



Guide pratique de l'urbanisme



Réussir son projet d'habitation et ses annexes



Présentation

Ce guide a pour objet d'offrir une aide pratique.

Il est destiné à répondre à vos interrogations dans le domaine de l'urbanisme et à vous aider dans vos démarches depuis le dépôt de votre demande d'autorisation jusqu'à l'achèvement des travaux.

Il recense les différentes étapes à respecter pour vous accompagner dans la réalisation de votre projet.

Bien évidemment, la plateforme Geopermis (<https://www.geopermis.fr>) constitue le guichet unique pour la réception des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cependant, le service administratif de la commune et les membres de la commission urbanisme restent les interlocuteurs privilégiés pour toutes informations complémentaires sur les formalités à accomplir, les procédures à définir, les délais d'instruction, la constitution du dossier, etc...

Cet ouvrage s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue du service rendu aux administrés.

Bonne lecture !





Pour rappel, **à compter du 1^{er} janvier 2022**, la mise en place d'un **dispositif permettant la saisine par voie électronique est obligatoire pour toutes les communes.**

Ainsi, une plateforme a été mise en place où vous pouvez déposer vos demandes. Celle-ci est accessible depuis le lien suivant : <https://www.geopermis.fr>.

Nous vous proposons d'utiliser cette plateforme pour vos prochaines demandes d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, ...)



Votre demande d'autorisation de construire sera examinée au regard des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui définit et réglemente l'usage des sols et détermine notamment les droits à construire attachés à la parcelle.

Le service instructeur de la Communauté de Communes « Rives de Moselle » vérifiera que votre projet respecte bien les règles d'urbanisme local (Plan Local d'Urbanisme), les servitudes d'urbanisme (Servitudes d'Utilité Publiques) et le cas échéant, les servitudes administratives (Plan de Prévention des Risques) et les règles spécifiques contenues dans un permis d'aménager.



Le service instructeur de la Communauté de Communes « Rives de Moselle » ne reçoit pas de public.

SOMMAIRE

LES FORMALITES D'URBANISME

Si vous envisagez de construire... page 1

Si vous envisagez de réaliser des travaux ... page 2

LES DIFFERENTS ACTES D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme page 3 & 4

La déclaration préalable page 5 à 9

Le permis de construire maison individuelle page 10 & 11

Le permis de démolir page 12

LE RECOURS A UN ARCHITECTE page 13

L'EMPRISE AU SOL page 14

DEFINITION DE LA SURFACE TAXABLE & PLANCHER page 15 & 16

LES TAXES – La taxe d'aménagement page 17 & 18

LES FORMALITES APRES DECISION

L'affichage sur le terrain page 19

La déclaration d'ouverture de chantier page 20

La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux & page 21

La conformité des travaux

Infraction à l'urbanisme page 22

Ma parcelle se situe dans une servitude de protection des Monuments page 23

Historiques

A SAVOIR – Où se procurer les documents page 24

Les formulaires

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le cadastre

DEMANDE D'AUTORISATION DU DOMAINE PUBLIC (bennes, etc...)

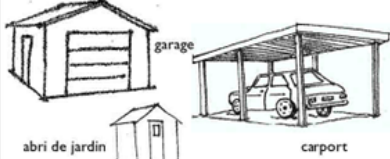
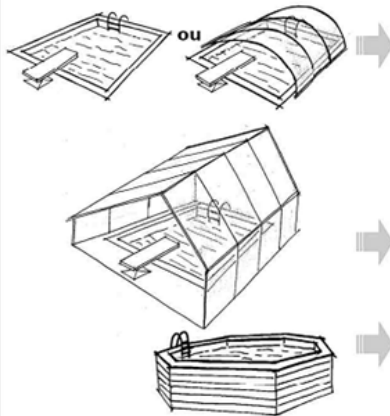
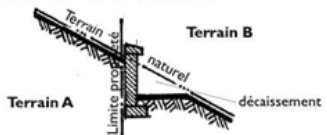
ABREVIATIONS & LES AIDES page 25 & 26

LES AIDES page 27 & 28

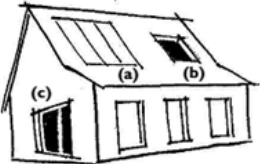
QUELQUES REGLES A RESPECTER page 29 & 30



Si vous envisagez de construire ...

Type de construction	Caractéristiques	Pas de formalité	DP	PC
	SP (surface de plancher) ES (emprise au sol)			
une habitation 				✓
une annexe dissociée 	inférieure ou égale à 5m ² de SP ou ES supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES supérieure à 20m ² de SP ou ES	✓ ✓	 ✓ ✓	 ✓
une piscine 	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol avec bassin inférieur ou égal à 10m² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 10m² et inférieur ou égal à 100m² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 100m² ⁽¹⁾ couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol quel que soit la surface du bassin hors sol démontable durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois durée d'installation supérieure à 3 mois	✓ ✓ ✓	 ✓ DP ou PC selon l'indice ⁽¹⁾	 ✓ ✓
une clôture 	situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH, en site inscrit ou classé ou en instance de classement, en secteur délimité par un PLU, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé par délibération municipale dans les autres cas	 ✓	✓ 	
un mur de soutènement 	quelle que soit la hauteur Le mur de soutènement est un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres sur une surface réduite.	✓	 	
un mur (autre que clôture et soutènement)	hauteur inférieure à 2m hauteur égale ou supérieure à 2m	✓ 	 ✓ 	

Si vous envisagez de réaliser des travaux ...

Type de travaux	Caractéristiques	Pas de formalité	DP	PC
- d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ^(a) - de pose de fenêtre de toit ou de lucarne ^(b) - de création ou de suppression d'une ouverture ^(c)	Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination 		✓	
- de ravalement de façades			✓	
- d'entretien ou de réparations ordinaires (ex : réfection de la toiture)		✓		
- de création d'une terrasse de plain-pied		✓		
- de changement de destination (ex : bâtiment commercial en habitation)	sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade		✓	
	avec travaux qui modifient, soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade			✓
- de transformation d'un garage ou d'un comble perdu en pièce habitable	plus de 5 m² de SP 		✓	
- d'extension d'une habitation Extension : 30 m² de SP  Existant : 110 m² de SP 	supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES		✓	
	supérieure à 20m ² de SP ou ES			✓
	en zone urbaine : supérieure à 20m ² et inférieure ou égale à 40m ² de SP ou ES portant la SP totale jusqu'à 150 m ² <i>(réalisés par une personne physique)</i>		✓	
	en zone urbaine : supérieure à 20m ² et inférieure ou égale à 40m ² de SP ou ES à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m ² de SP <i>(réalisés par une personne physique)</i>		✓	
	dans les autres cas			✓

LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1970>

a) Le certificat d'urbanisme d'information (Cua) :

[illegible]

Objectif : indique les règles du Plan Local d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, le Droit de Préemption Urbain et la liste des taxes et des participations d'urbanisme applicable au terrain.

Délai d'instruction : 1 mois

Délai de validité : 18 mois prorogeable*
plusieurs fois par périodes d'1 an.

Pièce à joindre en 2 exemplaires : Un plan de situation permettant de localiser le terrain (Ex. : extrait cadastral)



b) Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) :



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Demande de Certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu

C U

Date

Commune

Année

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☐ a) **Certificat d'urbanisme d'information**
 Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des types d'urbanisme applicables au terrain

☐ b) **Certificat d'urbanisme opérationnel**
 Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Objectif : En plus des informations du CUA, indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et mentionne l'état des équipements publics existants ou prévus.

Délai d'instruction : 2 mois

Délai de validité : 18 mois
prorogeable* plusieurs fois par
périodes d'1 an

**Pièces à joindre en 4
exemplaires :**

Un plan de situation permettant de localiser approximativement le projet et s'il en existe, l'emplacement des bâtiments existants (ex. extrait cadastral)

[illegible]

⚡ Ne pas oublier d'ajouter une description sommaire de l'opération projetée

* *Prorogeable : Prolongation de délai*

LA DECLARATION PREALABLE



Pour les travaux non soumis à Permis de Construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2028>

Opérations concernées : ravalement de façades, construction d'une extension, d'un garage, d'un abri de jardin, d'une piscine, d'un préau, d'un carport, édification d'une clôture, modification de l'aspect extérieur ...

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de déclaration préalable.

Délai d'instruction : 1 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Date de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an

Péremption : La DP est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans. Passé ce délai, les travaux ne peuvent être interrompus pendant une période supérieure à 1 année.

Transfert : Cette possibilité n'existe pas.

Modificatif : La procédure de déclaration modificative n'existe pas. Une nouvelle déclaration doit être déposée.

Recours à l'architecte : Non soumis à la loi sur l'architecture



Le délai d'instruction court à réception d'un dossier complet. Vous devez impérativement attendre d'avoir obtenu l'autorisation d'effectuer les travaux. Nous vous recommandons même de n'engager aucun frais (matériel, etc.) avant d'avoir obtenu une décision d'acceptation.

En effet, déposer sur la plateforme Geopermis un dossier de déclaration préalable ne vaut pas acceptation et/ou autorisation : il est nécessaire d'attendre la décision finale.



Pièces à joindre à la DECLARATION PREALABLE pour l'extension d'une habitation (Ex. véranda)

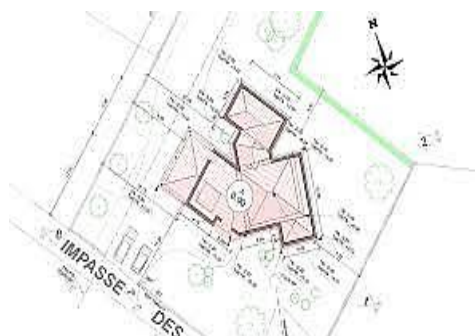
DP 1 – Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.



DP 2 – Un plan de masse de la construction :

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites du terrain, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'implantation et les dimensions du ou des bâtiments existants ainsi que la construction projetée et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (DP 7) ont été prises.



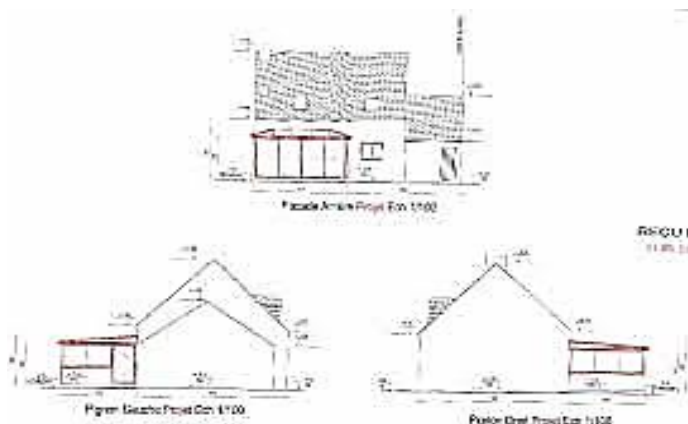
DP 3 – Un plan de coupe du terrain et de la construction :

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF). A fournir si le projet modifie le profil du terrain.



DP 4 – Un plan des façades et des toitures :

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



DP 6 – Un document graphique*

L'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (*il est possible de recourir à un photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet*).



DP 7 – Une photographie *

Cette photo doit permettre de situer le terrain dans l'environnement (avant travaux)

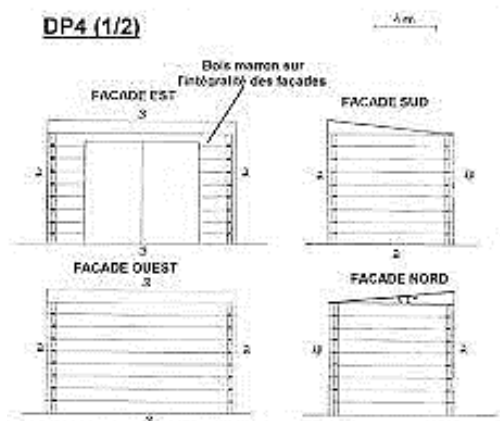


DP 6 et DP 7 * à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des Monuments Historiques.

Ces documents ne sont pas exigés si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

DP 11 – Note de présentation lorsque votre projet se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques.

DP4 (1/2)



DP 4 – Un plan des façades et des toitures :

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



DP 6 – Un document graphique*:

L'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (*il est possible de recourir à un photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet*).



DP 7 – Une photographie*:

Cette photo doit permettre de situer le terrain dans l'environnement (avant travaux)

DP 6 et DP 7 * à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des Monuments Historiques.



Ces documents ne sont pas exigés si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

DP 11 : Note de présentation lorsque votre projet se situe dans le périmètre de protection des monuments historiques.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

The image shows a sample of a 'Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes'. It is a form with multiple sections containing text and checkboxes, used for recording the submission of a building permit application.

Pour la construction d'une maison individuelle et/ou de ses annexes comprenant ou non des démolitions.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>

Opérations concernées : Construction ou agrandissement à usage d'habitation, construction d'annexes dissociées (abri de jardin, garage, préau, carport)

Pièces à joindre : Se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la demande de PC (exemple pages 13 & 14).

Délai d'instruction : 2 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet. Le délai d'instruction hors maison individuelle est de 3 mois.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'un an.

Péremption : Le Permis de Construire est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans. Passé ce délai, les travaux ne peuvent être interrompus pendant une période supérieure à une année.

Transfert : Possible sous certaines conditions. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

Modificatif : Pendant la durée de validité du Permis de Construire initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis de construire doit être déposé. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

Recours à l'architecte : la loi sur l'architecture s'applique pour toutes demandes de permis de construire déposées par les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher excède les 150 m². Cependant, il existe des exceptions : exploitations agricoles, etc...



Le délai d'instruction court à réception d'un dossier complet. Vous devez impérativement attendre d'avoir obtenu l'autorisation d'effectuer les travaux. Nous vous recommandons même de n'engager aucun frais (matériel, etc.) avant d'avoir obtenu une décision d'acceptation.

En effet, déposer sur la plateforme Geopermis un dossier de permis de construire ne vaut pas acceptation et/ou autorisation : il est nécessaire d'attendre la décision finale.



Pièces à joindre au PERMIS DE CONSTRUIRE pour une habitation individuelle

- ✓ **PCMI 1 : Un plan de situation du terrain** : Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 & 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.
- ✓ **PCMI 2 : Un plan de masse de la construction** : Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 & 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites de la parcelle cotées, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF) l'emplacement exact du ou des bâtiments existants (s'il y en a) et la construction projetée, les réseaux ainsi que la voie desservant la parcelle, les plantations, les clôtures (le cas échéant), la localisation des stationnements et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (PCMI 7 & 8) ont été prises.
- ✓ **PCMI 3 : Un plan en coupe du terrain et de la construction** : Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF).
- ✓ **PCMI 4 : Une notice** : décrivant le terrain et présentant le projet. Ce document permet d'apprécier l'impact visuel du projet. Il doit décrire le paysage environnant et justifier des choix favorisant l'intégration du projet dans le site. Il décrit aussi le terrain actuel, les matériaux apparents utilisés et leurs teintes.
- ✓ **PCMI 5 : Un plan des façades et des toitures** : Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué l'aspect général de la construction existante et projetée et la représentation du terrain naturel (TN) ainsi que le terrain à l'achèvement des travaux.
- ✓ **PCMI 6 *** : **Un document graphique** : L'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (*il est possible de recourir à un photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet*)
- ✓ **PCMI 7 *** : **Une photographie** : permettant de situer le terrain dans l'environnement proche. Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain du projet et des terrains à proximité immédiate.
- ✓ **PCMI 8*** : **Une photographie** permettant de situer le terrain dans le paysage lointain. Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain du projet et des terrains avoisinants.



* Cette pièce n'est pas nécessaire si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

LE PERMIS DE DEMOLIR

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17669>

Le formulaire est intitulé "Demande de Permis de démolir". Il est divisé en plusieurs sections : "A. Informations générales", "B. Description du projet", "C. Informations sur le propriétaire", "D. Informations sur le constructeur", "E. Informations sur le maître d'ouvrage", "F. Informations sur le maître d'œuvre", "G. Informations sur le maître de l'ouvrage", "H. Informations sur le maître de l'ouvrage", "I. Informations sur le maître de l'ouvrage".

Pour la démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou dans une zone protégée ou située dans un secteur où a été institué le permis de démolir.

Délai d'instruction : 2 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans, prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an.

Péremption : Le permis de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les 3 ans. Passé ce délai, les travaux ne peuvent être interrompus pendant une période supérieure à 1 année.

Transfert : Cette possibilité n'existe pas.

Modificatif : Cette possibilité n'existe pas.

Pièces à joindre :

Pour tous les dossiers :

- ✓ **PD 1 - Un plan de situation du terrain**
- ✓ **PD 2 – Un plan de masse** de la ou des constructions à démolir ou s'il y a lieu de conserver.
- ✓ **PD 3 – Une photographie** du ou des bâtiments à démolir.

Et d'autres pièces à joindre : descriptif, photographies des façades et toitures, notice, dossier d'évaluation...) **dans les cas suivants** :

- ✓ Si votre projet porte sur la démolition partielle ou totale d'un bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques,
- ✓ Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un Monument Historique,
- ✓ Si votre projet de démolition est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Lorsque les démolitions dépendent d'un projet de construction, l'autorisation de démolir peut-être demandée dans le formulaire du permis de construire (PC).

Dans ce cas, le Permis de construire vaut Permis de Démolir.



LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20568>



a) La loi sur l'architecture s'applique :

Pour toutes demandes de Permis de Construire déposées par des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions **dont la surface plancher (SP) excède les 150 m².**

b) La loi sur l'architecture ne s'applique pas :

Pour toutes demandes de Permis de Construire déposées par des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher n'excède pas les 150 m².



Une personne morale (SCI, SARL, etc...) devra **obligatoirement** recourir à un architecte (sauf cas de DP inférieure ou égale à 20 m²) quelle que soit la surface de plancher de la construction envisagée.

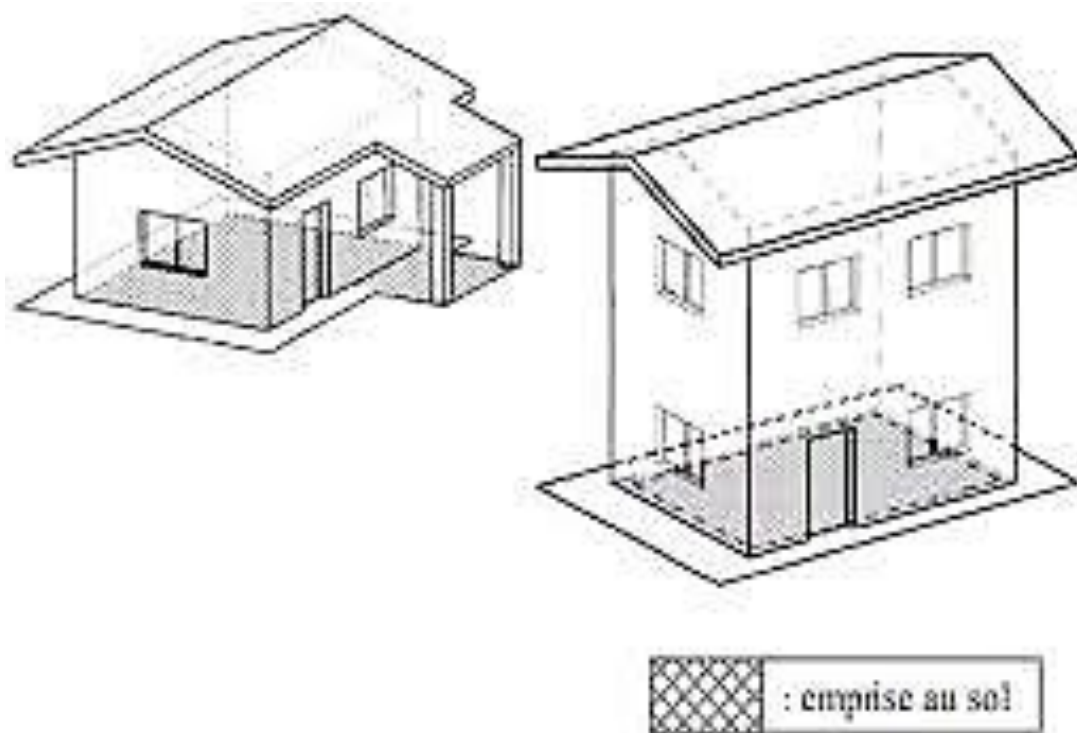
L'EMPRISE AU SOL

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R15257>

La définition de l'emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture* non soutenus par des poteaux ou des encorbellements).

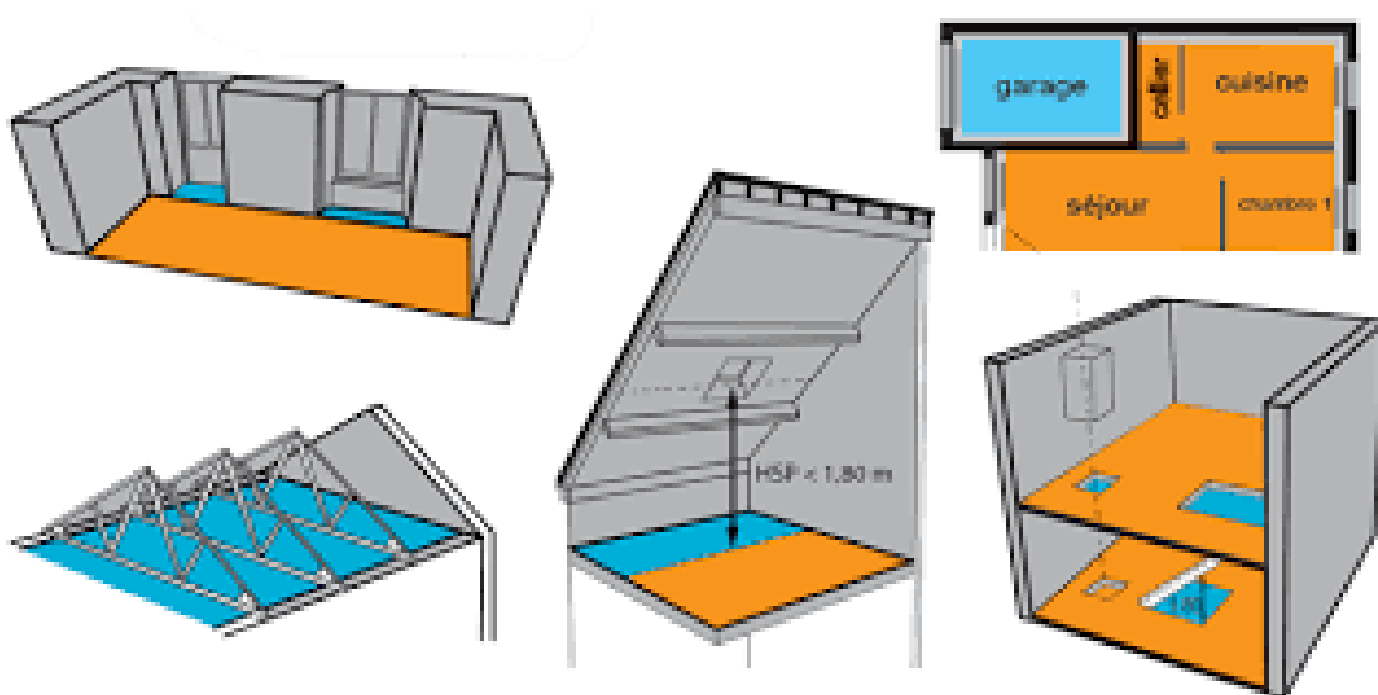
Elle sert à calculer les droits à construire (PLU / PPR (Plan de Prévention des Risques) qui limite l'emprise au sol) et à déterminer la formalité d'urbanisme (PC ou DP).



LA SURFACE DE PLANCHER

La définition de la surface de plancher : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1.80 m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant, les vides et trémies, le stationnement, les combles non aménageables, les murs entourant les embrasures des portes et fenêtres. Et pour l'habitat collectif, les locaux techniques, les locaux de stockage de déchets, les caves ou des celliers et si parties communes 10 % de la surface de plancher. Elle sert à déterminer la formalité d'urbanisme (PC ou DP).



Ne sont pas comptabilisés dans la surface de plancher, les combles en raison de l'encombrement de la charpente ou de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges.

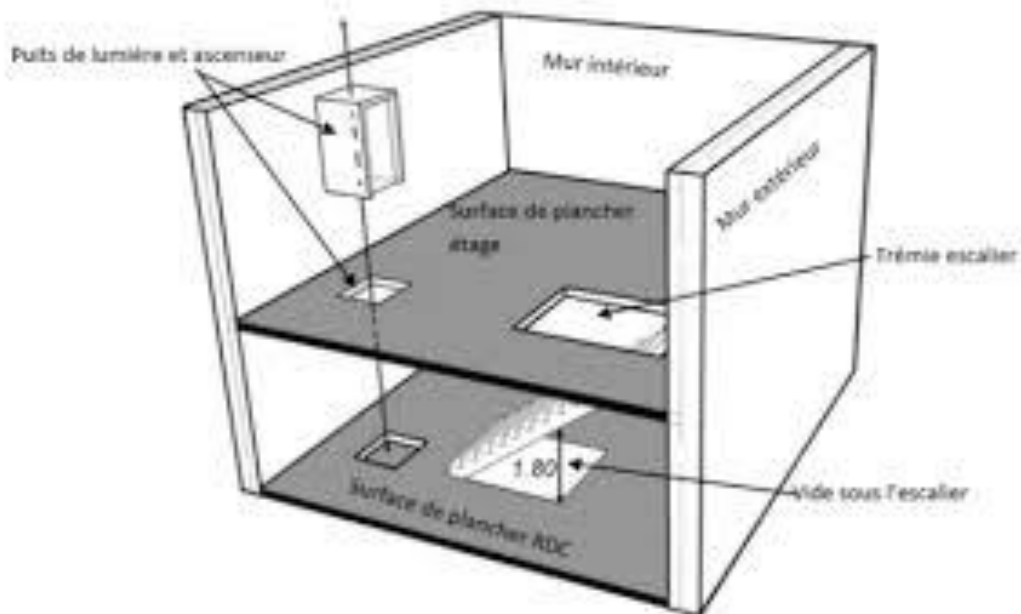
LA SURFACE TAXABLE

La définition de la surface taxable :

<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaFormulaire=13411&cerfaNotice=13411-1>

C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1.80m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant, les vides, les trémies et les murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres.

Elle sert à calculer la taxe d'aménagement (TA) et la redevance archéologie préventive (RAP).



Sont comptabilisés dans la surface taxable, les combles non aménageables sous une hauteur supérieure à 1.80 m.

LA TAXE D'AMENAGEMENT ET LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

<https://www.moselle.gouv.fr/content/download/8716/71281/file/DDT%20-%20Axe%20d'am%C3%A9nagement.pdf>

La Taxe d'Aménagement (TA) : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23263>

La TA est composée d'une part intercommunale et d'une part départementale.

La redevance d'Archéologie Préventive (RAP) :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22286>

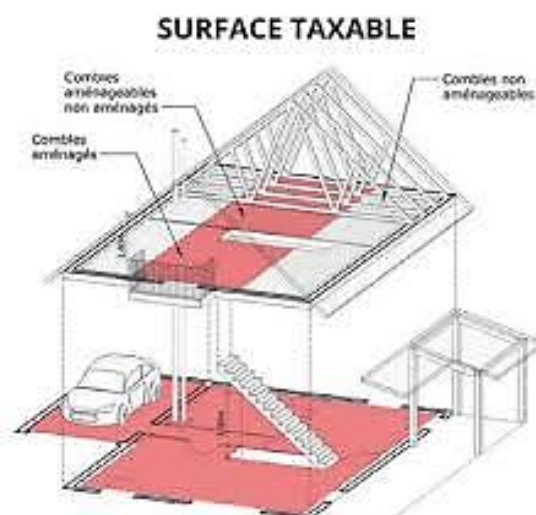
La RAP est calculée selon les modalités de la taxe d'aménagement (TA).

La surface taxable à prendre en compte :

<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaFormulaire=13411&cerfaNotice=13411-1>



La surface intérieure dédiée au stationnement des véhicules est comptabilisée dans la surface taxable.



Le mode de calcul :

Le montant est fonction :

- ✓ D'une valeur forfaitaire fixée :
 - Pour les aires de stationnement extérieures,
 - Pour les piscines,
 - Pour les panneaux photovoltaïques au sol.

La formule :

(Surface taxable (ou nombre) X (valeur forfaitaire) X (taux intercommunal, département et RAP)

Un abattement automatique (TA + RAP) de 50% sur la valeur forfaitaire de la surface de construction est effectué pour les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale.

Les modalités de paiement :

La taxe est payée en 2 fractions égales à compter de la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme jusqu'au 12^{ème} mois pour la 1^{ère} échéance et jusqu'au 24^{ème} mois pour la seconde.

Si le montant de la taxe d'aménagement est inférieur à 1500 €, le paiement se fait en une seule fois.

Les exonérations :

Les exonérations de plein droit de la taxe d'aménagement (part intercommunale) concernent toutes les constructions réalisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), les périmètres de projet urbain partenarial (PUP), les programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) et les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 5 m².

Où obtenir des renseignements ?

Direction Départementale des Territoires

17 Quai Paul Wiltzer

BP 31035

57036 METZ Cedex 01

☎ 03/87/34/34/34

Courriel : ddt@moselle.gouv.fr

Horaires d'ouverture des bureaux au public : de 9h00 à 11h30 et de 14h00 à 16h00

L’AFFICHAGE

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1988>

Modalités d’affichage sur le terrain :

L’affichage s’effectue par le bénéficiaire de l’autorisation de construire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 0,80m. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu’il contient soient lisibles et visibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier et au minimum de 2 mois.

Le panneau d’affichage doit impérativement mentionner les informations suivantes :

- Nom
- Raison sociale ou dénomination sociale
- Nom de l’architecte auteur du projet architectural
- Date de délivrance du permis ainsi que son numéro
- Nature du projet et la superficie du terrain
- Adresse de la mairie où le dossier peut être consulté

Si le projet prévoit des constructions, le panneau d’affichage indique la surface du plancher : Unité de calcul des surfaces des constructions servant à la délivrance des autorisations d’urbanisme autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimées en mètre par rapport au sol naturel,
Si le projet porte sur un lotissement, il précise le nombre maximum de lots prévus,

Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, il donne le nombre total d’emplacements et, s’il y a lieu, le nombre d’emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,

Si le projet prévoit des démolitions, il indique la surface du ou des bâtiments à démolir.

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 15 jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l’urbanisme).* »

Ainsi informé, un tiers peut consulter le dossier du projet en mairie. Durant 2 mois à partir du 1^{er} jour d’affichage sur le terrain, vos voisins peuvent contester l’autorisation qui vous a été accordée. Ils effectuent alors un recours gracieux auprès du maire qui a délivré l’autorisation.

En l’absence d’affichage, ils pourront contester l’autorisation durant 6 mois à partir de l’achèvement des travaux.

Droits de recours :

Le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du 1^{er} jour d’une période continue de 2 mois d’affichage sur le terrain.

LA DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

Objectif :

Permet de déclarer le commencement des travaux.

Travaux concernés :

Les opérations ayant fait l'objet de permis de construire.
La DOC ne s'applique pas aux déclarations préalables.
Cependant, elle s'applique pour les permis d'aménager.

Dépôt sur la plateforme Geopermis.

The image shows a screenshot of the 'Déclaration d'ouverture de chantier' (DOC) form on the Geopermis platform. The form is titled 'Déclaration d'ouverture de chantier' and includes sections for '1. Informations générales', '2. Informations sur le chantier', '3. Informations sur le déclarant', and '4. Informations sur le chantier'. It contains various fields for personal and professional information, as well as checkboxes for different types of work and declarations. The form is presented in a clean, structured layout with clear labels and input fields.



La DOC n'est pas une preuve du commencement effectif des travaux. C'est une simple présomption.

LA DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

Objectif :

Permet d'informer la mairie que les constructions, les travaux ou les aménagements sont terminés et qu'ils ont été réalisés conformément au dossier déposé.

Travaux concernés :

Les opérations ayant fait l'objet de permis de construire et d'une déclaration préalable et d'un permis d'aménager.

Dépôt sur la plateforme Geopermis.

Contenu : selon les cas, la DAACT doit être accompagnée de :

- ✓ L'attestation du respect de la réglementation thermique par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur DPE ou un architecte (AT.3).
- ✓ D'autres attestations peuvent être demandées.



LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Objectif :

A compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, le maire dispose de 3 mois ou 5 mois (lorsque le récolement est obligatoire) pour contester la conformité des travaux du permis de construire ou de la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage (par RAR) de déposer un permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Passé ces délais, le maître d'ouvrage peut exiger du maire sur simple demande une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

Cas de récolement obligatoire :



- ✓ Travaux sur immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans un site classé ou en instance de classement.
- ✓ Travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques,
- ✓ Travaux sur immeuble de grande hauteur ou un établissement recevant du public.



INFRACTION A L'URBANISME

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2277>

Si vous entreprenez des travaux sur votre terrain alors que ces derniers doivent être précédés de la délivrance d'une autorisation, vous vous exposez à des poursuites pénales.

Le maire, en sa qualité d'officier de police judiciaire, est tenu de faire constater l'infraction en dressant un procès-verbal et d'en transmettre sans délai copie au Procureur de la République, qui seul, décidera de l'opportunité d'engager des poursuites ou de classer sans suite ledit procès-verbal.

Ce sont les agents assermentés de la ville qui mettent en œuvre cette compétence en ayant un droit de visite sur les chantiers afin de procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles pour faire respecter les règles d'urbanisme de la commune. Tout obstacle à cet accomplissement peut être puni d'une amende et d'une peine de prison.

En cas de construction illégale, le Maire peut également prendre un arrêté interruptif de travaux et faire interrompre les travaux dès qu'un procès-verbal a été dressé.

Les peines encourues peuvent aller de la simple amende, à la remise en état sous astreinte ainsi qu'à des peines de prison en cas de récidive.

MA PARCELLE SE SITUE DANS UNE SERVITUDE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Voici quelques préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France si vous avez des projets de changement :

- ✓ *Annexe, piscine et abri de jardin*
- ✓ *Capteurs solaires*
- ✓ *Clôtures et végétal*
- ✓ *Couverture et toiture*
- ✓ *Enduit et ravalement de façade*
- ✓ *Etendre et surélever sa maison*
- ✓ *Implantation et volumétrie*
- ✓ *Les abords des monuments Historiques*
- ✓ *Ouvertures et menuiseries*

🔗 <https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Grand-Est/aides/Fiches-conseils-travaux-sur-un-batiment-ancien-pour-les-particuliers-les-elus-et-les-amenageurs/Fiches-conseils-des-UDAP-Meurthe-et-Moselle-Meuse-Moselle-et-Vosges>

Où se procurer les documents ?

Pour obtenir les formulaires de demande d'autorisation de travaux :

- ✓ En Mairie aux jours et heures d'ouverture,
- ✓ En faire la demande par Mail : mairie@villagedefeves.fr
- ✓ Sur le site internet du Service Public à l'adresse suivante :

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

Pour obtenir la réglementation et le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- ✓ En Mairie aux jours et heures d'ouverture,
- ✓ En faire la demande par Mail : mairie@villagedefeves.fr
- ✓ Sur le site internet de la commune : <https://villagedefeves.fr/>
⇒ Notre village ⇒ Urbanisme / Travaux
- ✓ Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Pour obtenir un extrait d'un plan cadastral :

- ✓ Sur le site internet, à l'adresse suivante : www.cadastre.gouv.fr
- ✓ En faire la demande par Mail : mairie@villagedefeves.fr

Demande d'autorisation d'occupation du domaine public

(échafaudages, bennes, cabane de chantier, etc...)

https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14023.do

Certains travaux, tels que les ravalements de façades nécessitent l'installation d'échafaudages sur le domaine public.

A cette fin, une permission de voirie doit être demandée au préalable auprès du secrétariat de la Mairie de Fèves (mairie@villagedefeves.fr ou par courrier).

Si vous êtes concernés par cette demande, merci d'effectuer votre demande au minimum 8 jours avant le début des travaux, en précisant : l'adresse des travaux, la nature et la durée des travaux, le nom et l'adresse de la société effectuant les travaux, etc...

A réception de toutes ces informations, un arrêté vous sera adressé.

ABREVIATIONS

SP : Surface **p**lancher,

ES : Emprise au **s**ol,

AT. 3 : Attestation réglementation **t**hermique,

ABF : Architecte des **B**âtiments de **F**rance,

MH : Monument **H**istorique,

DOC : Déclaration d'**O**uverture de **C**hantier,

DAACT : Déclaration **A**ttestant l'**A**chèvement et la **C**onformité des **T**ravaux

DP : Déclaration **P**réalable,

PC : Permis de **C**onstruire,

PD : Permis de **D**émolir,

CU a) : Certificat d'**U**rbanisme d'**i**nformation,

CU b) : Certificat d'**U**rbanisme opérationnel,

PLU : Plan **L**ocal d'**U**rbanisme,

DPE : Diagnostic de **P**erformance **E**nergétique,

RAR : Recommandé avec **A**ccusé **R**éception,

PPR : Plan de **P**révention des **R**isques.

LES AIDES

✓ ADIL57 :

La Communauté de Communes Rives de Moselle adhère à l'ADIL de la Moselle, Agence Départementale d'Information sur le Logement.

Accessible à tous les Mosellans, l'ADIL 57 est un outil d'information à votre disposition et celle de vos administrés, pour répondre aux questions de nature juridique, fiscale, financière et technique en matière de logement.

Cette information a pour but de permettre aux ménages de disposer de tous les éléments objectifs leur permettant un choix éclairé et indépendant dans la recherche des meilleures conditions et solutions concernant leur logement.

Gratuit et ouvert à tous, les informations et conseils délivrés par l'ADIL sont neutres, objectifs et personnalisés.

Au service du public

Proche des habitants, l'ADIL répond concrètement aux questions juridiques, fiscales et financières pour louer, acheter, construire, améliorer son logement :

Mission d'information Logement

- * contrats, assurances, financements d'une accession ou d'une rénovation,
- * rapports locatifs et dispositifs d'accès aux droits,
- * gestion de la copropriété,
- * fiscalité de l'immobilier, urbanisme...

Au service des acteurs de l'habitat

L'ADIL est un lieu privilégié d'observation

- * du comportement des usagers,
- * de la demande en matière de logement,
- * de la mise en œuvre de la politique locale en matière de logement et d'habitat...

Rencontrez un Conseiller Juriste et Financier, à Metz au 8 rue Gambetta avec ou sans rendez-vous et par téléphone au 03 87 50 02 60 et consultez www.adil57.org

LES AIDES ACCORDEES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

« RIVES DE MOSELLE »

Depuis quelques années des actions en faveur de l'habitat ont été mises en œuvre par la Communauté de Communes "Rives de Moselle", afin de permettre aux particuliers et aux copropriétés de bénéficier de subventions lors de travaux d'amélioration de l'habitat. Ces actions sont reconduites jusqu'à fin 2022 sur l'ensemble du territoire communautaire et concernent :

- L'isolation de toiture (combles)
- Le ravalement de façade
- L'isolation thermique par l'extérieur
- Le changement des menuiseries
- Le changement du système de chauffage

La Communauté de Communes "Rives de Moselle" poursuit son partenariat avec l'ANAH et le CALM jusqu'au 31 décembre 2022.



Ce renouvellement s'accompagne de plusieurs évolutions par rapport au précédent dispositif. Le règlement complet ainsi que le formulaire de demande sont disponibles ci-dessous :

- ✓ **Dossier de demande d'aide à l'amélioration de l'habitat :**
[https://www.rivesdemoselle.fr/IMG/pdf/pt_20_habitat - formulaire annexe.pdf](https://www.rivesdemoselle.fr/IMG/pdf/pt_20_habitat_-_formulaire_annexe.pdf)
- ✓ **Règlement d'attribution des subventions :**
[https://www.rivesdemoselle.fr/IMG/pdf/reglement d attribution des aides a lamelioration de lh
abitat.pdf](https://www.rivesdemoselle.fr/IMG/pdf/reglement_dattribution_des_aides_a_lamelioration_de_lhabitat.pdf)

Agence Locale de l'Energie et du climat (ALEC) du Pays Messin ...

Dans le cadre de son partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC) du Pays Messin pour la mise en œuvre du programme SARE (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique), la Communauté de Communes Rives de Moselle met en place, à partir de ce mois de janvier 2022, des permanences de l'ALEC sur le territoire intercommunal.

Ces permanences permettent aux habitants de s'entretenir en présentiel avec un conseiller énergie de l'ALEC pour s'informer sur les solutions existantes pour réduire leur consommation énergétique (travaux à effectuer pour tendre vers un logement performant et économe). La durée d'un rendez-vous est d'environ 1h.

Les permanences auront lieu à la fréquence suivante :

- Au siège de la Communauté de Communes Rives de Moselle : 2^e mardi du mois de 14h à 17h (1^{re} permanence le 11/01/2022)
- Maison France Services de Ennery : dernier mercredi du mois de 9h à 12h (1^{re} permanence le 26/01/2022)

Pour prendre rendez-vous, les habitants peuvent contacter directement l'ALEC via les coordonnées suivantes :

ALEC du Pays Messin

03 87 50 82 21

info@alec-paysmessin.fr

www.alec-paysmessin.fr

Ma prime rénov' évolue ...

Ma Prime Rénov' permet de financer des travaux de rénovation, réalisés par un professionnel RGE, visant à améliorer la performance énergétique de votre logement.

Jusqu'à présent, Ma Prime Rénov' était uniquement réservée aux propriétaires occupants avec des revenus modestes.

Désormais, à compter du 1^{er} janvier 2021, peuvent en bénéficier :

- Les propriétaires bailleurs,
- Les propriétaires occupants (sans conditions de ressources),
- Les copropriétés (pour les parties communes).

Le montant de la prime est forfaitaire et défini en fonction des revenus et du gain énergétique (les barèmes sont disponibles sur cette page). De plus, elle est cumulable avec les aides de la Communauté de Communes Rives de Moselle, d'Action Logement et les Certificats d'économie d'énergie (CEE).

Pour plus d'informations, ou pour faire votre demande, vous pouvez vous rendre sur www.maprimerenov.gouv.fr ou contacter le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle (CALM) au 03 87 75 32 28 ou <https://www.solihamoselle.fr/>

Les nouveaux barèmes de MaPrimeRénov' :

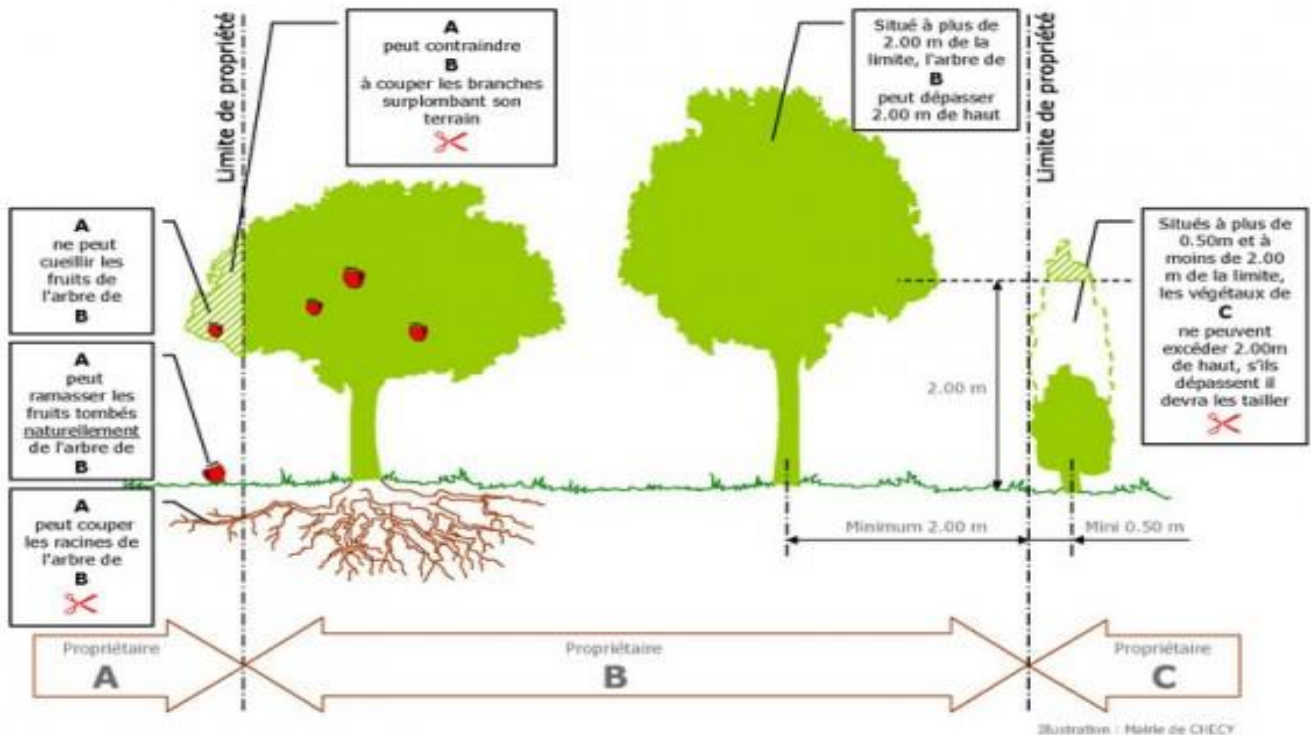
https://www.rivesdemoselle.fr/IMG/pdf/19164_maprimerenov_dp_web_octobre2020.pdf

Encore plus d'informations sur :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prime-renovation-energetique>

Quelques règles à respecter ...

PLANTATION ET TAILLE DES VEGETAUX



Les distances varient selon la hauteur de la plantation

Les arbres et haies d'une hauteur supérieure à deux mètres doivent être plantés à plus de deux mètres de la propriété voisine.

Cette distance minimale est ramenée à cinquante centimètres quand la hauteur des plantations est inférieure à deux mètres.

Si jamais ces règles ne sont pas respectées :

- **Vous pouvez exiger que votre voisin arrache, étête ou déplace ses plantations*.**

* Sauf si cette situation dure depuis plus de trente ans (prescription trentenaire).

C'est au propriétaire des arbres de décider s'il préfère les arracher ou les réduire en hauteur.

Vous ne pouvez pas protester contre la chute des feuilles de l'arbre de votre voisin s'il est planté à la distance réglementaire.

Les arbres et haies d'une hauteur supérieure à deux mètres doivent être plantés à plus de deux mètres de la propriété voisine.

Les cas de prescription

Destination du père de famille (Code civil art. 672)

Lorsqu'un propriétaire divise sa propriété en plusieurs lots qu'il donne ou vend séparément, les donataires ou acquéreurs doivent, s'ils n'ont pas fait d'objection lors du transfert de propriété, supporter la présence des arbres se trouvant à une distance de la limite séparative inférieure à la limite d'usage légal.

Prescription trentenaire (Code civil art. 672 et 690)

Si l'arbre a été planté depuis plus de 30 ans, il y a prescription !

Lorsqu'un arbre implanté en deçà de la distance légale ou d'usage a atteint la hauteur de 2m depuis plus de trente ans, le propriétaire riverain ne peut plus demander l'étêtage ou l'arrachage de l'arbre. Cependant, lorsque ces arbres ont été abattus ou arrachés, ils ne peuvent être remplacés qu'en suivant **les prescriptions légales**.

Les cas particuliers

Branches surplombant la propriété voisine (Code civil Art. 673)

Ne coupez pas les branches des arbres de vos voisins, demandez-leur de les faire couper !

Lorsque les branches surplombent le fonds du voisin, celui-ci peut obliger leur propriétaire à les couper ou à les faire couper. Il ne peut pas les couper lui-même. Ce droit est imprescriptible (pas de prescription trentenaire).

C'est aux habitants de s'assurer que l'espace public bordant leur habitation n'est obstrué en aucun cas par la végétation.

Récolte des fruits (code civil Art. 673)

Si les fruits de l'arbre de votre voisin sont tombés naturellement sur votre terrain, vous pouvez les récoltez !

Le voisin n'est pas autorisé à cueillir les fruits portés par les branches surplombant sa propriété. Il ne peut s'approprier les fruits que s'ils sont tombés naturellement sur son terrain.

Racines avançant chez le voisin (code civil Art. 673)

Si les racines de l'arbre de votre voisin gênent votre terrain, vous êtes en droit de les couper dans la limite séparative des propriétés !

Lorsque les racines colonisent le terrain du voisin, celui-ci a **le droit de les couper** lui-même, **à la limite de la ligne séparative des deux propriétés**. Ce droit est imprescriptible (pas de prescription trentenaire).

Le propriétaire d'un arbre, même planté à la distance réglementaire **est responsable des dommages causés par les racines** s'étendant sur les héritages voisins.



Mairie de Fèves

17 rue Haute

57280 FEVES

 03/87/51/14/28

 mairie@villagedefeves.fr



 Conception, réalisation, illustrations et mise en page du guide réalisé par le service urbanisme de la Mairie de Fèves.