

25 février 2019
Année 2019-N° 1



MAIRIE D'ALLAIN



CONCERT

Dans ce numéro

- ◆ CONCERT
GOSPEL
- ◆ AU CONSEIL
MUNICIPAL
- ◆ VOS TRAVAUX
- ◆ IMPAYES
- ◆ RENCENSEMENT
MILITAIRE
- ◆ NOUVEAUX
HABITANTS
- ◆ AVIS AUX
GOURMANDS
- ◆ BULLETIN
COMMUNAL



CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JANVIER 2019

DECLASSEMENT DE PARCELLE DU DOMAINE PUBLIC.

Afin de procéder à la vente de la parcelle AB 451 il est nécessaire de procéder au déclassement de la parcelle du domaine public vers le domaine privé.

VENTE DE LA PARCELLE AB 451

La parcelle AB 451 ne faisant plus partie du domaine public a trouvé acquéreur en la personne de Monsieur MAYON.

La parcelle d'une superficie de 62 m² pour un prix de vente de 2116 €.

VENTE DU PRESBYTERE MANDAT A AGENCE.

Rappel de la décision de mettre en vente le presbytère afin d'avoir un maximum de visibilité .

Il a été décidé de passer un mandat avec une ou des agences immobilières.

INDEMNITE DE CONSEIL AU COMPTABLE DU TRESOR

Le conseil décide d'attribuer l'indemnité de conseil au comptable du trésor à un taux de 25% considérant que les conseils prodigués ne sont pas à la hauteur de ce qui est attendu .

PRIX DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT 2020 (Commune)

Comme tous les ans il est nécessaire de fixer les tarifs pour les consommations de l'année 2020.

Il a été décidé de ne pas augmenter le prix de l'eau ni de l'assainissement

AIDE A L'HABITAT

Dans un souci d'économie il est demandé de réfléchir sur les aides habitat versées par la commune aux habitants réalisant des travaux dans leurs habitations .

FACADES

- Façade (sous critères architecturaux) & - Façade (sous conditions de revenus) **Plus de subventions**

TOITURES

- Toiture (sous critères architecturaux) & - Toiture (sous conditions de revenus) : **Plus de subventions**

ISOLATION

- Isolation des parois opaques : **500€**

VACANCE DES IMMEUBLES DEGRADEES :

Lutte contre la vacance des immeubles dégradés: **500€**

VOS TRAVAUX

Toutes les étapes avant de démarrer votre projet

Avant de commencer vos travaux (changement des menuiseries, construction d'un mur, démolition...), contactez le service urbanisme pour connaître la réglementation et les aides possibles.

LE CADRE DE VIE, L'AFFAIRE DE TOUS !

Pour préserver le cadre de vie, il existe des règles à respecter quelque soit le projet : construction, rénovation, extension... Face à plusieurs abus constatés la commune a décidé d'être particulièrement vigilante.

QUI EST CONCERNÉ ?

Tous les habitants de la commune sont concernés par les règles d'urbanisme.

QUELLES SANCTIONS POSSIBLES ?

Les sanctions peuvent aller du procès verbal à l'obligation de la mise en conformité, en passant par l'interruption du chantier, voire la démolition de la construction.

Le professionnel en charge du chantier peut également être sanctionné.

Avant de démarrer votre projet, vous devez remplir les documents indispensables, disponibles au secrétariat de mairie ou sur [le site service public.fr](http://le.site.service.public.fr)

Notre commune est traversée par des canalisations sous pression (Zone TRAPIL) de transport d'hydrocarbures desservant la base aérienne. Ce périmètre bénéficie d'une réglementation renforcée, avant tous travaux il est nécessaire de vérifier que vous n'êtes pas situé dans la zone protégée.

S'il est constaté que vous effectuez des travaux sans avoir obtenu au préalable l'autorisation nécessaire (Déclaration Préalable, Permis de Construire) ou que vous construisez sans respecter l'autorisation délivrée, un procès-verbal de constatation d'infraction sera établi à votre encontre et adressé au Procureur de la République pour suite à donner.

De plus, il sera transmis à la direction départementale de l'équipement qui mettra en recouvrement le montant des taxes d'urbanisme augmenté d'une amende.

Vous serez convoqué par la gendarmerie ou la police nationale afin d'être entendu sur les faits qui vous sont reprochés. (Vous pouvez être cité à comparaître devant le tribunal correctionnel du lieu où les faits délictueux ont été commis.)

En vertu de la loi (art. L. 480-4 du code de l'urbanisme) réprimant ces délits, vous encourez **une amende qui peut varier selon le cas de 1 200 € à 300 000 € voire davantage** en cas d'infraction importante (6 000 € au mètre carré).

Le juge peut également ordonner **la démolition des ouvrages, la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur, la mise en conformité des lieux avec les autorisations** D'autre part, si vous avez poursuivi les travaux bien que le Maire vous ait ordonné de les interrompre **une amende de 75 000 € et un emprisonnement de quinze jours à trois mois (ou l'une de ces deux peines seulement)** sont prononcés par le tribunal contre les personnes citées ci-dessous. (art. L. 480-3 du code de l'urbanisme).

Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres

LES DEMARCHES D'URBANISME

Préalablement, vous devez vous informer des règles d'urbanisme de la zone du Plan d'Occupation des Sols dans laquelle est situé le projet et des démarches administratives à engager auprès du secrétariat de la Mairie.

Le POS et son règlement sont consultables à la mairie.

LES DIFFÉRENTES FORMALITÉS

- **LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)**

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain.

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme), l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété), la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné. Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non,

Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

- **LA DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)**

Elle doit être accomplie avant la réalisation des travaux.

Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² *pour les travaux concernant une construction existante .

*40 m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un **plan d'occupation des sols** (POS). Les travaux ayant pour effet la création d'une surface d'au moins 20 m² et au plus 40 m² nécessitent toutefois un permis de construire si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m

Travaux sur une petite surface : les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple) ou créer une nouvelle construction (abri de jardin, véranda, pergola, extension, balcon, pièce supplémentaire...),

Changement de destination : dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment,

Pour l'installation d'une clôture (grillage, palissade, haie, ...),

Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment : une déclaration est obligatoire si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment.

Les travaux concernés : le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade,

À l'inverse, les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.

POUR UNE DIVISION PARCELLAIRE.

- **LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)**

Cette autorisation est délivrée par le maire avant toute construction nouvelle ou modification d'une construction :

Pour toute construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont supérieures à 20 m² (avec ou sans fondations),

Pour toute extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher d'une construction existante en zone urbaine du POS,

Pour tout changement de destination d'une construction existante avec modification des structures porteuses ou de la façade (par exemple transformation d'une habitation en commerce avec agrandissement d'une fenêtre pour en faire une vitrine).

En cas de construction nouvelle, une attestation doit être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

Le recours à un architecte est obligatoire dans les cas ci-dessous (liste non exhaustive) :

Pour un particulier construisant une maison pour lui-même si la surface de plancher et l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher sont supérieures à 170 m²,

Pour une personne morale (S.A., S.A.R.L., S.C.I., etc.) dès le dépôt d'un permis de construire, quelle que soit la surface de plancher créée.

- **LE PERMIS D'AMÉNAGER (PA)**

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

la réalisation de certaines opérations de lotissement.

la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

- **LE PERMIS DE DÉMOLIR (PD)**

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis d'aménager ou de permis de construire permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

VOTRE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

En fonction de la nature du projet et du contrat de construction que vous avez passé, cette démarche peut être prise en charge par le professionnel auquel vous confiez la construction ou les travaux.

Votre dossier doit être complet

Certaines informations vous sont demandées, notamment :

- votre identité,
- la superficie et l'emplacement du terrain,
- la nature des travaux et la destination des constructions,
- la surface de plancher envisagée et existante, le cas échéant.

Lorsque vous déposez une demande de permis de construire ou une déclaration préalable, vous devez également fournir à la mairie un certain nombre de pièces :

- un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune,
- le document attestant la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, en cas de réalisation ou de réhabilitation d'une telle installation ;
- un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques et paracycloniques ;
- un document établi par le maître d'ouvrage attestant la prise en compte de la réglementation thermique (
- le projet architectural.

Le projet architectural est élaboré par le professionnel, architecte notamment, auquel vous avez recours le cas échéant.

Composé de plans et de documents écrits, il définit l'implantation et la composition du bâtiment, son volume et son insertion dans l'environnement, ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il comprend une notice de présentation qui indique l'état initial du terrain et de ses abords et ce qui est projeté.

On y retrouve également le cas échéant :

- un plan de masse permettant de faire notamment apparaître les modalités de raccordement aux réseaux publics,
- le plan des façades et des toitures,
- un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain,
- un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions voisines et aux paysages,

des photographies destinées à situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain.

LA MAIRIE VOUS DÉLIVRE UN RÉCÉPISSÉ

Votre demande de permis de construire ou votre déclaration préalable doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie. Vous pouvez autrement la déposer directement.

Votre demande ou déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis :

- en 2 exemplaires s'il s'agit d'une déclaration préalable,
- en 4 exemplaires s'il s'agit d'une demande de permis de construire.

La mairie vous délivre un récépissé, document essentiel à conserver puisqu'il indique votre numéro d'enregistrement et le cas échéant, la date d'obtention du permis tacite ou la date à compter de laquelle les travaux pourront être entrepris (en cas de déclaration préalable).

Ce récépissé précise par ailleurs toutes les modifications susceptibles d'intervenir dans le mois suivant le dépôt et que la mairie devra vous notifier dans ce délai :

- un délai d'instruction différent en fonction de la nature de votre projet ;
- une demande de pièces manquantes ;
- l'information selon laquelle vous ne pourrez obtenir de permis tacite

DANS QUELS DÉLAIS ?

A compter de la réception en mairie d'un dossier complet, la mairie (ou l'administration compétente) dispose de délais stricts pour vous répondre :

- 1 mois si vous avez déposé une déclaration préalable.
- 2 mois pour un permis de construire une maison individuelle et pour un permis de démolir.
- 3 mois pour tous les autres permis (permis d'aménager, permis de construire ne portant pas sur une maison individuelle).

Attention ! C'est lors du premier mois suivant le dépôt de la demande, que la mairie doit vous signaler toute pièce manquante.

Vous avez trois mois pour renvoyer les pièces manquantes. Veillez à délivrer un dossier complet le plus rapidement possible, ce n'est qu'à compter de la réception de toutes les pièces manquantes que le délai d'instruction commence à courir.

SOUS QUELLE FORME ?

La réponse de la mairie est donnée sous la forme d'un arrêté et vous est notifiée directement par lettre recommandée avec avis de réception. Le permis peut être **accordé** en imposant certaines prescriptions supplémentaires (aspect extérieur de la construction, nécessité de raccordement aux divers réseaux,...).

Ces obligations supplémentaires ne doivent pas remettre en cause fondamentalement le projet, elles doivent être motivées par un fondement législatif ou réglementaire exprès.

AUTORISATIONS TACITES

En principe, si la mairie ne vous donne aucune réponse à l'issue du délai d'instruction, vous pouvez construire librement.

Si vous le souhaitez, une fois cette autorisation tacite obtenue, vous pouvez demander à la mairie un certificat attestant l'existence de l'autorisation.

La mairie dispose par ailleurs de deux mois pour fixer par arrêté les participations exigibles (participation pour le financement des voiries et réseaux, pour raccordement à l'égout...).

Attention ! Votre permis de construire peut être **retiré** par la mairie, s'il est illégal, et ceci dans le délai de trois mois suivant la date de la décision.

Lorsque le permis de construire est **refusé**, la mairie doit motiver sa décision en fonction des règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique existantes.

La mairie peut également décider de **surseoir à statuer** ; il s'agit pour elle de différer sa réponse, empêchant ainsi momentanément le projet de démarrer.

DÉROULEMENT DES TRAVAUX :

AFFICHAGE DE L'AUTORISATION :

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un panneau portant des mentions spécifiques et ce durant toute la durée des travaux.

La date d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de 2 mois accordé aux tiers pour contester l'autorisation s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice.

DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER :

une fois obtenue l'autorisation d'urbanisme nécessaire, la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ces travaux. Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier.

QUAND PEUT-ON COMMENCER LES TRAVAUX ?

les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 2 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an. Ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation d'urbanisme accordée n'est en principe plus valable.

Le titulaire peut demander le prolongement de son autorisation pour une durée de 1 an.

Si les travaux ne peuvent pas être commencés dans le délai de 2 ans, ou s'il prévoit d'interrompre le chantier pendant plus d'une année.

La demande de prolongement doit intervenir 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation.

CONTESTATION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME :

Pour pouvoir contester le permis, vous devez expressément justifier d'un intérêt à agir en rapportant la preuve que la construction ou les travaux objets du permis affectent directement vos conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que vous détenez.

L'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du permis en question.

DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX :

La DAACT est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés .

Dans certains cas, pour être valable, la déclaration doit :

Si les travaux ont été effectués par tranche, préciser la nature des travaux réalisés selon le programme autorisé. La déclaration porte alors sur ces seules réalisations,

Si des règles d'accessibilité des personnes handicapées doivent être respectées, être accompagnée d'une attestation de conformité effectuée par un contrôleur technique agréé ou un architecte,

Si des normes techniques spécifiques sont applicables, être accompagnée d'une attestation effectuée par un contrôleur technique précisant que ces normes ont été respectées par le maître de l'ouvrage,

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012.

La commune dispose d'un délai de 3 à 5 mois après le dépôt de la DAACT pour contrôler la conformité. Au-delà de ce délai, l'administration est réputée ne pas s'être opposée à la conformité. Une demande écrite d'attestation de non opposition à la conformité peut être formulée auprès de la mairie.

TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,

la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,

la décision de non-opposition à une déclaration préalable,

l'achèvement des constructions réalisées sans autorisation ou en infraction, constaté par procès-verbal (taxation d'office).

EXEMPLES D'AUTORISATIONS NÉCESSAIRES EN FONCTION DE LA NATURE DES TRAVAUX QUE VOUS ENVISAGEZ

Vous construisez un **garage**, par extension d'un bâtiment existant : s'il ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol**,

seule une déclaration préalable doit être adressée à la mairie de la commune. Au-delà de 20 m², en revanche, une demande de permis de construire doit être déposée.

Vous aménagez votre **grenier** sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment et sans l'agrandir : aucune formalité n'est exigée. Si vous modifiez en même temps l'aspect extérieur du bâtiment, une déclaration préalable est requise.

Vous créez un **étage supplémentaire** dans votre logement : l'augmentation de surface, si elle dépasse 20 m² *, nécessite la délivrance d'un permis de construire.

Vous percez une **ouverture** (porte, fenêtre, vasistas...) : vous devez déposer une déclaration préalable ; si vous changez en même temps la destination du local : un permis de construire.

Vous construisez une **terrasse** ou une **véranda** : les limites de 5 m² et 20 m² * de surface de plancher ou d'emprise au sol créée s'appliquent également :

- en-dessous de 5 m² : aucune formalité ;
- entre 5 m² et 20 m² * : déclaration préalable ;
- au-delà de 20 m² * : permis de construire.

Vous construisez une **piscine** non couverte ou dont la couverture est inférieure à 1,80 m de haut :

- jusqu'à 10 m² : aucune formalité ;
- au-delà de 10 m² et jusqu'à 100 m² : déclaration préalable

IMPAYES

Un bon nombre de factures de cantine périscolaire et d'eau ne sont, à ce jour, toujours pas réglées.

Des rappels sont en cours d'envoi aux foyers concernés, à défaut de règlement des sanctions seront prises concernant les impayés de cantine et périscolaire les enfants ne seront plus admis jusqu'à règlement des factures en instance.

Concernant le recouvrement de factures d'eau il est rappelé qu'il est tout à fait possible d'échelonner vos paiements (à voir avec la trésorerie) .

RECENSEMENT MILITAIRE

Le recensement est obligatoire pour tous les jeunes gens (garçons et filles) de nationalité française et s'effectue à la mairie du domicile.

Les adolescents doivent se faire recenser à compter du jour anniversaire dès 16 ans et se présenter à la mairie du domicile.

PIECES A FOURNIR

Carte d'identité

Livret de famille des parents

Un justificatif de domicile

Une attestation de recensement sera délivrée à l'issue de cette démarche.

Cette attestation vous sera demandée pour l'inscription aux examens et l'inscription au permis de conduire.

Une convocation à une journée d'information (JAPD Journée Nationale de Préparation à la défense) vous sera alors adressé par courrier.

NOUVEAUX HABITANTS

Il est rappelé aux nouveaux habitants de la commune qu'il est utile de se faire connaître en mairie. Lors de votre venue, vous serez informés des manifestations et activités se déroulant au sein du village, la secrétaire vous remettra également votre vignette pour la Déchetterie d'Allain, un rouleau de sac Éco tri ainsi que le calendriers des services ménagers

Pièces à fournir:

Les pièces d'identité de toutes les personnes composant le foyer.

Un justificatif de domicile.

AVIS AUX GOURMANDS

L'an dernier l'opération a eu un franc succès.

C'est pour cela, que l'association a le plaisir de vous proposer à nouveau une vente de beignets dans le village. Elle aura lieu le vendredi 08 février 2019. Nous vous proposons dès aujourd'hui une prévente. Le prix d'achat est de 2 € le sachet (environ 150g à 200g par sachet).

Les beignets seront livrés par nos enfants accompagnés de leurs parents à partir de 17h. Ils seront cuits dans la journée par les parents bénévoles. Les pâtes seront réalisées, en partie, par les enfants de l'école accompagnés par les enseignants.



✂-----

REPONSE ATTENDUE AVANT LE 06 FEVRIER DERNIER DELAI.

NOM : PRENOM.....

ADRESSE.....

NOMBRE de sachets de Beignets Quantité : X 2.00 € =€

Coupon à remettre impérativement avec le règlement pour valider votre commande, à l'Association Couleurs Primaires d'Allain, 35 bis rue Etienne Olry, 54170 ALLAIN

BULLETIN COMMUNAL

Le rythme de votre bulletin communal va changer !!

Dés le mois de Février la parution se fera au rythme d'un bulletin mensuel et sera diffusé généralement en fin de mois.

Nous vous demandons de choisir votre format de réception de votre bulletin communal, soit vous préférez la version papier soit vous optez par la version numérique par l'envoi de mail .

Merci de renseigner le coupon réponse et de le déposer dans le cidex de la mairie au plus le 15 février 2019.

Les personnes qui n'auront pas fait connaître leur choix recevront le format papier



Choix de réception du bulletin communal

NOM

Prénom

Adresse postale:.....

Souhaite recevoir le bulletin communal sous format :

☐

Sous format papier

☐

Par mail et je renseigne mon adresse mail

.....