

## **Note d'information spéciale**

### **URBANISME**

Notre commune est réglementée en matière d'urbanisme par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et la proximité de la Centrale Nucléaire – malgré cela nous constatons toujours plus de travaux effectués sans aucune autorisation.

Vous trouverez ci-dessous, pour rappel, une liste non-exhaustive des différents travaux soumis à autorisation :

#### **Le Permis de Construire (PC) :**

Le permis de construire concerne les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Pour les bâtiments existants, des travaux d'extension ainsi que le changement de destination peuvent également être soumis à un permis. Les travaux qui ne relèvent pas du permis de construire sont en principe soumis à déclaration préalable de travaux.

#### **La Déclaration Préalable de travaux (DP) :**

La DP est une autorisation d'urbanisme qui permet à la mairie de vérifier que vous respectez les règles d'urbanisme en vigueur.

##### **- Extension : surélévation, véranda, pièce supplémentaire :**

L'extension est un agrandissement de la construction existante. Il peut s'agir par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda ...

Une déclaration préalable de travaux est exigée si vous créez à la fois :

- plus de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher,
- une emprise au sol et une surface de plancher inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>.

Cependant, en zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé, vous pouvez créer jusqu'à 40 m<sup>2</sup> d'extension en déposant une DP.

Si l'agrandissement est compris entre 20 m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup> et qu'il porte la surface totale à plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il faudra demander un permis de construire et recourir à un architecte

##### **- Portes, fenêtres, toitures :**

Une DP est exigée par la mairie quand vous modifiez l'aspect extérieur d'un bâtiment pour :

- créer une ouverture (porte, fenêtre, velux),
- changer une porte, une fenêtre ou un velux par un autre modèle,
- changer des volets (matériau, forme ou couleur),
- changer la toiture.

À savoir : si ces modifications de façade ou de structures porteuses s'accompagnent d'un changement de destination de votre construction, vous devez déposer un permis de construire.

##### **- Transformation d'un garage en pièce d'habitation :**

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux si vous transformez un garage de plus de 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte en une pièce de vie.

La modification de l'aspect extérieur comme la pose d'une fenêtre, par exemple, est également soumise à DP. Vous pouvez déclarer l'ensemble de votre projet avec le même formulaire.

En transformant votre garage, vous supprimez une place de stationnement. Le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune peut comporter des prescriptions concernant la création des aires de stationnement. Dans ce cas, vous devez prévoir

d'installer une autre place sur votre terrain. Renseignez-vous auprès du service de l'urbanisme de votre commune.

- Ravalement de façade :

Une DP est exigée par la mairie :

- si les travaux de ravalement se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, aux abords d'un monument historique, site protégé, réserve naturelle...),
- ou si la construction concernée est située dans une commune ou un périmètre d'une commune où le conseil municipal a soumis les travaux de ravalement à autorisation.

- Construction nouvelle (abri de jardin, garage, carport...) :

Une nouvelle construction est indépendante du bâtiment d'habitation. Cela peut être un abri de jardin, un barbecue, un carport, un garage... Une déclaration préalable est exigée quand l'emprise au sol ou la surface de plancher de cette construction est supérieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et qu'elle répond à un ou plusieurs des critères suivants :

- l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>,
- la surface de plancher est inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>,
- la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 12 mètres.

**Attention** : aux abords des monuments historiques, des sites patrimoniaux remarquables ou d'un site protégé classé ou en instance de classement, une DP est exigée pour toute construction quelle que soit sa taille.

- Piscine :

- Construction d'une piscine
- Installation d'une piscine hors-sol

- Changement de destination d'une construction :

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Un commerce peut par exemple devenir une habitation. Une DP est alors exigée par la mairie.

**Attention** : en cas de changement de destination de votre construction, si vos travaux s'accompagnent d'une modification de la structure porteuse ou de la façade, vous devez déposer une demande de permis de construire.

### **La Taxe d'Aménagement (TA) : de quoi s'agit-il ?**

La taxe d'aménagement, ex Taxe Locale d'Équipement (TLE), est perçue par les collectivités locales (commune, département et région). Elle est payée par tout particulier ou professionnel qui entreprend, dans un bâtiment ou sur une propriété, des travaux soumis à une **autorisation d'urbanisme**. La taxe est donc due systématiquement :

- Lorsque le chantier nécessite une autorisation préalable (entre 5 et 20 m<sup>2</sup> de surface construite)
- Ou lorsque le chantier nécessite un permis de construire (plus de 20 m<sup>2</sup> de surface construite)

La taxe d'aménagement s'applique pour la **construction d'un nouveau bâtiment** (abri de jardin, véranda, garage...), mais aussi pour une reconstruction ou pour l'**extension** d'un bâtiment existant. Le changement de fonction d'un ancien bâtiment agricole (hangar, grange...) entraîne également le versement obligatoire de cette taxe.

**La valeur de la Taxe d'Aménagement est de 759€/m<sup>2</sup> pour 2020, cette valeur est multipliée par la superficie des travaux et le taux fixé par la commune (entre 1% et 5%) – ce taux est multiplié par 2 en cas de travaux effectués sans autorisation et contraire aux règles d'urbanisme.**