

AIDES :

→ Des organismes existent, apportant une aide financière à la rénovation de logements :

▶ L'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)

L'ANAH est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge du Logement, du Budget et de l'Economie. Elle met en œuvre une politique nationale d'amélioration du parc de logements privés existants, définis dans le cadre de grands plans gouvernementaux.

Cinq objectifs d'intervention existent :

- Résorber l'habitat indigne
- Lutter contre la précarité énergétique
- Prévenir et traiter les copropriétés en difficulté
- Adapter les logements aux besoins des personnes âgées ou handicapées
- Améliorer l'accès au logement des plus modestes

▶ L'OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat)

L'OPAH est une convention française passée entre une collectivité (commune ou EPCI) et l'Etat et l'ANAH en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti. Son action se limite à un territoire défini.

La Communauté de Communes Rhône-Crussol a engagé une OPAH pour une durée de trois ans (2018-2020) sur le territoire intercommunal.

La Communauté de communes Rhône Crussol soutient votre projet

OPAH

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Des aides financières pour :

- Rénover ou adapter votre logement
- Améliorer le rendement de votre investissement

Permanences URBANIS :

- Accueil à la Communauté de communes Rhône Crussol (2^e et 3^e mercredi de 13h30 à 17h)
- Accueil à la Mairie de Charmes-sur-Rhône (dernier mardi du mois de 9h à 12h)
- Accueil à la Mairie d'Alboussière (1^{er} mardi du mois de 9h à 12h)

07 60 17 21 29
opah-rhonecrussol@urbanis.fr

<http://www.rhonecrussol.fr/economie-habitat/habitat>

Cet édito, non exhaustif, a le mérite de rappeler certaines règles fondamentales en matière d'urbanisme et auxquelles nous sommes tous contraints, malgré notre dispersion géographique, à les respecter.

Le Code de l'Urbanisme est en perpétuelle évolution ; à nous d'en tirer les grands principes et de vous les diffuser afin de garantir des aménagements respectueux de notre territoire.

N'hésitez pas à prendre contact avec l'adjoint en charge de l'urbanisme pour toutes les questions relatives à votre projet.

Urbanisme Champis

50 #3 bis

Octobre 2020

LE MOT DE L'ADJOINT :

Champinoises, Champinois,

Notre beau territoire, avec ses paysages de cartes postales et son air vivifiant, incite à s'installer, à embellir sa propriété en clôturant, talutant, en agrandissant ou en rénovant son logement, ou tout simplement à construire quelque chose de nouveau.

La plupart de ces aménagements sont soumis au respect des règles d'urbanisme nationales dont certaines, plus restrictives, sont sous la contrainte du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune. Un PLU unique pour l'ensemble des treize communes de notre intercommunalité est en phase d'élaboration afin d'aboutir à un PLUiH (Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat).

Il faut savoir que certains travaux sont soumis à une fiscalité, d'autres en sont exonérés.

Enfin, tout propriétaire ou bailleur peut bénéficier d'aides pour les opérations d'amélioration de l'habitat.

Fabrice BASSET
ADJOINT URBANISME



LES RÈGLES APPLICABLES

→ Le PLU (Plan Local d'Urbanisme), **approuvé le 29 mars 2013**, est un document graphique accompagné d'un règlement. Il a fait l'objet de 3 modifications.

Il définit les règles de construction et le droit des sols dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Il reprend les directives prescrites par les documents de planification à long terme créés par la loi : le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré au niveau du Grand Rovaltain .

Il suit les principes d'aménagement édictés par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

→ Le territoire communal est réparti en quatre catégories de zone :

U (zones urbaines) : secteur déjà urbanisé.

AU (zone à urbaniser) : secteur naturel ouvert à l'urbanisation.

A (zone agricole) : secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

N (zones richesses naturelles et forestières) : secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.



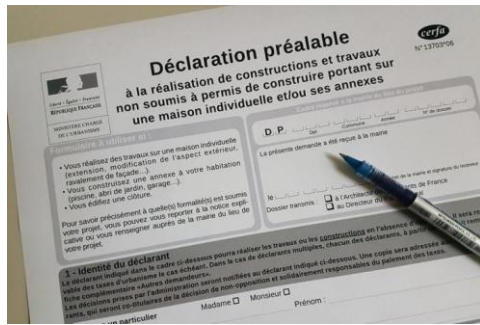
Le PLU est disponible et consultable en mairie en version papier et en version numérique sur le site de la mairie : www.champis.fr/Plan-Local-d-Urbanisme

Champis

Rhône-Crussol
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DEMANDES D'URBANISME :

→ Construction nouvelle/extension d'une construction existante:



▶ Le Permis de Construire (PC) et la Déclaration Préalable de travaux (DP) sont les deux principaux types de formalités obligatoires avant toute construction ou rénovation.

▶ La réglementation diffère également s'il s'agit d'une construction nouvelle, d'une extension d'une construction existante.

En premier lieu, il faut connaître la Surface De Plancher (SDP) et l'Emprise au Sol (ES) du projet de construction. Ainsi, en fonction du croisement de ces données, la formalité administrative est fixée.

▶ Egalement, il est bon de savoir que le recours à un architecte peut être obligatoire suivant le projet. (au dessus de 150 m² de surface de plancher).

▶ En cas de construction par une personne morale (société, SCI...), le recours à un architecte est obligatoire.

SDP et/ou ES	< 5m ²	5 à 20m ²	20 à 150m ²	> 150m ²
Formalité	Aucune	Demande Préalable de Travaux	Permis de construire	
Recours à un architecte	Non	Pas obligatoire		Obligatoire

→ Travaux n'entraînant pas de création de surfaces complémentaires

▶ Il est bon de rappeler que des travaux n'entraînant pas de création de surfaces complémentaires peuvent être soumis à une formalité obligatoire. (ex : création d'une ouverture...)

▶ Les terrasses couvertes, auvent, carport, véranda, abri de jardin, cabanon, piscine, terrasse de hauteur au sol >60cm, affouillements (déblais), exhaussement (remblais), changements de destination sont autant de cas qui nécessitent une autorisation (PC ou DP).

▶ Concernant les clôtures, aucune formalité n'est réclamée. Toutefois, le PLU les règlemente (Titre VI/Article 11/Paragraphe 6

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton moulé
- Les palissades en tôles
- Les clôtures uniquement constituées d'un mur plein de plus de 1m

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur bahut de 1m maximum surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claires-voies en bois
(dispositifs opaques interdits)

Elles devront atteindre une hauteur maximale de 2m en limites séparatives et 1,80m au droit des voies et emprises publiques.

ASPECT RÉGLEMENTAIRE :

→ Validité de l'autorisation

▶ A partir de la réception de l'autorisation, sa durée de validité est de 3ans. Si les travaux n'ont pas été entamés dans ce délai ou sont interrompus pendant plus d'un an, l'autorisation perd toute validité et doit être renouvelée.

▶ Il est néanmoins possible d'obtenir deux prolongations d'un an en s'adressant deux mois avant son échéance au service urbanisme de la mairie.

→ Affichage

▶ Dès qu'une autorisation d'urbanisme est accordée, les tiers doivent être informés du projet. L'affichage doit être visible de l'extérieur et maintenu sans interruption durant deux mois.



Délai d'instruction

A compter de la date de réception de la formalité d'urbanisme, adressée en mairie et attestée par la remise d'un récépissé de dépôt, l'administration dispose d'un délai de:

- 1 mois pour les DP
- 2 mois pour les PC d'une maison individuelle
- 3 mois pour tout autre projet



En l'absence de réponse de la part de l'administration, le dossier est accepté tacitement.

VOLET FISCAL :

→ Taxe d'aménagement

▶ Elle s'applique pour tous les projets de construction ou d'agrandissement qui nécessitent un PC ou une DP. Elle est composée de trois parts (communale, départementale et la redevance archéologique). Le poids de chaque part est décidé par délibération locale.

→ Surface taxable

▶ La surface taxable est une des surfaces règlementaires prises en compte par les services d'urbanisme.

Il est important de la définir précisément car celle-ci permettra de définir les montants (taxe d'aménagement, taxe foncière...) auxquelles nous sommes assujettis.

▶ Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes qui se situent sous une hauteur de 1,80m. Elle est calculée au nu-intérieur des murs.



RESPONSABILITÉ :

▶ Construire sans formalité d'urbanisme requise constitue une infraction au Code de l'Urbanisme.

▶ Après constatation de l'infraction, plusieurs décisions judiciaires peuvent être prises :

- Arrêt immédiat des travaux
- Démolition totale des constructions
- Mise en conformité des constructions
(article L 480-14 du Code de l'Urbanisme)



▶ Une infraction peut être constatée jusqu'à dix ans après la réalisation des travaux. Une amende allant de 1200€ à 6000€ le m² construit (article L 480-4 du Code de l'Urbanisme) peut être prononcée, en toute extrémité.