

LES NOUVELLES RÉFORMES DE L'URBANISME

En 2007, le bulletin municipal consacrait une rubrique sur le droit de l'urbanisme qui avait subi des évolutions significatives (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000, loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02/07/2003, nouveau régime des autorisations d'urbanisme en date du 01/10/2007).

De nouvelles dispositions importantes sont entrées en vigueur en 2012, notamment :

- Les notions de surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et de surface Hors Œuvre Nette (SHON) disparues le 1^{er} mars 2012.
- La création de la surface de plancher (utilisée en matière d'urbanisme) et la surface taxable (utilisée en matière fiscale).
- La disparition de la Participation au Raccordement à l'Egout (PRE) remplacée par la Participation à l'Assainissement Collectif (PAC).
- La disparition de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) remplacée par la Taxe d'Aménagement (TA).

Compte tenu de la complexité du droit à l'urbanisme* il a semblé utile de faire le point sur :

- Les nouvelles notions de surfaces et d'emprise au sol.
- Les régimes du permis de construire et de la déclaration préalable ainsi que les formalités à respecter.
- La fiscalité appliquée sur la commune d'Aunay-sous-Auneau dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

* Le Code de l'Urbanisme (Edition DALLOZ) comprenait 1 138 pages en 1992. L'édition 2012 en contient 3 261... !!!!

LES NOUVELLES NOTIONS DE SURFACES ET D'EMPRISE AU SOL

1° La surface taxable (ou fiscale) qui sert à calculer les taxes d'urbanisme :

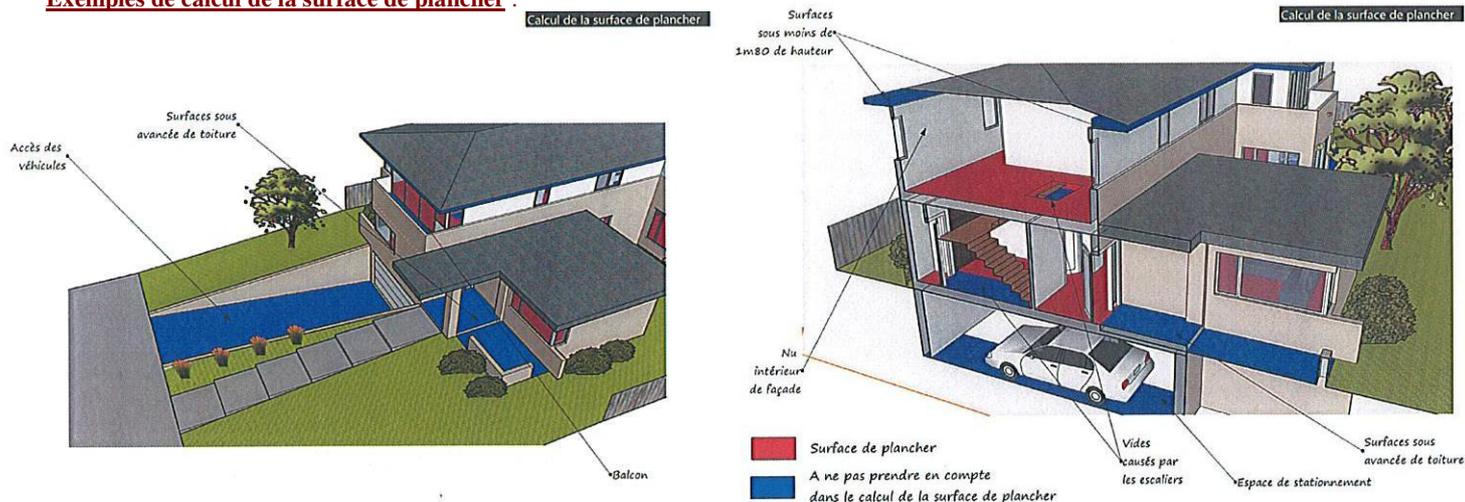
C'est la surface de construction qui comprend l'ensemble des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faites des vides et des trémies (Article L331-10 du code de l'urbanisme).

2° La surface de plancher (Surface réglementaire) qui sert à calculer la surface constructible :

Après avoir déterminé la surface taxable (ou fiscale), il convient de déduire certaines surfaces pour obtenir la surface de plancher :

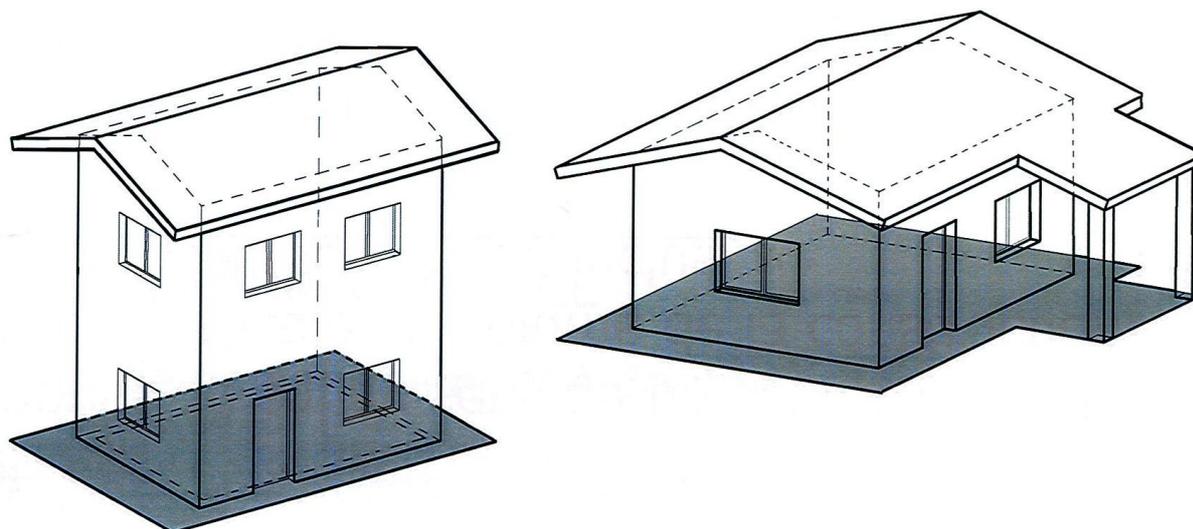
- Les embrasures des portes et des fenêtres.
- Les cages d'escaliers et d'ascenseur.
- Les aires de stationnement.
- Les caves et les celliers en habitat collectif (Si desservis par une partie commune).
- Les combles non aménageables.
- Les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collective.
- Les circulations intérieures pour l'habitat collectif (Déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

Exemples de calcul de la surface de plancher :



3° L'emprise au sol :

L'emprise au sol complète la notion de surface de plancher dont il faut également tenir compte pour déterminer l'autorisation d'urbanisme applicable et la nécessité de recourir ou non à un architecte. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Article R 420-1 du Code de l'Urbanisme).



DÉCLARATION PRÉALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE ?

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

SANS FORMALITÉS :

Sont dispensées de toute formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les "petites" constructions suivantes :

- Constructions dont la surface et la hauteur sont respectivement inférieures ou égales à 5 m² et 12 m de hauteur. (Applicable aux éoliennes – Art. R421-2 du Code de l'Urbanisme)
- Habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parcs résidentiels dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m².
- Piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 10 m².
- Châssis et serres dont la hauteur est inférieure à 1m80.
- Murs dont la hauteur est inférieure à 2 m, sauf s'il s'agit de murs de clôture soumis à [déclaration préalable](#).
- Clôtures non soumises à déclaration préalable.

Sont également dispensés de toute formalité préalable les murs de soutènement et infrastructures situés en dehors des secteurs sauvegardés, ainsi que les constructions temporaires pour une durée inférieure à trois mois (15 jours dans les secteurs sauvegardés ou protégés), sous réserve que les lieux soient remis dans leur état initial.

SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE :

Sont soumises à la formalité préalable, sous réserve qu'elles soient situées en dehors des secteurs sauvegardés ou protégés, les constructions suivantes :

- Constructions créant une surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure ou égale à 20 m².
- Constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure à 5m².
- Habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parcs résidentiels dont la surface de plancher est supérieure à 35 m².
- Murs dont la hauteur est supérieure à 2 m.
- Piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m² et supérieure à 10 m² qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1m80.
- Chassis et serres dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4 m et dont la surface au sol ne dépasse pas 2 000 m².

Sont également soumises à la formalité préalable les constructions suivantes dès lors qu'elles sont situées dans des secteurs sauvegardés ou protégés :

- Constructions dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², quelle que soit leur hauteur.
- Murs, quelle que soit leur hauteur.
- Clôtures.

SOUMISES À PERMIS DE CONSTRUIRE :

A contrario, sont soumises à [permis de construire](#) toutes les autres constructions qui ne sont pas dispensées de formalités ou qui ne sont pas soumises à la déclaration préalable.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES

SOU MIS À PERMIS DE CONSTRUIRE :

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants effectués sur des constructions existantes (dès lors qu'il ne s'agit pas de travaux d'entretien ou de réparations courants).

- Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à quarante mètres carrés (40 m²). Entre ce seuil de quarante mètres carrés (40 m²) et vingt mètres carrés (20 m²), le permis de construire est exigé quand les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 170 mètres carrés (170 m²) et impliquent donc le recours à un [architecte](#).
- Dans les autres zones quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à vingt mètres carrés (20 m²).
- travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.
- travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques (sauf s'il s'agit de simples travaux d'entretien et de réparations courantes).
- travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination.

SOU MIS À DÉCLARATION PRÉALABLE :

Sont soumis à la déclaration préalable les travaux suivants dès lors qu'ils n'entrent pas dans le champ du permis de construire.

- changements de destination d'un bâtiment existant.
- travaux de ravalement.
- travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés sans modification de la structure et du volume existants.
- travaux créant une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés (5 m²) et inférieure à vingt mètres carrés (20 m²).
- travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur.
- Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher inférieure à quarante mètres carrés (40 m²) sans porter la surface totale de la construction au delà du seuil de 170 mètres carrés (170 m²).

RECOURS OU NON À UN ARCHITECTE (Art. L431-1 du Code de l'Urbanisme)

Personnes morales :

Recours à un architecte obligatoire (excepté les EARL à associé unique).

Personnes physiques :

Recours obligatoire à un architecte pour les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol > 170 m². Pour les constructions à usage agricole, recours à un architecte si surface de plancher ou l'emprise au sol > 800 m².

Extensions sur constructions existantes :

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE	PAS DE RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE
- Surface ou emprise existante + surface ou emprise créée > 170 m ² . - Surface ou emprise existante > 170 m ² . quelle que soit la surface ou l'emprise créée (Sauf pour les déclarations préalables)	- Surface de plancher ou emprise existante > 170 m ² avec surface de plancher ou emprise créée <= 20 m ² (ou 40 m ² en zone urbaine) = régime de la déclaration préalable . - Surface ou emprise existante + surface ou emprise créée < 170 m ² .

FORMALITÉS ET CONSEILS RELATIFS AUX DÉPÔTS ET À L'INSTRUCTION DES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANISME

- 1) Tout d'abord vérifier à la mairie le règlement de la zone du P.L.U. Cette démarche permet de déterminer si le projet envisagé est réalisable.
- 2) Si les travaux sont situés dans le périmètre classé de l'Eglise St Eloi (Monument Historique) il est conseillé de consulter l'Architecte des Bâtiments de France qui peut recevoir sur rendez-vous à l'adresse suivante : **Architecte des Bâtiments de France, 15 Place de la République BP 80527 28000 CHARTRES. Tel : 02 37 36 45 85 Fax : 02 37 21 33 29**
- 3) Autre Conseil : Pour certains projets, il peut s'avérer utile d'être conseillé par le C.A.U.E. (Conseil d'Architecte d'Urbanisme et de l'Environnement) cette démarche est gratuite: **C.A.U.E. 87 rue Grand Faubourg 28000 CHARTRES. Tel : 02 37 21 21 31 Fax : 02 37 21 70 08**
- 4) Dépôt du dossier en Mairie contre récépissé (Selon la nature des travaux, la mairie vous communiquera les pièces à déposer pour l'instruction).
- 5) Notification du délai d'instruction par courrier signé de Monsieur Le Maire sur proposition de la D.D.T. (la D.D.T reste chargée de l'instruction du dossier par convention mais c'est le Maire qui délivre l'autorisation ou le refus en qualité de représentant de la commune).
- 6) **Délais d'instruction :**

DÉLAIS D'INSTRUCTION LES PLUS COURANTS

PERMIS DE CONSTRUIRE	DÉCLARATION PRÉALABLE
2 mois : Pour le PC maisons individuelles.	1 mois : Périmètre non classé.
3 mois : Pour les autres demandes.	2 mois : Pour les travaux sur les immeubles situés dans le périmètre classé de l'église St Eloi.
6 mois : Pour les immeubles situés dans le périmètre des monuments historiques. (Généralement les services des bâtiments de France donnent leur avis dans des délais inférieurs).	

- 7) A l'issue de la période d'instruction les décisions (qu'elles soient favorables ou non) sont adressées par la Mairie à la Préfecture dans le cadre du contrôle de légalité. Les décisions sont également affichées dans le hall de la Mairie et notifiées aux pétitionnaires. Tout pétitionnaire peut contester la légalité d'une décision défavorable dans un délai de 2 mois après la notification si un motif le justifie. Les tiers peuvent également contester la légalité de l'autorisation s'ils considèrent que les règles d'urbanisme ne sont pas respectées et s'ils subissent un préjudice. Le recours peut être engagé devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de l'affichage de l'autorisation sur le site. Le demandeur peut bénéficier d'un permis dit « tacite » en cas de silence de l'autorité compétente (sauf si l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis défavorable ou des prescriptions particulières dans le délai imparti).
Le demandeur a la possibilité de solliciter auprès de la Mairie un certificat attestant de l'acquisition d'un permis tacite.
L'autorisation d'urbanisme accordée tacitement ou de manière expresse doit être affichée aux soins du pétitionnaire sur le terrain durant les travaux.
- 8) **IMPORTANT** : L'autorisation d'urbanisme est valable 2 ans. Celle-ci a pour objet de contrôler les règles d'urbanisme, l'implantation, la destination, la nature, les dimensions, l'assainissement et l'aménagement des abords des constructions. L'autorisation d'urbanisme n'a pas pour objet de contrôler les règles de construction (sauf les règles de sécurité dans les établissements recevant le public). L'autorisation ne vérifie pas les règles de droit privé. Le permis ou la déclaration préalable est délivré « sous réserve du droit des tiers » : Un permis de construire peut très bien être accordé sans pour autant respecter les règles du Code civil (mitoyenneté, servitudes de vues...). Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.
- 9) Lors de l'achèvement des travaux, c'est au pétitionnaire de déposer à la Mairie une déclaration attestant l'achèvement des travaux et leurs conformités. L'Autorité Municipale peut contrôler la conformité des travaux et la contester dans un délai de 3 mois (ou de 5 mois dans les secteurs protégés).
- 10) **Sanctions des infractions aux règles de l'urbanisme :**
Les infractions aux règles de l'urbanisme sont sanctionnées pénalement. Elles sont constatées par les Officiers de Police Judiciaire (Maires et Adjoints), les Agents de Police Judiciaire (Gendarmes, Policiers) et les fonctionnaires assermentés. Tout obstacle au droit de visite pour procéder aux contrôles, est puni d'une amende et d'une peine de prison.
En cas d'infraction, les autorités compétentes dressent un procès verbal adressé au Procureur de la République.
Les travaux engagés sans autorisation peuvent être interrompus par décision du Maire ou du juge répressif. Des moyens de coercition peuvent être engagés (saisie du matériel, apposition de scellés).
Outre les mesures d'urgence, le tribunal peut ordonner la mise en conformité des lieux et ouvrages, soit la démolition de l'ouvrage ou le rétablissement du sol dans son état initial. Des astreintes peuvent être ordonnées.
L'article L480-4 du Code de l'Urbanisme énumère les sanctions : Amendes de 1 200 € à 300 000 € et peines de prison en cas de récidive.



FORMALITÉS COMPLÉMENTAIRES A NE PAS OUBLIER POUR VOTRE SÉCURITÉ ET CELLE DES AUTRES



Vous avez obtenu de manière tacite ou expresse une autorisation d'urbanisme et vous devez occuper le trottoir ou une partie de la chaussée (domaine public) pour installer un échafaudage ou positionner des engins (bennes, bétonnière), des véhicules (camion de déménagement) ou des matériaux.
Il est impératif d'obtenir une autorisation de voirie. Cette autorisation est importante en cas d'accident (assurances, code du travail...).

Selon l'importance et les lieux des travaux, des prescriptions seront notifiées par arrêté (pose de panneaux, déviation, feux tricolores...) permettant de sécuriser les usagers du domaine public et les intervenants sur le chantier.



Il est demandé de déposer vos demandes d'autorisations de voirie à la Mairie dans un délai de 15 jours avant le début de vos travaux, car le service de la voirie départementale est généralement consulté.

FISCALITÉ LIÉE À L'URBANISME À AUNAY-SOUS-AUNEAU

1) LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (T.A.) (Articles L331-1 à L 331-4 du Code de l'Urbanisme)

GÉNÉRALITÉS :

- Elle est composée de 3 parts (Part communale et part départementale + part régionale en Ile de France).
- Base de calcul : Valeur au m² de surface taxable.
- Valeur forfaitaire au m² pour les constructions en 2012 : 693 € hors Ile de France (785 € en Ile de France).
- Valeurs forfaitaires pour les installations d'aménagement en 2012 :
 - Emplacement tente, caravane, résidence mobile de loisir : Nombre x 3 000 € ;
 - Emplacement d'habitations légères de loisirs : Nombre x 10 000 € ;
 - Superficie de la piscine : m² x 200 € ;
 - Superficie panneaux photovoltaïque au sol : m² x 10 € ;
 - Eoliennes +12 m de hauteur : Nombre x 3 000 € ;
 - Emplacement de stationnement non compris dans la surface de construction : Nombre x 2 000 €.

FAIT GÉNÉRATEUR : Délivrance d'une autorisation d'urbanisme (Permis de construire, permis d'aménager, non opposition à une déclaration préalable, PV suite à une infraction).

TAUX COMMUNAL : Par délibération du 25/11/2012, le Conseil Municipal d'Aunay-sous-AunEAU a fixé le taux communal à 5 %. Il est susceptible d'être porté à 20 % par délibération motivée dans certains secteurs (Si nécessité de réaliser des travaux importants de voirie ou la création d'équipements publics).

ABATTEMENTS ET EXONERATIONS

Un certain nombre d'abattements et d'exonérations de plein droit ou fixés par le Conseil Municipal sont applicables.

La liste de ces abattements et de ces exonérations est importante. Elle peut être consultée sur le site internet "www.aunay-sous-aunEAU.fr/Rubrique / La commune/urbanisme) ou communiquée à la mairie

Exemples de calcul de la Taxe d'Aménagement :

	MAISON D'HABITATION DE 120 m² FINANCÉE AVEC PRET À TAUX 0 %	MAISON D'HABITATION DE 120 m² SANS PRET À TAUX 0 %
Part Communale	$100 \text{ m}^2 \times (346 \times 5\% = 1\,730 \text{ € (1)})$ $(20 \text{ m}^2 \times 50\%) \times 693 \times 5\% = 346,50 \text{ €}^*$ TOTAL : 1 730 + 346,50 = 2 076,50 € * : exonération de 50% des surfaces au-delà de 100m ²	$100 \text{ m}^2 \times 346 \times 5\% = 1\,730 \text{ € (1)}$ $20 \text{ m}^2 \times 693 \times 5\% = 693 \text{ €}$ TOTAL : 1 730 + 693 = 2 423 €
Part Départementale	$100 \text{ m}^2 \times 346 \times 2,40\% = 830,40 \text{ € (1)}$ $20 \text{ m}^2 \times 693 \times 2,40\% = 332,64 \text{ €}$ TOTAL : 830,40 + 332,64 = 1 163,04 €	$100 \text{ m}^2 \times 346 \times 2,40\% = 830,40 \text{ € (1)}$ $20 \text{ m}^2 \times 693 \times 2,40\% = 332,64 \text{ €}$ TOTAL : 830,40 + 332,64 = 1 163,04 €
TOTAL	3 239,54 € (2076,50 + 1163,04)	3 586,04 € (2423 + 1163,04)

(1)=les 100 premiers m² bénéficient d'un abattement de droit de 50% : $693/2 = 346$ (arrondi)

A savoir : Une participation à la Redevance d'Archéologie Préventive peut s'ajouter dans certain cas.

Modalités de recouvrement :

- Qui recouvre la taxe ? Le Comptable Public.

2 échéances : 50 % au 12^{ème} mois qui suit la délivrance de l'autorisation et 50 % au 24^{ème} mois

(Une seule échéance au 12^{ème} mois si la TA < 1 500 €).

L'Etat prélève une somme de 3% pour les frais de gestion.

2) LA PARTICIPATION AUX VOIES ET RESEAUX (PVR)

Instituée par délibération du Conseil Municipal du 29/11/2002. Cette participation peut être imposée aux propriétaires fonciers afin de compenser le coût des voies et réseaux publics en vue de permettre l'implantation de nouvelles constructions.

3) LA TAXE FORFAITAIRE SUR LA PREMIÈRE CESSIION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES DU FAIT DE LEUR CLASSEMENT AU P.L.U

Instituée par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2007.

Elle représente 10 % des 2/3 de la différence entre le prix de cession du terrain, diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation et de certains frais.

Cette taxe a été créée par la loi n° 2066-872 du 13/07/2006. Elle a pour finalité de restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation. Un certain nombre d'exonérations s'appliquent de droit.

4) LA PARTICIPATION À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (P.A.C.) QUI REMPLACE LA PARTICIPATION AU RACCORDEMENT À L'EGOUT (PRE)

Le Conseil Municipal, par délibération du 06/07/2012, a institué la P.A.C. Son montant est de 1 500 €.

Elle est exigée à compter de la date du raccordement au réseau public d'assainissement collectif des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la propriété réaménagée, dès lors que le raccordement génère des eaux usées.

La P.A.C. n'est cependant pas exigée pour les immeubles d'habitation déjà construits et qui feront l'objet d'un raccordement au réseau après son institution.

Toutes les délibérations du Conseil Municipal relatives à l'urbanisme, la fiscalité liée à l'urbanisme ainsi que le Plan Local d'Urbanisme sont consultables sur le site internet de la Mairie (www.aunay-sous-aunEAU.fr /Rubrique : La Commune / Urbanisme) ou communicables à la Mairie. Pour plus de renseignements: www.service-public.fr