

SOMMAIRE

PRESENTATION	2
DEPOT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION	3
LE PARCOURS D'INSTRUCTION	4
LES DELAIS APPLICABLES	5
DECISIONS ET FORMALITES	6
REGLES A RESPECTER	7
QUELQUES DEFINITIONS	8
A QUELLE FORMALITE SONT SOUMIS VOS TRAVAUX ET AMENAGEMENTS ?	9
LES TAXES	13

PRESENTATION

La délivrance des autorisations d'urbanisme permet à la commune compétente de vérifier que votre projet respecte les règles en vigueur. Parce que vous êtes acteur de l'évolution du territoire et que vous participez à son fonctionnement votre responsabilité est engagée.

Vous souhaitez construire, rénover ou aménager? Entre l'idée, animée d'une ambition personnelle, et la réalisation concrète de votre projet, le parcours administratif peut s'avérer impressionnant. Quelles sont les démarches à entreprendre? Quel type d'autorisation doit-on demander? Quels sont les délais pour obtenir une décision d'urbanisme? Quelle fiscalité s'applique?

Afin de répondre au mieux à vos interrogations en matière de procédure, la Communauté de Communes Rhony Vistre Vidourle a mis en place un document à même de vous guider dans votre démarche. Depuis le dépôt d'une demande d'autorisation jusqu'à l'acquittement des taxes, ce livret vous expliquera les étapes à respecter afin de réaliser votre projet dans de bonnes conditions.

Toutefois, chaque projet présentant des particularités, si vous éprouvez des difficultés face à l'élaboration d'un document ou des doutes sur les formalités à accomplir, le service de l'Application du Droit des Sols est à votre disposition pour répondre à vos questions et vous aider dans vos démarches.

Coordonnées de la Communauté de Communes Rhony Vistre Vidourle :

2, avenue de la Fontanisse
30 660 Gallargues le Montueux
Tel : 04 66 35 71 20

Horaires des permanences d'accueil du public sans rendez-vous :

Le mardi de 9h à 12h
Le jeudi de 14h à 17h

Le service Application du Droit des Sols regroupe :

Marion Frament, instructrice sur les communes de Aubais, Aigues-Vives et Gallargues le Montueux.

Elisabeth Conte, instructrice sur les communes de Vestric et Candiac et Uchaud.

Amaya Zulueta, instructrice sur les communes de Boissières, Codognan, Mus, Nages et Solorgues et Vergèze.

Magalie Belda, secrétaire du service urbanisme.

Loïc Lephay, responsable du service.

DEPOT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION

Les autorisations d'urbanisme

Depuis la réforme du Code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, il existe 4 catégories d'autorisations : Le Permis de Construire (PC), le Permis d'Aménager (PA), le Permis de Démolir (PD) et la Déclaration Préalable (DP).

Si certains travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme, ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme.

C'est la nature, l'importance et la localisation de votre projet qui détermine le type de formalité auquel il doit être soumis et le formulaire que vous devez utiliser (Voir tableaux détaillés pages 9 à 12).

Le Permis d'Aménager et le Permis de Construire font l'objet d'un seul et même formulaire mais les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.

Si le projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser alors un seul formulaire.

Les formulaires:

- Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes : Cerfa n° 13406
- Permis de construire et d'Aménager : Cerfa n° 13409
- Permis de Démolir : Cerfa n° 13405
- Déclaration préalable – Lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager : Cerfa n° 13702
- Déclaration préalable – Construction et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : Cerfa n° 13703
- Déclaration préalable – Construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire : Cerfa n° 13404

A cette liste se rajoutent les formulaires suivants :

- Modification d'un permis délivré en cours de validité : Cerfa n° 13411
- Transfert de permis délivré en cours de validité : Cerfa n° 13412

Si vous souhaitez connaître de droit de l'urbanisme applicable sur votre terrain ou savoir si l'opération que vous projetez est réalisable vous pouvez faire une demande de certificat d'urbanisme : Formulaire Cerfa n° 13410.

Vous pouvez également consulter le règlement d'urbanisme sur le site de la Communauté de Communes Rhony, Vistre, Vidourle : <http://www.cc-rhony-vistre-vidourle.fr/> ou prendre directement rendez-vous avec un instructeur.

Les formulaires Cerfa sont téléchargeables sur le site du ministère : <http://vosdroits.service-public.fr/>

La constitution du dossier de demande:

Concernant les pièces à fournir (liste exhaustive), il convient de se référer à la notice explicative : Cerfa n° 51190. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre dossier ne sont pas présentes, l'instruction ne pourra débuter. La Communauté de Communes Rhony, Vistre, Vidourle a élaboré un document explicatif, à l'attention des particuliers afin de les guider dans la constitution de leur dossier. Ce guide est téléchargeable sur le site de la Communauté de Communes.

Les exemplaires à fournir:

Pour les demandes de permis, vous devez fournir 4 exemplaires du formulaire de demande et du dossier de plans qui l'accompagne.

Pour les déclarations préalables, vous devez fournir 2 exemplaires du formulaire de demande et du dossier qui l'accompagne.

Attention, des exemplaires supplémentaires peuvent vous être demandés en raison de la situation ou des caractéristiques spécifiques de votre projet.

Personne habilité à formuler une demande d'autorisation:

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez être dans l'une des 4 situations suivantes :

- Vous êtes propriétaire du terrain ou vous êtes mandaté par le propriétaire.
- Vous avez l'autorisation du propriétaire.
- Vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision.
- Vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Le Dépôt de la demande :

Toute demande d'autorisation doit être déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain, soit par voie postale en recommandé avec accusé de réception, soit en dépôt direct. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction (délais de droit commun).

LE PARCOURS D'INSTRUCTION

La notion d'autorité compétente

La commune est compétente en matière de délivrance des diverses autorisations d'urbanisme à l'exception des celles relevant du Préfet (article L 422-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre de la compétence « aménagement de l'espace », les statuts prévoient la prise en charge par la communauté de communes Rhôny Vistre Vidourle, pour le compte des communes membres, de l'instruction des autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol, de l'examen réglementaire au projet de décision.

Concernant la détermination de l'assiette et la liquidation des taxes, la Loi de 2010 de finances rectificatives prévoit qu'à compter du 1^{er} mars 2012, seuls les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département sont compétents pour établir et liquider les taxes (DDTM). Cependant, pour toutes les autorisations et actes relatifs à l'occupation de sol déposés avant le 1^{er} mars 2012, la Communauté de Communes Rhôny Vistre Vidourle continue de liquider les taxes et participations d'urbanisme.

Missions assurées par la commune et responsabilités du Maire

- **Avant l'instruction** : La commune reçoit le public et assure une information générale. Elle procède, avant l'enregistrement de la demande, au contrôle de la complétude du dossier, du remplissage des formulaires, du nombre d'exemplaires déposés et signale au pétitionnaire les manques éventuels. Lors de la phase du dépôt, la commune délivre au pétitionnaire un récépissé ou bien l'envoi en lettre recommandée avec accusé de réception si le dossier a été envoyé par courrier. Elle vérifie la situation de la parcelle d'assiette du projet au regard de tous les périmètres de protection instaurés en application du Code du Patrimoine et transmet, le cas échéant, un exemplaire du dossier au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, à l'attention de l'Architecte des Bâtiments de France. Pour les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol relevant de sa compétence, la commune transmet au Préfet un exemplaire de la demande au titre du contrôle de légalité. La commune conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres au service d'Application du Droit des Sols de la Communauté de Communes Rhôny Vistre Vidourle dans un délai qui ne peut excéder 5 jours ouvrables à compter du dépôt en Mairie.
- **Pendant l'instruction** : La Mairie réceptionne, le cas échéant, les pièces complémentaires et modificatives qui font l'objet d'un nouveau récépissé de dépôt. La commune les transmet au service d'Administration du Droit des Sol de la Communauté de Communes Rhôny Vistre Vidourle dans un délai qui ne peut excéder 2 jours ouvrables à compter du nouveau dépôt en Mairie.
- **Après l'instruction** : La commune notifie la décision au pétitionnaire en lettre recommandée avec accusé de réception au plus tôt, de telle sorte qu'il la reçoive avant la fin du délai d'instruction. Au titre du contrôle de légalité, la commune transmet au Préfet la décision ainsi que toutes les pièces annexes dans un délai de 15 jours après signature. La commune est l'autorité compétente pour la réception et le traitement de la Déclaration d'Ouverture de Chantier, de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux et le contrôle éventuel de cette conformité par récolement.

Missions assurées par la communauté de communes

Le service d'Application du Droit des Sols de la Communauté de Communes assure l'instruction réglementaire de la demande des autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol, depuis sa transmission par la commune après le dépôt et jusqu'à l'envoi du projet de décision.

Le service d'Application du Droit des Sols assure les missions suivantes :

- Réception du public (sans rendez-vous le mardi de 9h à 12h et le jeudi de 14h à 17h)
- Notification des délais au pétitionnaire aux vues des consultations obligatoires à effectuer (si le délai de droit commun est augmenté).
- Notification, le cas échéant, du caractère incomplet du dossier au pétitionnaire, vous avez alors 3 mois pour compléter le dossier.
- Consultation des personnes publiques, services, commissions ou collectivités compétentes intéressées par le projet.
- Proposition de décision.
- Appui et conseil à la commune pour l'instruction des recours gracieux et administratifs si la responsabilité de la communauté de commune est impliqué.

LES DELAIS APPLICABLES

Les délais d'instruction

Le délai d'instruction dit de droit commun est de :

- 3mois pour les permis de construire et permis d'aménager
- 2mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et les permis de démolir
- 1mois pour les déclarations préalables et les certificats d'urbanisme

Lorsque l'instruction de votre projet nécessite la consultation d'autres services, ce délai peut être majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit la date du dépôt en mairie.

- Délais applicables en fonction de la situation, de la nature de votre projet ou des organismes à consulter :

Secteur - Organisme à consulter – Projet spécifique		DP	PD	PCmi	PC	PA
Délai de droit commun		1 mois	2 mois	2 mois	3 mois	3 mois
Secteur sauvegardé		+ 1 mois				
Autorisation ou prescription par autres législations		+ 1 mois				
Demande de dérogation aux règles du PLU		+ 1 mois				
Consultation commission départementale ou régionale		+ 2 mois				
Consultation du ministre chargé de l'agriculture				+ 2 mois		
Demande de dérogation (L.111-3 du code rural)				+ 2 mois		
Classement dans un cœur (ou futur) de Parc National				5 mois		
Commission Nationale				6 mois		
Immeuble inscrit ou adossé à un immeuble classé au titre des MH				6 mois		
Périmètre de protection des immeubles classés ou inscrits au titre des MH				6 mois		
Etablissement Recevant du Public					6 mois	
Immeuble de Grande hauteur					6 mois	
Permis précédé d'une autorisation de défrichement	Défrichement soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains			7 mois		
	Défrichement soumis à enquête publique			9 mois		
	Autres cas			3 mois		
Autorisation du ministre de la défense ou du ministre chargé des sites				1 an		
Si projet soumis à enquête publique			2 mois à compter du rapport de la commission d'enquête			



DECISIONS ET FORMALITES

Nature de la décision

Une fois le dossier instruit par le service d'Application du Droit des Sols, une proposition de décision est transmise à la commune qui notifie ensuite l'arrêté au pétitionnaire. Ce peut être :

- Décision favorable ou de non-opposition
- Décision défavorable
- Annulation (en général, à la demande du pétitionnaire)
- Décision de rejet tacite (lorsque le pétitionnaire n'a pas fourni les pièces complémentaires dans le délai de 3 mois)
- Décision de sursis à statuer dans certains cas spécifiques (révision d'un règlement d'urbanisme, périmètre d'étude création de ZAC, prescription d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé, élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme...)

Délais de validité

Lors de l'obtention d'un permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable vous avez 2 ans à compter de la notification de la décision pour entreprendre les travaux. Au-delà de ce délai l'autorisation devient caduque. De la même manière, si vous interrompez vos travaux pendant plus d'un an, votre permis devient caduc.

Toutefois, ce délai peut être prorogé pour une année sur demande du pétitionnaire. La demande doit être établie en 2 exemplaires et adressée par pli recommandé avec accusé de réception 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Voies de recours

Le destinataire d'une décision administrative ou un tiers qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également dans ce délai saisir le Maire ou le Préfet d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

Dans le cadre d'un recours, les dispositions de l'article R600-2 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées et notamment l'auteur d'un recours contentieux est tenu d'informer l'auteur de la décision dans les 15 jours francs à compter du dépôt du recours (en RAR).

Formalités à respecter

Dès la notification de la décision favorable ou de la non-opposition à la déclaration préalable vous devez effectuer un affichage sur le terrain. Le panneau doit être rectangulaire et ses dimensions doivent être supérieures à 80cm.

Voici ci-dessous un modèle de panneaux d'affichage.

Avant le commencement des travaux, vous devez adresser une déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n°13407) en 3 exemplaires au Maire de votre commune.

Lorsque les locaux sont utilisables, même s'il reste des travaux à effectuer, le propriétaire doit adresser, dans un délai de 90 jours, une déclaration par local au centre des impôts. Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière.

Lorsque les travaux sont terminés, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme (PC, DP, PA, PD) adresse une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (Cerfa n° 13408) par pli recommandé avec accusé de réception au Maire de la commune ou la dépose contre décharge à la Mairie.

DÉCLARATION PRÉALABLE	
Construction ou travaux	
N° Déclaration :	<input type="text"/>
En date du :	<input type="text"/>
Bénéficiaire(s) :	<input type="text"/>
Nature des travaux :	<input type="text"/>
Superficie hors œuvre nette autorisée :	<input type="text"/> m ²
Hauteur de la/des construction(s) :	<input type="text"/> m
Surface des bâtiments à démolir :	<input type="text"/> m ²
Superficie du terrain :	<input type="text"/> m ²
Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse) :	
<input type="text"/>	
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 (article 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 quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).	

REGLES A RESPECTER

Les règlements applicables

- Cas général : Le règlement de référence est celui mis en place par la commune à savoir : Le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan d'Occupation des Sols ou la Carte Communale. En l'absence de tels documents c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique. Vous devez vous reporter au règlement de zone en vigueur pour connaître les droits qui s'appliquent sur votre terrain.
- Les servitudes d'utilité publique : Elles constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. Elles peuvent être relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources et équipements, à la salubrité et à la sécurité publique (Plan de prévention des risques), à la Défense nationale.
- Le cas des lotissements : Les règles contenues dans les documents approuvés du lotissement s'appliquent pendant une durée de 10 ans à compter de sa délivrance. Toutefois, pendant les 5 premières années seules les règles du lotissement s'appliquent. Au-delà de 5 ans et jusqu'au terme des 10 ans c'est la règle la plus restrictive qui s'applique (celle du Plan Local d'Urbanisme ou celle du lotissement). Au-delà des 10 ans, le règlement du lotissement devient caduc.

Attention : Une autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers. En effet, il vous appartient de respecter un certain nombre de règles du droit civil (Jours et vues, distance des plantations, gestion des eaux de pluies...)

Le recours à l'architecte

En règle générale, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte si vous êtes un particulier ou si vous représentez une exploitation agricole et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol de la partie de la construction qui constitue de la surface de plancher ne dépasse 170m² ;
- Une extension si, ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'a pour effet de porter la surface de plancher totale ou l'emprise au sol qui constitue de la surface de plancher totale au-delà de 170m².
- Une construction à usage agricole dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse 800m².
- Des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 2000m².

QUELQUES DEFINITIONS

La notion de surface de plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Les locaux techniques, les caves et les celliers des immeubles collectifs.

La notion d'emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume. Sont ainsi pris en compte : l'épaisseur des murs extérieurs, les balcons, les auvents, les piscines, les terrasses d'une hauteur significative....

Attention : en ce qui concerne l'obligation de recourir à un architecte l'emprise au sol à prendre en compte n'est pas celle de la totalité du projet mais uniquement la partie de la construction qui constitue de la surface de plancher.

Le changement de destination

Le Code de l'urbanisme définit 9 destinations possibles pour une surface existante : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt ou service public ou d'intérêt collectif. Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre.

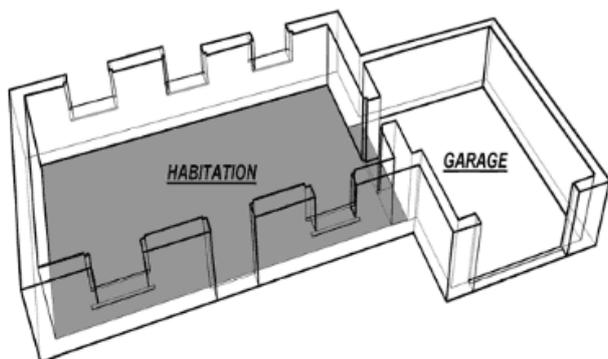
Exemple : Transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce correspond à un changement de destination. En revanche, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination mais une création de surface de plancher.

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Le coefficient d'occupation des sols (COS) détermine la surface constructible autorisée par rapport à la superficie du terrain. Il est fixé par l'article 14 du Plan d'Occupation des Sols en vigueur.

Calcul du COS : En multipliant le coefficient par la surface du terrain on obtient la surface de plancher constructible sur le terrain. Exemple : pour un terrain de 1000 m² et un COS applicable dans ce secteur de 0,2 la surface de plancher constructible est 1000 x 0,2 = 200m².

Concernant les lotissements, une fiche de lot doit être délivrée lors de la vente du terrain. Elle détermine la surface de plancher maximale autorisée pour le terrain quel que soit le document d'urbanisme en vigueur (POS, PLU).



A QUELLE FORMALITE SONT SOUMIS VOS TRAVAUX ET AMENAGEMENTS ?

Les tableaux que vous trouverez ci-dessous vous permettront de déterminer la formalité à laquelle est soumis votre projet en fonction de sa nature, de son importance et de sa localisation.

- Les constructions nouvelles :

Type	Secteur	Caractéristiques		Ø	DP	PC
Création de surface de plancher ou d'emprise au sol <i>(Exemples : bâtiment, annexe, garage, auvent, abri...)</i>	Tout secteur	surface de plancher > 20m ² - emprise au sol > 20m ²				x
	Hors secteur sauvegardé	5m ² < surface de plancher ≤ 20m ² 5m ² < emprise au sol ≤ 20m ²	Hauteur au-dessus du sol ≤ 12m		x	
			Hauteur au-dessus du sol ≥ 12m			x
	En secteur sauvegardé	surface de plancher ≤ 5m ² emprise au sol ≤ 5m ²	Hauteur au-dessus du sol ≤ 12m	x		
			Hauteur au-dessus du sol ≥ 12m		x	
		surface de plancher ≤ 20m ² - emprise au sol ≤ 20m ² Hauteur au-dessus du sol ≤ 12m			x	
		Autres cas				x
Habitation légère de loisir	Terrain de camping ou parc résidentiel de loisir autorisé	Surface de plancher ≤ 35m ²		x		
		Surface de plancher > 35m ²			x	
Châssis et serres	Tout secteur l'autorisant	Hauteur > 4m				x
		Hauteur > 1,80m et surface au sol > 2000m ²				x
		1,80 < Hauteur < 4m et surface au sol < 2000m ²			x	
		Hauteur < 1,80m		x		

- Les constructions temporaires :

Type	Secteur	Caractéristiques		Ø	DP	PC
Cas général	Hors secteur sauvegardé	3mois		x		
	En secteur sauvegardé	15 jours		x		
Relogement d'urgence des victimes de sinistre	Tout secteur	1 an		x		
Classe démontable / insuffisance capacités d'accueil	Tout secteur	1 année scolaire		x		
Constructions relatives au chantier	Hors secteur sauvegardé	Nécessaire à la conduite des travaux ou à la commercialisation d'un bâtiment	Durée du chantier	x		
		Nécessaire au maintien des activités économiques ou des équipements existants situés à moins de 300m du chantier	1 an	x		
	En secteur sauvegardé	Nécessaire au maintien des activités économiques ou des équipements existants situés à moins de 300m du chantier	3 mois	x		
Manifestations culturelle, commerciale, touristique ou sportive	Hors secteur sauvegardé	Durée de la manifestation et maximum 1 an		x		
	En secteur sauvegardé	Durée de la manifestation et maximum 3 mois		x		

- Construction ne générant pas de création de surface de plancher :

Type	Secteur	Caractéristiques	Ø	DP	PC
Piscine	Tout secteur l'autorisant	Couverture fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol >1,80m			x
		Couverture fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol ≤1,80m	Superficie du bassin > 100m ²		x
			10m ² < Superficie du bassin ≤ 100m ²		x
			Superficie du bassin ≤ 10m ²	x	
Mur (Hors clôture et soutènement)	Hors secteur sauvegardé	Hauteur ≥ 2m		x	
		Hauteur < 2m	x		
	En secteur sauvegardé	Quelle que soit la hauteur		x	
Mur de soutènement	Hors secteur sauvegardé		x		
	En secteur sauvegardé			x	
Clôture	Situé en secteur sauvegardé, secteur délimité par un PLU ou secteur soumettant les clôtures à déclaration préalable			x	
	Autres cas et clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière		x		
Terrasse ou plateforme	Si elles sont de plain-pied		x		
Ouvrage d'infrastructure	Hors secteur sauvegardé		x		
	En secteur sauvegardé			x	
Mobilier urbain	Hors secteur sauvegardé		x		
Caveau et monument funéraire	Dans l'enceinte d'un cimetière		x		
Pylône, poteau, statues, gros outillage	Tout secteur l'autorisant	Hauteur ≤ 12m et emprise au sol ≤ 5m ²	x		
		Hauteur ≤ 12m et 5m ² < emprise au sol ≤ 20m ²		x	
		Hauteur > 12m et emprise au sol ≤ 5m ²		x	
		Autres cas			x

- Installations liées aux apports ou à la production d'énergies :

Type	Secteur	Caractéristiques	Ø	DP	PC	
Eoliennes	Tout secteur l'autorisant	Hauteur ≥ 12m (mât + nacelle)			x	
		Hauteur < 12m (mât + nacelle)	x			
Réseaux	Tout secteur	S'ils sont souterrains	x			
Ouvrages de distribution d'électricité	Tout secteur	Tension ≥ 63 000 volts			x	
		Tension < 63 000 volts		x		
Panneaux photovoltaïques	Tout secteur	Panneaux intégrés en toiture		x		
	Hors secteur sauvegardé	Panneaux au sol	Puissance < 3kw et hauteur ≤ 1,80m	x		
			Puissance < 3kw et hauteur > 1,80m		x	
			3kw ≤ puissance ≤ 250kw quelle que soit la hauteur		x	
			Puissance > 250kw			x
	En secteur sauvegardé	Panneaux au sol	Puissance < 3kw		x	
			Puissance ≥ 3kw			x

- Autres travaux et changements de destination sur constructions existantes :

Type	Secteur	Caractéristiques	Ø	DP	PC
Travaux	Construction dans une zone urbaine (U)	Surface de plancher > 40m ² - emprise au sol > 40m ²			x
		20m ² < surface de plancher créée ≤ 40m ² 20m ² < emprise au sol ≤ 40m ² Si cela ne porte pas la totalité de la surface au-delà de 170m ²		x	
	Construction hors zone urbaine (U)	Surface de plancher > 20m ² - emprise au sol > 20m ²			x
		5m ² < surface de plancher créée ≤ 20m ² 5m ² < emprise au sol ≤ 20m ²		x	
	Tout secteur	Surface de plancher < 5m ² - emprise au sol < 5m ²	x		
Changement de destination	Tout secteur	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la façade			x
		Autres cas		x	
Travaux intérieurs	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	Avec travaux modifiant les structures porteuses ou la répartition des volumes			x
	Secteur sauvegardé dont le PSMV n'est pas approuvé ou a été mis en révision			x	
Autres travaux	Hors secteur sauvegardé	Travaux d'entretien ou de réparation ordinaires	x		
		Travaux de ravalement ou ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur		x	
		Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière			x
	Immeuble inscrit	Sauf travaux d'entretien ou de réparation ordinaires			x
	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur	Travaux portant sur un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager			x
	PLU ou document en tenant lieu	Travaux portant sur un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager		x	

- Démolition de tout ou partie d'une construction :

Secteur	Ø	PD
Commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir		x
Secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière		x
Construction inscrite ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques		x
Construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une ZPPAUP		x
Construction située dans un site inscrit ou classé		x
Construction identifiée comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le PLU ou une délibération du Conseil Municipal		x

Caractéristiques	Ø	PD
Démolition effectuée sur un bâtiment menaçant, en ruine ou insalubre	x	
Démolition en application d'une décision de justice devenue définitive	x	
Démolition d'un bâtiment frappé d'une servitude de reculement en exécution d'un plan d'alignement approuvé	x	
Démolition de lignes électriques et de canalisations	x	
Autres démolitions		x

- Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :

Type	Secteur	Caractéristiques	Ø	DP	PA
Lotissement Division parcellaire	En site classé ou dans un secteur sauvegardé				x
	Hors secteur sauvegardé	Création de voie, d'espace ou d'équipement communs à plusieurs lots et internes au lotissement			x
		Autre cas		x	
Division des propriétés foncières	Zones délimitées par l'article L.111-5-2	Sauf dans le cadre d'opération d'aménagement autorisé, d'opération d'aménagement foncier rural, de bail consenti à des preneurs exerçant une activité agricole		x	
Remembrement	Réalisé par une AFU lorsqu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs				x
Terrain de camping Parc résidentiel de loisir	Création ou agrandissement permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs				x
	Accueil de 20 personnes au plus ou 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs au plus			x	
	Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger				x
	Réaménagement augmentant de plus de 10% le nombre d'emplacements				x
	Travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations				x
	Installation d'une caravane pour une durée de plus de 3 mois par an hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs (période consécutive ou non)			x	
Parc ou terrain de sports et de loisirs	Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou des loisirs motorisés				x
	Secteur sauvegardé	Parc d'attraction ou aire de jeux			x
	Hors secteur sauvegardé	Parc d'attraction ou aire de jeux de plus de 2 hectares			x
	Secteur sauvegardé	Terrain de Golf			x
	Hors secteur sauvegardé	Terrain de Golf de plus de 25 hectares			x
Aires de stationnement ouvertes au public	Secteur sauvegardé	Quelle que soit son importance			x
	Hors secteur sauvegardé	Pouvant contenir au moins 50 unités			x
		Contenant de 10 à 49 unités		x	
		Moins de 10 unités	x		
Affouillement ou exhaussement du sol (sauf si déjà prévu par un PC)	Secteur sauvegardé	Hauteur ou profondeur > 2m et superficie ≥ 100m ²			x
	Hors secteur sauvegardé	Hauteur ou profondeur > 2m et superficie ≥ 2 hectares			x
		Hauteur ou profondeur > 2m et 100m ² ≤ superficie < 2 hectares		x	
		Hauteur ou profondeur ≤ 2m et superficie < 100m ²	x		
Création d'un espace public	Secteur sauvegardé				x
Création ou modification de voie	Secteur sauvegardé				x
Coupe et abattage d'arbres	Dans les Espaces Boisés Classés et pendant l'élaboration d'un PLU			x	
Modification des abords d'un bâtiment existant	Secteurs sauvegardés			x	
Installation de mobilier urbain	Secteurs sauvegardés			x	
Accueil des gens du voyage	Aménagement d'une aire d'accueil			x	
	Installation d'une résidence mobile > 3mois consécutifs			x	

LES TAXES

Les taxes et participations d'urbanisme permettent d'assurer le financement des équipements publics (voiries, réseaux, infrastructures et superstructures...) nécessités par le développement urbain. Les autorisations de construire tacites ou expresses (permis de construire, d'aménager et déclaration préalable) ou les procès-verbaux d'infraction sont le fait générateur. N'oubliez pas de les prévoir dans votre budget !

La Taxe d'Aménagement (TA) article L 331-1 et suivants du code de l'urbanisme :

Applicable depuis le 1er mars 2012, la réforme de la fiscalité de l'aménagement issue de la loi de finances rectificative 2010-1658 du 29/12/2010 et du décret 2012-88 du 25 janvier 2012 a profondément bouleversé le régime des taxes et participations d'urbanisme. L'ancienne Taxe Locale d'Équipement (TLE) ainsi que de nombreuses participations ont été remplacées par la Taxe d'Aménagement (TA) qui se décompose de la manière suivante :

- **la part communale** dont le produit sert à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation. Une délibération fixe le taux, qui peut être différent selon le secteur, ainsi que les exonérations facultatives. Le taux voté par la commune varie de 1 à 5% mais il peut atteindre un maximum de 20% dans les secteurs nécessitant des travaux substantiels d'équipements publics. Pour connaître le taux affecté à votre projet, renseignez-vous auprès de la mairie de la commune concernée.
- **la part départementale** servant à financer d'une part la protection et la gestion des espaces naturels sensibles et d'autre part, les dépenses du Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE). Le taux ne peut excéder 2,5%.

La Redevance d'Archéologie Préventive RAP (article L 524-1 et suivants du code du patrimoine) :

Cette redevance contribue au financement de l'institut national de recherches archéologiques préventives pour la réalisation des fouilles archéologiques. Elle est due si les travaux que vous entreprenez affectent le sous-sol. Cette information doit être déclarée dans le formulaire relatif au calcul de l'imposition. Son taux est fixé à 0,4% et elle est calculée selon les modalités de la TA.

Participations versées aux collectivités :

En fonction de la nature et de la localisation de votre projet, vous pouvez également être redevable des participations ci-après (renseignez-vous auprès de votre mairie) :

- participation pour voirie et réseaux (PVR) : article L 332-6-1, 2^o d du code de l'urbanisme,
- participation pour non réalisation des aires de stationnement imposées par le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme (PNRAS) : articles L332-6-1 b et L 123-1-2 du code de l'urbanisme,
- participation pour équipements publics exceptionnels (ne concerne que les installations à caractère agricole, commercial, industriel ou artisanal nécessitant des équipements publics spécifiques) : articles L 332-6-1 c et L 332-8 du code de l'urbanisme,
- financement au titre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP), auquel cas la TA n'est plus due sur une période de 10 ans maximum.
- financement des équipements propres prévus à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme

Exonérations :

Certains aménagements et constructions sont exonérés :

- constructions jusqu'à 5 m²,
- ceux affectés à un service public,
- les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM),
- les locaux agricoles (serres, locaux de production et de stockage des récoltes et des matériels, centres équestres, etc.),
- un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Les communes et EPCI ont la possibilité d'exonérer en partie ou en totalité de la part communale ou départementale :

- les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA ou de prêts aidés (prêts locatifs sociaux, par exemple),
- les surfaces de constructions (supérieures à 100 m² et dans certaines limites) pour résidence principale financées par un prêt à taux zéro (PTZ) ou les logements évolutifs sociaux dans les départements d'outre-mer (Dom),
- les constructions industrielles,
- les commerces de détail de moins de 400 m²,
- les travaux sur des monuments historiques,
- les annexes (comme les abris de jardin) soumises à déclaration préalable.

Abattements :

Un abattement de 50 % est prévu pour :

- les logements aidés et hébergements sociaux,
- les 100 premiers m² des locaux d'une habitation principale,
- les locaux à usage industriel ou artisanal, dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

Déclaration :

Lors du dépôt de permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. La notice d'information figurant dans le dossier de demande de permis ou de déclaration permet de remplir cet imprimé fiscal.

Mode de calcul :

L'assiette de la taxe d'aménagement est composée de la valeur de la surface de construction et de la valeur des aménagements et installations.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.

La notion de surface taxable :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment)

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) ne doit donc pas être compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.)

La notion de valeur forfaitaire :

- Valeur forfaitaire au m² de la surface de plancher taxable : ce taux est fixé annuellement par décret. Il est de 724 €/m² en 2013 et 712 €/m² en 2014.
- Certaines installations ou aménagements sont taxés en fonction d'une valeur spécifique : bassin des piscines (200€/m²), panneaux photovoltaïques au sol (10€/m²), éoliennes d'une hauteur > 12 m (3 000€ l'unité), emplacement de tente, caravane ou mobil-home (3 000€ par emplacement), habitation légère de loisirs (10 000€ par emplacement). Les places de stationnement extérieures à la construction sont taxées en fonction de leur nombre (2 000€ à 5000€ par emplacement selon la commune).

Paiement :

Le montant de la taxe est établi par la direction départementale des territoires (DDT), qui en informe le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple, dès vérification du calcul et au plus tard 6 mois après le fait générateur de la taxe. La taxe doit être payée en 2 fractions égales après la délivrance du permis :

- au 12^e mois pour la 1^e échéance,
- puis au 24^e mois pour la 2nde échéance.

Si son montant est inférieur à **1 500 €**, elle n'est payée qu'en une seule fois.

Exemple de calcul de la taxe d'aménagement :

Si nous prenons comme exemple la construction d'une résidence principale de 130 m² de surface taxable, comportant 2 places de stationnement extérieur et une piscine non couverte dont la surface du bassin mesure 36m², sur un terrain de 250m².

Taux communal : 5% - Taux départemental : 1,30 % - Valeur forfaitaire 2014 (VF) : 712€ avec abattement de 50% pour les premiers 100m².

Taux de la redevance d'archéologie préventive : 0,40%

(Valeurs de référence pour l'année 2014.)

Taxe	Objet	Quantité	Valeur forfaitaire	Abattement	Taux	Formule	Montant
Taxe d'aménagement Part Communale	Surface taxable < 100m ²	100 m ²	712 €	50%	5 %	100 x (712/2) x 0,05	1780 €
	Surface taxable > 100m ²	30 m ²	712 €	-	5 %	30 x 712 x 0,05	1068 €
	Stationnement extérieur	2 unités	2000 €	-	5 %	2 x 2000 x 0,05	200 €
	Piscine	36 m ²	200 €	-	5 %	36 x 200 x 0,05	360 €
	Sous-Total						
Taxe d'aménagement Part Départementale	Surface taxable < 100m ²	100 m ²	712 €	50%	1,30 %	100 x (712/2) x 0,013	462,80 €
	Surface taxable > 100m ²	30 m ²	712 €	-	1,30 %	30 x 712 x 0,013	277,68 €
	Stationnement extérieur	2 unités	2000 €	-	1,30 %	2 x 2000 x 0,013	52 €
	Piscine	36 m ²	200 €	-	1,30 %	36 x 200 x 0,013	93,60 €
	Sous-Total						
Redevance d'Archéologie Préventive	Surface taxable < 100m ²	100 m ²	712 €	50%	0,40%	100 x (712/2) x 0,004	142,40 €
	Surface taxable > 100m ²	30 m ²	712 €	-	0,40%	30 x 712 x 0,004	85,44 €
	Stationnement extérieur	0 unités	2000 €	-	0,40%	2 x 2000 x 0,004	0 €
	Piscine	36 m ²	200 €	-	0,40%	36 x 200 x 0,004	28,80 €
	Sous-Total						
MONTANT TOTAL DU							4550,72 €