

GUIDE PRATIQUE des AUTORISATIONS d'URBANISME



Ce guide pratique a pour but de vous accompagner dans la constitution de votre dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

La Mairie est votre interlocuteur privilégié ; c'est auprès d'elle que vous trouverez l'essentiel des informations dont vous aurez besoin pour la création de votre dossier et tout au long de la procédure d'instruction.

²
Ce guide recense les informations d'ordre général qu'il est indispensable de connaître pour constituer une demande d'autorisation d'urbanisme. Malgré toute la rigueur apportée à la rédaction de ce document, nous ne pouvons garantir l'analyse de tous les cas de figure. Il appartient à chaque porteur de projet de vérifier la réglementation applicable et la procédure adaptée à son projet.

Attention, ce guide ne traite pas des règles spécifiques induites par le classement d'un terrain en zone de protection des monuments historiques puisque le commune de BOYER n'est pas concernée. Il est donc déconseillé de s'y référer pour un projet situé sur une autre commune.

SOMMAIRE

- Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?	Page 3
- Mon projet nécessite-t-il une autorisation d'urbanisme ?	Page 4
- Les différentes surfaces à prendre en compte	Page 5
- Les différents dossiers de demande d'urbanisme	Page 6
- Certificats d'Urbanisme (Cua et Cub)	Page 6
- Permis d'Aménager (PA)	Page 7
- Permis de Démolir (PD)	Page 7
- Déclaration Préalable (DP)	Page 8
- Permis de Construire (PC)	Page 9
- Autorisation de Travaux (AT)	Page 10
- Pose d'Enseigne (AP)	Page 10
- Les documents à transmettre	Page 11
- Plan de situation	Page 11
- Plan de masse	Page 12
- Plan de coupe	Page 12
- Plan des façades	Page 13
- Notice	Page 13
- Document graphique	Page 13
- Le circuit d'instruction des demandes d'urbanisme	Page 14
- A faire après obtention d'une autorisation	Page 15
- Affichage sur le terrain	Page 15
- Déclaration d'Ouverture de Chantier	Page 16
- Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux	Page 16
- Les évolutions possibles	Page 17
- Les différentes taxes	Page 18
- Taxe d'Aménagement	Page 18
- Redevance d'Archéologie Préventive	Page 18
- Récapitulatif	Page 19

Quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur ma commune ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique. Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme des communes de la Communauté de Communes Entre Saône et Grosne et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols.

Il permet de règlementer de façon détaillée les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles (types de constructions autorisées, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...).

Le PLUi doit obligatoirement respecter les règles imposées par les documents supérieurs : Code de l'Urbanisme, Loi Climat et Résilience, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ...

BON À SAVOIR

En plus des règles d'urbanisme, il vous faudra tenir compte d'autres dispositions réglementaires telles que les risques (Plan de Prévention des Risques Naturels...), les servitudes d'utilité publique (sites archéologiques, lignes électriques...), les normes constructives (normes parasismiques, réglementations thermiques et environnementales...), etc.

Les principaux zonages du PLUi

Zones U : zones déjà urbanisées et équipées.

Attention, un terrain situé en zone U signifie qu'il est en zone urbanisée, pas qu'il est constructible. En effet, d'autres éléments sont à prendre en compte : risques d'inondation, trame de jardin, accessibilité du terrain (réseaux, voie d'accès ...).

Zones AU : zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

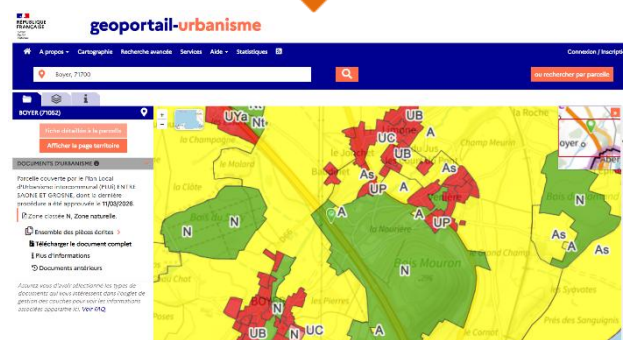
Zones A : zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique (constructibilité limitée).

Zones N : zones naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites et des milieux naturels (zones inconstructibles).

À NOTER

Retrouvez tous les documents du PLUi (zonages, règlement écrit et servitudes) ainsi que les règles applicables à votre terrain sur le site national :

www.geoportail-urbanisme.gouv.fr



Mon projet nécessite-t-il une autorisation d'urbanisme ?

La plupart des projets nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme. C'est la nature du projet, ainsi que sa surface, qui déterminent si une demande est nécessaire et, si oui, le type de dossier à déposer.

En cas de doute, n'hésitez pas à vous rapprocher de la Mairie.

Attention :

Construire sans autorisation constitue une infraction au Code de l'Urbanisme, passible de sanctions.

Les travaux ne nécessitant pas de demande d'autorisation d'urbanisme doivent toutefois respecter les règles du PLUi.

Où déposer ma demande d'autorisation d'urbanisme ?

Votre demande peut être déposée au secrétariat de maire mais également directement en ligne sur le GNAU (Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme).

Dépôt en ligne

→ Se rendre sur le site internet du GNAU à l'adresse <https://gnauchalonnais.operis.fr/gnau/#/>

→ Créer un compte ou utilisez vos identifiants France Connect

→ Choisir le dossier à créer et suivre la procédure

Vous recevrez alors un Accusé d'Enregistrement Electronique (AEE)

Dès que la Mairie a pris connaissance de votre dossier, elle délivrera un Accusé de Réception Electronique (ARE) et un numéro de dossier.

Le délais d'instruction débute à la réception de l'Accusé de Réception Electronique (ARE).

Attention :

Les demandes d'autorisation de création ou de modification d'enseignes ne sont pas réalisables depuis le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme du Grand Chalon.

Les différentes surfaces à prendre en compte

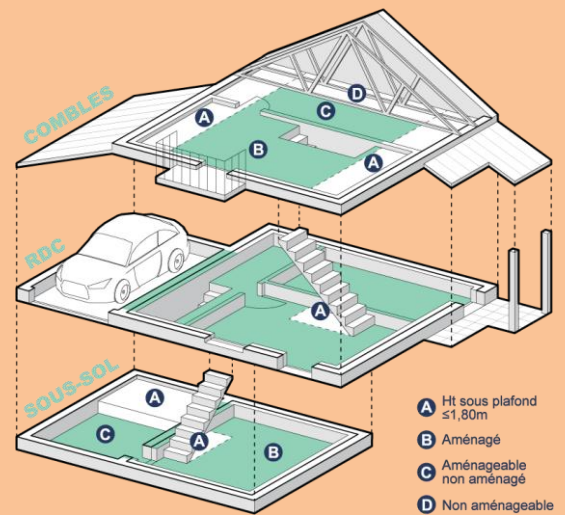
La surface de plancher

= Somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert (au nu intérieur des murs) et présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

Sont exclus :

- les surfaces de stationnement,
- les surfaces liées aux vides et trémies (passage de l'escalier par exemple),
- les piscines,
- les combles non aménageables.

Pour la construction de logements collectifs, d'autres éléments peuvent encore être déduits.



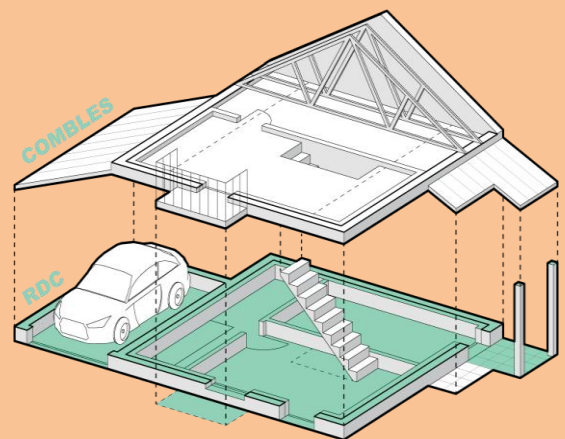
La surface du plancher permet de savoir si vous devez recourir à un architecte et le type de dossier d'urbanisme à déposer

L'emprise au sol

= Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris carport, piscine, abri de jardin, balcon...)

Sont exclus :

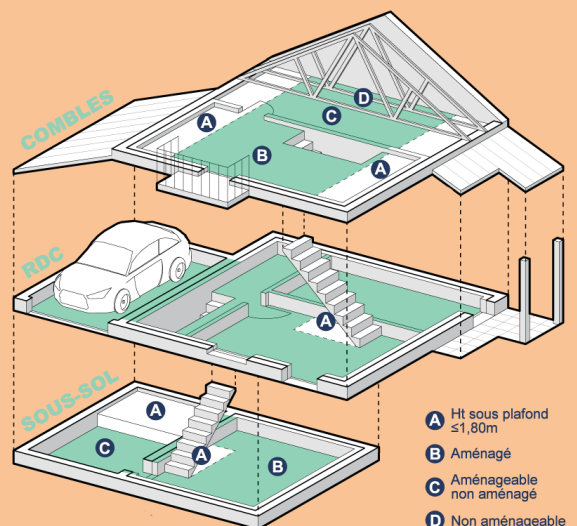
- les ornements (marquises...)
- les débords de toitures non soutenus par des poteaux.



L'emprise au sol détermine le type de dossier d'urbanisme à déposer

La surface taxable

= Surface de plancher
+ combles non-aménageables
+ garages.



La surface taxable est utilisée pour le calcul de la taxe

Les différents dossiers de demandes d'urbanisme

Le Certificat d'Urbanisme - CU

C'est un document d'information recensant l'ensemble des règles et contraintes pesant sur le terrain. Il permet de bénéficier du maintien des droits à construire pendant 18 mois (à compter de la délivrance du Certificat). Durant cette période, aucune nouvelle règle ou nouvelle taxe ne peut vous être imposée, sauf pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Certificat d'Urbanisme d'information (CUa)

Il répertorie les dispositions d'urbanisme, zonages, servitudes d'utilité publique, limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb)

En plus des éléments présents dans un CUa, il précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet en particulier et indique l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (eau, électricité, assainissement...).

Pour les CUb, la demande doit être accompagnée d'une courte description du projet, de sa localisation et de la destination des bâtiments projetés.



Attention :

Un CU n'est pas une autorisation d'urbanisme mais un document d'information. Pour réaliser votre projet, vous devrez déposer une déclaration préalable, un permis de construire ...

BON À SAVOIR

Vous pouvez demander une prolongation de validité d'un an de votre CU (à déposer en mairie 2 mois avant la date d'expiration).

Délais d'instruction

CUa : 1 mois - CUb : 2 mois

À NOTER :

Vous pouvez déposer votre demande sur le GNAU (voir page 4).

Le Permis d'Aménager - PA

Un dossier de PA est à déposer pour tout projet de :

→ création d'un lotissement comprenant des voies, espaces ou équipements communs à plusieurs lots.

→ création ou agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs.



Délai d'instruction
3 mois



À NOTER :

Vous pouvez déposer votre demande sur le GNAU (voir page 4).

BON À SAVOIR

En cas d'évolution du projet après obtention de l'autorisation (modification des voies d'accès, du règlement du lotissement...) vous pouvez déposer une demande de permis d'aménager modificatif.

Il est également possible de modifier le titulaire du PA en déposant une demande de transfert en mairie ou sur le GNAU.

Le Permis de Démolir - PD



La commune de BOYER n'est pas soumise à l'obligation de demande de permis de démolir.

En revanche, si votre projet de démolition est associé à une construction nouvelle, la démolition devra être déclarée dans votre demande de permis de construire.

À NOTER :

Vous pouvez déposer votre demande sur le GNAU (voir page 4).

La Déclaration Préalable de travaux - DP

Une DP est à déposer pour tout projet de :

→ construction nouvelle d'une surface comprise entre 5 et 20 m² (emprise au sol et/ou surface de plancher). Seuil porté à 40m² en zone U du PLUi.

Attention : Si les travaux ont pour effet de porter la surface de plancher de l'ensemble du bâtiment à plus de 150 m², un Permis de Construire doit être déposé et le recours à un architecte est obligatoire.

→ construction d'une piscine non couverte dont la surface du bassin est comprise entre 10 et 100 m². Attention : il est interdit de construire une piscine de plus de 50 m² dans certaines zones du PLUi.

→ modification de l'aspect extérieur d'une construction : modification de couleur ou de revêtement des façades, réfection de toiture, création/modification/suppression d'ouvertures, installation de panneaux solaires, changement des menuiseries extérieures (fenêtres, portes, volets).

→ changement de destination de la construction, sans autre modification.

→ installation d'une clôture, pose d'un portail.

→ division foncière (lotissement) s'il n'y a pas d'équipements ou d'espaces communs.



BON À SAVOIR

En cas d'évolution du projet après obtention de l'autorisation (modification des couleurs, des dimensions, des matériaux...) vous pouvez déposer une DP modificative.

Il est également possible de modifier le titulaire d'une DP en déposant une demande de transfert en mairie ou sur le GNAU.

À NOTER :

Vous pouvez déposer votre demande sur le GNAU (voir page 4).

Délai d'instruction

1 mois

Le Permis de Construire - PC

Un dossier de PC est à déposer pour tout projet de :

→ construction d'une emprise au sol et/ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m² (40 m² pour les extensions en zone U du PLUi).

→ changement de destination d'une construction avec modification des façades ou des structures porteuses du bâtiment.

→ construction d'une piscine non couverte dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m² (autorisée seulement en zone UP).

→ construction d'une piscine couverte (hauteur supérieure à 1,80 m) dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

Attention : Le recours à un architecte est obligatoire pour les projets de construction de plus de 150 m² de surface de plancher, les extensions portant la surface totale après travaux à plus de 150 m², les constructions agricoles de plus de 800 m² (2 000 m² pour les serres) et pour les personnes morales.

Délais d'instruction

Maison : 2 mois

Autre projet : 3 mois

BON À SAVOIR

En cas d'évolution du projet après obtention du permis de construire (modification de la disposition ou de la taille des ouvertures, changement de la couleur de l'enduit, ...) vous pouvez déposer une demande de permis de construire modificatif.

Il est également possible de modifier le titulaire du PC en déposant une demande de transfert en mairie ou sur le GNAU.

À NOTER :

Vous pouvez déposer votre demande sur le GNAU (voir page 4).



Autorisations de travaux - AT

Une demande d'**AT** est à déposer pour tout projet de :

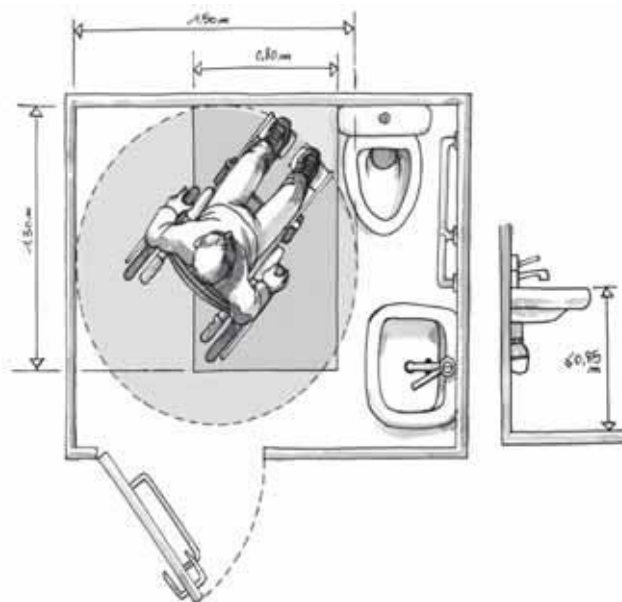
- construction,
- aménagement
- modification

d'un Établissement Recevant du Public (ERP)
(Ex : modification des circulations intérieures, changement d'activité).

Délais d'instruction
AT : 4 mois
(5 mois si lié à un PC)

À NOTER :

Vous pouvez déposer votre demande sur le GNAU (voir page 4).



BON À SAVOIR

Lorsque les travaux sur un ERP nécessitent le dépôt d'un Permis de Construire, l'AT est à joindre en annexe du PC.

Pose d'Enseigne - AP

Une demande d'**AP** doit être déposée pour tout projet de :

- pose d'une enseigne commerciale
- pose de préenseigne, ou de matériel supportant de la publicité.

Attention

Votre demande doit respecter le règlement national de publicité.

Délais d'instruction
AP : 2 mois



À NOTER :

Les demandes d'AP ne peuvent pas être déposées sur le GNAU, elles doivent être déposées en mairie.

Les documents à transmettre

Attention, seules les pièces principales sont ici détaillées, d'autres éléments peuvent être nécessaires en fonction du projet (se référer au bordereau de pièces jointes du Cerfa correspondant à la demande).

Plan de situation

Le plan doit présenter suffisamment de points de repère pour localiser le projet sur la commune (église, nom du hameau, axes structurants, cours d'eau ...).

Vous pouvez utiliser les fonds de carte disponibles sur les sites :

www.cartes.gouv.fr ou
cadastre.gouv.fr

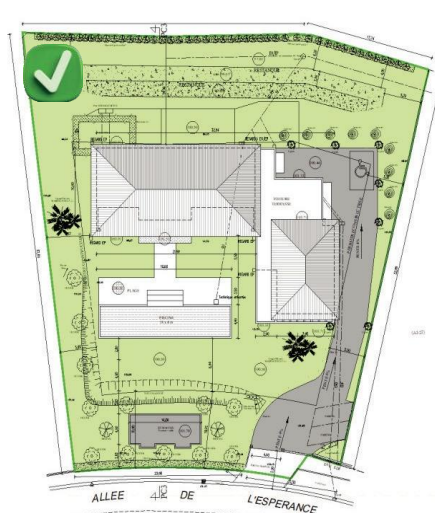


Plan de masse

Il correspond au dessin du projet sur le terrain, vu depuis le ciel.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- Les dimensions des constructions (hauteur, longueur, largeur)
- Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies, par rapport aux autres constructions existantes sur le terrain,
- La topographie du terrain naturel avant travaux et les aménagements extérieurs projetés (terrassement, mur de soutènement, végétation, clôtures, haies, revêtement...),
- L'accès au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage,
- Les stationnements intérieurs et extérieurs (dimension standard d'une place de stationnement 2,5 m x 5 m),
- L'orientation (Nord), l'échelle,
- Les points et angles de prises de vues,



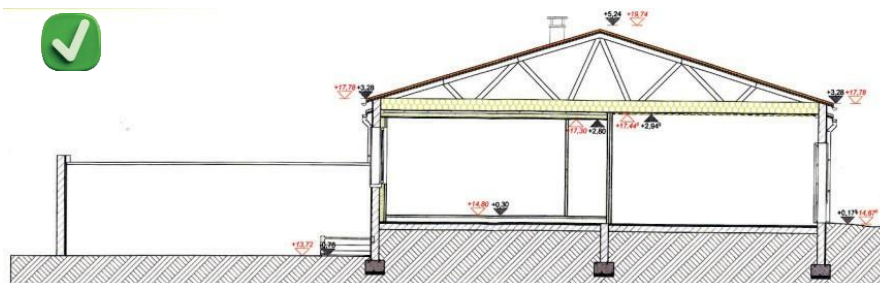
- Les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs mis en place.

Si votre parcelle n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, vous devez prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour valider le dispositif d'assainissement individuel à mettre en place. L'implantation et les caractéristiques de ce dispositif devront être reportées sur le plan masse.

Attention : Il faut distinguer, sur 2 feuilles séparées, le plan de masse de l'état actuel et le plan de masse projeté.

Plan de coupe

Le plan de coupe doit permettre de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction. L'axe de la coupe traverse la construction au point le plus défavorable des mouvements de terrain.



Informations devant apparaître sur ce plan :

- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux,
- La hauteur au faîtege et à l'égout de toiture, le niveau de la dalle, la pente du toit...
- L'échelle du document, les limites du terrain,
- L'environnement du terrain (route, végétation...).



Attention : il ne faut pas confondre plan en coupe et plan de niveau. La coupe permet de visualiser l'implantation de la construction dans le profil du terrain. Les plans de niveau permettent de visualiser la répartition des pièces de chaque étage.

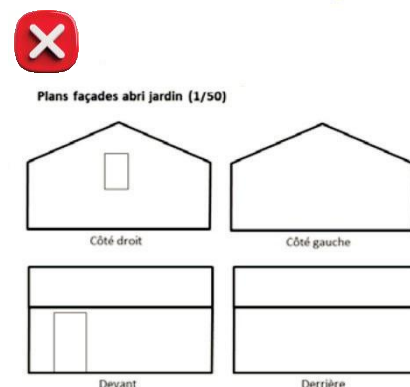
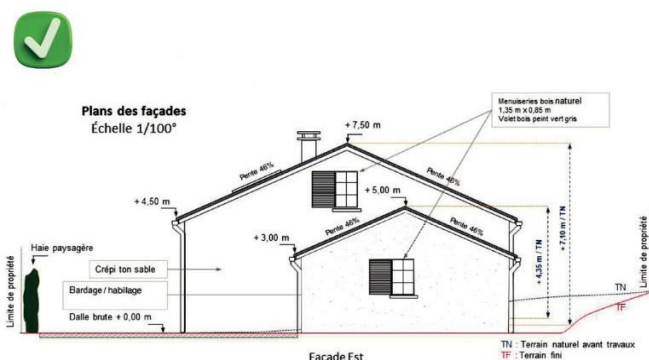
Plan des façades

Les plans de façades et de toitures doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée.

Toutes les façades de la construction, ainsi que le plan de la toiture, doivent être fournis.

Informations devant apparaître sur ce plan :

- Organisation des ouvertures (dimensions, alignement, vantaux, petits carreaux, volets, couleurs, matériaux...)
- Type de revêtement (crépi, pierres apparentes, bardage bois), coloris et éléments de décors,
- Le profil du terrain naturel et du terrain fini après travaux,
- Indication de hauteur au faîtege et à l'égout de toiture,
- Échelle du document, orientation façade, pente de toiture.



Attention : Dans le cas de travaux sur une construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions par rapport à l'existant. Il convient donc de faire apparaître l'état initial et l'état futur des façades.

Informations devant apparaître dans la notice :

1 - L'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

2 - Vos choix pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages :

- Aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé,
- Traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer,

→ Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants,

→ Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain,

→ Matériaux et couleurs des constructions,

→ Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement,

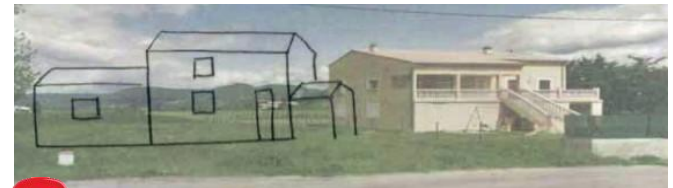
→ Emprise au sol de la construction projetée.

Le document graphique (insertion du projet dans l'environnement)

Ce document peut être réalisé à partir d'une photographie du terrain.

Il permet de mieux appréhender l'intégration de la construction dans le site. Attention, les proportions par rapport aux constructions existantes doivent être respectées.

L'accès doit être visible, le volet paysager détaillé (clôture, haies, arbres plantés, ...), les matériaux et teintes doivent apparaître ainsi que certains détails architecturaux (fenêtres à battants, volets, assises de fenêtres...).



Les photographies

Les photographies du projet dans son **environnement proche** doivent être en couleur.

Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de masse.

Les photographies du projet dans son **environnement lointain** doivent être en couleur et montrer les bâtiments et/ou paysages existants autour du projet. Une photographie aérienne n'est pas suffisante car elle ne permet pas de voir l'architecture des maisons environnantes, ni la manière dont elles s'intègrent au site.

Le circuit d'instruction des demandes d'urbanisme

Dépôt de votre dossier en mairie ou sur internet

1 - **La mairie enregistre votre dossier** et vous délivre un récépissé, preuve du dépôt de votre demande (document à conserver). Le récépissé est électronique si votre demande a été déposée sur le GNAU.

2 - **La mairie transmet votre dossier au service instructeur** qui en vérifie la complétude.

Etude de votre dossier par le service instructeur

1er cas :

Votre dossier est complet et il n'y a pas de modification du délai d'instruction de droit commun.



2ème cas :

Votre dossier est incomplet et / ou nécessite l'avis d'un service extérieur.



La Mairie vous envoie un courrier, sous 1 mois, vous indiquant le nouveau délai d'instruction de votre demande et / ou vous demandant de compléter votre dossier sous 3 mois.

À noter : tant que le dossier n'est pas complet, le délai d'instruction est suspendu.

Le délai d'instruction redémarre à la date de dépôt des pièces complémentaires.



Le service instructeur instruit votre demande et transmet une proposition d'arrêté au Maire



La Mairie vous transmet votre autorisation d'urbanisme



Votre dossier est envoyé au contrôle de légalité.

À NOTER : Votre autorisation peut être contestée par le préfet et retirée pour illégalité. Il est conseillé d'attendre le délai réglementaire de 2 mois avant de commencer les travaux.

Si aucune décision ne vous a été notifiée à l'issue du délai d'instruction, vous pouvez considérer que votre demande est acceptée. On parle alors d'autorisation tacite.

BON À SAVOIR

Les autorisations d'urbanisme sont valables 3 ans, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps. Une fois les travaux commencés, l'autorisation reste valide tant que les travaux ne sont pas suspendus plus d'une année. Si les travaux n'ont pas démarré dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme devient caduque. La poursuite des travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.

A faire après obtention d'une autorisation d'urbanisme

Avant de démarrer votre chantier, il reste encore quelques formalités à remplir. Elles vont permettre de sécuriser votre autorisation, notamment en cas de recours. Elles sont également utiles à la Mairie pour suivre vos travaux et vérifier le respect de l'autorisation délivrée.

Affichage sur le terrain

Un affichage doit être réalisé dès l'obtention de l'autorisation et doit perdurer pendant toute la durée du chantier.

A partir du jour où le panneau est installé sur le terrain du projet, le délai de recours des tiers commence à courir, et ce, pour une durée de 2 mois. Cela signifie que, durant cette période, vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s'ils s'y opposent. Aussi, il est préférable d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé pour entamer les travaux.

Le panneau d'affichage doit mentionner :

- l'identité du bénéficiaire de l'autorisation,
- la date et le n° de l'autorisation,
- la nature du projet,
- la superficie du terrain,
- la surface de plancher autorisée,
- la hauteur des constructions,
- l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- les informations concernant les recours

Le panneau doit être rectangulaire et les dimensions supérieures à 80 cm. Il doit être lisible de la voie publique et des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Des panneaux conformes sont disponibles dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : toutes les autorisations d'urbanisme sont concernées par l'obligation d'affichage.

Au démarrage des travaux autorisés par un permis de construire ou un permis d'aménager, il est nécessaire de déposer en Mairie une Déclaration d'Ouverture de Chantier.

La Mairie vérifiera alors que les travaux ont bien démarré dans le délai imparti.

À NOTER :

Une occupation temporaire du domaine public (stationnement d'une benne sur le domaine public, pose d'un échafaudage, ...) ou une permission de voirie (création d'accès) peuvent être nécessaires. Prenez contact avec la mairie pour obtenir les formulaires à remplir.

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

À la fin du chantier, vous devez déposer une DAACT en Mairie.

Le formulaire Cerfa vous permet de déclarer sur l'honneur que les travaux ont été réalisés conformément aux déclarations du dossier et aux prescriptions figurant dans votre autorisation.

Dans certains cas, la DAACT devra être accompagnée de certificats spécifiques (ex : attestation d'accessibilité, attestation relative à la réglementation thermique, attestation acoustique...)

Attention : toutes les autorisations d'urbanisme sont concernées par la DAACT.

Si vous souhaitez vendre votre bien, même des années plus tard, ce document sera demandé par les notaires.

À NOTER :

A réception de la DAACT, la Mairie dispose d'un délai de 3 mois pour réaliser une visite de conformité. A l'issue de cette visite, si les travaux ne sont pas conformes, le Maire pourra contester votre DAACT et vous demander de régulariser les travaux pour qu'ils soient conformes à votre déclaration et aux prescriptions éventuelles.

Au-delà de 3 mois, le Maire ne peut plus contester la conformité des travaux réalisés.



Les évolutions possibles

Modification de projet

Il est possible de modifier un projet accordé suite à un permis de construire, un permis d'aménager ou une déclaration de travaux. La modification doit être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du projet initial.

La demande de modification ne peut être déposée que si l'autorisation est toujours en cours de validité (et que la DAACT n'a pas été déposée).

Transfert d'autorisation

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme est accordée, elle est rattachée au demandeur du permis (= titulaire de l'autorisation).

L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert.

Le bénéficiaire du transfert devient alors le redevable de la taxe d'aménagement.

La demande de transfert ne peut être déposée que si l'autorisation initiale est toujours en cours de validité.

Prorogation d'autorisation

Il est possible de demander à ce que la durée de validité d'une autorisation soit prorogée.

La demande doit être déposée au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

PC, PA et DP peuvent être prorogés 2 fois pour une durée d'un an maximum. Les CU peuvent être prorogés seulement 1 fois d'un an.

La demande de prorogation ne sera acceptée que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas évolué.

La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Retrait d'autorisation

Le titulaire d'une autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ces travaux, peut, à tout moment, demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée (attention, les travaux ne doivent pas avoir été commencés).

La demande doit être adressée par courrier à la Mairie.

Cette démarche permet de ne pas être redevable des taxes.

Les différentes taxes

La Taxe d'Aménagement (TA)

La TA est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les opérations de construction, d'aménagement, d'agrandissement ou de changement de destination.

Le calcul de cette taxe repose sur :

→ **la surface taxable**

(= surface de plancher + combles non aménageables + garages, voir page 5)

→ **les taux fixés par les collectivités**

(en 2026 : taux communal de BOYER = 2,5 %, taux département de Saône et Loire = 1.3 %)

→ **les valeurs forfaitaires**

(en 2026 : 892 €/m² pour les constructions, forfait de 2 928€/place de stationnement, 251€/m² pour les piscines...)

→ **les abattements éventuels**

(50% sur les 100 premiers m² pour les constructions à usage d'habitation, les locaux industriels et artisanaux par exemple).

Taxe d'Aménagement

=

surface (m2) x valeur forfaitaire(€) x taux (%)

Exemple pour un maison de 120 m²
(autorisation obtenue en 2026) :

$$TA = [(100 \times (892/2)) + (20 \times 892)] \times 2,5\% = 1\,561\text{€ (part communale)}$$

+

$$[(100 \times (892/2)) + (20 \times 892)] \times 1,3\% = 812\text{€ (part départementale)}$$

Soit un total de = 2 373€

BON à SAVOIR

Les services de l'Etat (DGFIP) sont chargés du recouvrement de cette taxe.

Vous devez déclarer sur votre espace sécurisé du site des impôts (« mes biens immobiliers »), les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement, dans un délai de 90 jours après l'achèvement des travaux au sens fiscal (autrement dit lorsque la construction est utilisable, pas lorsque l'ensemble des travaux déclarés sont réalisés).

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1500 €, le paiement est unique. S'il dépasse 1500 €, il est divisé en 2 parts égales (1 part 90 jours après l'achèvement de vos travaux et 1 part 6 mois après).

ATTENTION :

La déclaration à faire auprès des impôts pour la TA est différente de la DAACT.

Les 2 démarches sont obligatoires.

La Redevance d'Archéologie Préventive

Elle est due dès que le projet prévoit la création de terrassements.

Son mode de calcul est identique à celui de la taxe d'aménagement (TA), avec un taux applicable de 0,4%.

Son recouvrement s'effectue en une seule échéance (12 mois).

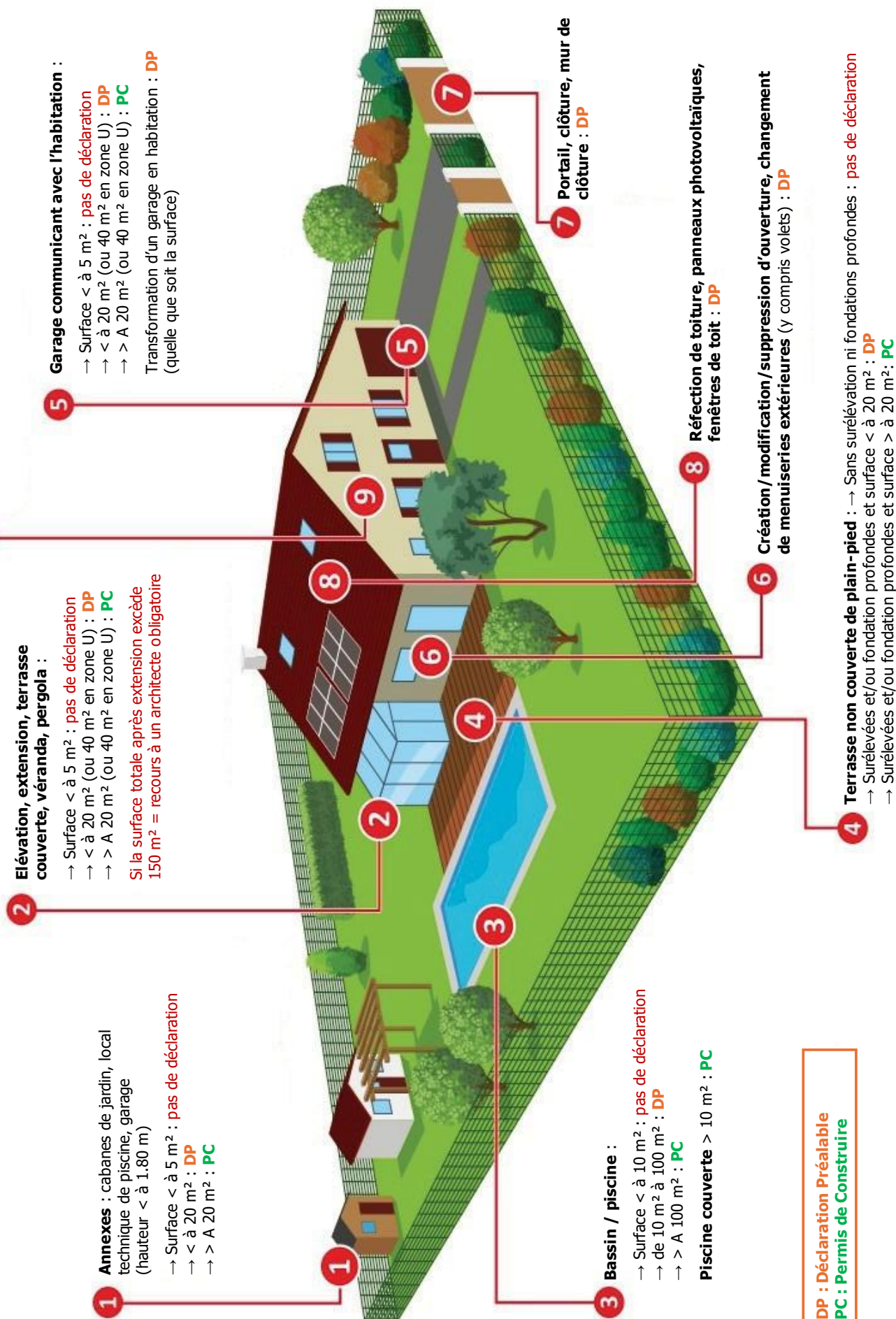
Exemple pour une maison de 120 m²

$$[(100 \times (892/2)) + (20 \times 892)] \times 0,4\% = 250\text{€}$$

Récapitulatif



Les projets dispensés de formalités doivent tout de même respecter les règles du PLUi.
Les divisions foncières sont également soumises à déclaration préalable.



DP : Déclaration Préalable
PC : Permis de Construire

NUMÉROS UTILES

Secrétariat de mairie de BOYER

mairie@boyer71.fr

03 85 51 03 69

Syndicat Intercommunal des Eaux du Tournugeois

leseauxdutournugeois@orange.fr

03 85 27 03 20

Service Assainissement Communauté de Communes entre Saône et Grosne

accueilassainissement@cc-saonegrosne.fr

03 85 44 91 92

SPANC Communauté de Communes entre Saône et Grosne

spanc@cc-saonegrosne.fr

03 85 99 80 07

Service instructeur LE GRAND CHALON

droitdessols@legrandchalon.fr

03 58 09 20 40