



FICHE CONSEIL N°2

JE SOUHAITE CONSTRUIRE UN BÂTIMENT NEUF

Vous souhaitez construire un immeuble ayant ou non un usage d'habitation ?

Vous devez en faire la demande auprès de votre mairie. Il vous suffit de remplir le formulaire adéquat et d'y joindre les pièces nécessaires.

Une fois votre dossier constitué, soit vous le déposez en mairie contre récépissé, soit vous l'envoyez par LRAR. L'instruction de votre demande peut alors débuter.

Pour contact le service urbanisme (étude de faisabilité de votre projet uniquement sur rendez-vous) :

Mairie, 566 route Nationale 59194 Râches

Tél : 03 27 91 96 44

Fax : 03 27 89 10 45

www.raches.fr

Ouverture au public :

Lundi, mercredi, vendredi : 8h00 - 12h et 13h30 - 17h30

Mardi : 13h30 - 17h30

Jeudi : 8h00 - 12h

FORMALITÉS À ACCOMPLIR

Attention : recours à un architecte obligatoire à compter de 150m² de surface de plancher

• **Si votre projet concerne la construction d'une maison individuelle :**

- Formalité : demande de permis de construire une maison individuelle
- Formulaire : constituer le dossier à l'aide du formulaire CERFA n°13406*06
- Délai de base : 2 mois à compter de la date de réception en mairie

• **Si votre projet concerne la construction d'un bâtiment autre qu'une maison individuelle :**

- Formalité : demande de permis de construire (autre permis de construire)
- Formulaire : constituer le dossier à l'aide du formulaire CERFA n°13409*06
- Délai de base : 3 mois à compter de la date de réception en mairie (en ce qui concerne les établissements recevant du public, le délai est automatiquement porté à 5 mois)

ÉTAPES ET DÉLAIS D'INSTRUCTION

RÉCEPTION DU DOSSIER EN MAIRIE

Départ du délai de droit commun
(Délai de 2 mois pour une maison individuelle
Et de 3 mois pour les autres immeubles)



DANS LE 1^{ER} MOIS SUIVANT LA RÉCEPTION DU DOSSIER EN MAIRIE

- soit vous êtes informé de la modification du délai initial (majoration du délai en cas de consultation de services extérieurs)
- soit il vous est demandé de fournir des pièces complémentaires (à fournir dans les 3 mois sous peine de voir votre demande rejetée tacitement ; le délai démarre lors du dépôt des pièces)
- soit l'administration reste silencieuse (le délai initial n'est pas modifié)



DÉCISION

- soit votre demande fait l'objet d'un refus explicite et motivé
- soit l'autorisation vous est accordée éventuellement accompagnée de prescriptions

- soit vous pouvez vous prévaloir d'une autorisation tacite si l'administration reste silencieuse (un certificat est délivré sur demande)

INFORMATIONS IMPORTANTES

- Le permis de construire est délivré ou refusé par le Maire au nom de la commune au regard des règles fixées dans le plan local d'urbanisme. Les demandes de permis de construire sont instruites par les services de la communauté d'agglomération du Douaisis.
- Le permis est caduc si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la date de réception par le bénéficiaire. Ce délai est porté à 3 ans pour les permis de construire en cours de validité au 30/12/2014 ou accordés au plus tard le 31/12/2015. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.
- Vous ne pouvez débiter les travaux qu'après avoir accompli les formalités suivantes :
 - adresser au maire une déclaration d'ouverture de chantier (CERFA n°13407*02) ;
 - afficher sur le terrain pendant toute la durée des travaux et un minimum de 2 mois un panneau décrivant le projet conformément aux dispositions légales
- Pensez à déposer en mairie votre déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux dès la fin du chantier (CERFA n° 13408*03).
- L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours (2 mois après l'affichage) et de retrait (3 mois après le permis).
- Votre projet est susceptible d'être assujéti aux taxes suivantes :

Taxes / participations	bénéficiaires	taux
Taxe d'aménagement (part communale)	commune	5 %
Taxe d'aménagement (part départementale)	département	1.45 %
Redevance archéologie préventive	Communauté d'agglomération	0.40 %
Participation pour le financement de l'assainissement collectif	Communauté d'agglomération	Barème
Participation pour réalisation d'équipement public exceptionnel	Collectivité locale	-

Le montant à acquitter est fonction de la surface du projet et de la nature de la construction. Le recouvrement de la T.A. est assuré par les services fiscaux dans les 24 mois suivants l'autorisation (la 1^{ère} moitié est versée 12 mois après l'autorisation).

Attention : L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitude d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions du droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.