



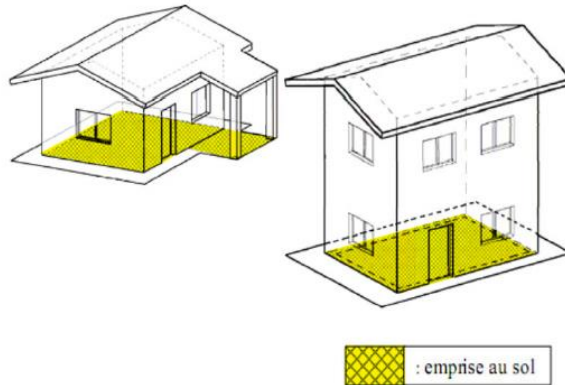
GUIDE DE L'URBANISME

**Vous projetez des travaux, il convient de vous assurer que
ceux-ci sont soumis ou non à autorisation avant de les
entreprendre.**

QUELQUES NOTIONS À CONNAITRE

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements tels que les éléments de modénatures et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



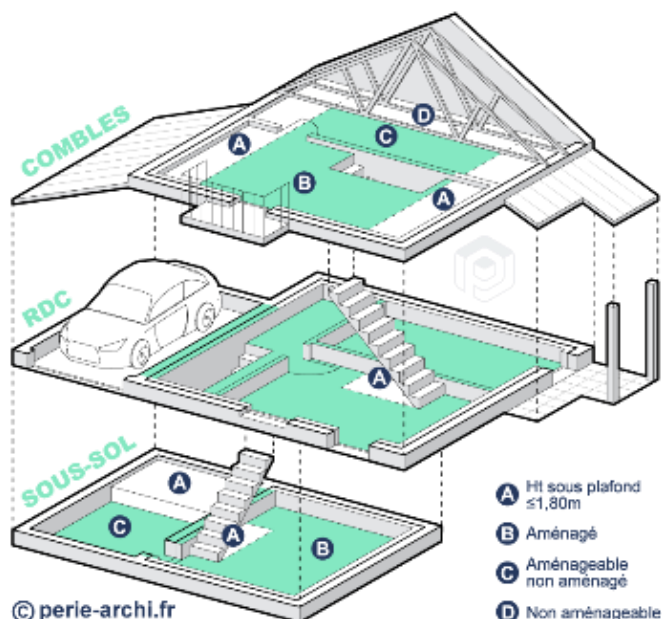
SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de tous niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1.80m.

Sont exclus :

- Les parties des combles de moins de 1.80m et celles non aménageables en raison de leur encombrement de charpente ou plancher non prévu pour supporter une charge.
- Les sous-sols d'une hauteur inférieure à 1.80m
- Les caves en sous-sols, si elles ne possèdent aucune ouverture sur l'extérieur
- Les débords de toiture et appentis non clos
- La totalité des parties du bâtiment affectée au garage des véhicules.

SURFACE DE PLANCHER



ANNEXE

Construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la principale et qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien d'usage, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

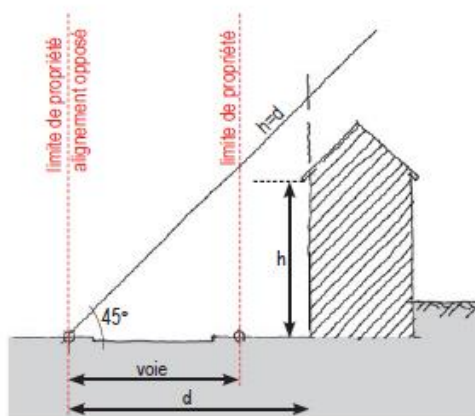
Exemples : abri de jardin, piscine, garage, véranda

EXTENSION

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut être horizontale (ex : garage) ou verticale (ex : création d'un étage) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISTANCES À RESPECTER

Distance par rapport à la voie publique et hauteur de construction



Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (d) doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment à l'égout.

$$h \leq d$$

Distance par rapport aux limites séparatives



Vous pouvez construire en limite séparative à condition que la façade mitoyenne soit sans ouverture.



Pour une construction en retrait, une distance minimale de 3m par rapport à la limite séparative est obligatoire.

Si la construction est supérieure à 6m, la distance passe à la moitié de la hauteur.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines (fenêtres, balcon, etc.) qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil :

- 1.90 m pour les vues droites
- 0.60 m pour les vues obliques

Le code civil régleme les servitudes de droit privé rattachées à un terrain : écoulement et eaux pluviales, clôtures, mitoyenneté, distances des plantations, etc.

RÈGLEMENTATION THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Elles s'appliquent à tous les projets de constructions neuves ou de réhabilitation.

- les constructions neuves et les extensions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020). Des attestations au dépôt du permis de construire et à l'achèvement des travaux sont à compléter sur le site : re-batiment2020.cstb.fr/attestations.
- Pour les rénovations de bâtiments existants, aucune attestation spécifique n'est à fournir, la réglementation définit une performance minimale pour chaque élément remplacé ou installé

DOCUMENTS COMMUNAUX D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

La carte communale est un document d'urbanisme simple pour les petites communes n'ayant pas élaboré de Plan local d'urbanisme (PLU). Elle permet de délimiter des secteurs où les constructions sont autorisées et est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Ces documents sont téléchargeables sur le site www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Le Plan de Préventions des Risques régleme l'utilisation des sols en fonction des risques potentiels présents sur le territoire : inondations, sécheresse...

La commune de Simorre est dotée d'une carte communale depuis 2009 et est soumise au Plan de Prévention des Risques retrait et Gonflements des Argiles.

La communauté de Communes Coteaux Arrats-Gimone dont fait partie Simorre s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Durant la réalisation de ce PLUI, la carte communale s'applique.

PÉRIMÈTRE MONUMENT HISTORIQUE - ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Lorsque le projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit ou dans un site classé (**dans le périmètre de 500m autour de l'Eglise de Simorre**), la consultation de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire et donne lieu à une majoration des délais d'instruction d'un mois :

- En cas de co-visibilité, l'avis sera conforme et contraint le maire à le suivre.
- En cas de non co-visibilité, l'avis sera simple, le maire pouvant le suivre ou non.

Il est recommandé, avant tout dépôt de dossier, de demander l'avis préalable à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Gers par mail udap.gers@culture.gouv.fr, en leur précisant la situation du terrain, le projet et les matériaux utilisés.

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Le CU n'est pas une autorisation d'urbanisme et ne garantit pas l'obtention d'une autorisation mais cristallise le droit applicable au moment de l'obtention du certificat.

Certificat d'urbanisme d'information CUa

Renseigne le demandeur sur les dispositions d'urbanisme (constructibilité, règles, ..) les limitations administratives au droit de propriété (périmètre ABF) et la liste des taxes et participations d'urbanisme (taxe d'aménagement) applicables sur un terrain.

Certificat d'urbanisme opérationnel CUb

Indique si une opération précise peut être réalisée sur le terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Il existe différents types d'autorisation selon la taille et la nature du projet.

-  Déclaration préalable : petites constructions, travaux sur bâtiments existants, petits aménagements (réfection de toiture, abri de jardin, piscine...)
-  Permis de construire : construction de moyenne et grande taille
-  Permis d'aménager : aménagement de grande taille tel que les lotissements
-  Permis de démolir : démolition de constructions existantes

LE RECOURS À ARCHITECTE

Il est obligatoire dans les cas suivants :

- Si le demandeur est une personne morale
- Construction de maison dont la surface de plancher est supérieure à 150m²
- Agrandissement/ extension quand la surface de plancher après travaux dépasse 150m²
- Construction agricole lorsque surface de plancher et/ou emprise au sol sont supérieures à 800m²
- Construction de serre supérieure à 2000 m²

MAITRE D'OUVRAGE ET MAITRE D'ŒUVRE

Le maître d'ouvrage est le commanditaire du projet de construction ou de rénovation. Il est le propriétaire du terrain ou du logement concerné par les travaux.

Le maître d'œuvre est chargé par le maître d'ouvrage de la conception du projet. Il ne peut participer à la réalisation des travaux mais aidera à choisir les entreprises et suivre le chantier.

Un constructeur assume l'intégralité des missions de conception et de réalisation de travaux avec garantie de livraison.

DÉFINIR LE TYPE D'AUTORISATION À DÉPOSER

CONSTRUCTIONS

(Maisons individuelle, annexes, abri de jardin, piscine, carport, garage, pergola, terrasse en hauteur, véranda, extension, etc.)

		Emprise au sol et/ou surface de plancher < ou = 5m ²	Emprise au sol et/ou surface de plancher > 5m ² et < ou = 20m ²	Emprise au sol et/ou surface de plancher > 20m ²
Inférieure ou égales à 12m de hauteur	Hors secteur ABF	Aucune formalité (R 421-2 a)	DP (R 421-9 a)	PC (R 421-1)
	Périmètre site inscrit <i>(Baillasbats)</i>			
	Périmètre site classé et monument historique <i>(Eglise)</i>	DP (R 421-11 a)		
Supérieure à 12m de hauteur	Hors ABF	DP (R421-9 a)	PC (R 421-1)	
	Périmètre site inscrit			
	Périmètre site classé	PC (R 421-1)		
	Périmètre monument historique			
INFORMATION : Déclaration préalable possible jusqu'à 40 m ² d'emprise au sol/surface de plancher à 3 conditions cumulatives : extension + située en zone U d'un PLU + SP totale < 150m ²				

MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux en mairie si le terrain concerné par les travaux est situé dans l'un des secteurs suivants :

- Abords des monuments historiques (Eglise Abbatiale)
- Site inscrit (Eglise de Baillasbats)

Hors secteur protégé, vous n'avez aucune formalité à remplir en cas de rénovation à l'identique et sans modification de l'aspect extérieur. Vous devrez demander une autorisation dans les cas suivants :

- dès lors que vous modifiez l'aspect extérieur du bâtiment : modification de la teinte initiale des façades, changement des matériaux ou revêtements (bardages, enduits, isolation par l'extérieur, tuiles...).
- Installation de panneaux solaires en toiture, création ou modification d'ouverture, réfection totale de toiture, etc.

Aucune formalité ne sera demandée pour des travaux d'entretien ou de réparation ordinaire.

ÉDIFICATION DE CLOTURE-HAIES

Dans tous les cas, que la haie serve ou non de clôture, il convient de respecter les dispositions suivantes pour l'implantation de la haie (article 671 du code civil):

- Les arbres et arbustes d'une hauteur inférieure à 2m devront s'implanter à 0.5 m de la limite de propriété
- les arbres et arbustes d'une hauteur de plus de 2m devront s'implanter à 2m de la limite de propriété

	Clôture
Hors secteur ABF	Aucune formalité (R.421-2 g)
Clôtures agricoles	
Périmètre d'un site inscrit ou classé	
Périmètre d'un monument historique	
Dans une commune ou un secteur d'une commune où le Conseil Municipal a soumis l'édification des clôtures à Déclaration Préalable	
	Déclaration Préalable (R.421-12)
	Haie
Non constitutive d'une clôture	Aucune formalité
Constitutive d'une clôture	Voir "Clôture"

MURS ET MURS DE SOUTÈNEMENT

	Mur de moins de 2 mètres de hauteur	Mur de moins de 2 mètres de hauteur mais constitue une clôture	Mur de plus de 2 mètres de hauteur	Mur de soutènement quelle que soit la hauteur
Hors secteur ABF	Aucune formalité (R.421-2 f)	Voir "Clôtures"	Déclaration Préalable (R.421-9 e)	Aucune formalité (R.421-3 a)
Périmètre d'un site inscrit				
Périmètre d'un site classé				
Périmètre d'un monument historique	Déclaration Préalable (R.421-11 l c)			Déclaration Préalable (R.421-3 a)

DIVISION PARCELLAIRE ET LOTISSEMENT

	Ne prévoyant pas l'aménagement de voies ou d'équipements communs	Prévoyant l'aménagement de voies ou d'équipements communs
Hors secteur ABF	Déclaration Préalable (R.421-23 a)	Permis d'Aménager (R.421-19 a)
Périmètre d'un site inscrit		
Périmètre d'un site classé	Permis d'Aménager (R.421-19 a)	
Périmètre d'un monument historique		

PISCINE ENTERREE

		Bassin inférieur ou égale à 10m²	Bassin supérieur à 10m² et inférieur ou égal à 100m²	Bassin supérieur à 100m²
Non couverte ou couverture inférieure ou égale à 1,80m de hauteur	Hors secteur ABF	Aucune formalité <i>(R.421-2 d)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-9 f)</i>	Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>
	Périmètre d'un site inscrit			
	Périmètre d'un site classé	Déclaration Préalable <i>(R.421-11 II d)</i>		
	Périmètre d'un monument historique			
Couverture supérieure à 1,80m de hauteur		Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>		

PISCINE HORS-SOL

		Bassin inférieur ou égale à 10m²	Bassin supérieur à 10m² et inférieur ou égal à 100m²	Bassin supérieur à 100m²
Piscine hors-sol dont la hauteur est inférieure à 1,80m de hauteur	Hors secteur ABF	Aucune formalité si installation de moins de 3 mois <i>(R.421-5 al 1)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-9 f)</i>	Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>
	Périmètre d'un site inscrit			
	Périmètre d'un site classé	Aucune formalité si installation de moins de 15 jours <i>(R.421-7)</i>	Déclaration Préalable <i>(R.421-11 II d)</i>	
	Périmètre d'un monument historique			
Piscine hors-sol dont la hauteur est supérieure à 1,80m de hauteur		Permis de Construire <i>(R.421-1)</i>		

TERRASSES

Les terrasses de plain-pied correspondent aux terrasses ne dépassant pas 20 cm de haut.

		Quelle que soit leur superficie
Plain-pied	Hors secteur ABF	Aucune formalité <i>R.421-2 j)</i>
	Périmètre d'un site inscrit	
	Périmètre d'un site classé	Déclaration préalable <i>(R.421-11 II g)</i>
	Périmètre d'un monument historique	
Autres terrasses (sur pilotis)	Voir "Constructions"	

CHASSIS ET SERRES

Ne concerne que les installations à caractère agricole

	Hauteur inférieure ou égale à 1,80m	Hauteur supérieure à 1,80m et inférieure ou égale à 4m et surface au sol inférieure ou égale à 2000m²	Hauteur supérieure à 1,80m et surface au sol supérieure à 2000m²	Hauteur supérieure à 4m			
Hors secteur ABF	Aucune formalité (R.421-2 e)	Déclaration Préalable (R.421-9 g)	Permis de Construire (R.421-9 g)	Permis de Construire (R.421-9 g)			
Périmètre d'un site inscrit							
Périmètre d'un site classé	Déclaration Préalable (R.421-11 II e)						
Périmètre d'un monument historique							

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

	Profondeur ou hauteur inférieure à 2m et superficie inférieure à 100m ²	Profondeur ou hauteur supérieure à 2m et superficie supérieure ou égale à 100m ²	Profondeur ou hauteur supérieure à 2m et superficie supérieure à 2 hectares
Hors secteur ABF	Aucune formalité (R.421-23 f)	Déclaration Préalable (R.421-23 f)	Permis d'Aménager (R.421-19 k)
Périmètre d'un site inscrit		Permis d'Aménager (R.421-20 al 3)	
Périmètre d'un site classé			
Périmètre d'un monument historique			

CHANGEMENT DE DESTINATION

	Sans travaux ou avec des travaux ne modifiant pas les structures porteuses ou la façade	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade
Sans création de surface de plancher	Déclaration Préalable (R.421-17 b)	Permis de Construire (R.421-14 c)
Avec création de surface de plancher	Voir "Constructions" avec au minimum dépôt d'une Déclaration Préalable (R.421-17 b)	

Attention : la transformation d'un garage en surface habitable n'est pas un changement de destination, il s'agit de création de surface de plancher.

DÉMOLITIONS

Si le projet comporte des démolitions **et** des constructions, et qu'il doit fait l'objet d'une demande de permis de construire, celle-ci peut comprendre les démolitions.

Il n'est donc pas nécessaire de déposer une demande de permis de démolir séparée.

Travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction	
Dans une commune ou un secteur d'une commune où le Conseil Municipal a institué le Permis de Démolir	Permis de Démolir (R.421-27)
Périmètre d'un monument historique	Permis de Démolir (R.421-28 b)
Périmètre d'un site inscrit ou classé	Permis de Démolir (R.421-28 d)
Sur une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU	Permis de Démolir (R.421-28 e)
Dans les autres cas	Aucune formalité (R.421-29 a à e)

INSTRUCTION

DÉPOT DU DOSSIER

Vous pouvez déposer le dossier :

- en mairie (trois exemplaires)
- par voie dématérialisée sur le <http://coteauxarratsgimone.geosphere.fr/guichet-unique>

Assurez-vous que les documents soient bien remplis et qu'ils comportent toutes les indications demandées. Cela facilitera la compréhension de votre projet par le service instructeur et évitera les retours pour motif de dossier incomplet. Il vaut avoir plus de pièces que pas assez.

Vous pouvez vous référer au bordereau de pièces à joindre fourni dans le formulaire de demande ou au formulaire plus complet disponible sur internet (Cerfa n°51434).

L'instruction des dossiers déposés pour la commune de Simorre est déléguée au service instructeur de la Communauté de Communes Arrats Gimone. Cependant, votre seul interlocuteur reste la mairie de Simorre.

DÉLAIS D'INSTRUCTION

L'instruction démarre du moment que le dossier est considéré comme complet. Lorsque qu'il manque des pièces, l'administration a 1 mois pour vous les réclamer et vous aurez trois mois pour déposer les pièces en mairie ou en ligne suivant le mode de dépôt de votre dossier, ce qui entraîne une prolongation du délai d'instruction et de réponse. Chaque pièce rajoutée à l'initiative du demandeur remet le délai à zéro.

TYPE	DROIT COMMUN	ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE	ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC	INCOMPLET
Déclaration Préalable	1 mois (R.423-23-a)	2 mois (R.423-24-c)	-	3 mois pour compléter puis démarrage du délai initial lorsque les pièces complémentaires sont déposées (R.423-39-a)
Permis de Construire pour Maison	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Modificatif de Permis de Construire (PCMI)	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Autres Permis de Construire	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	5 mois (R.423-28-b)	
Modificatif de Permis de Construire (Autres PC)	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	5 mois (R.423-28-b)	
Permis de Démolir	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Modificatif de Permis de Démolir	2 mois (R.423-23-b)	3 mois (R.423-24-c)	-	
Permis d'Aménager	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	-	
Modificatif de Permis d'Aménager	3 mois (R.423-23-c)	4 mois (R.423-24-c)	-	
Transfert de Permis de Construire	2 mois (L.231-1 du Code des relations entre le public et l'administration)			
Certificat d'Urbanisme Opérationnel	2 mois (R.410-10)		-	Irrecevable (R.410-1)
Certificat d'Urbanisme d'Information	1 mois (R.410-9)		-	

DÉCISION

Même si l'étude technique de la demande est effectuée par le service instructeur de la 3CAG, la décision finale appartient au Maire au nom de la commune.

Selon la modalité de dépôt du dossier, la décision sera envoyée par LRAR, remise main propre ou par voie dématérialisée.

- Autorisation : à la réception de la décision, il est nécessaire de respecter le délai de recours des tiers de 2 mois avant d'entreprendre les travaux. Ce délai débute à l'affichage sur le terrain.
- Refus : En cas de contestation, vous pouvez former un recours gracieux dans un délai de 2 mois à compter de la date de refus.
- Absence de réponse dans le délai d'instruction : permis tacite = l'autorité compétente ne s'oppose pas au projet tel que mentionné. Vous pouvez demander un certificat.

DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité d'une autorisation d'urbanisme est de trois ans à partir de la date de l'arrêté pour commencer les travaux (R 424-17 du Code de l'Urbanisme).

Cette durée peut être prolongée de deux fois pour une durée d'un an (R 424-21 du Code de l'Urbanisme).

Après le démarrage des travaux, si ceux-ci sont interrompus pendant une période supérieure à un an, l'autorisation devient caduque et une nouvelle demande devra être déposée.

DROIT DES TIERS

Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers. A partir du 1^{er} jour d'affichage et ce, pendant un délai de 2 mois,

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme et non que le projet respecte les règles de droit privé.

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou autres dispositions du droit privé peut faire valoir ses droits en saisissant le tribunal civil même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Une autorisation peut donc être octroyée même si elle ne respecte pas d'autres règles autres que de l'urbanisme.

RÈGLE D’AFFICHAGE et SUIVI

Dès la notification de la décision :

- Afficher votre autorisation sur votre terrain.

L’affichage se fait sur un panneau extérieur de manière lisible de la voie publique.

Le panneau d’affichage (de plus de 80cm) doit impérativement mentionner les informations suivantes :

- Nom (pour un particulier)
- Raison sociale (pour une société civile)
- Dénomination sociale (pour une société commerciale)
- Nom de l’architecte auteur du projet architectural
- Date de délivrance du permis et son numéro
- Nature du projet et la superficie du terrain
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté
- Surface du plancher autorisée
- Hauteur de la ou des constructions par rapport au terrain naturel, exprimée en mètre
- Le panneau d’affichage comprend obligatoirement la mention suivante :

« Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d’une période continue de deux mois d’affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l’urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d’irrecevabilité, être notifié à l’auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l’urbanisme). »

- Penser à prendre une photo attestant les dates d’affichage sur la propriété dans l’éventualité d’un recours (une photo le jour de l’affichage et une photo le jour de l’enlèvement).

Le panneau doit être affiché sans interruption et rester en place pendant toute la durée des travaux.

Pour les travaux de courte durée, le panneau doit être affiché sans interruption pendant 2 mois, même s’ils durent moins longtemps. Durant 2 mois à partir du 1er jour d’affichage sur le terrain, vos voisins peuvent contester l’autorisation d’urbanisme qui vous a été accordée.

L’absence d’affichage de l’autorisation d’urbanisme sur le terrain ne la rend pas illégale, mais elle allonge le délai de recours des tiers. Ils peuvent contester l’autorisation durant 6 mois à partir de l’achèvement des travaux.

Au commencement des travaux

Déposer la Déclaration d’Ouverture de Chantier à la mairie. Nécessaire que pour les permis de construire et permis d’aménager.

A la fin des travaux :

- Déposer la Déclaration Attestant l’Achèvement et la Conformité des Travaux à la mairie accompagnée de l’attestation de respect de la RE2020
- Faire la déclaration sur votre portail Gestion des Biens Immobiliers sur impot.gouv dans les 90 jours suivant la fin des travaux.

TRAVAUX SANS AUTORISATIONS : DÉLAIS DE PRESCRIPTIONS

Si vous avez réalisé des travaux sans autorisation d'urbanisme ou sans respecter l'autorisation obtenue, il s'agit d'un délit. La mairie ou des tiers peuvent vous poursuivre. Vous risquez des sanctions pénales, civiles et administratives tant que les délais de prescription ne sont pas terminés. Il existe 3 délais de prescriptions différents.

 **Le délai de prescription pénale** est la durée pendant laquelle vous pouvez être poursuivi devant le tribunal correctionnel en cas d'infraction aux règles d'urbanisme. Il est de 6 ans à partir de la date d'achèvement des travaux. Passé ce délai, la mairie ne peut plus vous poursuivre devant le tribunal correctionnel.

Pendant 6 ans, vous risquez une amende si vous avez réalisé des travaux sans autorisation ou sans respecter l'autorisation que vous avez obtenue. Selon le cas, elle est comprise entre 1 200 € et 300 000 € maximum. En cas de récidive, en plus de l'amende, un emprisonnement de 6 mois peut être prononcé.

 **Le délai de prescription civile** est la durée pendant laquelle la mairie ou un tiers peut saisir le tribunal judiciaire pour demander réparation d'un préjudice causé par votre construction.

- Recours de la mairie : le délai de prescription civile de la mairie est de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Passé ce délai, la mairie ne peut plus engager de recours civil. Elle peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la mise en conformité ou la démolition de la construction.
- Recours des tiers : le délai de prescription civile des tiers est de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux. Passé ce délai, un tiers ne peut plus engager de recours civil. Le tiers peut être un voisin, un syndicat de copropriété, l'acheteur d'une propriété voisine ou une association. Si un tiers estime que ses intérêts sont lésés, il peut demander devant le juge judiciaire la démolition, la mise en conformité de la construction ou des dommages et intérêts.

Cela concerne les situations suivantes :

- Violation d'un droit réel (empiètement sur le terrain du tiers, violation d'une servitude conventionnelle, non-respect du cahier des charges d'un lotissement)
- Trouble anormal de voisinage, tel que la privation de vue ou d'ensoleillement
- Violation d'une servitude d'urbanisme (non-respect du PLU)

Pour demander la démolition de l'ouvrage devant le tribunal civil, le tiers doit d'abord avoir obtenu l'annulation de l'autorisation d'urbanisme par le tribunal administratif.

 **Le délai de prescription administrative** est la durée pendant laquelle la mairie peut vous refuser une autorisation d'urbanisme pour des travaux sur un bâtiment existant. Le refus est fondé sur l'absence d'autorisation pour l'édifier ou le non-respect de l'autorisation obtenue. Le délai de prescription administrative est de 10 ans ou il est imprescriptible.

- Travaux réalisés sur un bâtiment irrégulier

Le délai de prescription administrative est de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Pendant ce délai de 10 ans, la mairie peut refuser vos demandes d'autorisations d'urbanisme sur ce bâtiment au motif de l'irrégularité initiale.

- Travaux réalisés sur un bâtiment édifié sans permis de construire

Le délai est imprescriptible pour une construction réalisée sans permis alors qu'il était nécessaire. La construction n'a pas d'existence légale administrative tant que la situation n'est pas régularisée administrativement.

Aussi, si vous envisagez d'effectuer des travaux sur votre construction édifée sans permis de construire, vous devez demander une autorisation pour l'ensemble du bâtiment, à la fois pour régulariser l'existant et pour réaliser votre nouveau projet.

L'autorisation d'urbanisme est accordée si l'ensemble de la construction est conforme aux règles du PLU en vigueur.

Pour les constructions anciennes (pour lesquelles aucune action pénale ou civile n'est plus possible), l'administration peut toutefois autoriser les travaux nécessaires à la préservation de la construction, comme la consolidation d'un mur menaçant de s'effondrer.

À savoir :

Vous pouvez demander à tout moment la régularisation de vos travaux réalisés sans autorisation. La mairie vérifie alors la conformité de vos travaux par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur. Elle peut selon les cas, prendre les décisions suivantes :

- Régulariser votre construction
- Demander la réalisation de certains travaux pour mettre en conformité votre construction avec les règles d'urbanisme
- Refuser la régularisation car elle n'est pas possible au vu des règles d'urbanisme.

TAXE D'AMÉNAGEMENT

Travaux concernés

- Travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement d'un bâtiment
- Aménagement ou installation (par exemple : un parking extérieur, une piscine, une éolienne, des emplacements de camping)
- Changement de la destination d'un local exonéré en un local soumis à la taxe (par exemple, transformer un local agricole en un logement).

Qui doit payer ?

- Bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager
- Responsable d'une construction illégale
- Bénéficiaire du transfert d'une autorisation

Qui la perçoit ?

La taxe d'aménagement est composée d'une part communale et d'une part départementale qui sont payées à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Le service des impôts la reverse ensuite à la commune et au département concernés.

Une valeur taxable est attribuée à votre projet et des pourcentages sont appliqués à la valeur définie. L'addition des résultats obtenus donne le montant de la taxe d'aménagement.

Pour Simorre le taux communal est de 4.5% et le taux départemental de 1,5 %.

Calcul de la taxe pour un projet de construction

La formule est : $(\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux communal}) + (\text{surface taxable} \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux départemental})$

- Surface taxable = somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, sous hauteur de plafond inférieure ou égale à 1.80m calculée au nu intérieur des façades, sans les vides et trémies.
- Valeur forfaitaire = valeur au m² fixée pour l'année (en 2026 : 892 €)

Exemple :

Construction de 50 m² close, couverte, sous une hauteur de plafond supérieure à 1 m 80 :

Vous multipliez le nombre de m² (50) par la valeur au m² (892 €) : $50 \times 892 \text{ €} = 44\,600$

Vous multipliez ce résultat par le pourcentage décidé par la commune (taux communal) et par le pourcentage décidé par le département (taux départemental).

Si l'on utilise le taux communal de 4.5 % et le taux départemental de 1,5 %, on obtient :

$46\,500 \text{ €} \times 4.5 \% = 2\,007 \text{ €}$

$46\,500 \text{ €} \times 1,5 \% = 669 \text{ €}$

L'addition de ces deux résultats donne le montant de la taxe : 2 676 €

À savoir :

Une pergola, une tonnelle ou une terrasse ne sont pas taxables, car elles ne sont pas closes et couvertes. Par contre, un abri de jardin ou une véranda close et couverte sont taxables.

Calcul de la taxe pour un projet d'aménagement ou d'installation

La valeur taxable de votre projet se calcule :

- soit par unité (emplacement de tente, place de parking, éolienne...),
- soit par m² de surface (piscine, panneau photovoltaïque...).

Les taux communal et départemental sont appliqués sur cette valeur.
L'addition de ces 2 résultats constitue le montant de la taxe.

Valeurs forfaitaires 2026 selon les catégories d'installations et d'aménagements soumis à la TA	
Type d'aménagement ou d'installation	Valeur forfaitaire
Emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs sur un terrain de camping ou une aire naturelle de camping	3 000 € par emplacement
Habitation légère de loisirs	10 000 € par emplacement
Piscine	251 € par m ²
Éolienne de plus de 12 m	3 000 € par éolienne
Panneau photovoltaïque <u>fixé au sol</u>	10 € par m ² de surface de panneau
Aire de stationnement extérieure	2 928 € par emplacement

Exemple :

Aménagement de 2 places de stationnement extérieures :

Si vous prenez, par exemple, un montant de 2 928 € comme valeur forfaitaire par place:

Vous multipliez le nombre de places de stationnement par 2 928 € soit :

$$2\,928\,€ \times 2 = 5\,856\,€$$

Vous devez ensuite multiplier ce résultat par le pourcentage décidé par votre commune (taux communal) et par le pourcentage décidé par votre département (taux départemental).

Si l'on utilise par exemple, un taux communal de 4.5 % et un taux départemental de 1,5 %, on obtient :

$$5\,856\,€ \times 4.5\% = 263.52\,€$$

$$5\,856\,€ \times 1.5\% = 87.84\,€$$

L'addition de ces 2 résultats donne le montant de la taxe : 351.36 €

À noter

Les panneaux solaires thermiques, qui produisent de la chaleur, et les aires de stationnement destinées aux 2 roues ne sont pas taxés.

Abattements et exonérations

Un abattement de 50 % est appliqué sur les valeurs forfaitaires dans les cas suivants :

- Sur les 100 premiers m² d'une résidence principale et de ses annexes
- Locaux d'habitation ou d'hébergement aidés
- Locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes
- Entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Exonérations automatiques

- Constructions jusqu'à 5m²
- Reconstruction à l'identique après sinistre

- Logement ou hébergement social financé par un prêt locatif aidé de l'État (PLA-I)

Exonérations facultatives

Le conseil municipal de Simorre a décidé d'exonérer totalement de la part communale les abris de jardin dont la surface est inférieure ou égale à 20 m² soumis à déclaration préalable.

Obligations déclaratives

Après l'obtention de votre autorisation d'urbanisme, vous devrez renseigner une demande d'information préalable dans votre espace Particulier en ligne, rubrique "biens immobiliers", pour préciser la nature des travaux et la date prévue de leur achèvement.

À l'achèvement des travaux, vous devrez vous reconnecter afin de compléter votre déclaration foncière ET déclarer les éléments permettant de calculer les taxes d'urbanisme (taxes d'aménagement et taxe d'archéologie préventive).

Il faut déclarer les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement, dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal, à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts dans la rubrique «gérer mes biens immobiliers».

Concernant les taxes d'urbanisme, lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €, vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse 1 500 €, il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

- À partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux
- 6 mois après la 1^{re} demande.

La date d'achèvement des travaux, au sens fiscal, s'entend de la date à laquelle la construction est habitable y compris lorsque des travaux accessoires (papiers peints, revêtement de sols, etc.) restent à effectuer.

TAXE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

La taxe d'archéologie préventive concerne tous les travaux qui 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.

À noter

Les travaux qui n'affectent pas le sous-sol sont uniquement soumis à la taxe d'aménagement.

Le montant de la taxe d'archéologie préventive est calculé de la même manière que la taxe d'aménagement en appliquant les mêmes valeurs forfaitaires.

TAXE FONCIÈRE

Exonération de droit

Les constructions nouvelles peuvent être exonérées de taxe foncière sur les propriétés bâties, durant les deux années suivant celle de leur achèvement.

Cette exonération temporaire s'applique à la part de la taxe revenant à la commune ainsi qu'à celle de l'intercommunalité

Attention : cette exonération ne porte pas sur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM). C'est pourquoi, vous pouvez recevoir un avis de taxe foncière portant sur la TEOM à acquitter.

Dispositions particulières

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut, par délibération:

- supprimer totalement l'exonération ou la limiter partiellement à un taux compris entre 40 % à 90 %
- l'appliquer uniquement aux locaux d'habitation qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État.

Conditions d'exonération

Cette exonération partielle ou totale est conditionnée à la souscription de la déclaration foncière par le propriétaire dans les 90 jours de l'achèvement des travaux.

Il est important de noter que, du point de vue fiscal, une construction est considérée comme achevée même si certains travaux secondaires, tels que l'installation du chauffage, la peinture intérieure ou extérieure, ou le revêtement des murs, ne sont pas encore terminés.

De même, si des malfaçons mineures nécessitent des travaux de consolidation ou d'amélioration, cela n'affecte pas la date d'achèvement.

Point d'attention

Ces déclarations foncières et d'urbanisme en ligne sont distinctes de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) que vous devez déposer en mairie.