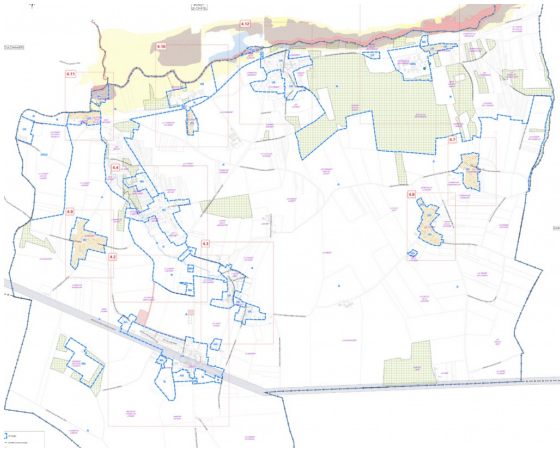




L'URBANISME



Le Plan Local d'Urbanisme actuel, approuvé le 7 mars 2014 et modifié le 4 mars 2016, organise le développement de la commune en fixant les règles d'urbanisme : zones constructibles, coefficient d'occupation des sols, prescriptions architecturales...

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer un permis (permis de construire, d'aménager...) ou une

déclaration préalable.

Depuis le 1er mars 2017 le recours à un architecte pour réaliser un projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol totale dépasse 150 m² (bâtiment existant inclus).

À noter les personnes qui engagent des travaux sur la commune sans dépôt de dossier préalable en mairie risquent une sanction : cela va de l'arrêt des travaux jusqu'à la démolition en cas de non-conformité avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme en cours.

Le titulaire d'une autorisation d'urbanisme (ou la personne qui a dirigé les travaux, par exemple l'architecte) doit adresser une déclaration d'achèvement des travaux à la mairie pour signaler la fin de ses travaux. Un contrôle de conformité sera effectué par le maire-adjoint.



Pourquoi la taxe d'aménagement ?
 art. L.331-1 à L.331-34 du code de l'urbanisme
et la redevance d'archéologie préventive
 art. L.524-2 du code du patrimoine

Janvier 2016

Le permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) qui vous a été accordé est obligé à la taxe d'aménagement (TA) et la redevance d'archéologie préventive (RAP). Cette taxe est levée en partie à votre commune, ou département et à la région qui en fixe le taux par délibération. Elle permet d'assurer le financement des équipements publics.

Cette taxe est due quel que soit l'achèvement des travaux, **débutés ou non, terminés ou non**.

La municipalité a des obligations précises et due dès lors que les travaux ont été aménagés affecter le sous-sol, **quelle que soit la profession.**

1. Les surfaces taxable
 Elle correspond à la somme des surfaces de plancher classées et couvertes de plus de 5m², sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite uniquement des surfaces de menuiseries extérieures, des escaliers et des rampes. Les surfaces de stationnement classées et couvertes (garages) sous ou sur les toitures aménageables et les toits de jardin **équipés ou non** sous condition délicate par la commune ou le département **ne sont pas taxables.**

2. Les installations et aménagements
 Les installations et aménagements tels que : piscine et son abri, place de stationnement extérieure, emplacement collectif, réservoirs modernes de bords, colonnes, pannes photovoltaïques ou qui **sont également soumis**.

3. Le calcul est effectué par la direction départementale des territoires (DDT)
 La **taxe d'aménagement est le résultat de produit de trois facteurs** :
 - la surface taxable classée
 - la valeur forfaitaire au mètre carré de surface de construction (825€ en Df en 2016)
 - le taux déduit par la commune, le département et la région.

4. Pour régulariser la taxe concernant les installations et les aménagements du § 2
 Il peut régulariser la **redevance d'archéologie préventive (RAP)**
 Exemple de calcul : **Voir au verso**

5. Pour régulariser la taxe pour création de locaux de bureaux, stockage ou commerces

6. Le paiement : la taxe est perçue par la direction départementale des finances publiques (DDFP), n'envoyez pas de chèque à la DDT
 Les modalités de paiement de cette taxe vous seront précisées sur le titre de paiement qui vous sera adressé par la direction départementale des finances publiques (DDFP ou DDFP)
 Si le montant total de la taxe excède 1500 euros, la taxe est exigible en deux échéances, vous recevrez donc deux titres de paiement successivement.

Toute demande d'échelonnement du paiement est à adresser au centre des finances publiques dont les coordonnées figurent au dos de votre titre de perception.

7. Compétences
 La collectivité locale peut apporter cette information au moment du dépôt de l'authorisation de construire

Important : En cas de renonciation à votre projet de construction, il vous appartient de nous transmettre un avis de caducité ou une attestation de caducité délivrée par le maître d'ouvrage établissant l'annulation des taxes d'aménagement.

Direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
 www.seine-et-marne.fr/Pages/urbanisme.aspx

Vos travaux peuvent être soumis à différentes taxes (taxe d'aménagement, redevance archéologique, PFAC...)

La taxe d'aménagement se compose de la part communale (taux: 5%), de la départementale (taux 2,2%), de la part régionale (1%). La redevance d'archéologie préventive est de 0,55%.

DOCUMENTS À TÉLÉCHARGER

Délibération instaurant la taxe d'aménagement

Délibération délégation du Droit de Préemption Urbain à la CA Coulommiers Pays de Brie

Délibération approbation du PLU

Délibération modification simplifiée du PLU

Orientation d'aménagement et de programmation

Réglementation PLU

PLU Plan de zonage général

PLU Plan de zonage Bourg

PLU Plan de zonage Le Chailloy

PLU Plan de zonage La Bretonnière

PLU Plan de zonage La Couture

PLU Plan de zonage La Tuilerie Caboche

PLU Plan de zonage Le Buisson

PLU Plan de zonage Le Martroy

PLU Plan de zonage Les Champretôts

PLU Plan de zonage Les Petits Aulnoys

PLU Plan de zonage Montigny

PLU Plan de zonage La Fontenelle

COMMUNE DE CHAILLY-EN-BRIE

2 rue du Merisier
77120 CHAILLY-EN-BRIE
01.64.03.09.61

Nous contacter

