

## Foire Aux Questions – FAQ Urbanisme

Mon terrain est-il constructible ? .....	2
Quels sont les regles qui s'appliquent sur ma parcelle ?.....	2
Comment je peux trouver ma parcelle ?.....	2
Puis-je construire en limite de propriété ? .....	3
Quel point de départ pour le calcul de la hauteur maximale d'une construction ? .....	4
Quelle demande d'autorisation pour mes travaux ? (Insertion lien cerfa).....	4
Combien il faut d'exemplaire dans mon dossier ? .....	6
Surface de plancher, surface taxable, emprise au sol, qu'est que c'est ? .....	7
Comment calcule t'on la surface de plancher d'une construction ? .....	8
Dans quel cas je dois avoir recours à un architecte ? .....	9
Comment transformer un local professionnel en logement ? .....	9
Que dois-je afficher sur mon terrain ? .....	9
Combien de temps est valable mon permis de construire .....	10
Je n'ai pas déclaré mes travaux qu'est que je risque ? .....	10
Avez-vous des terrains disponibles sur la commune ? / Je souhaite m'inscrire sur une liste pour l'acquisition de terrain sur la commune .....	10
J'ai oublié de déclarer mon ouverture de chantier .....	11
Quelles démarches à l'achèvement des travaux ? .....	11
Quelles taxes d'urbanisme vont m'être demandées ? Quel est le montant des taxes d'urbanisme ? .....	12
Quel est le montant de la taxe foncière / Taxe d'habitation sur la commune .....	15
Où en est l'instruction de mon permis de construire ? .....	15
Puis-je modifier une déclaration préalable ? .....	16
Quelle autorisation pour une clôture ? dois-je déclarer ma clôture ? .....	16

## Mon terrain est-il constructible ?

Vous pouvez construire un bâtiment sur votre terrain si celui-ci réunit 4 conditions :

- il doit être situé dans un zonage d'urbanisme autorisant les nouvelles constructions
- il doit avoir un accès à une voie publique
- il doit être suffisamment proche des réseaux d'eau potable et d'électricité
- il doit pouvoir se raccorder au réseau d'assainissement collectif ou pouvoir accueillir un dispositif d'assainissement individuel.

Pour vérifier que votre terrain respecte ces conditions, vous pouvez consulter le zonage du plan local d'urbanisme ou contacter le service urbanisme.

Si le zonage du plan local d'urbanisme vous autorise par principe à construire sur votre terrain, les constructions devront respecter les règles des documents d'urbanisme qui conditionnent notamment leur implantation sur le terrain, leur forme et leur aspect extérieur.

## Quels sont les règles qui s'appliquent sur ma parcelle ?

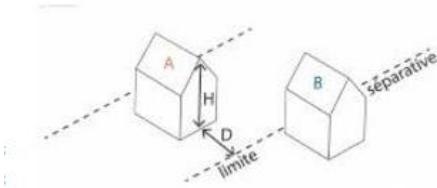
Les règles qui organisent les constructions et leur aspect dans l'espace sont définies par les documents d'urbanisme. Il indique, pour chaque terrain, le zonage qui s'applique, avec son règlement ainsi que l'ensemble des servitudes d'utilité publiques et périmètres affectant le terrain, comme par exemple un secteur de protection, une zone inondable, un lotissement...

Pour les connaître, il suffit de consulter le Plan Local d'Urbanisme disponible en mairie ou sur le site de la ville (<https://www.ville-liffre.fr/mon-quotidien/urbanisme-habitat/documents-durbanisme/>).  
(<https://www.ville-liffre.fr/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/PLU-Reglement-litteral.pdf>),

## Comment je peux trouver ma parcelle ?

Pour trouver votre parcelle, vous pouvez aller sur le site : <https://www.cadastre.gouv.fr/> et rentrer soit votre adresse, soit votre référence cadastrale.

## Puis-je construire en limite de propriété ?



La réponse dépend de la localisation du terrain et de la consistance de la façade créée (présence de vues ou non).

### En lotissement :

Il convient de suivre les règles indiquées dans le règlement du lotissement (leur validité est de 10 ans dans les communes dotées d'un PLU) auxquelles s'ajoutent les règles du PLU. En cas de contradiction entre ces règles, ce sont les règles les plus strictes qui s'imposent.

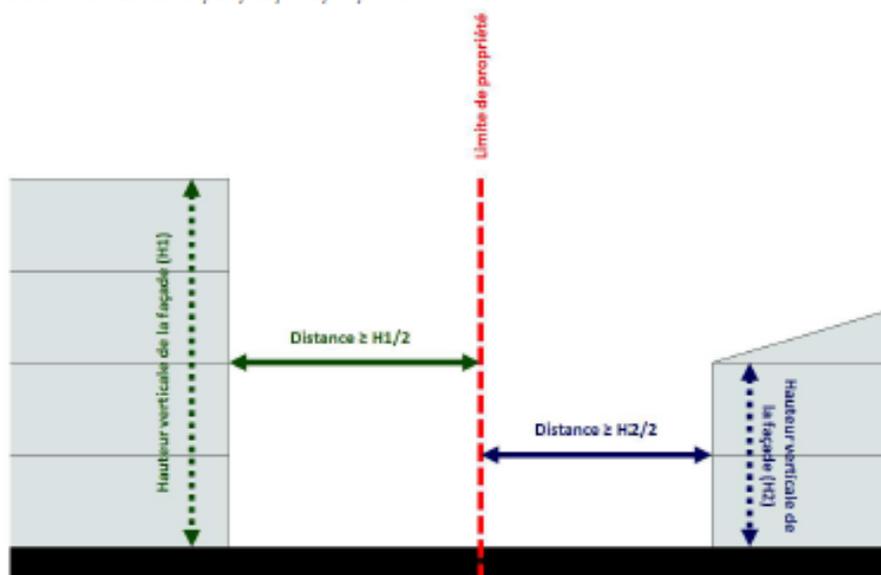
### Hors lotissement :

Il convient de suivre les règles du PLU (règlement littéral et documents graphiques) qui s'appliquent à votre parcelle .

Le règlement graphique vous indiquera le zonage de votre parcelle ainsi que certaines contraintes liées au secteur (zones de bruits, aménagements paysagers à conserver ...) et le règlement vous indiquera les règles applicables à votre parcelle selon la zone.

Attention, les façades ou parties de façades comportant des vues doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur verticale de la façade du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux limites séparatives (plan ci-dessous).

Schéma n°4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 2.1.1.2 – Zones UA, UB, UB, 1AU, NF, NT et A



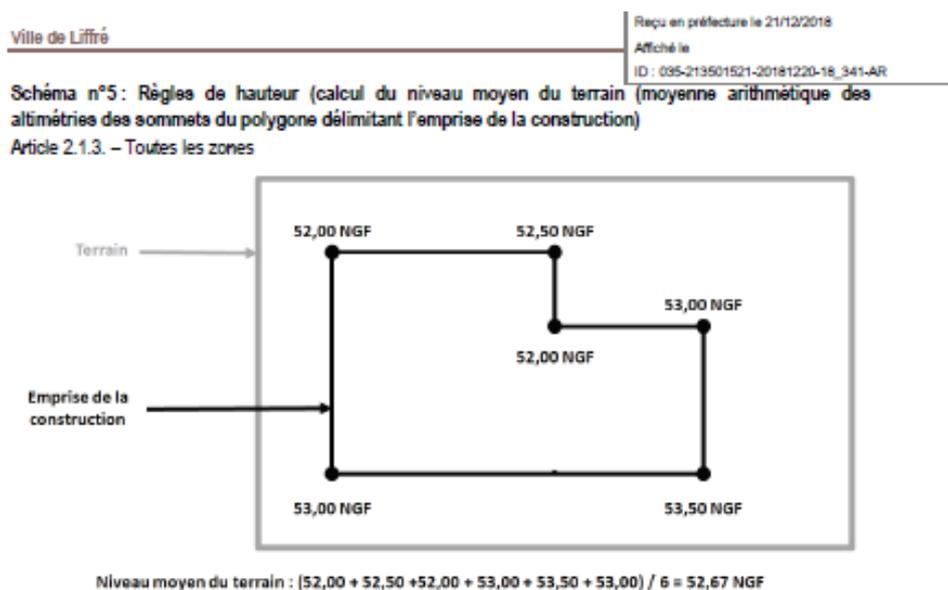
## Quel point de départ pour le calcul de la hauteur maximale d'une construction ?

La hauteur de la construction se calcule par rapport au niveau moyen du terrain. Le niveau moyen du terrain est calculé à partir des côtes NGF de chaque angle de la construction. (Voir schéma ci-dessous)

Pour les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5) jusqu'au point le plus élevé de la construction, est fixée à 15,00 mètres

Pour les constructions autres que les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant l'emprise constructible, ou à défaut l'emprise de la construction - Voir Annexe n°1 : Schéma n°5), est fixée à 10,00 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres, calculé à partir du point le plus haut.



## Quelle demande d'autorisation pour mes travaux ? (Insertion lien cerfa)

Selon l'importance des travaux, il faut ou non, demander un permis de construire ou une autre autorisation.

### Travaux pouvant être réalisés sans autorisation :

- création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 5 m<sup>2</sup>
- travaux d'entretien et de réparation ordinaires,

- certains travaux de ravalement (lorsqu'aucune modification de teinte et de matériaux n'est prévue par exemple),
- aménagement d'un grenier sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment (sans pose de fenêtre de toit par exemple) et sans l'agrandir et sans changer sa destination,
- réalisation d'une clôture hors zone UA et hors disposition contraire du règlement de lotissement

#### **Travaux nécessitant une déclaration préalable :**

- construction d'une annexe : garage ou d'une dépendance (carport, abri jardin, pool house...) entraînant la création d'une surface de plancher et/ou d'une emprise au sol nouvelle comprise entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>,
- Extension entraînant la surface de plancher et/ ou emprise au sol comprise entre 5m<sup>2</sup> et 40m<sup>2</sup> en zone urbaine et entre 5m<sup>2</sup> et 20m<sup>2</sup> en dehors des zones urbaines sauf si cette extension est de nature à porter la surface de plancher totale au-delà de 150 m<sup>2</sup>.
- travaux qui modifient l'aspect extérieur de la construction (création ou suppression d'une ouverture, pose d'une baie vitrée en remplacement de la porte d'un garage...)
- certains travaux de ravalement (modification couleur ou matériaux par exemple)
- aménagement d'un grenier entraînant une modification de l'aspect extérieur du bâtiment.
- changement de destination d'un bien sans modification de l'aspect extérieur du bâtiment
- installation d'une piscine d'une surface comprise entre 10 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> (même hors sol).
- Création d'une clôture en lotissement ou en zone UA

#### **Travaux nécessitant un permis de construire :**

- Le permis de construire est l'autorisation nécessaire pour toute construction sauf cas énumérés ci-dessus.

#### **Pour vous aider, voici une liste des demandes les plus fréquentes et des autorisations correspondantes :**

##### *Les piscines :*

- Piscine inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> (avec couverture inférieure à 1m<sup>80</sup>) : **aucune demande d'autorisation**
- Piscine comprise entre 10 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> (avec couverture inférieure à 1m<sup>80</sup>) : **déclaration préalable**
- Les piscine hors sol dites "tubulaires" ou "auto portées" (boudin gonflable) ne sont pas soumises à autorisation sauf si elles sont installées de façon permanente.
- **Toutes les autres piscines hors sol (bois, métal..) sont soumises à déclaration préalable si la surface du bassin est supérieure à 10 m<sup>2</sup>.**

##### *Les abris jardin, abri bois, carport, abri voiture :*

- Surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 5m<sup>2</sup> : **aucune demande d'autorisation**
- Surface de plancher ou emprise au sol comprise entre 5 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> : **déclaration préalable**
- Surface de plancher ou emprise au sol supérieur à 20 m<sup>2</sup> : **permis de construire**

*Les terrasses :*

- De plain pied, quelque soit sa surface : **aucune demande d'autorisation sauf périmètre délimité des abords du monument historique**
- Sur piloti : **déclaration préalable**

*Les modifications de façades :*

- Création ou suppression d'une fenêtre ou d'une porte : **déclaration préalable**
- Transformation d'un garage en pièce à vivre par l'installation d'une fenêtre ou d'une baie vitrée : **déclaration préalable**
- Peinture des volets d'une maison, grange, garage : **une déclaration préalable est nécessaire si elle engendre une modification de la couleur des volets**
- Changement de couleur d'une façade ou installation de bardage sur une façade : **déclaration préalable**

*Les autres cas :*

- Installation d'un portail ou d'une clôture en lotissement : **déclaration préalable**

## Combien il faut d'exemplaire dans mon dossier ?

### **Dépôt du dossier en version papier :**

Les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme doivent être déposés en mairie en plusieurs exemplaires dont le nombre varie en fonction du type de projet :

- Pour les certificats d'urbanisme (CU) : Le minimum est de 2 exemplaires pour les CU d'information, et 3 exemplaires pour les CU opérationnels
- Pour les permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager et permis de démolir, 4 exemplaires minimum sont nécessaires.

Un exemplaire supplémentaire du dossier est exigé si votre projet est situé dans un périmètre protégé (<https://www.ville-liffre.fr/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/PLU%E2%80%93Annexe-Servitudes-d-utilite-publique.pdf>).

Deux exemplaires supplémentaires sont exigés lorsque la demande s'accompagne d'une demande de travaux pour un établissement recevant du public.

### **Dépôt du dossier en version numérique :**

A partir du 1er janvier 2022, toutes les communes de plus de 3 500 habitants seront concernées par l'obligation de recevoir et d'instruire par voie dématérialisée les demandes de permis de construire, déclarations préalables et certificats d'urbanisme : c'est la dématérialisation de l'application du droit des sols (Démat ADS).

Pour permettre la dématérialisation de l'ADS sur le territoire, un guichet numérique des autorisations d'urbanisme (GNAU) est disponible depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et permet à toute personne de déposer un dossier d'autorisation de manière numérique. Le support dématérialisé du dépôt des autorisations d'urbanisme est accessible depuis : (<https://gnau.megalix.bretagne.bzh/lcc/gnau/#/>)

## Surface de plancher, surface taxable, emprise au sol, qu'est que c'est ?

Quelques définitions des termes employés pour les surfaces de vos constructions.

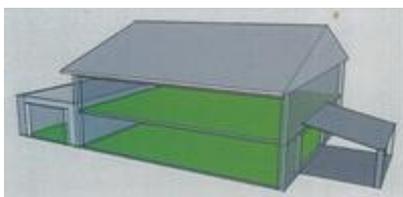


### **Surface taxable (ou fiscale):**

La surface taxable (autrement appelée surface fiscale), est 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 sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Cette surface servira de base au calcul de votre taxe d'aménagement. Elle comprend donc les places de stationnement couvertes et closes.



### **Surface de plancher :**

La surface de plancher est la somme des surface de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades. Puis on déduit les surfaces dédiées au stationnement, les vides et les trémies d'escalier et les hauteurs sous plafond inférieures à 1m80.

Avec l'emprise au sol, la surface de plancher permet de connaître le type de d'autorisation requise pour vos travaux ou votre construction.

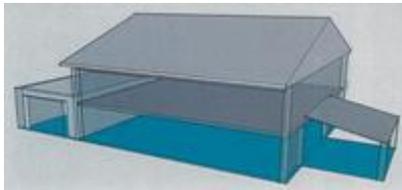


### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus (avant-toit, marquise...)

Comprend les murs extérieurs, les terrasses couvertes, les piscines.

Avec la surface de plancher, l'emprise au sol permet de connaître le type de d'autorisation requise pour vos travaux ou votre construction.



## Comment calcule t'on la surface de plancher d'une construction ?

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre,...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)

Pour vous aider à calculer la surface de plancher de votre construction, vous pouvez vous aider d'une méthode de calcul. <https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=13409-1&cerfaFormulaire=13703>

## Dans quel cas je dois avoir recours à un architecte ?

Vous êtes obligé de recourir à un architecte quand vous construisez un bâtiment autre qu'agricole, comme une maison individuelle, dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup> ou lorsque vous déposez au nom d'une personne morale.

Quand vous déposez un permis de construire pour agrandir une construction existante, vous êtes obligé de recourir à un architecte si la surface de plancher ou l'emprise au sol après travaux dépassent 150 m<sup>2</sup>. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20568>

## Comment transformer un local professionnel en logement ?

Un permis de construire est exigé si le changement de destination est accompagné de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

En outre, il est obligatoire de faire appel à un architecte si votre local fait plus de 150 m<sup>2</sup> de *surface de plancher*.

En dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable de travaux suffit. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2416>

## Que dois-je afficher sur mon terrain ?

Après délivrance d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration de travaux) un panneau doit être installé sur le terrain. Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme (un permis de construire, par exemple) doit afficher sur son terrain un extrait de cette autorisation. L'affichage se fait grâce à un panneau qui doit contenir impérativement certaines informations. Ce panneau doit être affiché pendant toute la durée des travaux. Il sert de point de départ aux tiers pour contester l'autorisation d'urbanisme.

### Où placer le panneau d'affichage ?

Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public.

### Combien de temps ?

Pendant toute la durée du chantier.

### Quelles dimensions ?

Le panneau doit être rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

### Où trouver le panneau d'affichage ?

Vous pouvez le fabriquer ou bien l'acheter en grande surface de bricolage ou chez un vendeur de matériaux.

### Contenu de l'affichage :

- Le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire
- Le nom de l'architecte, auteur du projet architectural
- La date de délivrance (ou l'autorisation tacite)
- Le numéro du dossier
- La nature du projet
- La date d'affichage en mairie du projet
- La superficie du terrain
- L'adresse de la mairie où le dossier peut-être consulté

## Combien de temps est valable mon permis de construire

Un permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez plus d'un an.

Vous pouvez demander la prolongation de votre autorisation si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous prévoyez d'interrompre le chantier durant plus d'1 an.

L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour 1 an.

La demande doit être faite par courrier en 2 exemplaires, 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité de 3 ans (ou avant l'expiration de votre 1<sup>re</sup> demande de prolongation). Ce courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2082>

## Je n'ai pas déclaré mes travaux qu'est que je risque ?

La déclaration est obligatoire, l'omission de ces démarches administratives constitue une infraction, risquant d'entraîner des sanctions diverses : une amende, une démolition.

## Avez-vous des terrains disponibles sur la commune ? / Je souhaite m'inscrire sur une liste pour l'acquisition de terrain sur la commune

La commune ne tient pas de liste pour l'acquisition de terrains. La commercialisation de ces derniers se fait via les aménageurs-promoteurs ayant des opérations sur la Ville.

Pour connaître les opérations en cours de commercialisation sur la Ville, vous pouvez vous reporter sur la page suivante : (<https://www.ville-liffre.fr/mon-quotidien/urbanisme-habitat/demarches-pour-se-loger/>)

Si vous souhaitez connaître les terrains à bâtir en dehors de ces opérations, nous vous conseillons de prendre attache auprès des professionnels de l'immobilier (agences immobilières, notaires....)

## J'ai oublié de déclarer mon ouverture de chantier

La déclaration d'ouverture de chantier (DOC) est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ses travaux. La DOC concerne uniquement les personnes qui détiennent un permis de construire ou un permis d'aménager. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

Si le code de l'urbanisme ne prévoit pas de sanction en cas de non-respect de cette obligation, le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier permet cependant à l'administration de connaître le début d'un chantier et de contrôler l'exécution des travaux, à travers le droit de visite et de communication ([article L. 461-1 du code de l'urbanisme](#)). Cela permet également de déclarer le démarrage du chantier dans les trois ans de validité de l'autorisation d'urbanisme (condition de sa validité)

Si celle-ci n'a pas été déposée dans les temps, vous pouvez le faire quand vous remarquez l'oubli.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1992>

## Quelles démarches à l'achèvement des travaux ?

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997>

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte) doit adresser une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. Cette déclaration est obligatoire pour les travaux ayant fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager ou d'un dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

La DAACT doit préciser si l'achèvement concerne :

- la totalité des travaux
- ou une tranche des travaux selon un programme autorisé (par exemple, en cas d'échelonnement des travaux dans le cadre de la construction de logements en l'état futur d'achèvement).

Lorsque les travaux sont effectués par tranche, la DAACT porte uniquement sur ces seules réalisations. Il y a donc autant de DAACT à adresser à la mairie qu'il y a de tranche de travaux à réaliser.

La DAACT doit être faite au moyen d'un formulaire. Celui-ci vous a pu vous être remis en même temps que votre autorisation d'urbanisme ([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_13408.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_13408.do))

Si les travaux concernent des bâtiments d'habitation neufs ou des maisons individuelles accolées ou superposées à un autre local, il faut en plus joindre à la DAACT une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation acoustique .

Si des règles d'accessibilité des personnes handicapées doivent être respectées (cas par exemple pour les établissements recevant du public), le formulaire doit être accompagné d'une attestation de conformité remise par la personne qui a effectué ce contrôle.

De même, si des normes techniques spécifiques (parasismiques et para-cycloniques) sont applicables, le formulaire doit être accompagné d'une attestation de conformité remise par la personne qui a effectué ce contrôle.

Si les travaux de construction ou d'extension prévoient une surface thermique et une surface de plancher supérieures à 50 m<sup>2</sup>, il faut en plus joindre à la DAACT une attestation indiquant que la construction respecte bien la [réglementation thermique 2012 \(RT 2012\) \[application/pdf - 2.6 MB](#)

Ce dossier (formulaire et attestations) doit être réalisé en 3 exemplaires et être déposé directement à la mairie de la commune où se situe le terrain ou être envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

## Quelles taxes d'urbanisme vont m'être demandées ? Quel est le montant des taxes d'urbanisme ?

### **Taxe d'aménagement :**

La taxe d'aménagement s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature. Elle s'applique également aux changements de destination des locaux agricoles. Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale.

La taxe d'aménagement (TA) est une taxe unique composée :

- d'une part communale ou intercommunale, (5%)
- d'une part départementale. (1.85%)

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

- Surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal) + (surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental)

La valeur forfaitaire en 2022 est de 820 € le m<sup>2</sup> hors Île-de-France - <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15416#:~:text=Les%20montants%20fix%C3%A9s%20pour%20,centre%20870%20%E2%82%AC%20en%202021>).

### **Redevance d'archéologie préventive :**

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22286>

Une personne publique ou privée qui prévoit de faire des travaux touchant le sous-sol doit verser une redevance d'archéologie préventive (RAP) destinée à financer les diagnostics archéologiques. Le versement de cette redevance et son calcul dépendent de la nature des travaux

La RAP est due pour les travaux soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme.

Deux conditions sont nécessaires :

- Il y a une opération de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, des installations ou aménagements de toute nature soumise à régime d'autorisation
- Il y a un impact sur le sous-sol (quel que soit sa profondeur)

Le fait générateur de la RAP est à la date :

- de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif,
- de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager,
- de la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
- du procès-verbal constatant l'achèvement de constructions réalisées sans autorisation ou en infraction.

### **Travaux avec étude d'impact ou d'affouillement**

La RAP est due pour les travaux qui donnent lieu à étude d'impact ou les travaux d'affouillement soumis à déclaration administrative préalable. La condition est que la surface au sol des travaux soit égale ou supérieure à **3 000 m<sup>2</sup>**. Cette RAP concerne par exemple les carrières, les routes, les voies ferrées, les canaux.

Le fait générateur de la RAP est :

- pour les travaux donnant lieu à une étude d'impact, à l'exception des zones d'aménagement concerté, l'acte qui décide, éventuellement après enquête publique, la réalisation du projet et en détermine l'emprise,
- pour les autres travaux d'affouillement, le dépôt de la déclaration administrative préalable. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain retenue est celle du programme général des travaux.

La RAP est calculée, selon la nature des travaux :

- par la direction départementale des territoires (DDT ou DDTM) dans le cas des travaux soumis à autorisation ou déclaration préalable,
- par le préfet de région ou la direction régionale des affaires culturelles (Drac) pour les autres travaux.

Pour les projets soumis à autorisation (permis de construire ou d'aménager) ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, le taux de la redevance correspond à 0,40 % de la valeur forfaitaire de l'ensemble immobilier, actualisée chaque année.

Comme en matière de taxe d'aménagement, un abattement de 50 % est applicable sur les valeurs suivantes pour :

- les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux d'habitation et leurs annexes constituant une résidence principale,
- Les locaux d'habitation et d'hébergement,
- les constructions abritant des activités économiques.

Pour une piscine découverte, la valeur forfaitaire est de 200 € par m<sup>2</sup> de bassin.

Exemple de calcul avec une résidence principale de 120 m<sup>2</sup> située hors Île-de-France en 2022 : [100 m<sup>2</sup> x (820/2) x 0,40 % = 164 €] + [20 m<sup>2</sup> x 820 x 0,40 % = 65.60 €] = 229,60 €

## Participation pour le financement de l'assainissement collectif

### Tarifs de la PFAC pour les constructions nouvelles et extensions

Le tarif pour la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) est calculé selon le barème suivant :

Destinations	Sous-Destinations	Tarifs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Exonérés
Habitation	Logement et Hébergement	20 € / m <sup>2</sup> pour les habitats individuels ou groupés 15 € / m <sup>2</sup> pour les logements collectifs ou intermédiaires 10 € / m <sup>2</sup> pour les logements sociaux (collectif ou maison individuelle)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma	20 € / m <sup>2</sup> pour les 100 premiers m <sup>2</sup> puis 10 € / m <sup>2</sup> supplémentaire à partir de 101 m <sup>2</sup>
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Exonérés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles	Exonérés 10 € / m <sup>2</sup> 10 € / m <sup>2</sup> à l'exception des bâtiments communaux ou intercommunaux
	Équipements sportifs Autres équipements recevant du public	Exonérés Exonérés
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie et Entrepôt	2 € / m <sup>2</sup> pour les 2000 premiers m <sup>2</sup> puis 1 € / m <sup>2</sup> pour les 8000 m <sup>2</sup> supplémentaires suivants pas de facturation supplémentaire au-delà de 10 000 m <sup>2</sup> de bâti
	Bureau Centre de congrès et d'exposition	20 € / m <sup>2</sup> pour les 100 premiers m <sup>2</sup> puis 10 € / m <sup>2</sup> supplémentaire à partir de 101 m <sup>2</sup>

Délibération Ville : <https://www.ville-liffre.fr/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/D17-263.pdf>

## Quel est le montant de la taxe foncière / Taxe d'habitation sur la commune

### **Montant de la taxe foncière :**

La TFPB est établie une fois par an, et pour l'année entière, d'après la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'imposition. La base d'imposition de la TFPB est égale à la moitié de la valeur locative cadastrale. La valeur locative est actualisée chaque année.

Les taux sont votés par les collectivités territoriales. Le montant de la TFPB s'obtient en appliquant le taux à la base d'imposition. [Taxe d'habitation sur la commune : https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A13839](https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A13839)

Le site [impot.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr) propose un simulateur pour vérifier si vous êtes concerné par une exonération ou une réduction. <https://www.impots.gouv.fr/portail/simulateur-de-la-reforme-de-la-taxe-dhabitation-pour-2020>

**À noter :** La suppression de la taxe d'habitation s'effectue progressivement jusqu'en 2023 :

En 2019, les ménages aux revenus modestes ont bénéficié d'un allègement de 65 % de leur taxe d'habitation ;

En 2020, les ménages aux revenus les plus modestes seront intégralement exonérés de taxe d'habitation ;

En 2021, les ménages aux revenus les plus élevés profiteront d'un dégrèvement de 30 % de leur taxe d'habitation ;

En 2022, les ménages aux revenus les plus élevés profiteront d'un dégrèvement de 65 % de leur taxe d'habitation ;

En 2023, tous les foyers seront exonérés de la taxe d'habitation.

→ Toutes vos questions sur la taxe foncière : <https://www.impots.gouv.fr/portail/questions/theme/taxe-foncieres/90>

## Où en est l'instruction de mon permis de construire ?

À la réception de votre demande de permis, la mairie vous délivre où vous envoie un récépissé. Il comporte un numéro d'enregistrement mentionnant le point de départ de la date à partir de laquelle les travaux pourront commencer.

Si votre dossier est incomplet, la mairie a 1 mois pour vous réclamer les pièces manquantes. Vous disposerez alors de 3 mois pour le compléter. Si vous ne fournissez pas les pièces manquantes, votre demande sera considérée comme rejetée.

Quand vous fournissez les pièces manquantes, le délai d'instruction repart à 0. Vous allez recevoir un récépissé de dépôt des pièces comme lors du dépôt de votre dossier.

L'instruction de votre permis de construire se déroule dans ces délais. Vous pouvez contacter le service urbanisme pour connaître l'avancée de ce dernier lorsque vous n'avez pas eu de retour à une semaine de la fin du délai théorique d'instruction : [urbanisme@ville-liffre.fr](mailto:urbanisme@ville-liffre.fr)

## Puis-je modifier une déclaration préalable ?

Il n'est pas possible de modifier une déclaration préalable de travaux. Si votre projet n'est plus le même il faudra faire une demande de retrait de la déclaration préalable initiale et en déposer une nouvelle.

## Quelle autorisation pour une clôture ? dois-je déclarer ma clôture ?

La réalisation d'une clôture nécessite une demande de déclaration préalable de travaux en zone UA <https://www.ville-liffre.fr/wp-content/uploads/sites/2/2019/06/PLU%E2%80%93Documents-graphiques-planche-1.pdf> ou lorsque le règlement du lotissement l'exige. Ce dernier peut également imposer que la clôture soit intégrée à la demande de permis de construire.

Hors lotissement et zone UA, il n'est pas nécessaire de faire une demande pour la réalisation d'une clôture. Il appartiendra alors aux administrés de s'assurer du respect des règles du PLU en vigueur dans leur zonage.