

GUIDE DE L'URBANISME

AIDE AUX PARTICULIERS



SOMMAIRE

LES FORMALITÉS D'URBANISME

| | |
|--|--------|
| Les constructions nouvelles | page 5 |
| Les travaux sur constructions existantes | page 6 |

LES DIFFÉRENTS ACTES D'URBANISME et leur instruction

| | |
|---|---------|
| Le certificat d'urbanisme | page 7 |
| La déclaration préalable | page 8 |
| Le permis de construire maison individuelle | page 11 |
| Le permis de démolir | page 14 |

LE RECOURS A UN ARCHITECTE

page 15

L'EMPRISE AU SOL

page 16

LA DÉFINITION DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

| | |
|---|---------|
| Cas n°1 : avec combles non aménageables | page 17 |
| Cas n°2 : avec combles aménageables | page 18 |

LES TAXES

| | |
|---|------------|
| La taxe d'aménagement | page 19-20 |
| La redevance d'archéologie préventive | |

LES FORMALITÉS après la décision


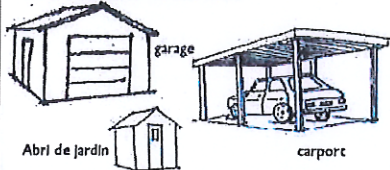
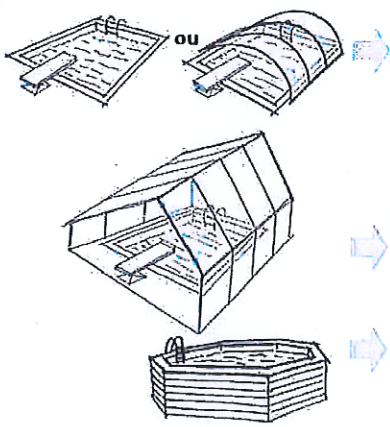

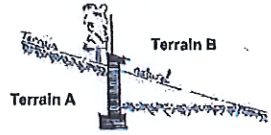
| | |
|--|---------|
| L'affichage sur le terrain | page 21 |
| La déclaration d'ouverture de chantier | page 21 |
| La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux | page 22 |
| La conformité des travaux | page 22 |

GLOSSAIRE

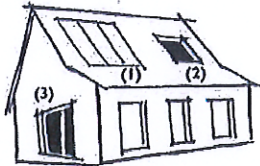

LES FORMALITÉS D'URBANISME

(hors périmètre site patrimonial remarquable, abords des MH et site classé ou en instance de classement)

Si vous envisagez de construire

| Type de construction | Caractéristiques <i>SP (surface de plancher) ES (emprise au sol)</i> | Pas de formalité | DP | PC | |
|---|---|---|--|----|---|
| 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 10m ² ⁽¹⁾ | | | | |
| | avec bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ² ⁽¹⁾ | | ✓ | | |
| | avec bassin supérieur à 100m ² ⁽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⁾ | | |
| un mur de 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 | | ✓ | | |
| un mur de soutènement  | quelle que soit la hauteur | ✓ | | | |

Si vous envisagez de réaliser des travaux

| Type de travaux | Caractéristiques | Pas de formalité | DP | PC |
|--|--|------------------|----|----|
| <ul style="list-style-type: none"> - d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ⁽¹⁾ - de pose de fenêtre de toit ou de lucarne ⁽²⁾ - de création ou de suppression d'une ouverture ⁽³⁾ | <p>Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination</p>  | | ✓ | |
| - de ravalement de façades | 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, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé, sur un immeuble protégé | | ✓ | |
| - 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 m ² de SP  | | ✓ | |
| - d'extension d'une habitation | 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 | | ✓ | |
| | 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 | | ✓ | |
| | 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)

Objectif : indique les règles du Plan Local d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, le Droit de Prémption Urbain et la liste des taxes et des participations d'urbanisme applicables 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)

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 existant (ex : extrait cadastral).



Une description sommaire de l'opération projetée.

i Si plusieurs terrains contigus sont concernés par la demande, le pétitionnaire devra fournir une demande de certificat d'urbanisme par terrain.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

The image shows a screenshot of a French administrative form titled 'Déclaration préalable' (DP). The form is for construction work on a house or its annexes that does not require a building permit. It includes sections for 'Informations générales', 'Description des travaux', and 'Caractéristiques du bâtiment'. The form is numbered 177 in the top right corner.

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...

Nombre de dossiers : 2 exemplaires + 1 exemplaire supplémentaire (si consultation extérieure)

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de déclaration préalable (exemples pages 9 et 10).

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

Délai de validité : 3 ans prorogable 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.

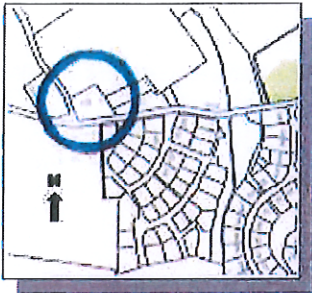
Transfert : cette possibilité n'existe pas.

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.

Pièces à joindre à la **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'extension d'une habitation (véranda)

Exemple

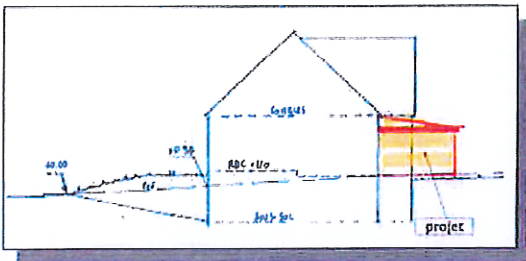
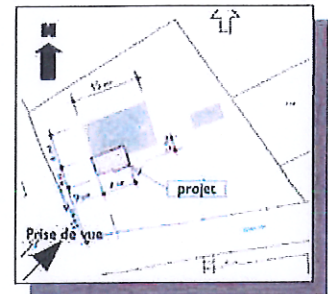


DP 1 - Un plan de situation du terrain.

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.

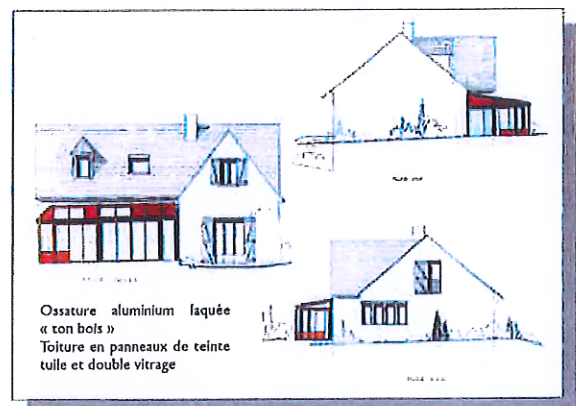


DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

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).

DP 4 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiquée 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 ⁽¹⁾.

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

⁽¹⁾ DP 6 et DP 7 à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans un périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des MH.

DP 7 - Une photographie ⁽¹⁾.

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



Pièces à joindre à la **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'installation d'un abri de jardin

Exemple

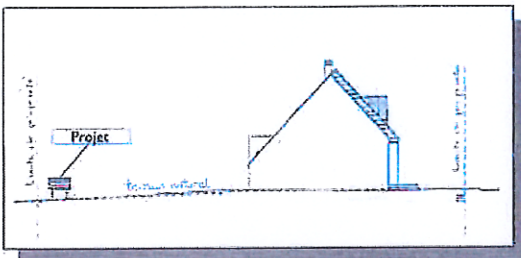
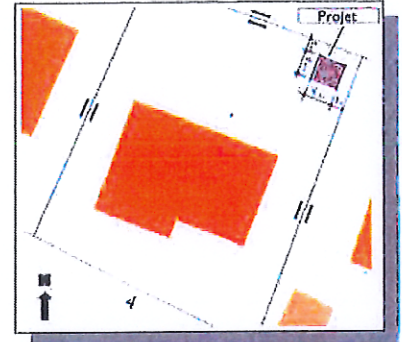


DP 1 - Un plan de situation du terrain.

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 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).

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 ⁽¹⁾.

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

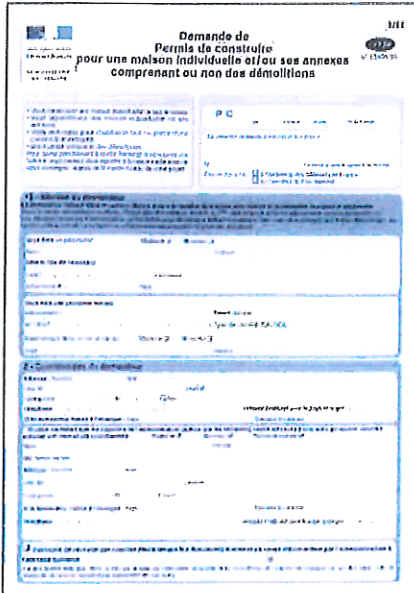
⁽¹⁾ DP 6 et DP 7 à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans un périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des MH.

DP 7 - Une photographie ⁽¹⁾.

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



LE PERMIS DE CONSTRUIRE pour Maison Individuelle



Pour la construction d'une maison individuelle et/ou 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).

Nombre de dossiers : 4 exemplaires + exemplaires supplémentaires (si consultations extérieures).

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la demande de PC (exemple pages 12 et 13).

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

Modificatif : pendant la durée de validité du PC initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis 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 PC déposées par des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher excède les 150 m².

Pièces à joindre au **PERMIS DE CONSTRUIRE** pour une habitation individuelle

Exemple

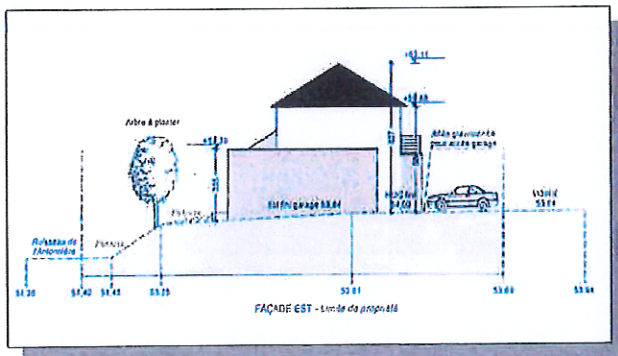
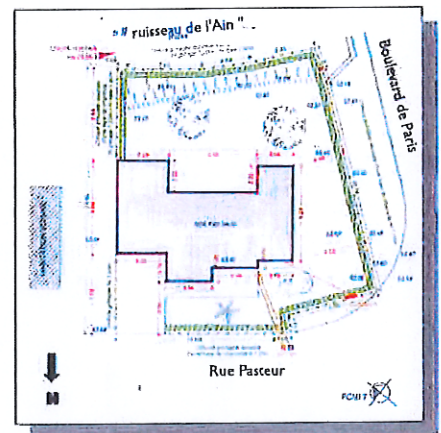


PCMI 1 - Un plan de situation du terrain.

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

PCMI 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 de la parcelle cotées, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'emplacement exact du ou des bâtiments existants (s'ils y en a) et de 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 et 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 leur teinte.

ETAT EXISTANT
Le terrain se situe dans un lotissement, à l'angle de la rue Pasteur et le boulevard de Paris sur la commune de Saint-Servy dans le département de la Haute-Savoie.
La parcelle est référencée section AG n°204 pour une superficie de 691m².
L'implantation envisagée est typique d'un habitat individuel dans une zone où une densité moyenne est autorisée.
Le terrain est plat dans sa coupe longitudinale et légèrement pentue dans sa coupe transversale.
En l'état de parcelle, un talus accidenté marque la limite de la zone de culture au nord et la limite de la zone de culture au sud.

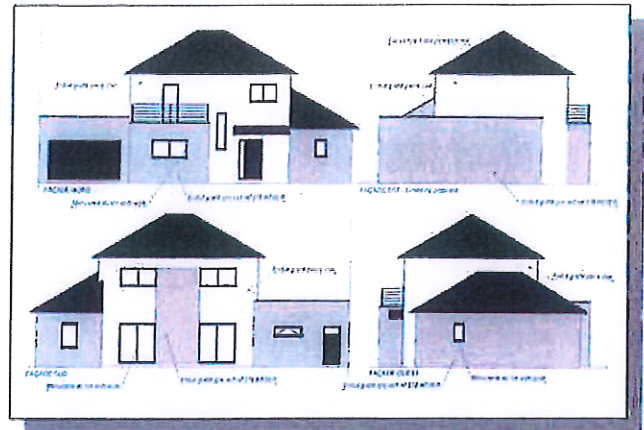
Le terrain est vierge de toute construction et végétation et accède aux réseaux d'eau potable, électrique, téléphone et tout à l'égout. Une clôture est existante sur le site.

ETAT FUTUR
Le projet concerne la construction d'une maison d'habitation résidentielle contemporaine. Elle sera à l'étage et constituée de deux niveaux au-dessus du plan de construction moderne : maison à 2 niveaux RDC et étage (type R+1) sur une implantation à l'intérieur de la zone de culture.

Le projet est une construction individuelle, les façades sont réalisées en brique et le toit est en tuiles grises.
Les matériaux utilisés sont : brique de terre cuite, pierre naturelle, béton en finition, aluminium pour les portes et fenêtres, verre pour les portes et fenêtres.
Le toit est en tuiles grises et la clôture est en brique rouge.
Le sol au-dessus du garage sera plat et couvert d'une membrane d'étanchéité.
Les surfaces de circulation sont réalisées en béton et les surfaces de stationnement sont réalisées en béton et les surfaces de stationnement sont réalisées en béton.
Les clôtures en linteau de bois sont composées de grilles de bois de 2 mètres de haut et les clôtures en linteau de bois sont composées de grilles de bois de 2 mètres de haut.
L'accès à la parcelle sera une ouverture de 5m de large sur une surface de stationnement de 10 mètres de long. Cet accès sera réalisé en graviers blancs.

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 ⁽¹⁾.

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



PCMI 7 - Une photographie ⁽¹⁾ permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.

Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'assiette du projet et des terrains à proximité immédiate.

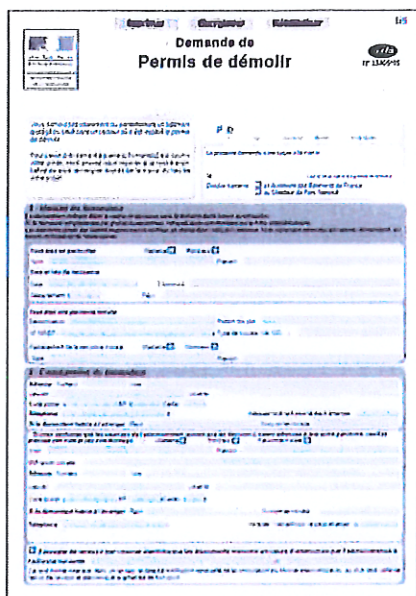


PCMI 8 - Une photographie ⁽¹⁾ permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'assiette du projet et des terrains avoisinants.

⁽¹⁾ Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

LE PERMIS DE DÉMOLIR



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

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980>

Nombre de dossiers : 4 exemplaires + exemplaire supplémentaire (si consultation ABF).

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

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

Péremption : le PD 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 à 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 d'un bâtiment inscrit au titre des MH
- si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un MH
- si votre projet de démolition est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000
- si votre projet de démolition est situé dans un site inscrit ou classé ou en instance de classement

i 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 PC vaut PD.

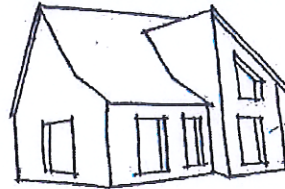
LE RECOURS A UN ARCHITECTE

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

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

Exemple

Constructions nouvelles



SP créée : 155 m²
(sup. à 150 m²)

Extension de constructions existantes



SP créée : 30 m² + SP existante : 130 m²
totale = 160 m²
(sup. à 150 m²)



SP créée : 30 m² (hors zone urbaine) + SP existante : 160 m²
(sup. à 150 m²)

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

pour toutes demandes de PC 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.

Exemple

Constructions nouvelles



SP créée : 145 m²
(inf. ou égale à 150 m²)

Extension de constructions existantes



SP créée : 30 m² + SP existante : 110 m²
totale = 140 m²
(inf. ou égale à 150 m²)



SP créée : 30 m² (* DP) (en zone urbaine) + SP existante : 160 m²
(déjà sup. à 150 m²)

(* DP) : Déclaration Préalable non soumise à la loi sur l'architecture

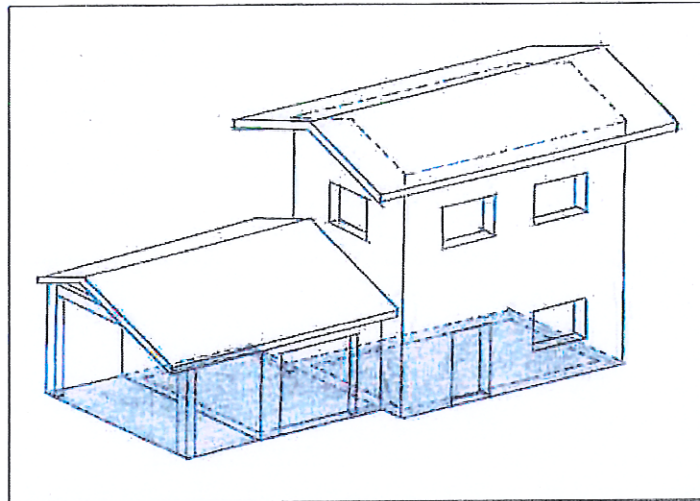
i Une personne morale devra obligatoirement recourir à un architecte (sauf cas d'une DP) quelle que soit la surface de plancher de la construction envisagée.

L'EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol

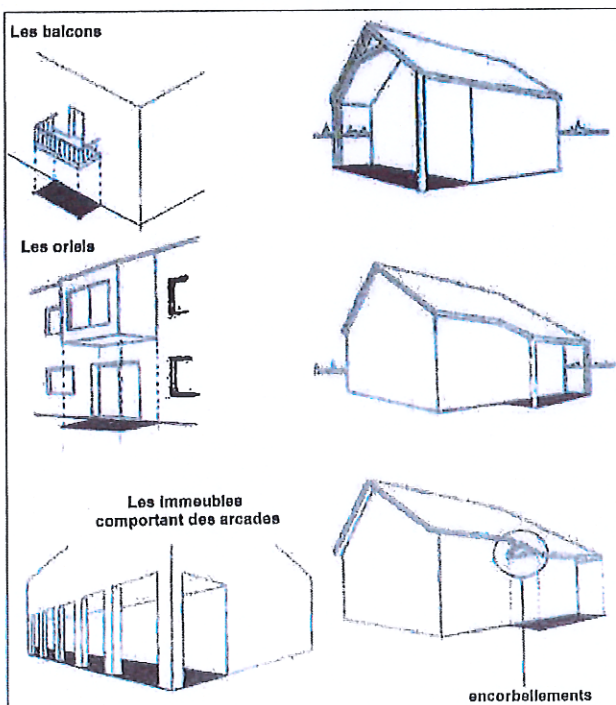
C'est la projection verticale du volume de la construction au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou encorbellements).

Elle sert à calculer les droits à construire (PLU / PPR qui limite l'emprise au sol) et à déterminer la formalité (PC ou DP)

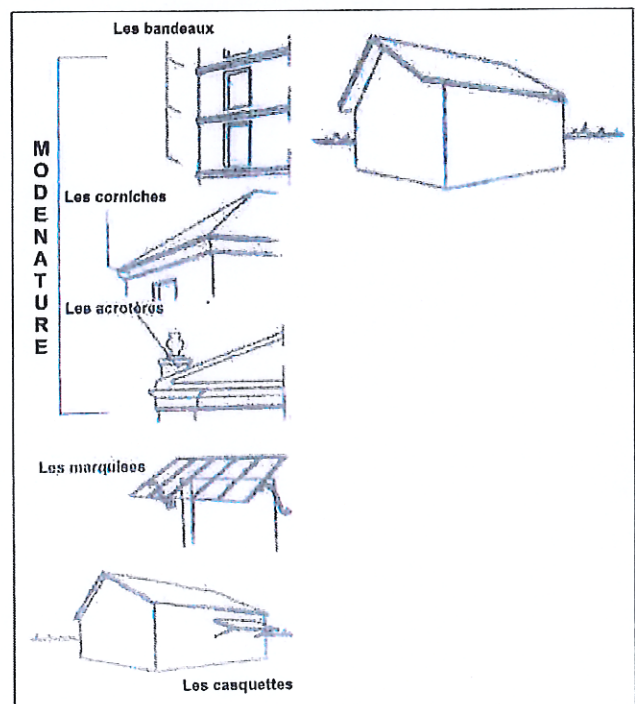


Débords de toiture

inclus dans l'emprise au sol

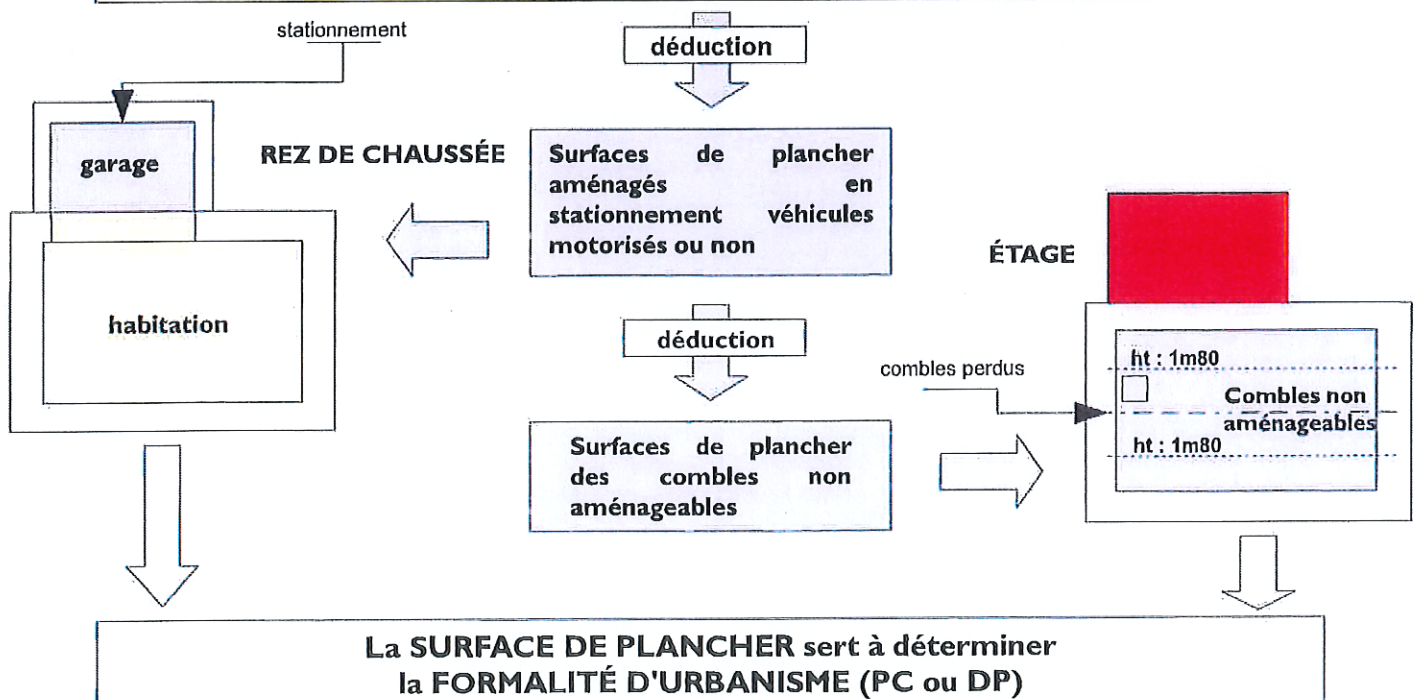
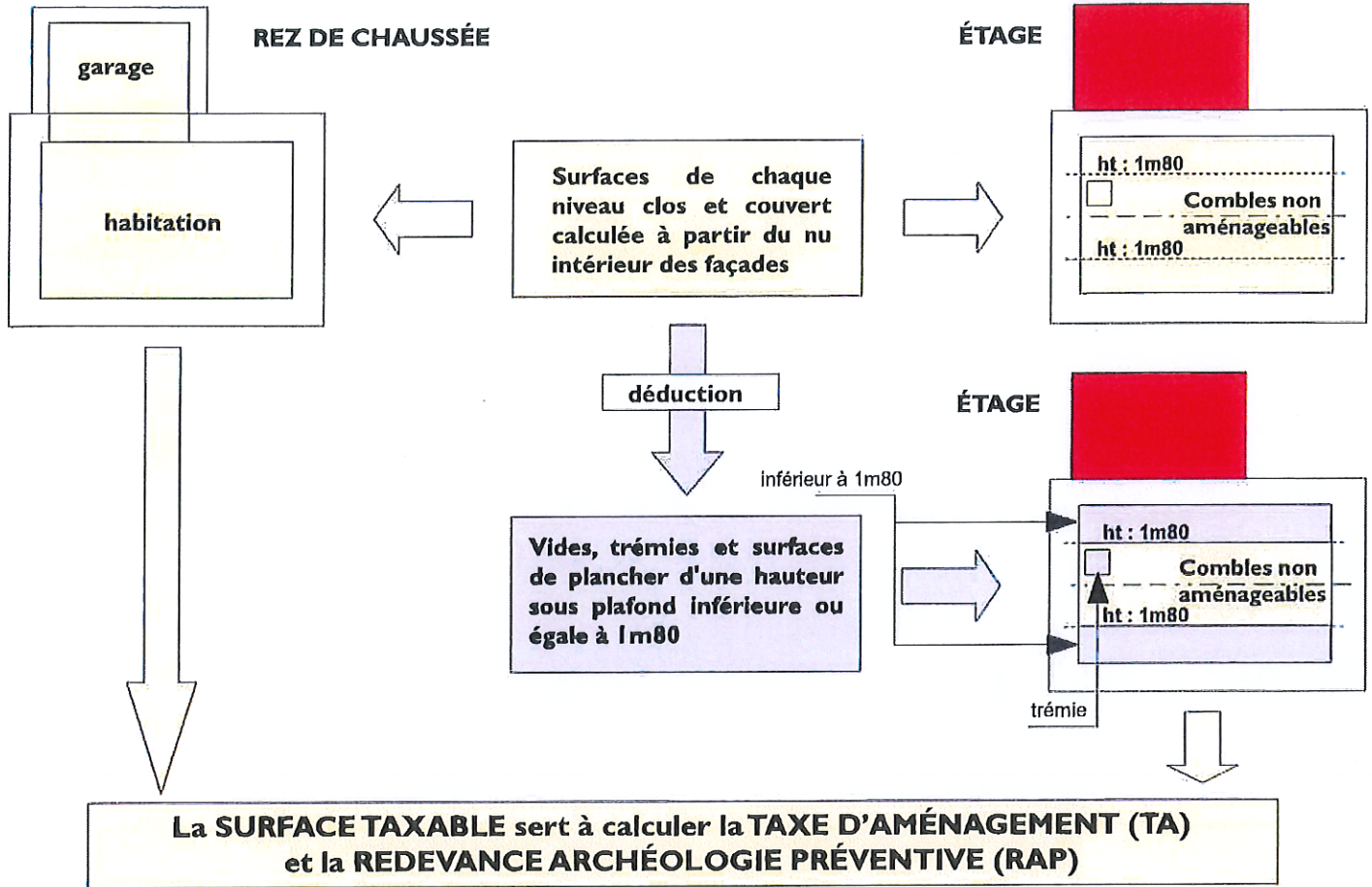
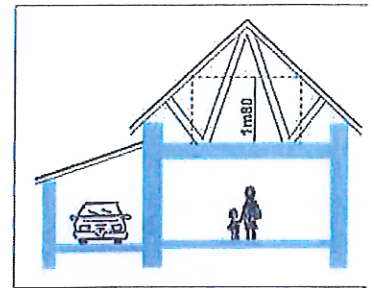


exclus dans l'emprise au sol



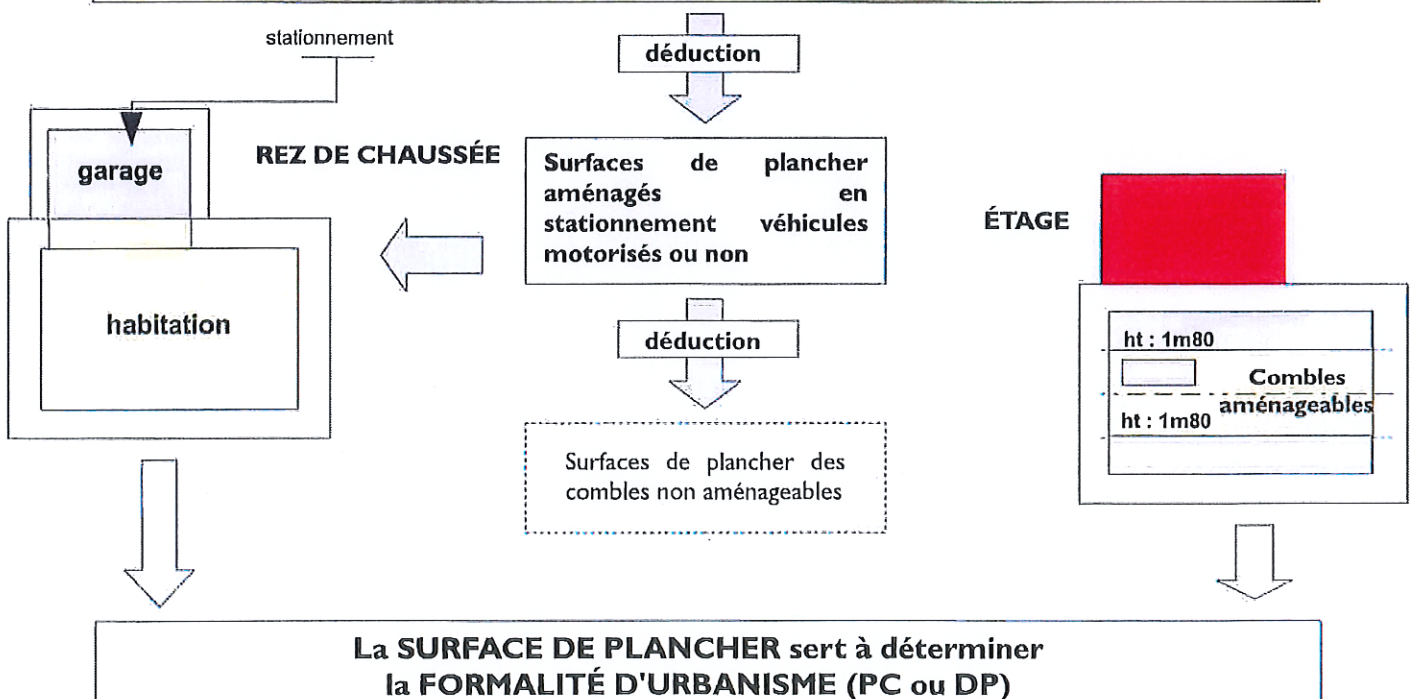
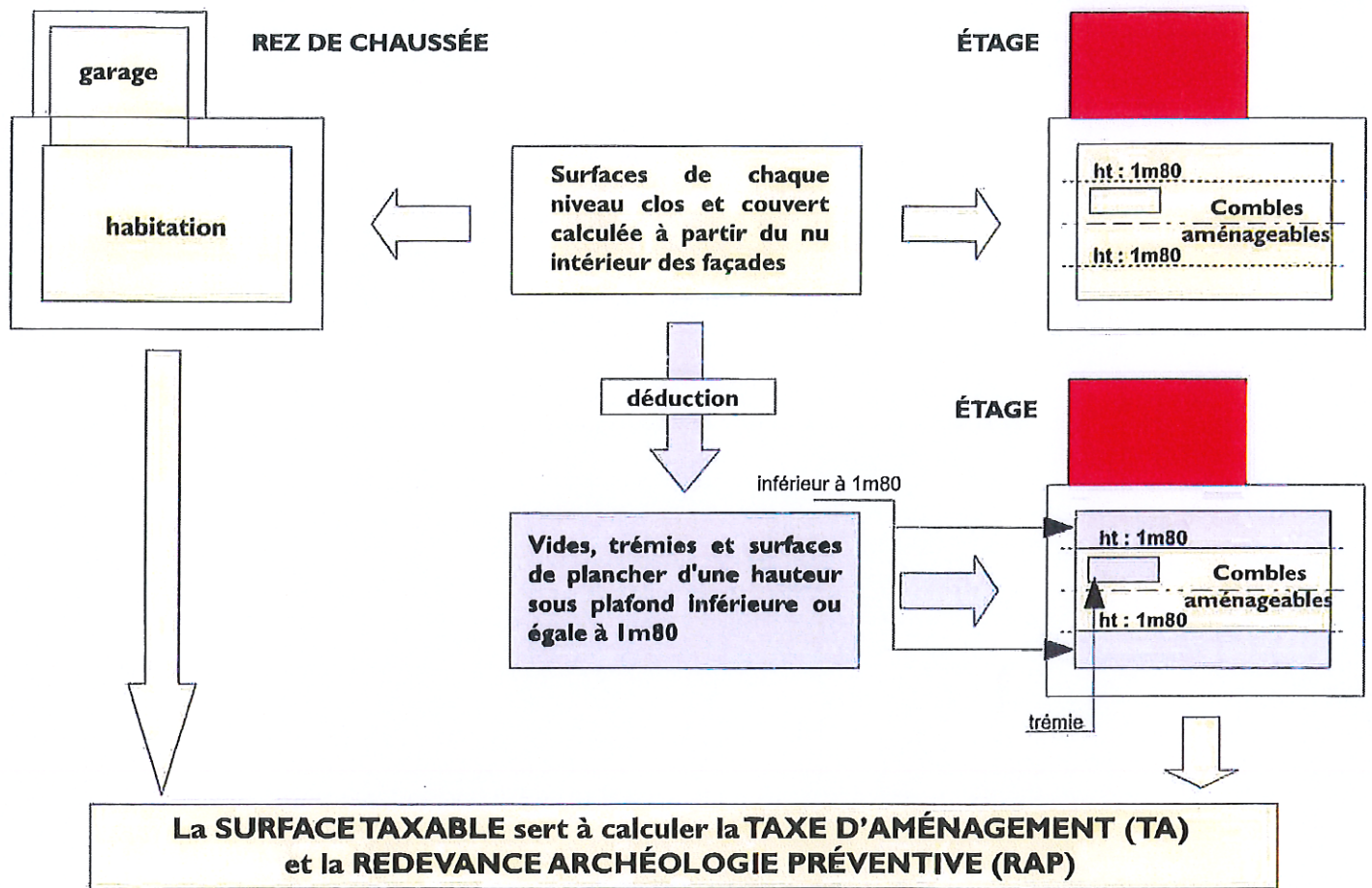
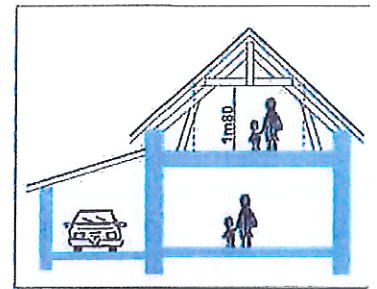
LA DÉFINITION DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

Cas n° 1 : avec combles non aménagés



LA DÉFINITION DE LA SURFACE TAXABLE ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

Cas n° 2 : avec combles aménageables



Des exemples de calcul (sur la base des valeurs de 2019) :

Construction d'une maison individuelle de 130 m² à titre de résidence principale, sans prêt aidé (de type prêt locatif à usage social - PLUS, prêt locatif aidé d'intégration - PLAI, prêt à taux zéro - PTZ). En tant que résidence principale, les 100 premiers m² bénéficient de l'abattement de 50% sur la valeur forfaitaire.

Cet abattement ne s'applique pas s'il s'agit d'une résidence secondaire.

Calcul :

Part communale (taux voté : 4%)

$100 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 4 \% = 1\,506 \text{ €}$

$30 \text{ m}^2 \times 753 \times 4 \% = 903 \text{ €}$

Part départementale (taux : 2,5 %)

$100 \text{ m}^2 \times 753/2 \times 2,5 \% = 941 \text{ €}$

$30 \text{ m}^2 \times 753 \times 2,5 \% = 564 \text{ €}$

Total à payer : 3 914 €

A cette somme, s'ajoutent le cas échéant, par exemple :

Deux emplacements pour les véhicules

$2 \times 2000 \text{ €} \times 4 \% = 160 \text{ €}$

$2 \times 2000 \text{ €} \times 2,5 \% = 100 \text{ €}$

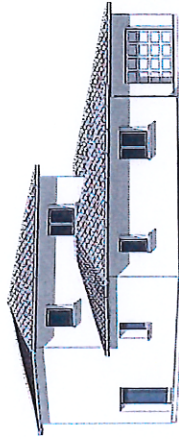
Total à payer pour le stationnement : 260 €

une piscine de 32 m²

$32 \times 200 \text{ €} \times 4 \% = 256 \text{ €}$

$32 \times 200 \text{ €} \times 2,5 \% = 160 \text{ €}$

Total à payer pour la piscine : 416 €



N.B. : d'autres contributions d'urbanisme peuvent être exigées au titre de l'autorisation d'urbanisme, notamment la RAP calculée selon le même mode que ci-dessus mais avec un taux de 0,4 %.

Pour en savoir plus :

Code de l'urbanisme : articles L.331-1 à L.331-46 et R.331-1 à R.331-23 pour la taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité.

Site internet : <http://www.service-public.fr>

Contacts

Direction Départementale des Territoires – 17 bd Joseph Vallier - BP 45 - 38040 GRENOBLE Cedex 09
Accueil téléphonique « Fiscalité » le lundi de 14h à 16h et le jeudi de 9h00 à 11h00 :
Au 0805 058 008

Édition : Direction départementale des territoires de l'Isère – janvier 2019



LA TAXE D'AMENAGEMENT

applicable pour les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées depuis le 1^{er} mars 2012

La taxe d'aménagement se compose de 2 parts destinées, l'une à la commune ou l'intercommunalité, l'autre au département. Elle se calcule en combinant 3 valeurs :

L'ASSIETTE du projet, le **TAUX** d'imposition et la **VALEUR FORFAITAIRE**.

La taxe d'aménagement peut être complétée par le versement de sous-densité (facultatif) et par la redevance d'archéologie préventive (RAP) calculée sur les mêmes assiettes et valeurs, mais avec un taux national de 0,4 %.

AFFECTATION DU PRODUIT DE LA TAXE ET VOTE DES TAUX

La part communale ou intercommunale

La part communale du produit de la taxe est destinée au financement des équipements publics de la commune.

La collectivité peut choisir de mettre en place un taux unique pour l'ensemble de son territoire et/ou des taux différenciés par secteurs, dans les limites suivantes :

- de 1 à 5 %,

- au-delà de 5 % et jusqu'à 20 %, si le secteur considéré nécessite des travaux substantiels de voirie ou de réseaux, ou la création d'équipements publics généraux rendus nécessaires pour admettre des constructions. L'institution d'un taux > à 5 % annule toute autre participation d'urbanisme sur le secteur.

La part départementale

La part départementale finance pour une partie, le fonctionnement du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et pour une autre, la politique des Espaces Naturels Sensibles dans le département.

Le taux délibéré par le Conseil Départemental de l'Isère est de 2,5 % depuis le 1^{er} mars 2012.

Le ou les taux des parts communale et départementale peuvent être modifiés par délibération avant le 30 novembre de chaque année, pour une application au 1^{er} janvier suivant.

La déclaration des éléments nécessaires au calcul de l'imposition (DENCI) est un volet intégré dans le formulaire d'urbanisme CERFA. Le porteur de projet doit le renseigner, la signer et déposer l'ensemble du formulaire complet à la mairie de la commune où se situe son projet.

Rôle de l'État :

- le calcul est effectué par la Direction départementale des territoires (DDT) qui en communique le montant au redevable, dès liquidation, par courrier informatif

- le paiement se fait au vu des titres de perception adressés après prise en charge par le comptable public (la DDFIP)

- la taxe est recouvrable :

1) en une seule fois, dès 12 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, si son montant n'excède pas 1500 € ;

2) en deux échéances, entre 12 et 24 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, dans tous les autres cas.

Réclamation : pour toute question relative aux modalités de paiement de la taxe, le redevable peut prendre contact avec la DDFIP dont les coordonnées figurent sur le titre de perception. Pour toute contestation sur le mode de calcul, la réclamation écrite doit être adressée à la DDFIP qui la transmettra à la DDT pour décision.

P O U R Q U I

Q U I F A I T Q U O I

Taxe d'aménagement = part communale + part départementale

Formule de calcul pour chacune des parts : assiette du projet x taux d'imposition de la collectivité (la commune ou l'intercommunalité et le département) x valeur forfaitaire

L'ASSIETTE DU PROJET



Pour les CONSTRUCTIONS

Surface de plancher en m² résultant du calcul suivant :

- somme totale des surfaces de plancher closes et couvertes dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 mètre,
- mesurées au nu intérieur des façades,
- déduction faite des vides et trémies des escaliers et ascenseurs (les garages ne sont pas déduits et constituent de la surface taxable).

Pour les INSTALLATIONS et AMENAGEMENTS

- nombre de places de stationnement créées hors construction,
- nombre d'emplacements de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs,
- nombre d'éoliennes supérieures à 12 mètres de hauteur,
- superficie des bassins de piscine,
- superficie des panneaux photovoltaïques au sol.

LE TAUX D'IMPOSITION

Ce taux résulte du choix de la collectivité du lieu d'implantation du projet et fait l'objet d'une délibération (part communale ou intercommunale et part départementale).

LES VALEURS FORFAITAIRES

Les valeurs sont fixées par la loi, et pour les constructions, sont révisées au 1^{er} janvier de chaque année.

Elles s'appliquent :

- soit au m² :
 - . pour les constructions, à raison de 753 € par m² pour 2019 (1),
 - . pour les piscines, à raison de 200 € le m² de bassin,
 - . pour les panneaux photovoltaïques au sol, à raison de 10 € par m².
- soit à l'unité, pour les installations et aménagements :
 - . nombre de places de stationnement créées hors construction x 2 000 €,
 - . nombre de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs x 3 000 €,
 - . nombre d'habitations légères de loisirs x 10 000 €,
 - . nombre d'éoliennes x 3 000 €.

(1) Cette valeur forfaitaire est fixée chaque année par arrêté ministériel (article L. 311-11 du code de l'urbanisme). Elle était de 693 € en 2012, 724 € en 2013, 712 € en 2014, 705 € en 2015, 701€ en 2016, 705€ en 2017 et 726€ en 2018.

A B A T T E M E N T S E T E X O N E R A T I O N S

L'abattement, prévu par la loi, s'applique sur la valeur forfaitaire au m² affectée aux surfaces de construction. Il est de 50 % et concerne seulement :

- les 100 premiers m² des habitations à usage de résidence principale,
- les locaux d'habitation ou d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (hors prêt locatif aidé d'intégration – PLA-I -, ceux-ci étant exonérés de droit),
- les locaux industriels,
- les locaux artisanaux,
- les hangars non ouverts au public et faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts commerciaux.

Les exonérations de plein droit sont fixées par la loi (codifiées dans le code de l'urbanisme). Elles portent sur la totalité des surfaces et aménagements rentrant dans les catégories suivantes :

- les constructions et aménagements destinés à des services publics et d'utilité publique,
- les constructions de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I)
- certains locaux des exploitations et coopératives agricoles (hébergement des animaux, des récoltes, ...),
- les constructions dans les ZAC,
- constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²,
- aménagements prescrits par un plan de prévention des risques dans un objectif de mise en sécurité,
- reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolli depuis moins de 10 ans et la reconstruction de locaux sinistrés,
- constructions et aménagements réalisés dans le périmètre d'un projet urbain partenarial (PUP).

Les exonérations facultatives sont fixées par délibération des collectivités et peuvent être différentes entre la part communale et la part départementale. Elles s'appliquent sur un pourcentage (pouvant aller de 1 à 100) de la surface créée rentrant dans les catégories suivantes :

- les locaux d'habitation et d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé par l'État (hors PLA-I, ceux-ci étant exonérés de plein droit),
- 50 % maximum de la surface excédant 100 m², pour les constructions à usage de résidence principale financée à l'aide d'un prêt à taux zéro renforcé (PTZ+),
- les surfaces de stationnement intérieur (hors maisons individuelles) (1),
- les abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable (2),
- les locaux industriels,
- les locaux artisanaux (2),
- les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m²,
- les travaux sur les immeubles classés ou inscrits,
- les maisons de santé (art. L. 6323 63 du code de la santé publique).

Pour bénéficier de ces exonérations, des justificatifs pourront être demandés par la DDT.

(1) applicable depuis le 01/04/13 (2) applicable depuis le 01/01/15 (3) applicable à compter du 01/01/17

L' AFFICHAGE

Nom :

Raison sociale
ou dénomination sociale du bénéficiaire :

Date et N° du Permis
ou de la Déclaration Préalable :

Date d'affichage en mairie :

Nature du projet :

Superficie du terrain : m²

Surface de plancher : m²

Hauteur de la construction
par rapport au terrain naturel : m

Adresse de la mairie du lieu des travaux :

Nom de l'architecte (si recours) :

A préciser en fonction de la nature du projet

Surface démolie : m²

Nombre total

- de lots de lotissement :
- d'emplacements de camping ou PRL :
- d'emplacements réservés à des PRL :

Délais 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 permis ou (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 quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme) ».

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.

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 DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Imprimer Enregistrer Déclarateur

**Déclaration
d'ouverture de chantier**

1/1

1019
N° 12012192

Déclarer que vous avez commencé les travaux
ou aménagement susvisés

1 - **Identifiant de la personne**

Personne physique

Personne morale

2 - **Identifiant de l'ouvrage**

Vous êtes une personne physique

Nom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination :

N° SIRET :

Représentant de la personne morale :

3 - **Coordonnées du déclarant**

Adresse :

4 - **Objectif de la déclaration**

Je déclare le chantier ouvert (depuis le) :

Pour le début des travaux

Pour que soit levé le permis

5 - **Autres informations**

Je déclare que les travaux sont effectués en vertu d'un permis de construire

Je déclare que les travaux sont effectués en vertu d'une déclaration préalable

Je déclare que les travaux sont effectués en vertu d'un permis de construire

Je déclare que les travaux sont effectués en vertu d'une déclaration préalable

Je déclare que les travaux sont effectués en vertu d'un permis de construire

Je déclare que les travaux sont effectués en vertu d'une déclaration préalable

Objectif : permet de déclarer le commencement des travaux (1).

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

Travaux concernés : les opérations ayant fait l'objet de permis de construire. La DOC ne s'applique pas pour les déclarations préalables.

Dépôt en mairie : en 3 exemplaires à l'aide du formulaire ci-contre (transmis avec l'autorisation).

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

1. Informations générales

2. Informations sur le titulaire

3. Informations sur le maître d'ouvrage

4. Informations sur le déclarant

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

Dépôt en mairie : en 3 exemplaires à l'aide du formulaire ci-contre (transmis avec l'autorisation) :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- soit déposée contre décharge en mairie.

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).

LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Objectif : à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement, le maire dispose d'un délai 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.

i Cas de récolement obligatoire :

- travaux sur immeuble inscrit au titre des MH 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.

GLOSSAIRE

SP : surface de plancher

ES : emprise au sol

AT.3 : attestation réglementation thermique

ABF : architecte des bâtiments de France

MH : monument historique

DOC : déclaration d'ouverture de chantier

DAACT : déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

DP : déclaration préalable

PC : permis de construire

PD : permis de démolir

CU a) : certificat d'urbanisme d'information

CU b) : certificat d'urbanisme opérationnel

PLU : plan local d'urbanisme

DPE : diagnostic de performance énergétique

RAR : recommandé avec accusé de réception

PPR : plan de prévention des risques