



GUIDE DE L'URBANISME





GUIDE PRATIQUE
DE L'URBANISME



Votre projet en 7 questions

SOMMAIRE

👉 GUIDE DE L'URBANISME

- Mon projet est-il réalisable ? p. 4
- Dois-je déclarer mon projet ? p. 6
- Comment déclarer mon projet ? p. 8
- Quand puis-je démarrer mes travaux ? p. 10
- Mes travaux sont terminés, que dois-je faire ? p. 12
- Mon projet sera-t-il taxé ? p. 14
- Quel est le risque si je ne déclare pas mes travaux ? p. 16

Contact :
ads@chateauroux-metropole.fr



MON PROJET
EST-IL RÉALISABLE ?

Tout projet de construction doit se conformer à la réglementation en vigueur

1. Le règlement d'urbanisme applicable dans votre commune et la zone dans laquelle se trouve votre parcelle.
PLUI disponible sur chateauroux-metropole.fr
2. Les servitudes d'utilité publique qui grèvent votre parcelle (monument historique, canalisations de gaz, lignes électriques, alignement, etc.).
3. La desserte en réseaux (eau, électricité, assainissement, défense incendie, etc.).
4. La présence ou non d'un plan de prévention des risques (inondation, technologique, etc.).



L'important à retenir

- Tout projet doit respecter les dispositions d'urbanisme même s'il ne nécessite pas d'autorisation ou de déclaration.
- Il peut être par ailleurs soumis à d'autres procédures relevant de législations différentes (code de l'environnement, code de la santé publique, code du patrimoine, etc.).

Conseil

Déposer un certificat d'urbanisme opérationnel pour savoir si votre projet est réalisable (cerfa 13 410*12).

Pour toute demande d'information complémentaire :
ads@chateauroux-metropole.fr



DOIS-JE DÉCLARER
MON PROJET ?

De manière générale, sont soumis à autorisation

1. Aménagement du garage ;
2. Aménagement des combles ;
3. Construction isolée de plus de 5 m² au sol ;
4. Construction accolée à un bâtiment existant ;
5. Clôtures ;
6. Modification d'aspect extérieur ;
7. Changement de destination ;
8. Terrasses surélevées ;
9. Piscine > 10 m² ;
10. Division foncière en vue de construire.

Nota

Recours à l'architecte obligatoire pour :

- un permis de construire déposé au nom d'une personne morale,
- un projet d'une surface ou d'une emprise excédant 150 m².



À retenir

Attention les terrains situés dans un périmètre « monument historique » ont des obligations et des délais différents. Sont notamment soumis à autorisation : toutes les terrasses même de plain-pied, clôtures, démolitions, aménagement d'espaces non bâtis, constructions de moins de 5 m², etc.).

Liste non exhaustive,
n'hésitez pas à vous renseigner en mairie :
ads@chateauroux-metropole.fr

Démarche à suivre

1. Je m'assure de l'autorisation ou de la déclaration nécessaire pour les travaux (contacter le service instructeur si besoin).
Je télécharge l'imprimé Cerfa sur service-public.fr.
2. Je remplis le Cerfa et je joins les plans et les documents nécessaires qui sont précisés sur le bordereau des pièces à joindre dans le Cerfa avec le nombre de copies nécessaires.
3. Je rapporte mon dossier en mairie, on me donnera un récépissé précisant :
 - mon numéro de dossier ;
 - le délai d'instruction de droit commun ;
 - la possibilité de recevoir dans le premier mois un courrier indiquant que le dossier est incomplet ou que le délai d'instruction doit être majoré.

Conseil

Depuis 2022, il vous est possible de déposer un dossier par voie dématérialisée en allant sur <https://gnau51.operis.fr/chateauroux/gnau/#/>

Pour toute demande d'information complémentaire :
ads@chateauroux-metropole.fr



QUAND PUIS-JE DÉMARRER
MES TRAVAUX ?

Dès que vous remplissez ces prérequis

1. J'obtiens une décision formelle ou tacite* à l'issue du délai indiqué.
2. J'affiche mes travaux sur un panneau de chantier sur le terrain pendant la durée du chantier (et minimum 2 mois) et je peux commencer mes travaux**.
3. Je retourne en mairie le Cerfa de « déclaration d'ouverture de chantier » (uniquement pour les permis de construire ou d'aménager).

Durée des travaux

- Validité : vous avez 3 ans pour commencer vos travaux.
- Prorogation : sur demande écrite au Maire, deux mois avant la fin du délai de validité, vous pouvez bénéficier d'un an supplémentaire pour commencer vos travaux (valable deux fois).
- Une fois vos travaux démarrés : la validité perdure tant que les travaux ne sont pas stoppés pendant plus d'un an. Au-delà, votre autorisation est caduque et vous devrez redéposer un dossier.

Nota

* Votre autorisation n'est exécutoire qu'une fois que vous avez reçu la décision et qu'une copie a été transmise au Préfet. Demandez la date de transmission au Préfet en mairie.

** Votre autorisation n'est définitive qu'après la purge des délais de retrait et de recours :

- 3 mois de délai de retrait administratif à compter de la date de signature de la décision ;
- 2 mois de délai de recours des tiers à compter de l'affichage conforme sur le terrain par vos soins.

Contact :
ads@chateauroux-metropole.fr



MES TRAVAUX SONT TERMINÉS
QUE DOIS-JE FAIRE ?

Démarche à suivre

1. Je m'assure que mes travaux sont conformes à l'autorisation ou à la déclaration délivrée et aux éventuelles prescriptions sinon, je prends contact avec la mairie.
2. Je retourne en mairie le Cerfa « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux » (pour les permis et déclarations préalables).
3. Sous trois mois (cinq dans certains cas), la mairie peut effectuer un contrôle des travaux. Au-delà, je peux demander un certificat de non-opposition à la conformité.

Nota

Lorsque la construction devient utilisable vous avez 90 jours pour la déclarer auprès du centre des impôts fonciers. Contactez votre centre des finances publiques.

Contact :
ads@chateauroux-metropole.fr



MON PROJET SERA-T-IL TAXÉ ?

Certains types de travaux sont soumis à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, principalement

1. Les bassins de piscines supérieurs à 10 m² ;
2. Les emplacements de stationnement extérieurs ;
3. La création de surfaces closes et couvertes supérieures à 5 m² ;
4. Les affouillements à partir du premier centimètre.

Taxes des travaux

- Le taux de la taxe d'aménagement est de 2,5% à Châteauroux.
- Le taux départemental est de 1,1 %.
- Vous disposez d'un délai de 90 jours pour déclarer l'achèvement de vos travaux sur le site des impôts, rubrique Mes Biens Immobiliers.

Nota

D'autres projets peuvent être soumis à la taxe d'aménagement et d'autres taxes et participations peuvent être dues (Participation pour voirie et réseaux, participation forfaitaire à l'assainissement en collectif, etc.).

Contact :
ads@chateauroux-metropole.fr



QUEL EST LE RISQUE SI JE NE
DECLARE PAS MES TRAVAUX ?

Vous êtes en infraction pour des travaux ou des aménagements, soumis ou non à autorisation ou à déclaration, dans les cas suivants

1. Non respect des règles d'urbanisme ;
2. Absence d'autorisation ;
3. Autorisation non respectée ;
4. Autorisation obtenue par fraude.



À retenir

Délai de prescription pénal : six ans.



Les sanctions

(article L.480-4 du code de l'urbanisme)

- Cas d'une construction de surface : amende comprise entre 1 200 et 6 000 € par m² de surface de plancher construite, démolie ou rendue inutilisable.
- Autres cas : amende comprise entre 1 200 € et 300 000 €.
- Récidive : amende et six mois d'emprisonnement.



Obstacle au droit de visite l'administration

(article L.480-12 du Code de l'urbanisme)

- 3 750 € d'amende et X mois d'emprisonnement.



Astreintes administratives

(article L.481-1 du Code de l'Urbanisme)

- En complément de la procédure pénale jusqu'à 500 € / jour d'astreinte.

Contact :
ads@chateauroux-metropole.fr

BLOC NOTE

A series of horizontal dotted lines for writing, arranged in a single column across the page.





**CHÂTEAUX
MÉTROPOLÉ**

Contact :

Châteauroux Métropole

02 54 08 33 00

www.chateauroux-metropole.fr