sup>2</sup>  <b>Déclaration Préalable</b> si construction inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>  <b>Aucune formalité</b> si construction inférieure ou égale à 5 m <sup>2</sup>	
<b><u>Travaux sur construction existante (extension ou annexe accolée):</u></b>  Agrandissement, surélévation, garage, véranda etc...	Parcelle située en Zone U du PLU	Parcelle située dans une autre Zone du PLU ou en RNU
	<b>Permis de Construire</b> Si construction supérieure à 40 m <sup>2</sup>	<b>Permis de Construire</b> Si construction supérieure à 20 m <sup>2</sup>
	<b>Déclaration Préalable</b> Si construction inférieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>	<b>Déclaration Préalable</b> Si construction inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup>
	<b>Aucune formalité</b> Si construction inférieure à 5 m <sup>2</sup>	<b>Aucune formalité</b> Si construction inférieure à 5 m <sup>2</sup>
	<b>Attention:</b> entre 20 m <sup>2</sup> et 40 m <sup>2</sup> , un permis de construire est obligatoire si les travaux portent la surface totale de la construction (existante + nouvelle) à plus de 150 m <sup>2</sup> une fois les travaux achevés (ce qui implique le recours à un architecte).	
<b><u>Changement de destination</u></b>	<b>Déclaration Préalable</b> Sans travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment  <b>Permis de Construire</b> Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment	



TYPE DE TRAVAUX	DEMANDE DE TRAVAUX
<u>Travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant :</u>  Création d'ouverture, changement de fenêtre, pose panneaux solaires, ravalement de façade, construction d'un mur de clôture etc...	<b>Déclaration Préalable</b>
<u>Construction d'une piscine :</u>  Enterrée et hors sol	<b>Permis de Construire</b> si le bassin est supérieur à 100 m <sup>2</sup> <b>Déclaration Préalable</b> si le bassin est compris entre 10 m <sup>2</sup> et 100 m <sup>2</sup> <b>Aucune formalité</b> si le bassin est inférieur à 10 m <sup>2</sup>
<u>Division en vue de construire</u>	<b>Déclaration Préalable et Permis d'Aménager</b> Lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou un projet situé dans un périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques ou d'un site classé ou en instance de classement
<u>Clôture</u>	<b>Aucune formalité</b> <b>Déclaration préalable</b> En secteur protégé, secteur délimité par le PLU, délibération de la mairie ou de l'EPCI compétent en matière de PLU <b>Permis de construire</b> Si la clôture est prévue dans le cadre d'une nouvelle construction
<u>Démolition d'un bâtiment</u>	<b>Aucune formalité</b> Si le bâtiment n'est pas dans un secteur protégé ou qu'il n'y a pas de délibération de la mairie l'instaurant <b>Permis de démolir</b> En secteur protégé ou délibération de la mairie <b>Permis de Construire, Permis d'Aménager</b> Si la démolition est prévue dans le cadre d'une des deux demandes



# LES DIFFÉRENTS DOSSIERS EN URBANISME :

## ● La déclaration préalable (DP) :

### Définition :

La déclaration préalable est une autorisation d'urbanisme obligatoire pour réaliser certains travaux ne nécessitant pas de permis de construire.

Vous devez prendre en compte le tableau

« Les autorisations d'urbanisme selon les travaux » ci-dessus, pour déterminer le type de dossier à fournir à la mairie.

### Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.

Il existe 3 formulaires différents selon votre projet :

- Déclaration préalable pour une maison individuelle et/ou ses annexes ;
- Déclaration préalable pour une construction, des travaux, des installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions ;
- Déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.



### Les pièces obligatoires\* à joindre :

- Le formulaire ;
- Un plan de situation ;
- Le plan masse ;
- Le plan de coupe ;
- La notice descriptive ;
- Les plans des façades et des toitures ;

### Pour un projet visible depuis l'espace public ou qui est situé dans les abords des monuments historiques :

- Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement ;
- Les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche ;
- Les photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain ;
  
- Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (uniquement pour les nouvelles constructions et les extensions des maisons) ;

- L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement non-collectif (si la parcelle est située en secteur d'assainissement collectif et que le projet prévoit la création d'un système d'assainissement ou que les travaux vont engendrer une modification du système d'assainissement actuel) ;
- L'étude de la gestion des eaux pluviales (pour toute création de surface imperméabilisée) ;

**Attention :** Des pièces supplémentaires peuvent être demandées par la mairie selon la nature ou la situation du projet.

*\*CF Fiche : Quels documents dois-je transmettre pour ma demande ? (page 17)*

## ● **Le permis de construire (PC):**

### Définition:

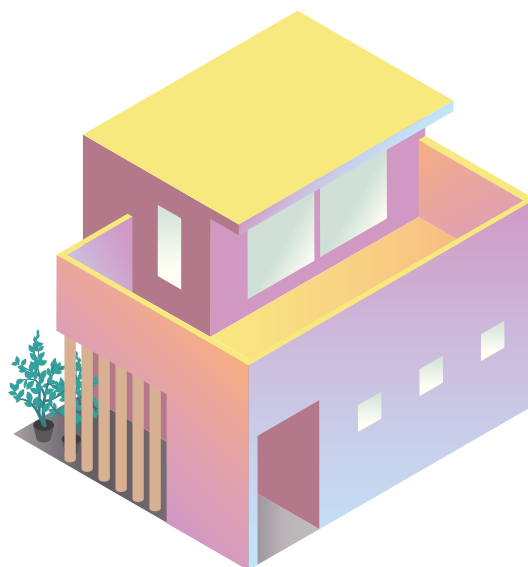
Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme obligatoire à la réalisation de certains travaux.

Il vous est demandé de prendre en compte le tableau « Les autorisations d'urbanisme selon les travaux » (voir pages 8 et 9), pour déterminer le type de dossier à fournir à la mairie.

### **Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.**

Il existe 2 formulaires différents selon votre projet :

- Maison individuelle et/ou ses annexes ;
- Construction autre que maison individuelle.



### **Les pièces obligatoires\* à joindre :**

- Le formulaire ;
- Un plan de situation ;
- Le plan masse ;
- Le plan de coupe ;
- La notice descriptive ;
- Les plans des façades et des toitures ;
- Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement ;
- Les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche ;
- Les photographies permettant de situer le terrain dans le paysage lointain ;
- Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale ;
- L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement non-collectif (si la parcelle est située en secteur d'assainissement collectif et que le projet prévoit la création d'un système d'assainissement ou que les travaux vont engendrer une modification du système d'assainissement actuel) ;
- L'attestation d'un contrôleur technique pour un projet qui est tenu de respecter les règles parasismiques ;

→ L'étude de la gestion des eaux pluviales (pour toute création de surface imperméabilisée) ;

**Si le projet porte sur un établissement recevant du public, il sera nécessaire de joindre en complément :**

- Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées ;
- Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité.

**Si le projet prévoit une démolition, il sera nécessaire de joindre en complément :**

- Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver ;
- Une photographie du ou des bâtiments à démolir.

**Attention :** Des pièces supplémentaires peuvent être demandées par la mairie selon la nature ou la situation du projet.

*\*CF Fiche : Quels documents dois-je transmettre pour ma demande ? (page 17)*

## ● **Le permis d'aménager (PA):**

### Définition:

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme. Il permet à la mairie de contrôler l'aménagement d'un lotissement, d'un camping, d'une aire de stationnement ou d'un terrain de sport ou de loisirs.

Il vous est demandé de prendre en compte le tableau « Les autorisations d'urbanisme selon les travaux » (voir pages 8 et 9), pour déterminer le type de dossier à fournir à la mairie.

**Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.**



### **Les pièces obligatoires\* à joindre :**

- Le formulaire;
- Un plan de situation;
- Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu;
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords;
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions;
- L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement non-collectif (si la parcelle est située en secteur d'assainissement collectif et que le projet prévoit la création d'un système d'assainissement ou que les travaux vont engendrer une modification du système d'assainissement actuel);
- L'étude de la gestion des eaux pluviales (pour toute création de surface imperméabilisée).

**Si le projet porte sur un lotissement, il sera nécessaire de joindre en complément:**

- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel;
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche;
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain;
- Le programme et les plans des travaux d'aménagement;
- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments;
- Un projet de règlement;
- L'attestation de la garantie d'achèvement des travaux;
- L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots;

**Si le projet comporte des constructions, il sera nécessaire de joindre en complément:**

- Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier;
- Un plan des façades et des toitures;
- Un plan en coupe du terrain et de la construction;
- En cas de lotissement:
  - Le certificat indiquant la surface constructible attribuée à votre lot;
  - Le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot;
  - L'attestation de l'accord du lotisseur, en cas de subdivision de lot.

**Si le projet porte sur un établissement recevant du public, il sera nécessaire de joindre en complément:**

- Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées;
- Le dossier spécifique permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité.

**Si le projet prévoit une démolition, il sera nécessaire de joindre en complément:**

- Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver;
- Une photographie du ou des bâtiments à démolir.

**Attention:** Des pièces supplémentaires peuvent être demandées par la mairie selon la nature ou la situation du projet.

*\*CF Fiche: Quels documents dois-je transmettre pour ma demande? (page 17)*

## ● **Le permis de démolir (PD):**

### Définition:

Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Vous devez l'obtenir avant la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

Il vous est demandé de prendre en compte le tableau « Les autorisations d'urbanisme selon les travaux » ci-dessus, pour déterminer le type de dossier à fournir à la mairie.

**Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.**

### **Les pièces obligatoires\* à joindre:**

- Le formulaire;
- Un plan de situation;
- Un plan de masse des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver;
- Une photographie du ou des bâtiments à démolir.

**Attention:** Des pièces supplémentaires peuvent être demandées par la mairie selon la nature ou la situation du projet.

*\*CF Fiche: Quels documents dois-je transmettre pour ma demande? (page 17)*



- **L'autorisation de travaux pour les établissements recevant du public (ERP):**

**Définition:**

La création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public (ERP) sont soumis à autorisation.

L'autorisation ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie.

L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public doit être demandée pour les travaux suivants:

- Modification interne d'une surface ouverte au public;

- Changement de commerce;
- Rénovation intérieure (déplacement de cloisons internes, création ou remplacement de faux plafonds, changement de revêtement, pose d'une rampe, ...);
- Travaux sur des installations techniques (électricité, désenfumage, alarme, ...);
- Travaux d'aménagement interne des locaux effectués lors de l'implantation de nouvelles boutiques en remplacement de boutiques dans une galerie marchande;
- Travaux d'aménagement interne des locaux effectués lors de l'implantation d'un nouveau commerce dans un bâtiment existant.

**Vous devez obtenir cette autorisation avant d'entreprendre les travaux.**

**Les pièces obligatoires\* à joindre:**

- Le formulaire;
- Un plan de situation;

**1/ Dossier destiné à la vérification de la conformité aux règles de sécurité incendie:**

- Une notice récapitulant les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité;
- Un plan de situation, des plans de masse et de façades des constructions projetées;
- Des plans de coupe et des plans de niveaux, ainsi qu'éventuellement ceux des planchers intermédiaires aménagés dans la hauteur comprise entre deux niveaux ou entre le dernier plancher et la toiture du bâtiment;
- La demande de dérogation éventuelle.

**2/ Dossier destiné à la vérification de la conformité aux règles d'accessibilité:**

- Plan côté dans les trois dimensions des cheminements extérieurs, les raccordements, les circuits destinés aux piétons et aux véhicules, les espaces de manœuvre, de retournement et de repos extérieurs et les pentes des plans inclinés et les dévers de cheminement;

→ Plan côté dans les trois dimensions pour chaque niveau et pour chaque bâtiment précisant: les circulations intérieures horizontales et verticales, les aires de stationnement, les locaux sanitaires destinés au public, le sens d'ouverture des portes et leur espace de débatement, les espaces d'usage, de manœuvre, de retournement et de repos intérieurs, l'emplacement des appareils sanitaires et leurs accessoires obligatoires, les places de stationnement adaptées et réservées aux personnes handicapées et la mention du taux de ces places.

Cas particuliers des ERP de 5ème catégorie situés dans un cadre bâti existant et des IOP (Installations Ouvertes au Public) existantes:

Délimitation de la partie de bâtiment accessible aux personnes handicapées et indications permettant de s'assurer que les prestations sont accessibles dans cette partie.

- Plans avant travaux s'il s'agit d'un bâtiment existant;
- Notice descriptive expliquant comment le projet prend en compte l'accessibilité;
- La demande de dérogation éventuelle.

**Attention:** Des pièces supplémentaires peuvent être demandées par la mairie selon la nature ou la situation du projet.

## LES DÉLAIS D'INSTRUCTION DES DOSSIERS EN URBANISME :

Certificat d'urbanisme d'information	1 mois
Certificat d'urbanisme opérationnel	2 mois
Déclaration préalable	1 mois
Permis de construire de maison individuelle (maximum 2 logements)	2 mois
Permis de construire (autre que maison individuelle)	3 mois
Permis de construire avec un Établissement Recevant du Public	5 mois
Permis d'aménager	3 mois
Permis de démolir	2 mois
Autorisation de Travaux pour un Établissement Recevant du Public	4 mois

**Attention :** Si la parcelle est située dans le périmètre des abords des monuments historiques, le délai d'instruction peut être prolongé d'un mois supplémentaire.



# MON PROJET nécessite-t-il le recours à un architecte ?

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

En application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, le recours à l'architecte est obligatoire pour la réalisation des projets architecturaux, sauf dans certains cas.

des projets architecturaux, certains cas.

		En RNU ou zone AU, A, N d'un PLU	En zone U d'un PLU
Construction nouvelle soumise à permis de construire			
SDP* inférieure ou égale à 150 m²		PC** sans architecte	
SDP supérieure à 150 m²		PC avec architecte	
Extension sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de SDP			
Si la SDP future, après extension est inférieure ou égale à 150 m²	Extension d'une SDP supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m²	DP***	DP
	Extension d'une SDP supérieure à 20 m² et inférieure ou égale à 40 m²	PC sans architecte	DP
	Extension supérieure à 40 m² de SDP	PC sans architecte	PC sans architecte
Si la SDP future, après extension est supérieure à 150 m²	Extension d'une SDP supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m²	DP	DP
	Extension d'une SDP supérieure à 20 m² et inférieure ou égale à 40 m²	PC avec architecte	PC avec architecte
	Extension supérieure à 40 m² de SDP	PC avec architecte	PC avec architecte
Extension sur une construction existante supérieure à 150 m² de SDP			
Extension d'une SDP supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m²		DP	DP
Extension d'une SDP supérieure à 20 m² et inférieure ou égale à 40 m²		PC avec architecte	DP
Extension supérieure à 40 m² de SDP		PC avec architecte	PC avec architecte

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-mêmes :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- 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 m<sup>2</sup>.

\*SDP: Surface de plancher, \*\*PC: Permis de construire,

\*\*\* Déclaration préalable

**Attention :** Nonobstant les éléments ci-dessus, les personnes morales doivent recourir aux services d'un architecte pour établir leur projet architectural quel que soit le projet de construction ou de travaux.



# QUELS DOCUMENTS DOIS-JE TRANSMETTRE POUR ma demande ?

Les pièces à fournir varient selon le type de projet. Vous trouverez ci-dessous les principales pièces obligatoires selon la nature de votre projet.

## ● Le formulaire:

Les formulaires CERFA sont disponibles en téléchargement sur le site internet suivant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

## ● Le plan de situation:

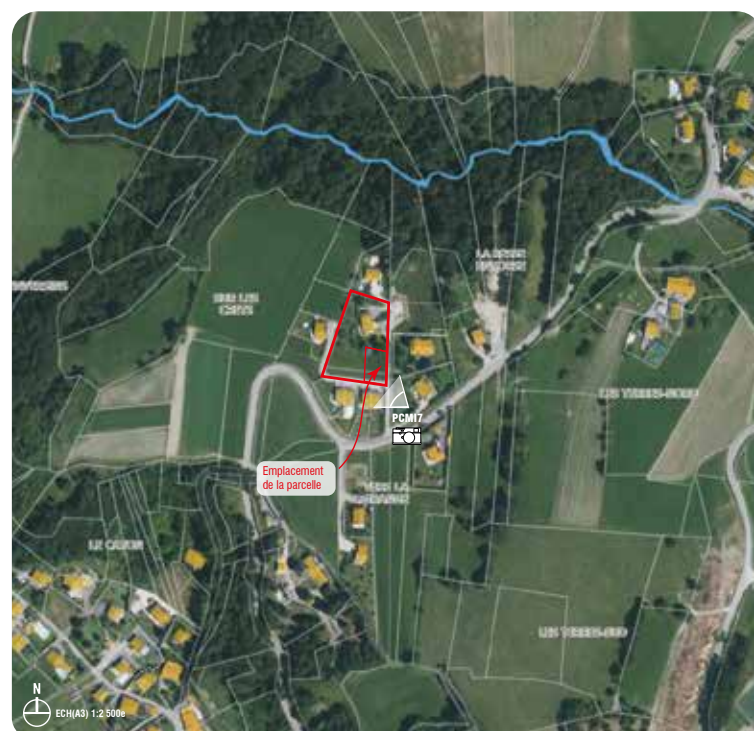
[Article R.431-7 a du Code de l'urbanisme]

L'objectif est de permettre à la mairie de situer la parcelle sur son territoire et d'en déduire la réglementation d'urbanisme applicable à votre projet.

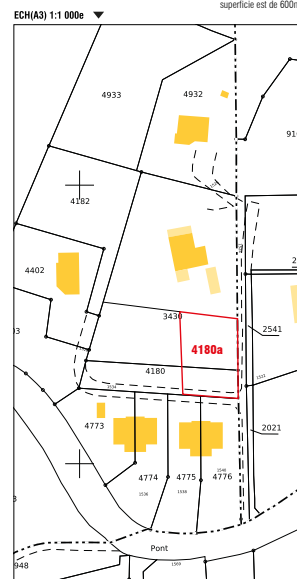
Ce plan doit fournir l'échelle du document, une orientation et la localisation du terrain.

Vous pouvez utiliser les cartes disponibles sur le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr) et

<https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do>



La parcelle est issue de la division du terrain enregistré au cadastre en section 000 B, sous les numéros 3430 et 4180 au lieu-dit « Sur les Crits » de surfaces respectives 2943 et 577 m<sup>2</sup> pour une contenance cadastrale totale de 3520m<sup>2</sup>. La déclaration préalable de division a été accordée le 21/12. Le numéro provisoire est 4180a, sa superficie est de 600m<sup>2</sup>.



**PCMI1**  
Plans de situation du terrain  
[Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]

## ● Le plan de masse :

[Article R.431- 9 du Code de l'urbanisme]

Le plan masse doit permettre à la mairie de comprendre les modifications apportées au tènement foncier par une projection verticale du sol, depuis le ciel.

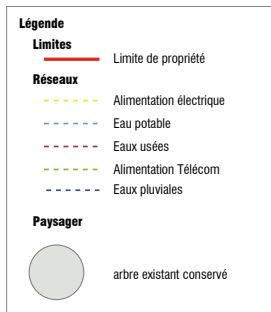
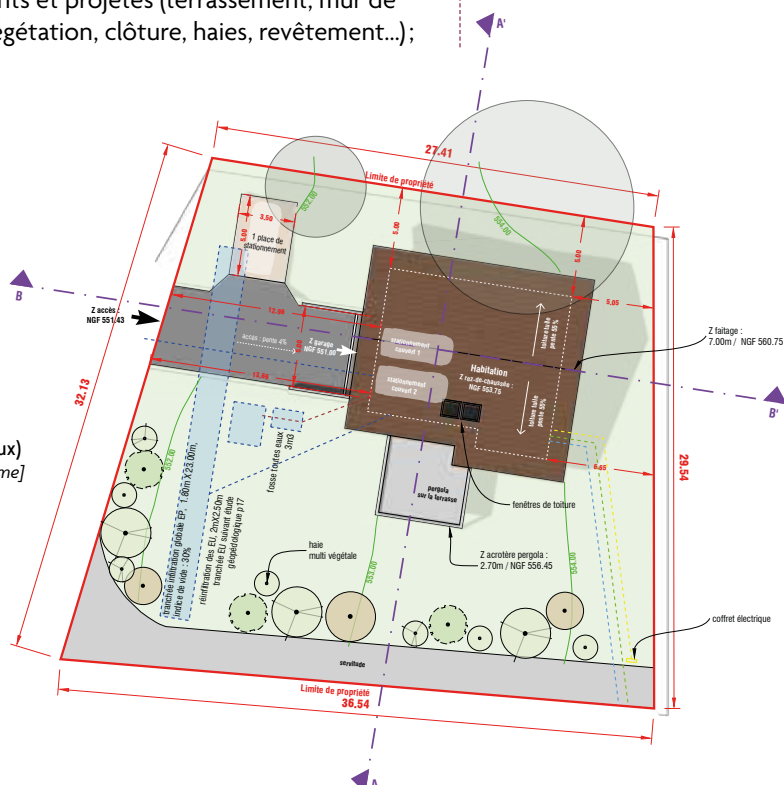
Les informations obligatoires devant apparaître :

- Les dimensions des constructions existantes et projetées (hauteur, longueur, largeur, emprise au sol) ;
- 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 et les aménagements extérieurs existants et 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 ;
- Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place ;
- L'orientation ;
- L'échelle du document ;
- Les points et angles de prises de vues des photographies ;
- L'échelle graphique ;

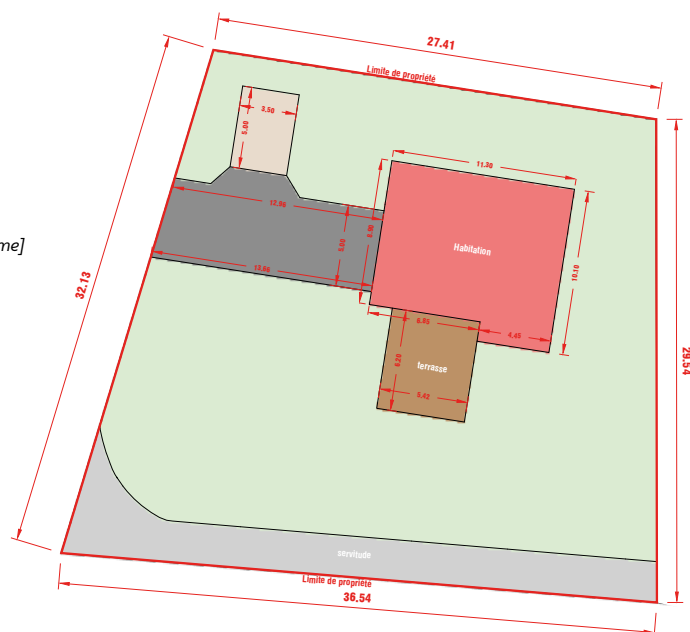
## PCMI2

Plan de masse (paysage, réseaux)  
[Art. R. 431-9 du Code de l'urbanisme]



## PCMI2

Plan de masse (Emprises)  
[Art. R. 431-9 du Code de l'urbanisme]



**Calcul des emprises**

Parcelle	974 m <sup>2</sup>
CES : 0.15	146.10m <sup>2</sup> maxi
Espaces perméables 40% mini	389.60m <sup>2</sup> mini

Bâti	105.91m <sup>2</sup>
Terrasses	33.64m <sup>2</sup>
Sol stabilisé perméable	17.50m <sup>2</sup>
Enrobé : accès garage	71.96m <sup>2</sup>
Servitude	101.74m <sup>2</sup>
Espaces verts	643.25m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>974 m<sup>2</sup></b>



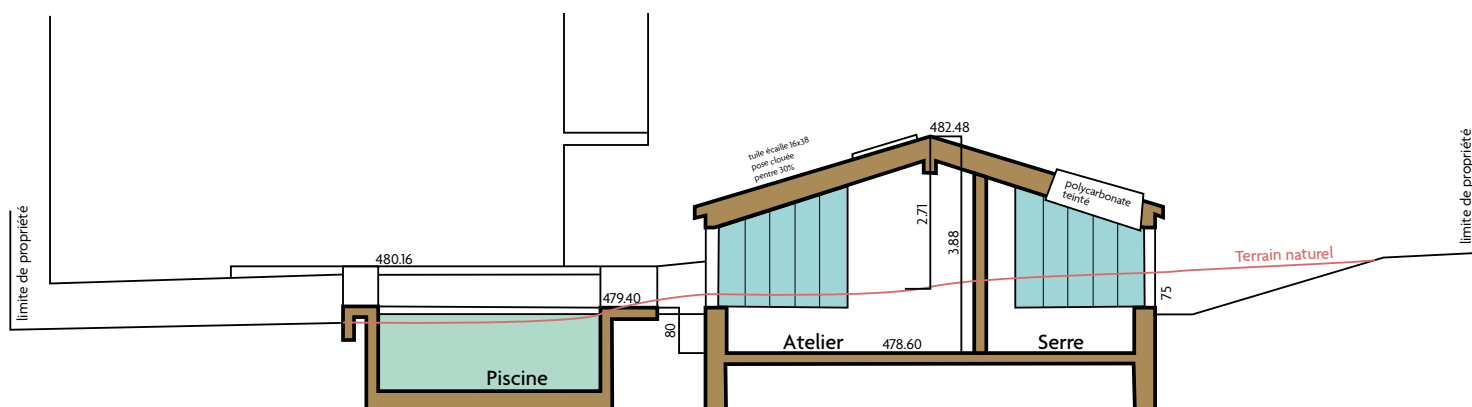
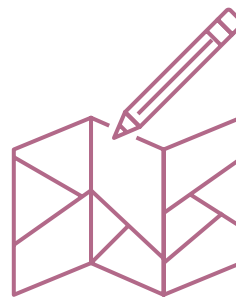
## ● Le plan de coupe :

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

Le plan de coupe doit permettre à la mairie de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction.

Les informations obligatoires devant apparaître :

- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux ;
- L'indication de la hauteur au faîtage et à l'égout de toiture ;
- L'échelle du document ;
- L'échelle graphique.

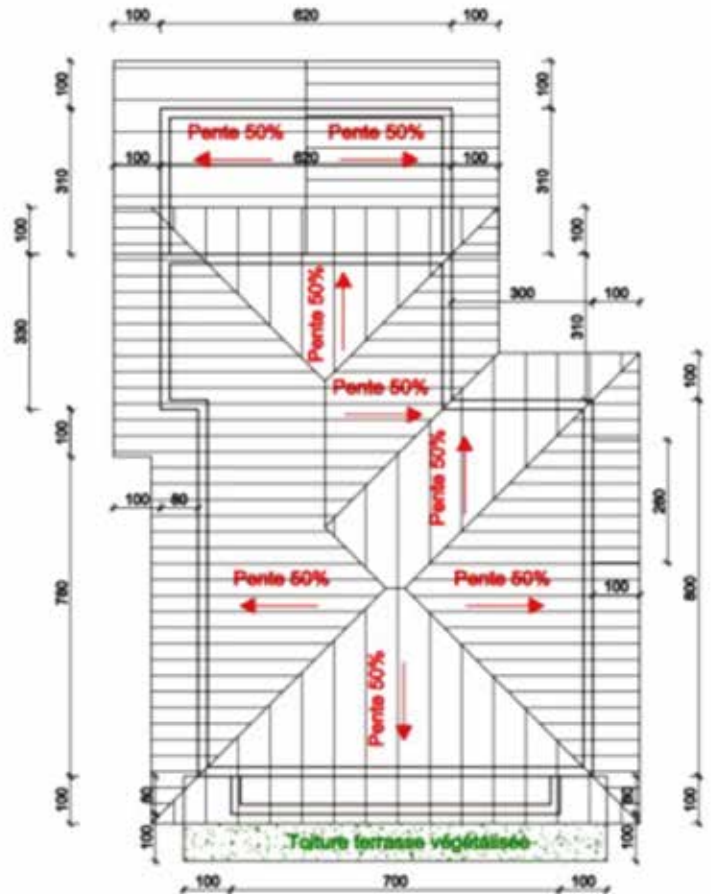


## ● La notice descriptive:

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

La notice descriptive doit fournir à la mairie l'ensemble des informations relatives au projet sur un même document :

- Une description de 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.
- Les 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 et le nombre d'espace vert de la parcelle du projet avant et après sa réalisation ;
  - L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ;
  - L'emprise au sol de la parcelle du projet avant et après sa réalisation.



## ● Les plans des façades et des toitures:

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

Les plans des façades et des toitures doivent permettre à la mairie d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée. L'ensemble des façades de la construction projetée ainsi que le plan de la toiture doivent également être fournis.

Les informations obligatoires devant apparaître :

- Les ouvertures (dimensions, alignement, volets, ...);
- Les types de revêtement (crépi, pierres apparentes, bardage bois, ...);
- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux ;
- L'indication de hauteur au faîtage et à l'égout de toiture ;
- L'échelle du document ;
- Les orientations de chaque façade ;
- La pente de toiture.



### Façade NORD

Crépi: Ton Sable

Habillage crépi: Ton Pierre

Menuiseries: ALU Gris Anthracite RAL 7 016

Fermetures: ALU Gris Anthracite RAL 7016

Toiture: Tuiles terre cuite type Volnay, Gris ardoisé

Bandeaux: Gris anthracite

Dessous de toits: Gris

Conclusion:  
**CONFORME**

ETAGE 600.07	606.00
	605.00
	604.00
	603.00
	602.00
	601.00
RdC 597.25	600.00
GARAGE 597.02	599.00
	598.00
	597.00
	596.00
	595.00



- **Le document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement :**

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

L'objectif est de permettre à la mairie de comprendre l'intégration de la construction dans l'environnement existant, ainsi que les proportions par rapport aux constructions voisines. Ce document doit être réalisé à partir d'une photographie du terrain existant.



**TERRAIN**



**INSERTION DU PROJET**

- **Les photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche :**

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

L'objectif est de permettre à la mairie d'appréhender le terrain existant du projet avec l'environnement proche. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de masse.

- **Les photographies permettant de situer le terrain dans le paysage :**

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

L'objectif est de permettre à la mairie d'appréhender le terrain existant du projet avec l'environnement un peu plus éloigné. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de masse.

## PCMI7

photographie de terrain dans son environnement proche  
[Art. R. 431-10 b) du Code de l'urbanisme]



## PCMI8

photographie de terrain dans l'environnement lointain  
[Art. R. 431-10 b) du Code de l'urbanisme]



- **Le formulaire attestant la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (RE2020):**

[Article R.431- 16 J du Code de l'urbanisme]

L'objectif est de permettre de diminuer l'impact carbone des bâtiments, améliorer la performance énergétique et en garantir la fraîcheur durant l'été.

La RE2020 doit être fournie pour les constructions et extensions des maisons individuelles, les immeubles d'habitations, les bureaux, les bâtiments d'enseignement du premier et second degré (écoles, collèges, lycées).

À ce jour, la RT2012 doit être fournie pour les constructions et extensions des hôtels, restaurants, commerces, établissements de petite enfance (crèche, garderies), les enseignements supérieurs et de recherche, les bibliothèques et les médiathèques, établissements de santé / EHPAD, les gymnases et salles de sport et les bâtiments à usage industriel et artisanal.

**À noter:** pour les projets soumis encore à la RT2012 (hôtels, restaurants, commerces, établissements de petite enfance crèche et garderies, d'enseignement supérieur et recherche, conservatoires, écoles de cuisine, établissements de santé, EHPAD, gymnases, salles de sport, bâtiments à usage industriel et artisanal), nous sommes en attente du décret pour que les projets puissent être soumis à la RE2020.

- **L'attestation de conformité du projet d'installation de l'assainissement non-collectif:**

[Article R.431- 16 d du Code de l'urbanisme]

Vous avez un projet de construction ou d'extension dans un secteur non desservi par l'assainissement non-collectif. Vous devez fournir au dossier de la demande de

l'autorisation d'urbanisme une attestation de conformité du projet d'assainissement non-collectif, délivrée par le SPANC (Service public d'assainissement non collectif) du SILA.

**Attention:** Le projet décrit dans l'attestation de conformité du projet d'assainissement non-collectif doit être identique à la demande de l'autorisation d'urbanisme.

- **L'étude de la gestion des eaux pluviales:**

Un zonage « eaux pluviales » est en vigueur sur le territoire du Grand Annecy qui s'applique à toute nouvelle surface aménagée.

Le zonage établit des prescriptions (règles et recommandations) en matière de gestion des eaux pluviales.

**À noter:** Il vous est demandé d'entrer en contact avec le service instruction des Eaux Pluviales, en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

- **L'attestation d'un contrôleur technique pour un projet qui est tenu de respecter les règles parasismiques:**

[Article R.431- 16 e du Code de l'urbanisme]

Cette pièce est à fournir pour les bâtiments appartenant aux catégories d'importance II, III et IV situés dans la zone sismicité 4 (zone concernée par le Département de la Haute-Savoie)

## COMMENT DÉPOSER ma Demande AUPRÈS DE LA MAIRIE ?

Vous avez plusieurs moyens pour déposer une demande d'autorisation d'urbanisme:

### **En version papier:**

Durant les heures d'ouverture de la mairie.  
Transmission par voie postale ou dans la boîte aux lettres de la mairie.

### **Par envoi électronique:**

Par le téléservice: <https://pu.rgd.fr> avec lequel vous pouvez remplir, déposer les pièces et transmettre votre demande.

**À noter:** Avec la mise en place de la dématérialisation, il est préférable de transmettre vos demandes par voie électronique.

# J'ai DÉPOSÉ mon DOSSIER, COMMENT SE DÉROULE L'INSTRUCTION DE ma DEMANDE PAR LA MAIRIE ?

## 1 Dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la Mairie

## 2 La Mairie enregistre la demande et délivre un récépissé de dépôt

Consultation des services extérieurs selon le projet et sa situation (Eau Potable, Défense Incendie, Eaux Pluviales, Électricité, Eaux Usées, Chambre d'Agriculture...)

## 3 Vérification de la complétude de la demande

<p>Le dossier est complet</p> <p><b>À noter :</b> il n'y a pas de modification du délai d'instruction</p>	Le dossier est incomplet
	La Mairie vous transmet un courrier demandant des pièces complémentaires sous 3 mois
	<b>À noter :</b> le délai d'instruction est suspendu (il repartira du délai initial au dépôt des pièces complémentaires)
	Dépôt des pièces complémentaires
	Vérification de la complétude des documents
Instruction de la demande	Instruction de la demande
Réception des avis des services extérieurs	
Analyse des avis des services extérieurs	
Rédaction de l'arrêté municipal	

## 4 Signature de l'arrêté municipal

Transmission de l'arrêté au demandeur et au contrôle de légalité





# J'ai OBTENU L'AUTORISATION D'URBANISME, PUIS-JE COMMENCER LES TRAVAUX ?

## ● **L'affichage sur le terrain du projet :**

À la réception de l'autorisation d'urbanisme, vous devez afficher sur votre terrain un panneau rectangulaire, dont les dimensions sont supérieures à 80 cm, résumant le projet autorisé.

Il doit être installé de manière à ce que ses indications demeurent lisibles de la voie publique et des espaces ouverts au public.

Cet affichage doit être maintenu pendant 2 mois en continu. Il permet de lancer le délai de recours des tiers. Pendant cette période, les voisins peuvent déposer un recours gracieux auprès de la mairie ou contentieux auprès du Tribunal Administratif.

Le panneau d'affichage doit impérativement mentionner :

- L'identité du ou des bénéficiaires de l'autorisation d'urbanisme,
- La date et le numéro de l'autorisation d'urbanisme,
- La nature du projet,
- La superficie du terrain,
- La surface de plancher autorisée,
- La hauteur des constructions,
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- La mention du 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.

**Astuce :** Vous pouvez trouver des panneaux dans les magasins de bricolages et de matériaux.

**Attention :** En complément, cet affichage doit être effectué pendant la réalisation des travaux. Mais, il ne permet pas de relancer le délai de recours.

## ● **Le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) :**

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

Vous souhaitez démarrer vos travaux, il est nécessaire de déposer en Mairie la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

## ● **Le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) :** [Article R.462-1 du Code de l'urbanisme]

Vous venez de terminer vos travaux, vous devez déposer en Mairie la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

**À noter :** le pétitionnaire atteste que les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée.

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 (R.462-3 du Code de l'Urbanisme). Exemples : maisons individuelles neuves (sauf pour compte propre du demandeur), logements collectifs neufs ou aménagés, ERP.
- Le document établi par un contrôleur technique attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques (article R.462-4 du Code de l'urbanisme).
- L'attestation du respect de la réglementation thermique ou environnementale 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).

La mairie dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux.

Ce délai est porté à cinq mois si les travaux concernent :

- Un immeuble protégé ou situé dans un secteur protégé,
- Un immeuble de grande hauteur,
- Un terrain couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers.

Un élu et/ou un agent de la mairie pourra prendre rendez-vous avec vous sur votre terrain pour constater que les travaux réalisés sont conformes à ceux indiqués dans l'autorisation d'urbanisme.

Si la conformité des travaux n'est pas contestée, la mairie vous délivrera une attestation certifiant que les travaux sont conformes à l'autorisation d'urbanisme.

Si la conformité des travaux est contestée, la mairie pourra agir de différentes manières :

- Régulariser votre situation par le dépôt d'une demande d'autorisation modificative (s'il est possible de régulariser) ;
- Transmettre un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme auprès du procureur de la République d'Annecy (s'il n'est pas possible de régulariser).

**Attention :** Lors d'une vente immobilière, le notaire demandera au vendeur la conformité de l'ensemble des travaux réalisés sur le tènement foncier.

Par un arrêt de la Cour de cassation (*Cour de Cassation, civile, Chambre civile 3 du 10 juin 2021 20 11 902*), le juge a précisé qu'une construction sans autorisation d'urbanisme ou en méconnaissance de celle-ci est un vice caché en matière de vente immobilière.

Ainsi, **le droit de l'urbanisme conditionne la validité de la vente immobilière.**

# PUIS-JE MODIFIER MON PROJET EN COURS DE TRAVAUX ?

## ● **Le permis modificatif :**

Le bénéficiaire d'un projet autorisé par déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager peut encore être modifié. Les modifications envisagées ne doivent pas apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature.

La demande de modification ne peut être déposée que si l'autorisation d'urbanisme initiale est toujours en cours de validité et si les travaux ne sont pas achevés.

## ● **Le transfert du permis :**

L'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur de l'autorisation d'urbanisme, qui en devient alors le titulaire (il n'est pas lié au terrain du projet, une vente d'un terrain ne transfère pas l'autorisation d'urbanisme à l'acquéreur).

Le bénéficiaire d'un projet accordé après déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager peut modifier l'identité du titulaire par une demande de transfert.

La demande de transfert ne peut être déposée que si l'autorisation d'urbanisme est toujours en cours de validité et si les travaux ne sont pas achevés.

## ● **Le délai de validité :**

La durée de validité d'une autorisation d'urbanisme est de 3 ans.

## ● **La prorogation du permis :**

Si vous n'avez pas démarré vos travaux avant l'expiration du délai de validité, l'autorisation d'urbanisme devient caduque. Par conséquent, vous êtes obligés de déposer une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser votre projet.

L'autorisation d'urbanisme peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an maximum, 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 demande de prorogation doit être transmise à la mairie au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**À noter :** Le certificat d'urbanisme peut également être prorogé dans les mêmes conditions qu'une autorisation d'urbanisme, mais sa durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois.

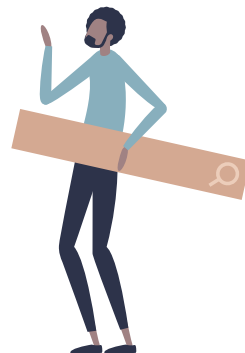
# JE NE SOUHAITE PLUS RÉALISER LES TRAVAUX, COMMENT FAIRE ?

## ● **Retrait et annulation :**

Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours des riverains ou de retrait de l'administration :

- La légalité de l'autorisation d'urbanisme peut être contestée par un riverain pendant un délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain. L'auteur du recours contentieux est tenu d'en informer la mairie 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 délivrance de l'autorisation d'urbanisme, la mairie peut la retirer, si elle est illégale. En amont, elle est tenue de lancer une procédure contradictoire auprès du titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour lui apporter ses observations.

**À noter :** En revanche, le titulaire d'une autorisation d'urbanisme peut à tout moment demander l'annulation qui lui a été délivrée. Cette demande doit être faite par courrier adressé à la Mairie. Le courrier doit comporter les références de l'autorisation d'urbanisme, la date de délivrance et préciser que les travaux n'ont pas commencé.



# DOIS-JE PAYER UNE TAXE À LA MAIRIE ?

## ● Retrait et annulation:

La taxe d'aménagement est un impôt local perçu par la Commune et par le Département de la Haute-Savoie.

Cette taxe est due si vous entreprenez des opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

### MODE DE CALCUL:

Taxe d'aménagement =  
surface taxable (m<sup>2</sup>) X valeur (€) \* X taux (%)\*\*

*\*La valeur est révisée chaque année par un décret*

*\*\*Le taux est variable selon la commune et le département*

**À noter:** Certaines déductions peuvent intervenir. Il sera nécessaire de contacter la Direction générale des finances publiques (DGFiP).

## ● Redevance d'archéologie préventive (RAP):

La redevance d'archéologie préventive est due dès lors que les travaux remplissent les 3 conditions suivantes:

- Les travaux constituent une opération de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'aménagement de bâtiment;
- Les travaux sont soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable (ex: permis de construire ou permis d'aménager);
- Les travaux ont un impact sur le sous-sol, quelle que soit la profondeur.

### MODE DE CALCUL:

Redevance d'archéologie préventive =  
surface taxable (m<sup>2</sup>) X valeur (€) \* X taux (%)\*\*

*\*La valeur est révisée chaque année par un décret*

*\*\*Le taux est révisé chaque année par un décret*

## ● Taxe d'aménagement (TA) et Redevance d'archéologie préventive (RAP):

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive sont calculées sur:

- La surface taxable;
- Les taux fixés par les collectivités (taux communal et taux départemental) pour la taxe d'aménagement et un taux fixé par le gouvernement pour la taxe d'archéologie préventive;
- Des valeurs forfaitaires au m<sup>2</sup> (qui sont modifiées à la fin de chaque année) ou fixées pour certains aménagements ou installations.

Le paiement s'effectue par le pétitionnaire qui doit fournir la déclaration dans les 90 jours à compter de la date à laquelle la construction est considérée comme achevée par l'administration fiscale.

**À noter:** Une construction est considérée comme achevée, dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieur à effectuer.

C'est la **Direction générale des finances publiques (DGFiP)** qui assure l'émission et le recouvrement des taxes.



# TRAVAUX SANS AUTORISATION D'URBANISME, QUELLES SANCTIONS ?

Le Maire, en tant que garant du respect des lois et des règlements, est un acteur incontournable en matière d'urbanisme.

Le fait d'exécuter des travaux sans autorisation d'urbanisme constitue une infraction pénale qui est punie d'une amende comprise entre **1200 € et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 € par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €.**

En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie, un emprisonnement de 6 mois pourra être prononcé (*Article L.480-4 du Code de l'urbanisme*).

Agissant au nom de l'État, le Maire a l'obligation de dresser un procès-verbal d'infraction.

Quiconque s'opposera au droit de visite du Maire pourra être puni d'une amende de **7 500 € et 6 mois d'emprisonnement** (*Article L.480-12 du Code de l'urbanisme*).

Dès lors qu'un procès-verbal a été dressé et si les travaux ne sont pas achevés, le Maire peut, par arrêté, ordonner l'interruption des travaux, à condition que l'autorité judiciaire ne se soit pas encore prononcée sur le fond de l'affaire.

Dans le cas de constructions sans autorisation d'urbanisme, le non-respect de cet arrêté d'interruption des travaux constitue un délit. Le procureur de la République, en application de la règle dite de l'opportunité des poursuites, décidera ensuite de la poursuite de l'infraction et saisira le cas échéant le juge pénal.

En cas de poursuite des travaux malgré la prise d'un arrêté interruptif de travaux, les administrés encourent une amende de **75 000 € et une peine de 3 mois d'emprisonnement** (*Article L.480-3 du Code de l'urbanisme*).

Ces peines sont également applicables en cas de continuation des travaux nonobstant la décision de la juridiction administrative prononçant la suspension ou le sursis à exécution de l'autorisation d'urbanisme.



# CONTACTS UTILES

- **La mairie**

La commune est l'autorité compétente qui délivre ou non l'autorisation d'urbanisme.

- **Le service Eaux Pluviales du Grand Annecy**

6 rue des Alouettes 74000 Annecy –  
instruction-eaux-pluviales@grandannecy.fr – 04 80 48 07 33

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Grand Annecy a en charge le service public de gestion des eaux pluviales urbaines. Ce service intègre les installations et ouvrages servant à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales urbaines strictes.

- **Le service Eau Potable et Défense Extérieure Contre l'Incendie du Grand Annecy -**

46 avenue des Iles 74000 Annecy –  
eau@grandannecy.fr – 04 50 33 89 30

Héritière de l'action de ses communes membres, le Grand Annecy perpétue le recours à la gestion directe pour assurer l'alimentation en eau de son territoire.

- **Le service Valorisation des Déchets du Grand Annecy**

17 rue de la Césière 74000 Annecy –  
valorisationdechets@grandannecy.fr – 04 50 33 02 12

La collecte des ordures ménagères, la collecte sélective et la valorisation des déchets s'organisent à l'échelle du territoire du Grand Annecy.

- **Le service Assainissement du Syndicat Mixte du Lac d'Annecy**

7 rue des Terrasses 74960 Cran-Gevrier  
instruction.urbanisme@sil.fr – 04 50 66 77 77

Le SILA gère l'assainissement collectif des eaux usées.

- **Le service du SPANC du Syndicat Mixte du Lac d'Annecy**

7 rue des Terrasses 74960 Cran-Gevrier  
instruction.urbanisme@sil.fr – 04 50 66 77 77

Lorsque votre parcelle n'est pas raccordée au réseau d'eaux usées, il est obligatoire de mettre en place un assainissement autonome pour traiter les eaux usées sur votre terrain.

Au stade d'une demande de permis de construire, le SPANC doit procéder à l'examen préalable de la conception de l'installation.

Une fois votre dossier déposé auprès du SPANC (Service public d'assainissement non collectif), celui-ci traite votre demande et délivre un avis technique sur la conception et l'implantation du dispositif d'ANC (Assainissement non collectif). Ce document devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

Au démarrage des travaux, vous devrez contacter le SPANC afin de convenir d'un rendez-vous pour qu'il puisse effectuer une visite de conformité sur l'exécution des travaux avant recouvrement et vous délivrer l'avis de conformité de réalisation.

Par la suite, le SPANC réalisera périodiquement une vérification du bon fonctionnement de l'ouvrage.

- **L'architecte-conseil**

Vous devez prendre rendez-vous auprès de la mairie concernée par le projet.

La commune a mis en place un service d'assistance architecturale et paysagère.

Vous pouvez ainsi bénéficier, gratuitement et sur rendez-vous, du conseil et de l'aide d'un architecte conseil pour élaborer votre projet.

Grâce à son expérience et à ses compétences, l'architecte peut répondre à vos questions, vous guider dans vos choix, vous suggérer de nouvelles pistes de réflexion, vous orienter vers des professionnels.

Connaissant l'ensemble des communes du territoire et soucieux de l'intégration de votre projet dans son environnement, il saura vous proposer des réponses architecturales, des techniques, des matériaux, adaptés au lieu, à votre programme et à votre budget.

**Attention :** L'architecte conseil n'a pas vocation à concevoir votre projet de construction. Il exerce une mission de conseil et non pas de maîtrise d'œuvre.

- **Le service de la Direction Départementale des Finances Publiques :**

18, rue de la Gare  
BP 330 - 74008 Annecy CEDEX  
04 50 511 610  
ddfp74@dgfp.finances.gouv.fr  
www.impots.gouv.fr

- **Le service de la cellule prévention des risques de la DDT (Direction départementale des Territoires)**

**de Haute-Savoie** - 15 rue Henry Bordeaux 74000 Annecy  
ddt-sar@haute-savoie.gouv.fr – 04 50 33 60 00

La cellule prévention des risques a pour objectif de vous aider dans l'élaboration de votre projet quand il est soumis à un aléa.

## NOTES

## NOTES

