

GUIDE DE
L'URBANISME





La Ville de Yerres est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), fruit d'un travail complexe et long, d'échanges multiples avec les Yerrois et les organismes publics associés. Ce document fondamental définit les grands choix municipaux pour les prochaines années.

Il traduit en particulier le caractère résidentiel de notre commune et le respect d'un urbanisme à taille humaine. Il traduit aussi notre souhait de valoriser notre cadre de vie exceptionnel et notre volonté permanente de rechercher une certaine esthétique urbaine.

En choisissant d'habiter à Yerres et d'effectuer des travaux dans votre lieu de résidence, vous contribuez à cultiver l'identité si singulière de notre commune et vous participez à la préservation et à l'amélioration de notre cadre de vie commun.

Cependant, les règles d'urbanisme sont nombreuses, parfois compliquées, et la réglementation liée aux travaux peut paraître difficile. C'est pourquoi le Service municipal de l'Urbanisme a conçu ce Guide pour vous aider dans vos démarches, anticiper les questions que vous pouvez vous poser dans l'accomplissement de vos projets de travaux, d'agrandissement ou d'aménagement.

Conservez-le précieusement !

Olivier Clodong

Maire de Yerres
Conseiller départemental
de l'Essonne

Laetitia Dorot

Adjointe au maire,
chargée de l'Urbanisme
et du Développement
économique

CE GUIDE PERMET À TOUS LES USAGERS D' APPRÉHENDER AU MIEUX LES DIFFÉRENTES DÉMARCHES RELATIVES À LEURS TRAVAUX

1. [Comment déterminer le type d'autorisation à demander ?](#) P. 9
2. [Comment sera traitée ma demande ?](#) P. 13
3. [Quelles sont les pièces attendues dans mon dossier ?](#) P. 21
4. [Le Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme](#) P. 31
5. [Quelles démarches après l'obtention de mon dossier ?](#) P. 33
6. [Les taxes d'urbanisme](#) P. 37
7. [Lexique](#) P. 41
8. [Contacts et liens utiles](#) P. 45



LE SERVICE DE L'URBANISME VOUS RENSEIGNE

- Accueil téléphonique du lundi au vendredi : **01 69 49 77 41**
- Accueil physique du public uniquement sur rendez-vous
- Mail : serviceurbanisme@yeres.fr
- [Le guichet numérique pour déposer vos dossiers](#)

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le [Plan Local d'Urbanisme](#) est accessible et téléchargeable sur le site de la ville.

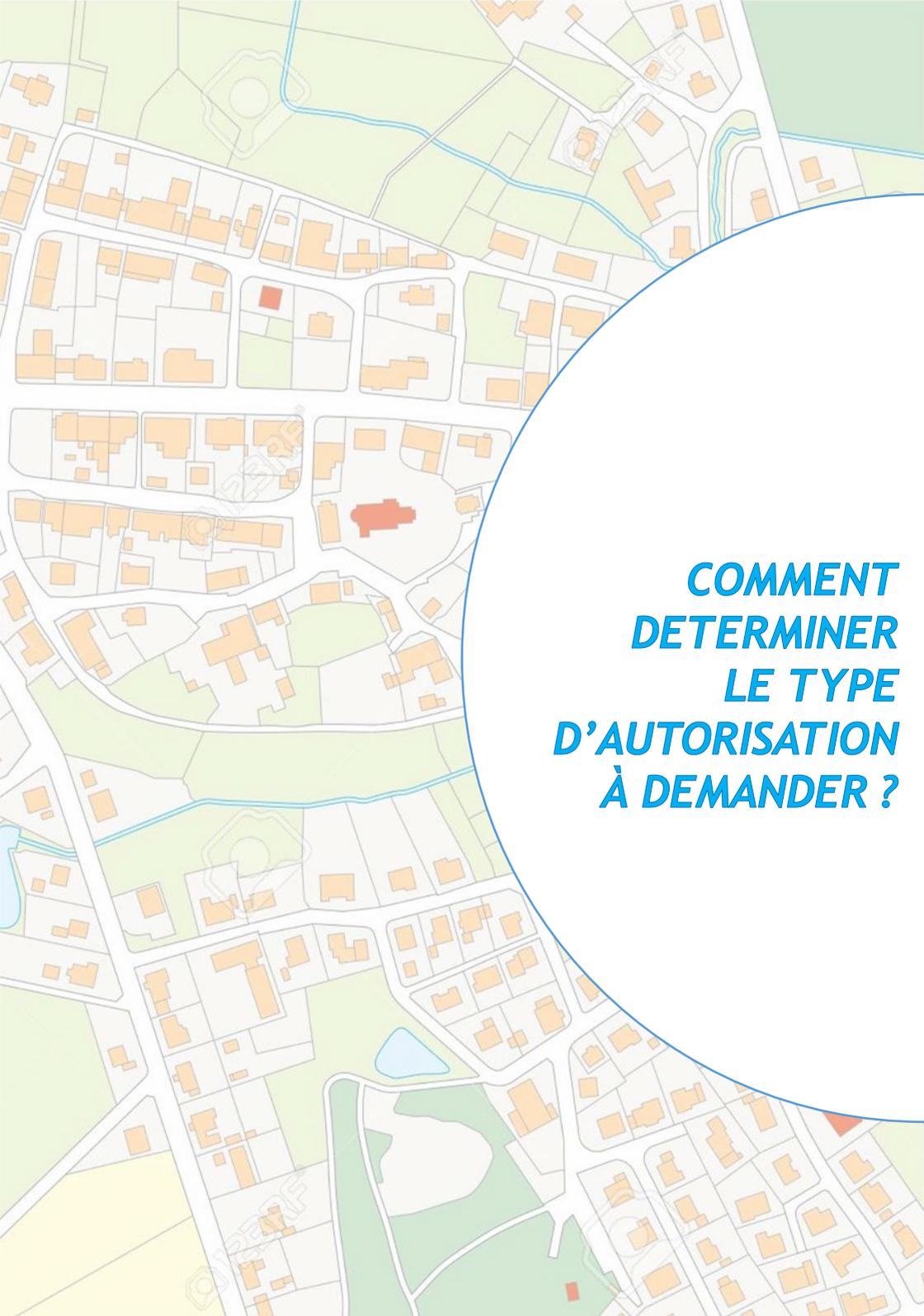
1. Savoir dans quelle zone se situe mon terrain ([plan de zonage](#))
2. Lire le [règlement](#) associé à la zone
3. Rencontrer les instructeurs du service urbanisme pour échanger sur les règles et avoir un avis sur mon avant-projet.

LE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE (ENSEIGNES)

Le [Règlement Local de Publicité](#) est accessible et téléchargeable sur le site de la ville.

1. Savoir dans quelle zone se situe mon local ([plan de zonage](#))
2. Lire le [règlement](#) associé à la zone ainsi que la [chartre des vitrines et enseignes commerciales](#)
3. Rencontrer les instructeurs du service urbanisme pour échanger sur les règles et avoir un avis sur mon avant-projet.





**COMMENT
DETERMINER
LE TYPE
D'AUTORISATION
À DEMANDER ?**

Avant tout, quelques abréviations utiles :

SO : sans objet, pas de dossier à déposer

DP : déclaration préalable

PC : permis de construire

PA : permis d'aménager

PD : permis de démolir

AT : autorisation de travaux (ERP)

AP : autorisation préalable (enseigne)

PMH : périmètre monument historique

SDP : surface de plancher

ES : emprise au sol

TYPE DE TRAVAUX	CARACTERISTIQUES		SO*	DP	PC
Maison individuelle					✓
Annexe indépendante - garage - abri de jardin - pergola - etc ...	≤ à 5m ² de SDP ou d'ES		✓*		
	> à 5m ² et ≤ à 20m ² de SDP ou d'ES			✓	
	> à 20m ² de SDP ou d'ES				✓
Extension / création de surface habitable	≤ à 5m ² de SDP ou d'ES sans modification de l'aspect extérieur		✓*		
	> à 5m ² et ≤ à 20m ² de SDP ou d'ES			✓	
	> à 20m ² et ≤ à 40m ² de SDP ou d'ES, et n'ayant pour effet de porter la SDP ou l'ES totale au-delà du seuil des 150m ²			✓	
	> à 20m ² et ≤ à 40m ² de SDP ou d'ES portant la SDP ou l'ES totale au delà du seuil des 150m ²				✓
	> à 40m ² de SDP ou d'ES				✓
Piscine	non couverte ou couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur < à 1,80m par rapport au terrain naturel	bassin ≤ à 10m ²	✓*		
		bassin > à 10m ² et ≤ à 100m ²		✓	
		bassin > à 100m ²			✓
	couverte avec des éléments d'une hauteur ≥ à 1,80m quelle que soit la superficie				✓
	hors sol démontable	durée d'installation ≤ à 3 mois (délai porté à 15j en PMH)	✓*		✓
durée d'installation > à 3 mois ou 15 jours en PMH			DP ou PC voir ci-dessus		
Modification de l'aspect extérieur d'une construction existante (sans changement de destination)	panneaux solaires ou photovoltaïques			✓	
	pose de châssis de toit			✓	
	modification ou création d'ouverture			✓	
	changement de la couverture	en PMH		✓	
		à l'identique (hors PMH)	✓		
	ravalement	avec changement du modèle de tuiles et/ou du colori		✓	
		à l'identique (hors PMH)	✓		
		avec changement du coloris, des reprises de décors ou autre...		✓	
	en PMH			✓	
isolation extérieure			✓		
installation de pompe à chaleur et autres éléments techniques			✓		

* **Attention** : en secteur protégé **tous types de travaux** sont soumis au **minimum à une déclaration préalable**. **En cas de doute contacter le service de l'urbanisme.**

TYPE DE TRAVAUX	CARACTERISTIQUES	SO	DP	PC
Changement de destination	sans travaux modifiant la structure porteuse du bâtiment ou la façade		✓	
	avec travaux modifiant la structure porteuse du bâtiment et/ou sa façade			✓
Abattage d'arbre	situé en secteur protégé		✓	
	situé en espaces boisés classés		✓	
	autres (attention tout abattage est soumis à replantation)	✓		
Murs	hauteur ≥ à 2m		✓	
	hauteur < à 2m	hors secteur protégé	✓	
		en secteur protégé		✓
		constituant une clôture		✓
	de soutènement en PMH		✓	
Clôture	édification d'une nouvelle clôture			
	modification d'une clôture existante		✓	
	remplacement des portails / portillons / barreaudages			

TYPE DE TRAVAUX	CARACTERISTIQUES	DP	PC	PA
Division	division ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots à bâtir, non située dans un secteur protégé, sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots	✓		
	division ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots à bâtir, située dans un secteur protégé			✓
	division ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots à bâtir avec création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots			✓
Affouillement et exhaussement non prévus ar un permis de construire	hauteur > à 2m et superficie ≥ 2 hectares			✓
	hauteur > à 2m et superficie ≥ 100m ²		✓	
	hauteur > à 2m et superficie ≤ 100m ² en PMH			✓
	hauteur ≤ à 2m		sans objet	
Aire de stationnement ouverte au public	contenant moins de 10 unités	✓*		
	contenant de 10 à 49 unités		✓*	
	contenant au moins 50 unités			✓

TYPE DE TRAVAUX	CARACTERISTIQUES	PD	AT	AP
Démolition totale ou partielle d'une construction		✓		
Enseigne	nouvelle installation ou modification d'une enseigne existante			
	mise en place ou modification d'une enseigne drapeau			✓
	installation d'une signalétique posée au sol			
Etablissement recevant du public	construire, aménager ou modifier un établissement		✓	
	mise en accessibilité d'un établissement			



Même si mon projet ne nécessite pas le dépôt d'une autorisation d'urbanisme, je me dois de respecter les dispositions du règlement du PLU.

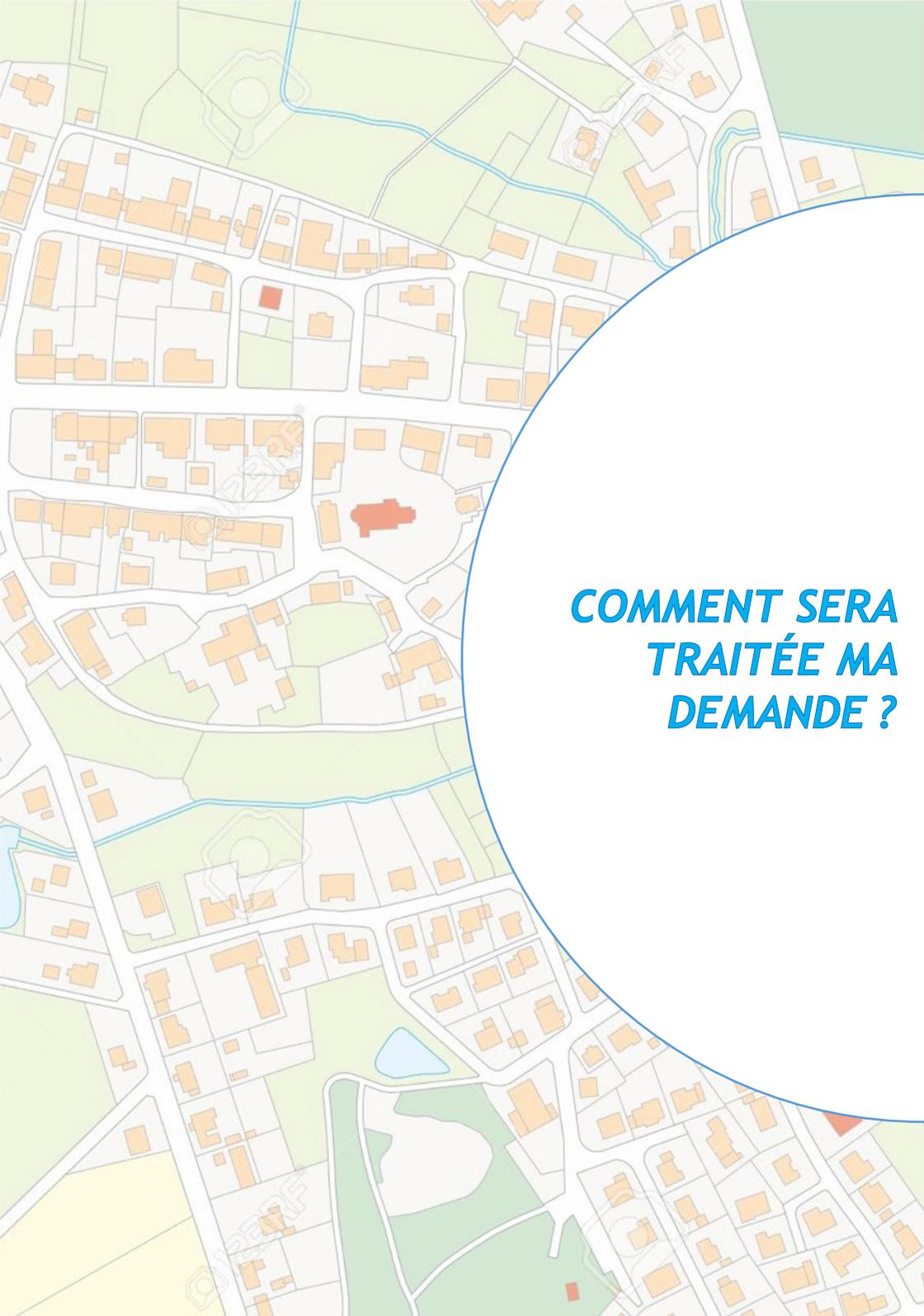
Si elles ne me paraissent pas assez claires, je prends l'attache d'un instructeur du service urbanisme.

Recours à un architecte : dans quels cas est-ce obligatoire ?

Vous devez faire appel à un architecte si :

- votre projet de construction neuve dépasse 150 m² de surface de plancher ;
- ou si vous agrandissez un bâtiment existant et que, après travaux, la surface totale dépasse 150 m².

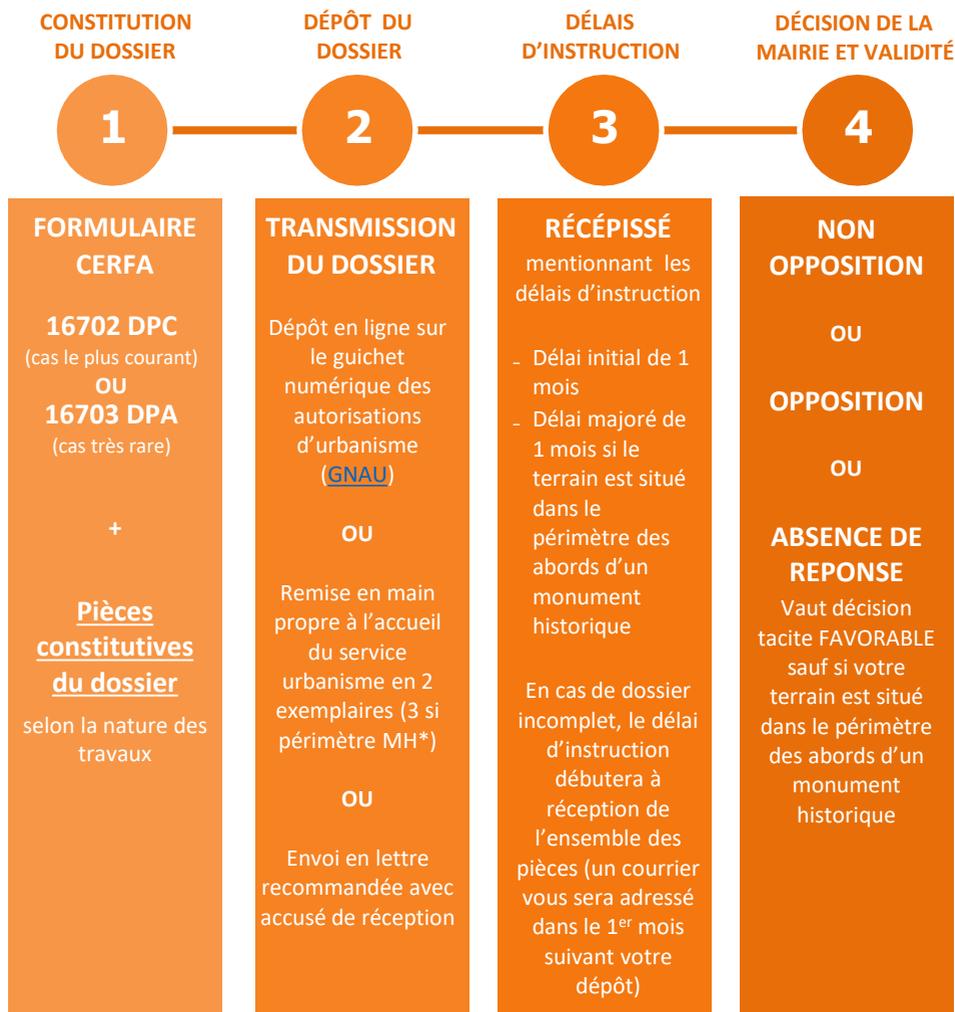
👉 En dessous de ce seuil, vous pouvez déposer vous-même votre demande d'autorisation.



**COMMENT SERA
TRAITÉE MA
DEMANDE ?**

-A-

DÉCLARATION PRÉALABLE



LA DÉCISION DE LA MAIRIE

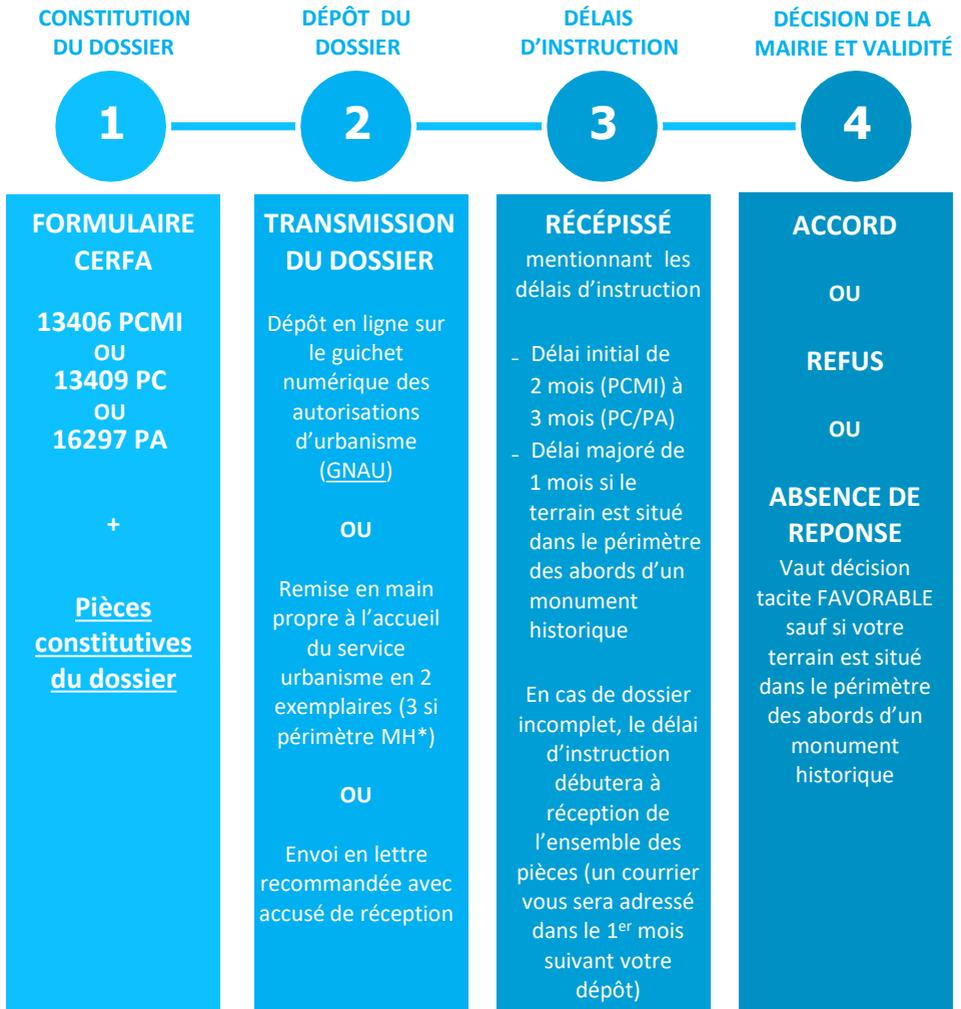
La décision de la ville est rendue sous la forme d'un arrêté municipal.

Elle peut également être tacite en l'absence de réponse dans le délai légal d'instruction.

* MH = monument historique

-B-

PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER



LA DÉCISION DE LA MAIRIE

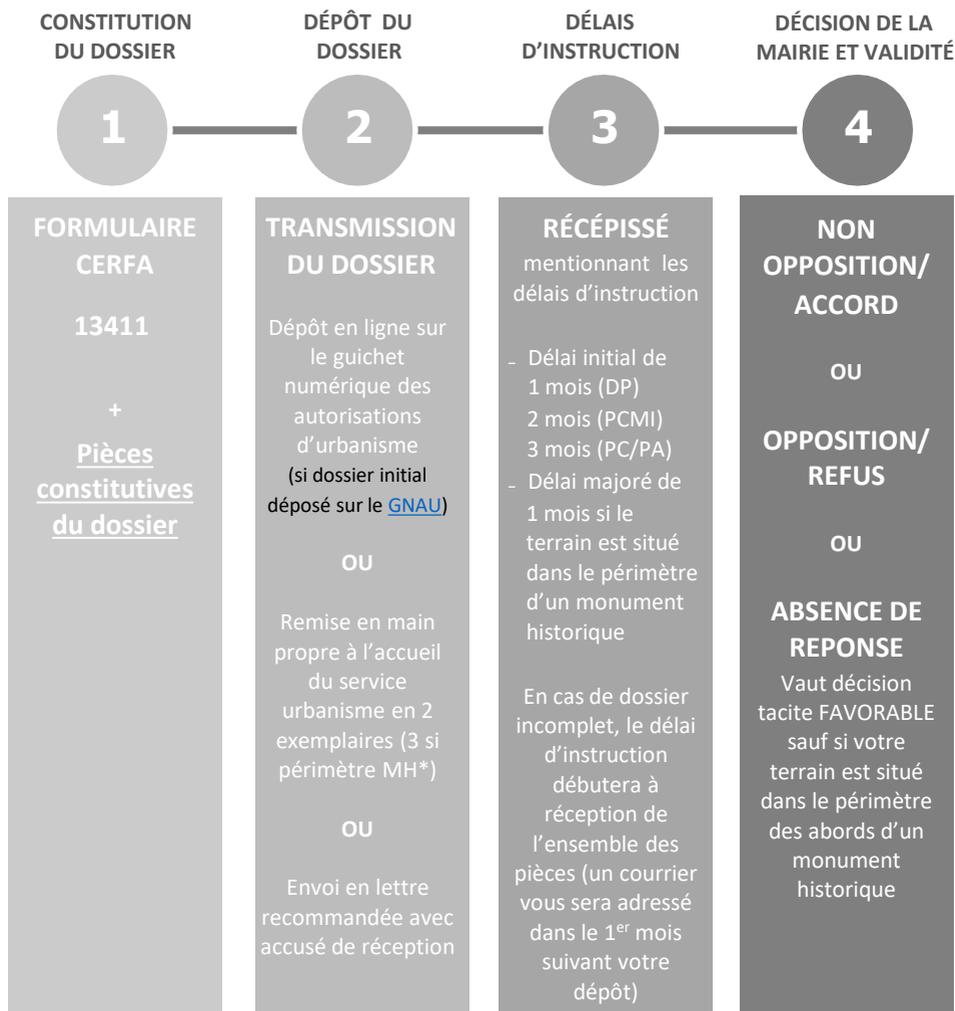
La décision de la ville est rendue sous la forme d'un arrêté municipal.

Elle peut également être tacite en l'absence de réponse dans le délai légal d'instruction.

* MH = monument historique

-C-

DOSSIER MODIFICATIF



LA DÉCISION DE LA MAIRIE

La décision de la ville est rendue sous la forme d'un arrêté municipal.

Elle peut également être tacite en l'absence de réponse dans le délai légal d'instruction.

* MH = monument historique

-D-

PERMIS DE DEMOLIR

CONSTITUTION
DU DOSSIER

1

**FORMULAIRE
CERFA**

13405

+

**Pièces
constitutives
du dossier**

selon la nature des
travaux

DÉPÔT DU
DOSSIER

2

**TRANSMISSION
DU DOSSIER**

Dépôt en ligne sur
le guichet
numérique des
autorisations
d'urbanisme
(GNAU)

OU

Remise en main
propre à l'accueil
du service
urbanisme en 2
exemplaires (3 si
périmètre MH*)

OU

Envoi en lettre
recommandée avec
accusé de réception

DÉLAIS
D'INSTRUCTION

3

RECEPISSE
mentionnant les
délais d'instruction

- Délai initial de
2 mois
- Délai majoré de
1 mois si le
terrain est situé
dans le
périmètre des
abords d'un
monument
historique

En cas de dossier
incomplet, le délai
d'instruction
débutera à
réception de
l'ensemble des
pièces (un courrier
vous sera adressé
dans le 1^{er} mois
suivant votre
dépôt)

DÉCISION DE LA
MAIRIE ET VALIDITÉ

4

ACCORD

OU

REFUS

OU

**ABSENCE DE
REPONSE**

Vaut décision
tacite FAVORABLE
sauf si votre
terrain est situé
dans le périmètre
des abords d'un
monument
historique

LA DÉCISION DE LA MAIRIE

La décision de la ville est rendue sous la forme d'un arrêté municipal.

Elle peut également être tacite en l'absence de réponse dans le délai légal d'instruction.

* MH = monument historique

-E-

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

CONSTITUTION
DU DOSSIER

1

**FORMULAIRE
CERFA**

13824

OU

**FICHE
ADAPTEE**

dans le cadre de
travaux soumis à
un permis de
construire

+

**Pièces
constitutives
du dossier**

DÉPÔT DU
DOSSIER

2

**TRANSMISSION
DU DOSSIER**

Remise en main
propre à l'accueil
du service
urbanisme en 6
exemplaires

OU

Envoi en lettre
recommandée avec
accusé de réception
en 6 exemplaires

DÉLAIS
D'INSTRUCTION

3

RÉCÉPISSÉ

mentionnant les
délais d'instruction

- Délai initial de 4 mois
- Délai majoré de 1 mois si les travaux sont soumis à un permis de construire

En cas de dossier
incomplet, le délai
d'instruction
débutera à
réception de
l'ensemble des
pièces (un courrier
vous sera adressé
dans le 1^{er} mois
suivant votre
dépôt)

DÉCISION DE LA
MAIRIE ET VALIDITÉ

4

ACCORD

OU

REFUS

OU

**ABSENCE DE
REPONSE**

Vaut décision
tacite FAVORABLE

ATTENTION
si votre dossier
comportait des
demandes de
dérogation
l'absence de
réponse **vaut refus**

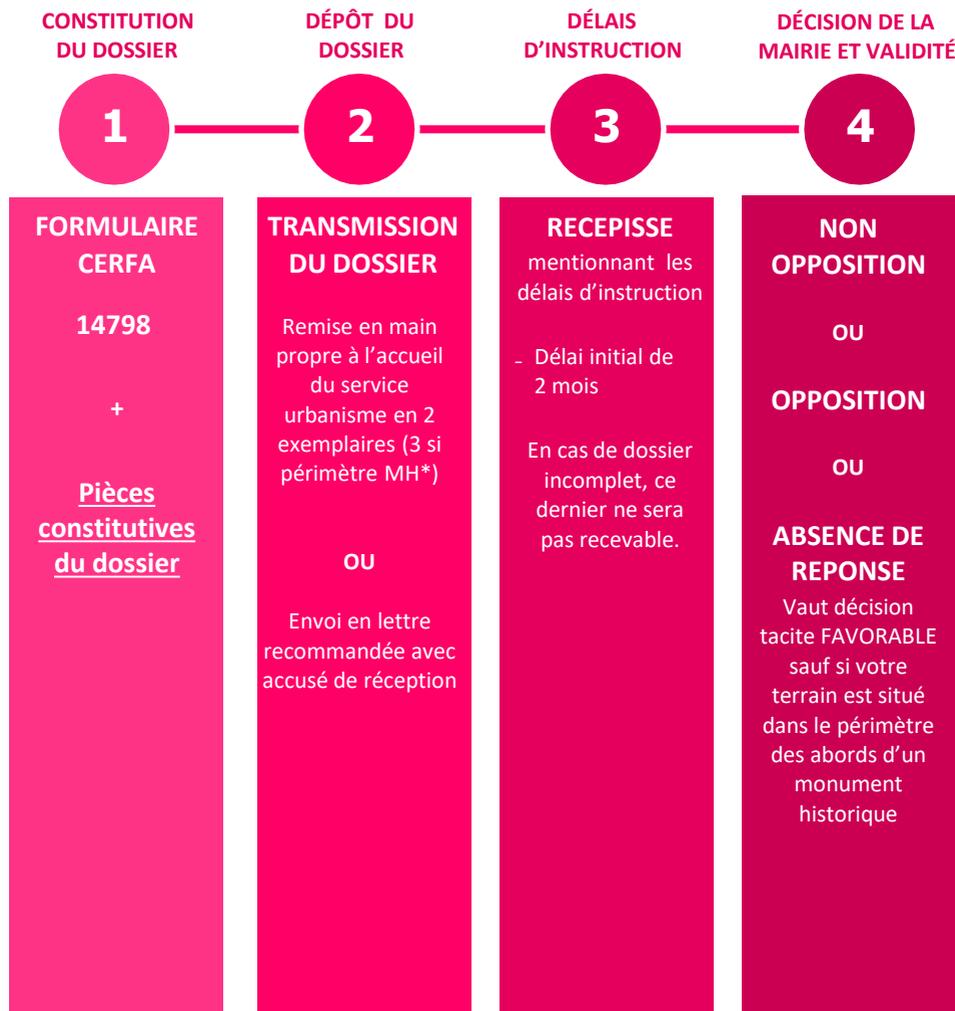
LA DÉCISION DU MAIRE AU NOM DE L'ETAT

La décision est rendue sous la forme d'un arrêté.

Elle peut également être tacite en l'absence de réponse dans le délai légal d'instruction.

-F-

TRAVAUX D'ENSEIGNE ET DE PUBLICITE

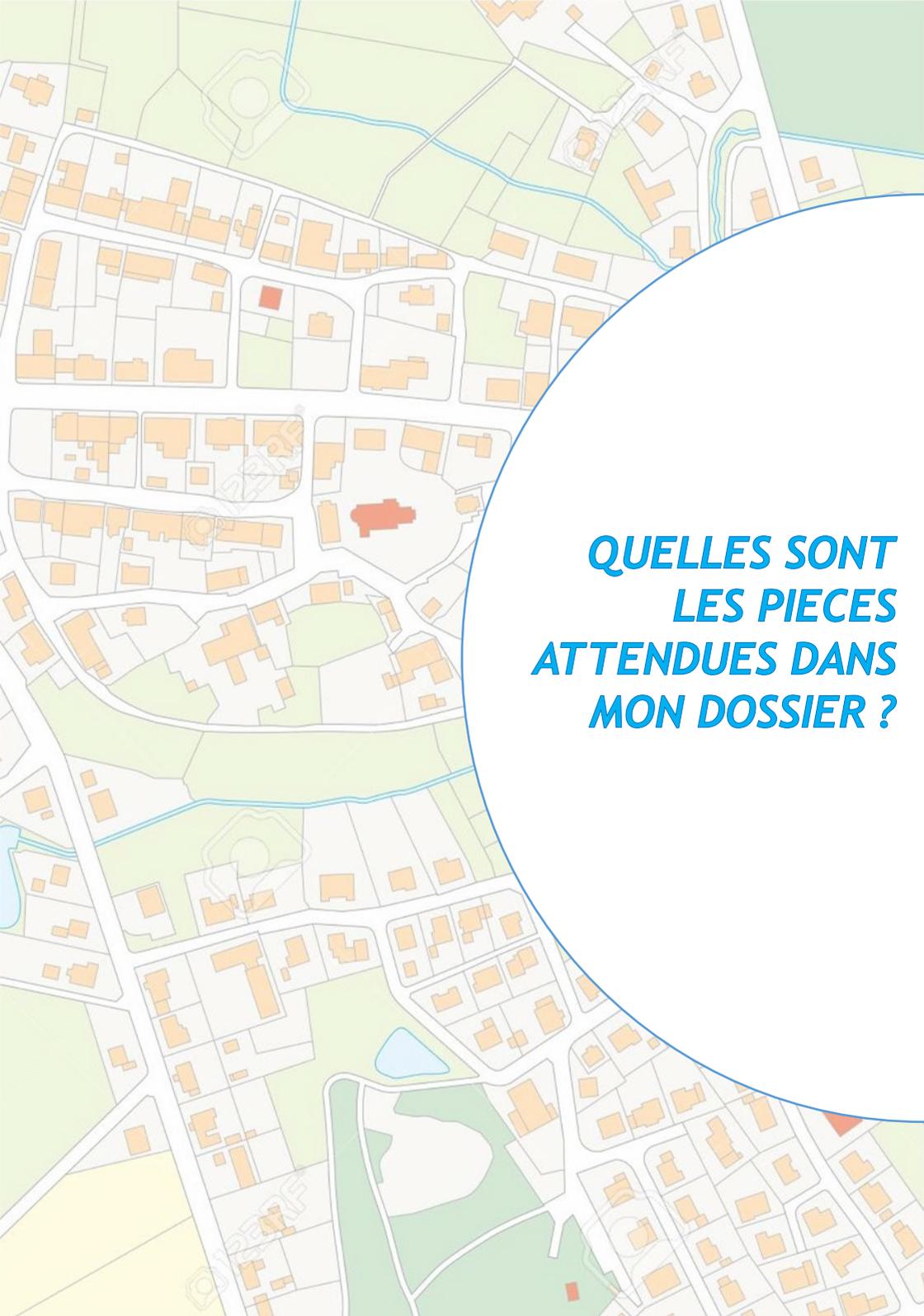


LA DÉCISION DE LA MAIRIE

La décision de la ville est rendue sous la forme d'un arrêté municipal.

Elle peut également être tacite en l'absence de réponse dans le délai légal d'instruction.

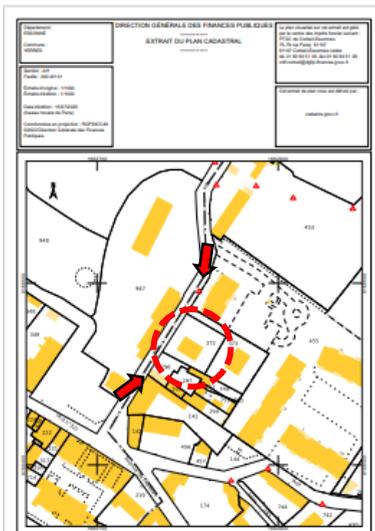
* MH = monument historique



**QUELLES SONT
LES PIÈCES
ATTENDUES DANS
MON DOSSIER ?**

LE PLAN DE SITUATION

Il permet de localiser précisément le terrain à l'intérieur de la commune et doit comporter : une échelle, l'orientation ainsi que les angles de prise de vue des photos à joindre au dossier. (PDF téléchargeable depuis le site www.cadastre.gouv.fr)



Étapes à suivre :

Renseigner l'adresse et cliquer sur la ligne jaune correspondante

Imprimer

> Paramétrer l'impression en mode « outils avancés »

> Imprimer un extrait de plan.

Format de l'édition : A4 A3

Échelle d'édition : 1/1000

> APERÇU ET ÉDITION (PDF)

LE PLAN DE MASSE (PLAN VU DE HAUT DU TERRAIN)

Le plan de masse présente le terrain dans sa totalité. Il permet de vérifier que le projet respecte les différentes règles d'implantation et de hauteur, y compris par rapport aux constructions existantes, s'il y en a.

Il permet également de connaître le projet d'aménagement du terrain, l'organisation des accès à la voie publique et des branchements aux réseaux.

Vous devez indiquer sur le plan : son échelle et l'orientation, c'est-à-dire la direction du Nord ainsi que les cotes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur).

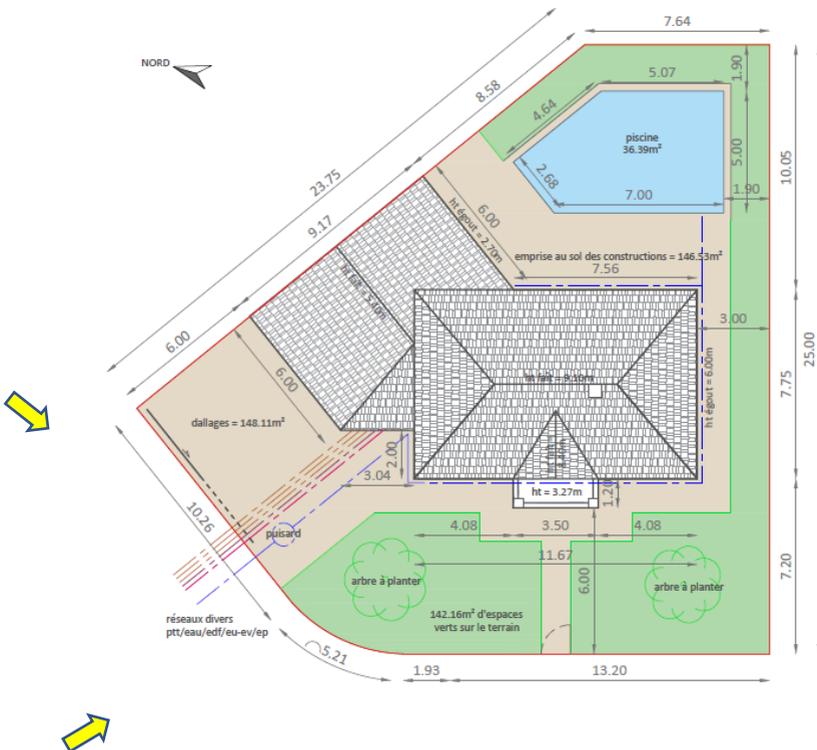
Choisissez une échelle permettant de représenter le projet dans l'ensemble du terrain.

En cas de grande parcelle, il peut être fourni un 2^{ème} plan de masse zoomé sur la zone du projet.

Le plan de masse doit faire apparaître :

- les bâtiments existants sur le terrain avec leurs dimensions (longueur, largeur et hauteur) et leur emplacement exact (cotes de retrait par rapport aux différentes limites de terrain et par rapport aux autres constructions) ;
- les bâtiments à construire ou à modifier avec leurs dimensions (longueur, largeur et hauteur) et leur emplacement exact projeté (cotes de retrait par rapport aux différentes limites de terrain et par rapport aux autres constructions) ;
- les parties du terrain qu'il est prévu de creuser pour réaliser le projet ;
- les arbres existants, s'il y en a, en indiquant ceux qui seront maintenus, ceux qui seront supprimés et ceux qui doivent être plantés ;
- les arbres qui doivent être plantés,
- les emplacements prévus pour les raccordements aux réseaux ;
- l'endroit à partir duquel les photos demandées ont été prises, ainsi que l'angle de prise de vue ;

Attention : Si votre projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse doivent être rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.



LE PLAN DE COUPE

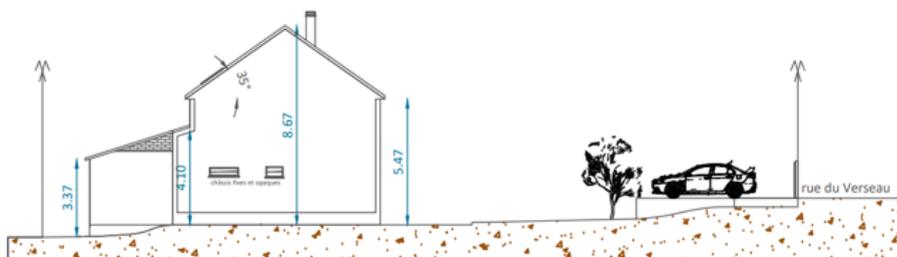
Il complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant.

Le plan en coupe doit faire apparaître :

- le profil du terrain avant et après les travaux ;
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain;
- son échelle, traduite en échelle graphique.

Le plan en coupe indique le volume extérieur des constructions. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs. Il permet d'apprécier l'impact des travaux sur le sous-sol et notamment faire apparaître les cotes de niveau du terrain avant et après les travaux projetés.

Nota : Pour une meilleure lisibilité, faites figurer l'emplacement choisi pour le plan en coupe sur le plan de masse.



LA NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

La notice présente la situation du terrain et le projet permettant de comprendre la façon dont le projet s'insère dans l'environnement.

La notice comprend deux parties :

1 / La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

2) / La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, ...)
- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles ? Notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants.
Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou des constructions projetées, et de tout ce qui sera modifié.
- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?
Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.
- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ? (ardoise, verre, bois...)
Dans certains secteurs (périmètre des abords d'un monument historique,...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie.
- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?
Décrivez ici comment sera aménagé le terrain.
- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?
Décrivez sommairement ces accès.

LE PLAN DES FACADES ET DES TOITURES

Le plan des façades et des toitures permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur du projet.

Choisissez une échelle permettant d'avoir une vue suffisamment précise de l'aspect général des façades et des toitures des constructions concernées par votre projet (et l'indiquer). Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures, si celles-ci sont impactées par le projet.

Il doit faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur.

Si votre projet modifie les façades de bâtiments existants, représentez l'état initial des façades et des toitures et l'état futur (pour une meilleure lisibilité, vous pouvez faire deux plans distincts).

Dans le cas d'un permis de construire, les plans de toutes les façades devront être transmis, qu'elles soient impactées ou non par le projet.



Façade rue



Façade droite



Façade jardin



Façade gauche

LE DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Ce document permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur de la construction, comment le projet se situe dans votre quartier et s'insère par rapport aux autres constructions avoisinantes et paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques, le photomontage étant la solution la plus simple pour un non professionnel.

A partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.

S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrique.

Existant



Projet



UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

Cette photographie montre la façade des constructions, les arbres existants... avec le maximum de recul possible.



UNE PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Cette photographie montre l'aspect général de la rue avec les constructions avoisinantes, les espaces publics, les façades, les arbres, ...



ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE / ENVIRONNEMENTALE

L'attestation permet de s'assurer que le maître d'ouvrage a pris en compte la réglementation en vigueur lors de la conception de son projet.

Cette attestation doit être établie sur le formulaire disponible sur le site thématique du Ministère chargé des économies d'énergie dans le bâtiment [RT-RE-bâtiment](#).

L'objectif de ce dispositif est de contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

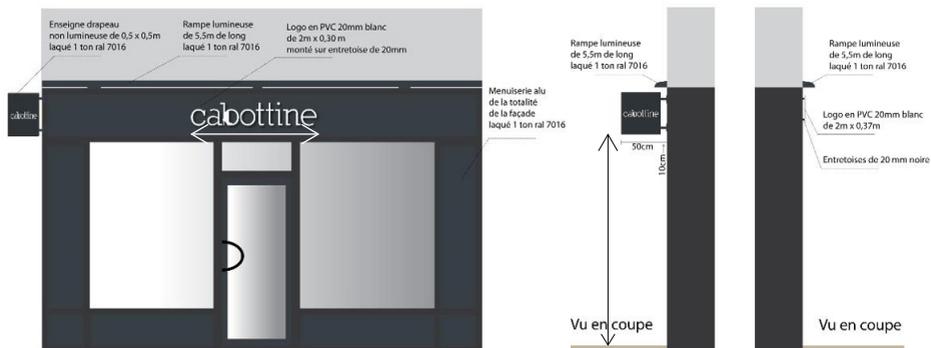
A l'achèvement des travaux, une seconde attestation sera nécessaire.

Celle-ci doit être établie par un professionnel (exemple : architecte, diagnostiqueur, bureau d'étude, organisme de certification).

Cette attestation doit être établie sur le formulaire disponible sur le site : [RT-RE-bâtiment](#)



FACADE COMMERCIALE AVANT ET APRES TRAVAUX AVEC ELEMENTS COTES



MISE EN SITUATION





**LE GUICHET
NUMERIQUE DES
AUTORISATIONS
D'URBANSIME
(GNAU)**

Se rendre sur le site de la commune



Taper dans le moteur de recherche : GNAU

Sélectionner le 1^{er} résultat de recherche proposé

S'identifier avec FranceConnect ou créer un compte dédié

En cas de création de compte dédié, renseigner les paramètres du compte et cliquer sur retour.

Une fois connecté, cliquer sur la bulle adaptée au type de dossier à déposer.
En cas de doute sur le type de dossier à sélectionner, contacter l'urbanisme.



Remplir le CERFA



Sous le CERFA cliquer sur la bulle « ajouter une autre pièce » afin d'ajouter l'ensemble des pièces graphiques constitutives de votre dossier.

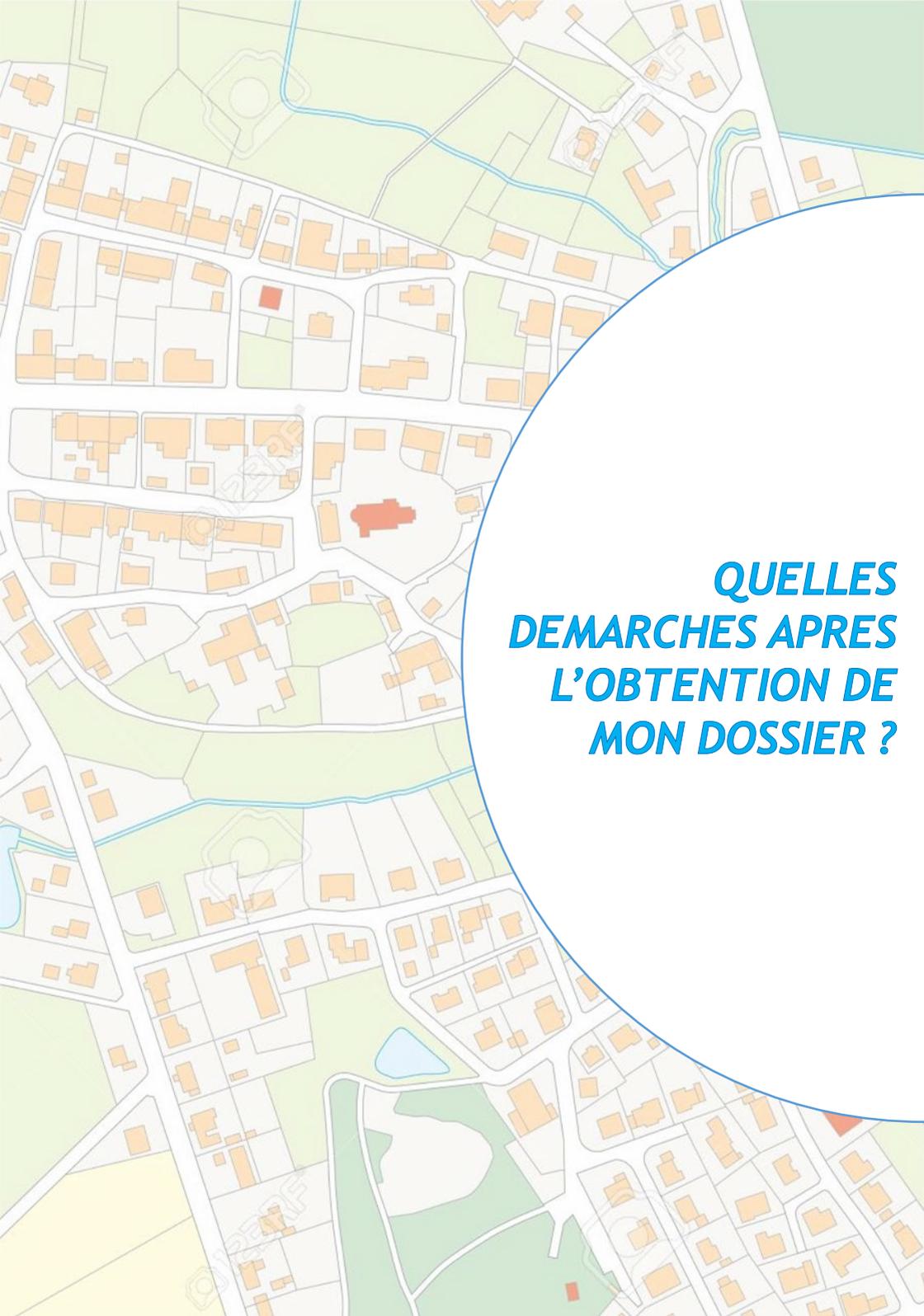


Après avoir ajouté vos pièces justificatives et rempli le formulaire CERFA, prenez le temps de vérifier votre saisie. Si des erreurs sont détectées, elles s'afficheront à l'écran. Les erreurs en **rouge** sont bloquantes : vous devrez impérativement les corriger pour pouvoir transmettre votre demande. Les erreurs en **orange**, quant à elles, ne bloquent pas l'envoi.



Transmettre votre demande,
Un accusé d'enregistrement électronique vous sera instantanément adressé.

Dès réception par la commune de votre dossier, un récépissé de dépôt contenant votre n° de dossier et les modalités de son instruction vous sera adressé.



**QUELLES
DEMARCHES APRES
L'OBTENTION DE
MON DOSSIER ?**

L’AFFICHAGE

Dès qu’une autorisation d’urbanisme vous est accordée, vous devez informer les tiers de votre projet. L’affichage s’effectue sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 0,80m.

Le panneau devra être placé sur votre terrain de manière à être bien visible de la voie publique. Les principales caractéristiques y sont indiquées.

À partir du premier jour de cet affichage et pendant 2 mois, les tiers peuvent exercer un recours contre l’autorisation d’urbanisme.

L’affichage doit être maintenu pendant toute la durée des travaux.

- Les indications devant figurer sur le panneau (selon les dispositions actuellement en vigueur) :
 - Nom et raison sociale ou dénomination sociale du bénéficiaire,
 - Date de délivrance et de numéro du permis de construire,
 - Nom de l’architecte auteur du projet architectural,
 - Nature des travaux,
 - Superficie du terrain,
 - Surface de plancher autorisée, s’il y a lieu,
 - Hauteur maximale de la construction exprimée en mètres par rapport au terrain naturel, s’il a lieu,
 - Adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté,
 - Mentions sur les délais de recours articles R.600-1 et R.600-2 du Code de l’Urbanisme.

DUREE DE VALIDITE D’UNE AUTORISATION D’URBANISME

Le commencement des travaux doit intervenir dans les 3 ans suivant l’obtention de l’autorisation d’urbanisme. Passé ce délai, l’autorisation devient caduque. Il en est de même si les travaux sont interrompus plus d’un an.

Une prorogation de 1 an, renouvelable une fois, peut être demandée. La demande doit être faite au moins 2 mois avant la fin du délai initial.

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) intervient après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. C'est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement des travaux.

Elle doit obligatoirement être effectuée à l'ouverture du chantier à l'aide du cerfa 13407.

- Quels sont les dossiers concernés ?
 - permis de construire,
 - permis d'aménager.

LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) permet de signaler à l'administration que les travaux sont terminés et conformes à l'autorisation d'urbanisme obtenue. Elle doit obligatoirement être déposée dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux, à l'aide du formulaire Cerfa n°13408.

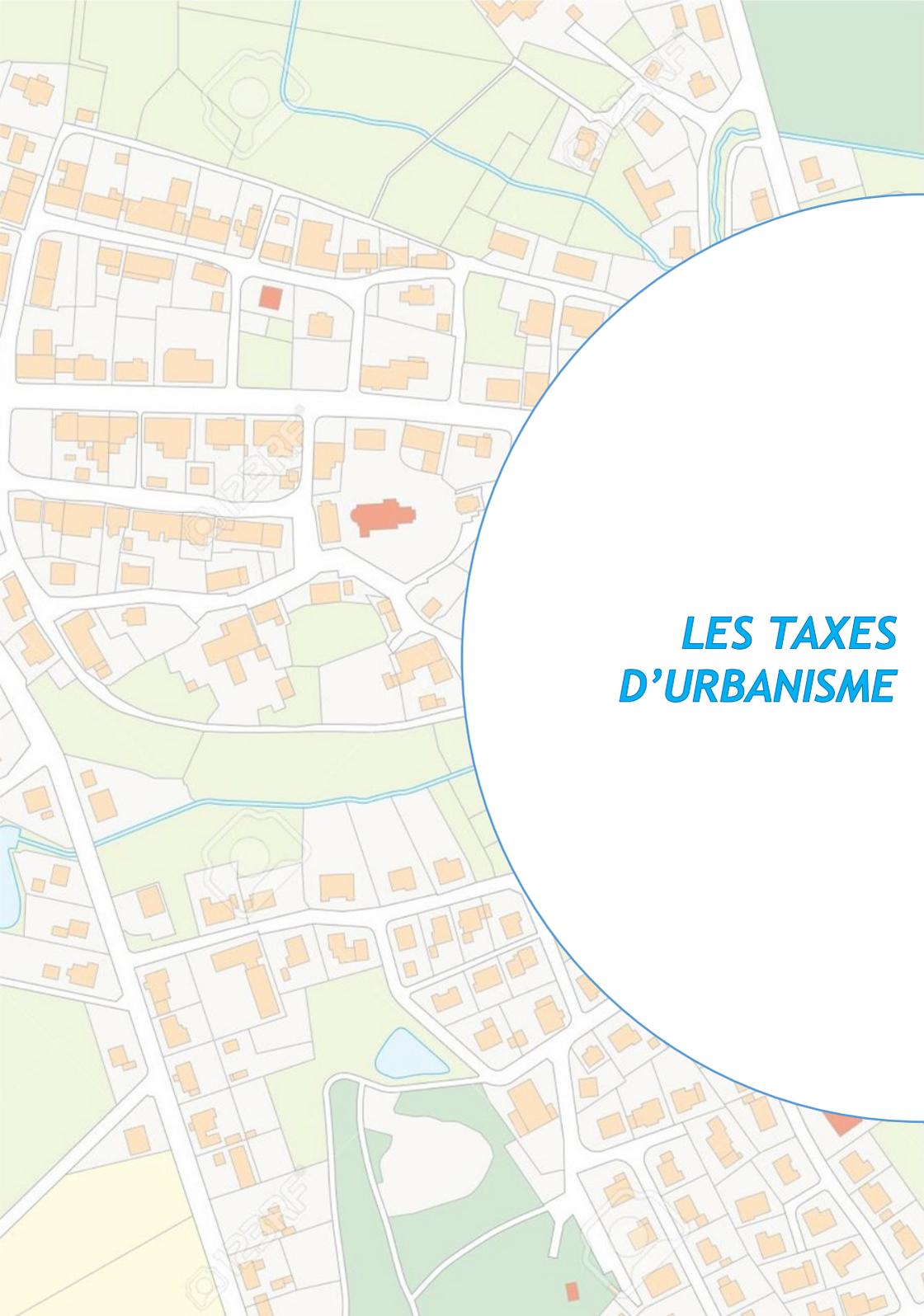
Quels sont les dossiers concernés ?

- permis de construire
- permis d'aménager
- déclaration préalable

LE CONTRÔLE DE L'ADMINISTRATION

L'administration peut procéder à un contrôle sur place des travaux réalisés. Ce contrôle n'est possible que dans un délai de 3 mois à partir de la date de réception en Mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Ce délai peut toutefois être porté à 5 mois si les travaux sont dans le périmètre ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, ou lorsqu'ils sont situés en zone inondable.



LES TAXES D'URBANISME

6.1 – LA TAXE D'AMENAGEMENT

Vous souhaitez faire construire une maison, un abri de jardin, une extension ou une piscine et vous avez entendu parler d'une taxe d'aménagement à payer ? Comment se calcule-t-elle ?

Le montant fixé pour l'année 2025 est de 1 054 € le m² en Île-de-France.

Quelles sont les opérations concernées ?

La taxe d'aménagement est applicable notamment à toutes les opérations d'aménagement, de construction (par exemple les abris de jardin d'une surface supérieure à 5 m²), de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable).

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :
surface taxable x valeur forfaitaire (1 054€ pour l'année 2025) x 8,5%
(5% communal + 2,5% départemental + 1% régional)

À savoir : Pour certains types d'aménagement ou d'installation (piscine ou panneaux photovoltaïques fixés au sol par exemple), il existe des montants spécifiques :

- 262 € par m² de piscine ;
- 10 € par m² de surface de panneaux photovoltaïques installés au sol ;
- 3052€ par emplacement de parking extérieur.

Attention : les taux sont revalorisés chaque année.

Pour plus d'informations sur les abattements et exonérations éventuelles
<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/taxe-aménagement>

Un [simulateur](#) est également accessible depuis le site impots.gouv.fr



6.2 – LA TAXE D’ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Sont exclues du champ d'application les constructions sans fondations ni terrassements préalables.

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :
surface taxable x valeur forfaitaire (1 054€ pour l’année 2025) x 0,71%

Attention : les taux sont revalorisés chaque année.

Pour plus d’informations sur les abattements et exonérations éventuelles
<https://entreprendre.service-public.fr>

6.3 – LA TAXE POUR CREATION DE BUREAUX, COMMERCES ET LOCAUX DE STOCKAGE EN ILE-DE-FRANCE

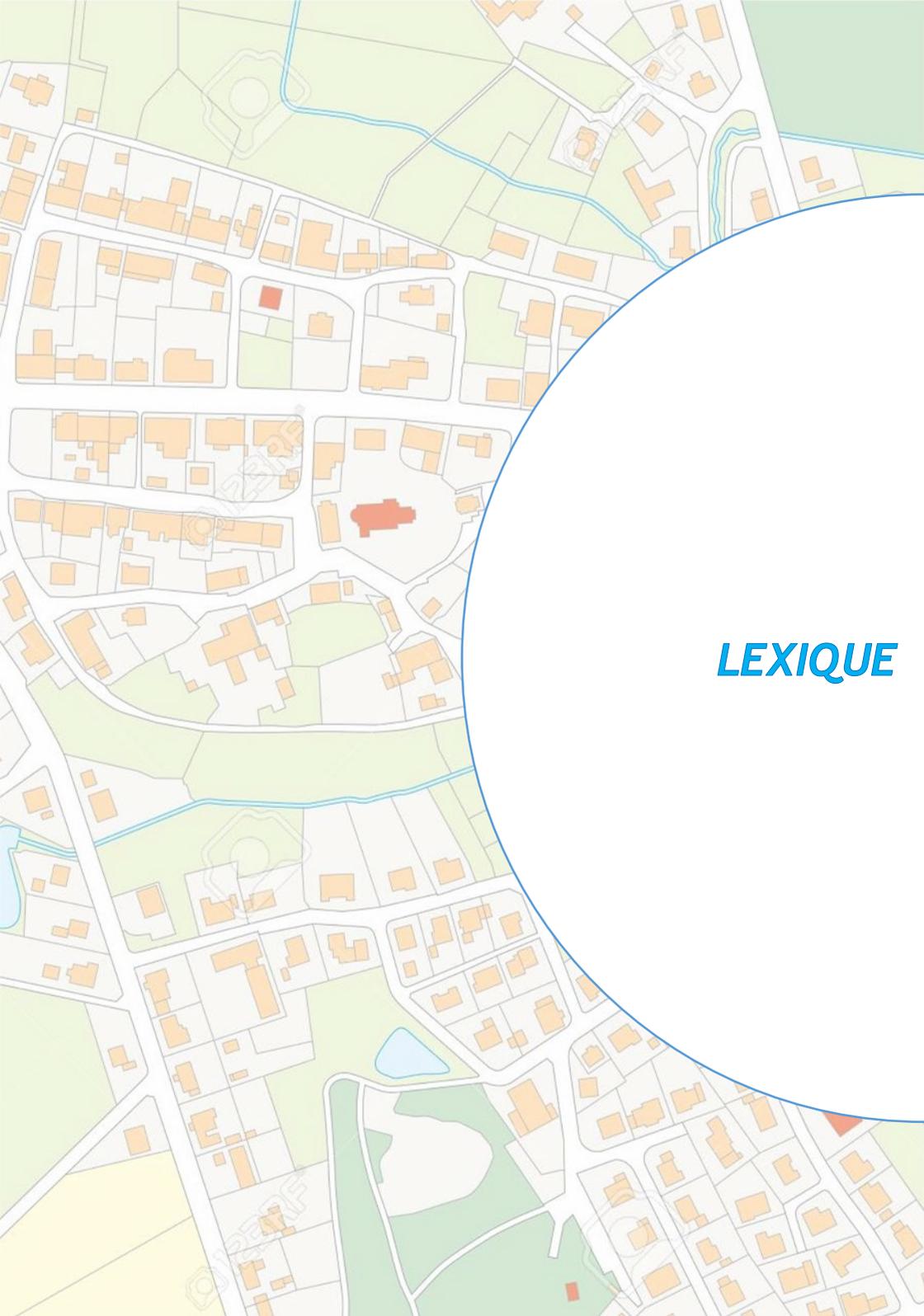
Les travaux de construction, reconstruction, rénovation, transformation ou agrandissement de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage situés en Île-de-France donne lieu au paiement de la taxe sur la création de bureaux (TCBCS-IDF).

Le montant pour l'année 2025 est fixé par m² comme indiqué ci-dessous :

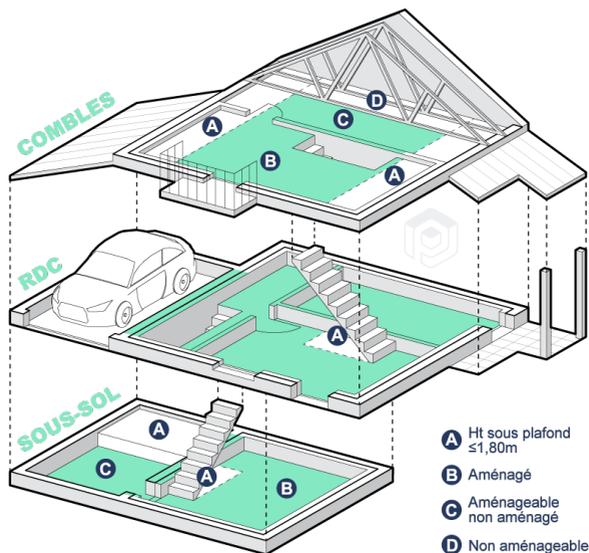
Types de locaux	3 ^e circonscription
Bureaux	58,03 €
Locaux commerciaux	37,16 €
Entrepôts de stockage	16,28 €

Attention : les taux sont revalorisés chaque année.

Pour plus d’informations sur les locaux exonérés, plafonnements et paiements : <https://entreprendre.service-public.fr>



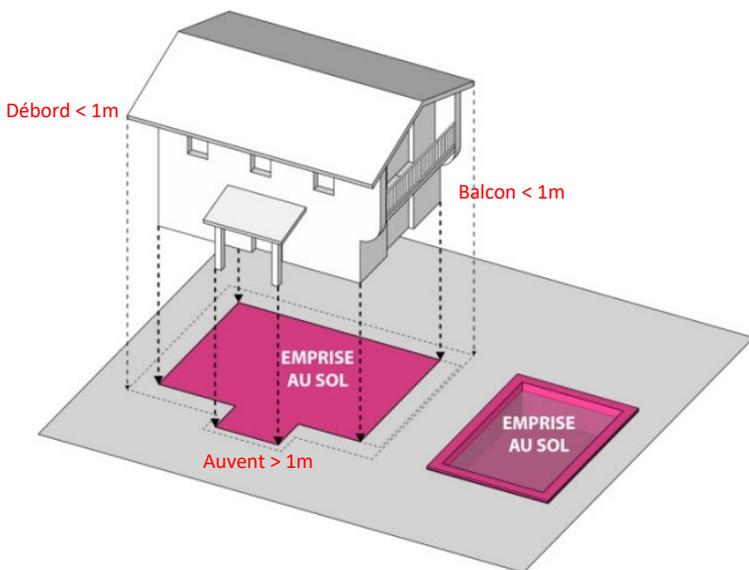
LEXIQUE



• La surface de plancher (S.D.P.)

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher 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 d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



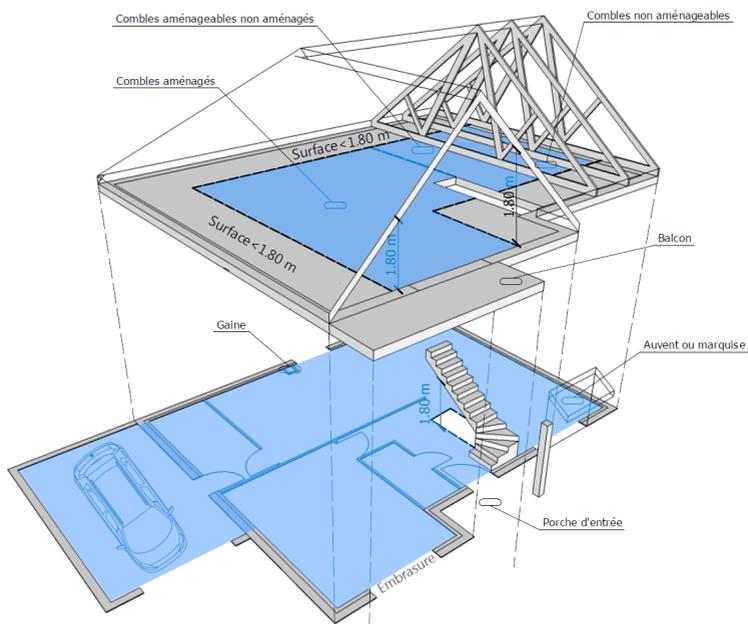
- **L'emprise au sol**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises ou auvents n'excédant pas un débord de 1 mètre.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (piscine, terrasses de plus de 0,60 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, etc.)

- **Espace vert de pleine terre**

Dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol, ni revêtement de surface, à l'exception d'engazonnement et de plantations.



• La surface taxable

La surface taxable est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades, y compris les combles, les caves, et les stationnements. Les surfaces suivantes sont déduites :

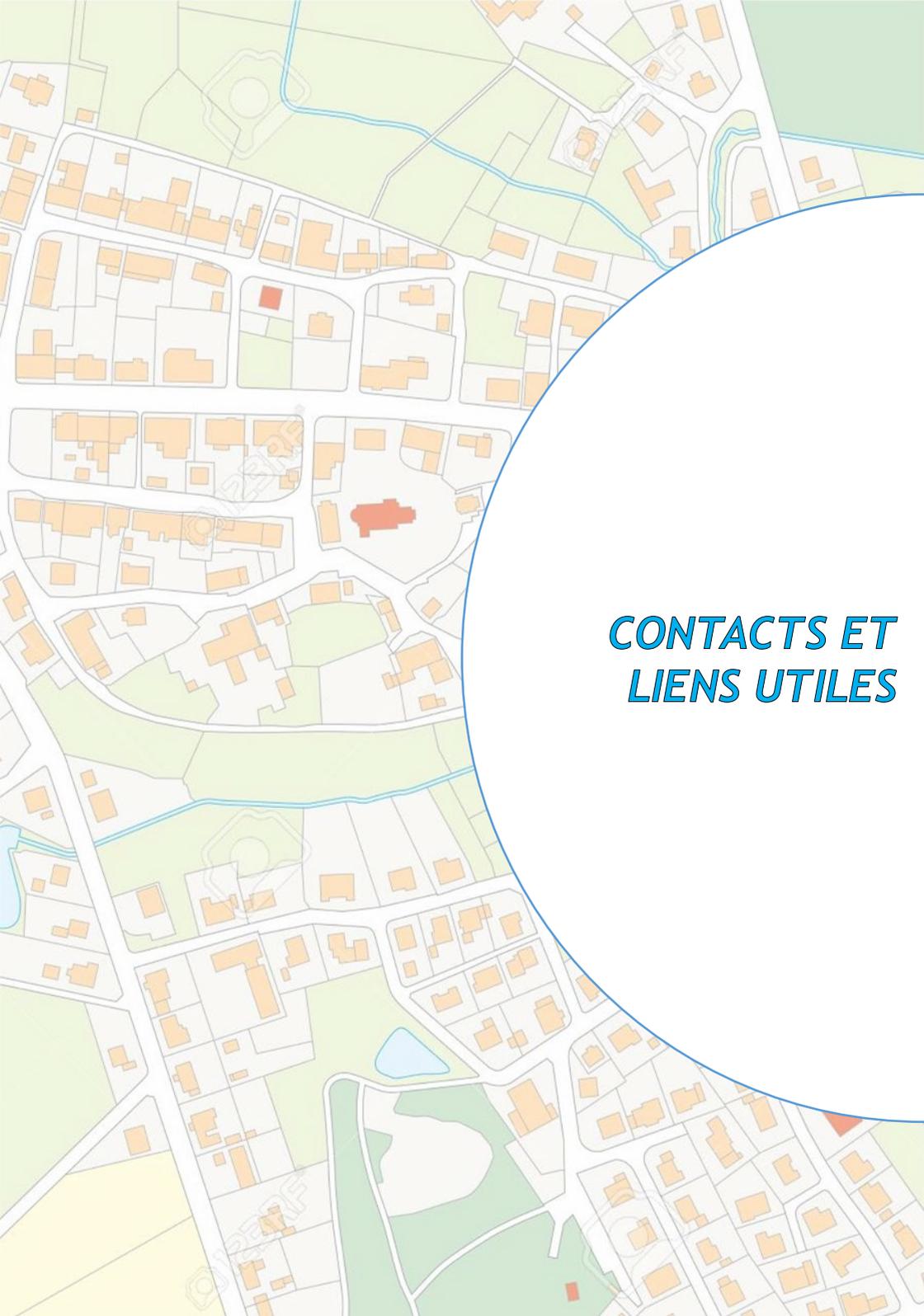
- Épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies des escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

À savoir

Certaines installations et aménagements ont une valeur forfaitaire pour le calcul de la TA :

- Emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs
- Emplacements des habitations légères de loisirs
- Piscines
- Éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Panneaux photovoltaïques au sol
- Aires de stationnement.

Pour plus de renseignements, vous pouvez contacter votre centre départemental des impôts fonciers.



CONTACTS ET LIENS UTILES

LE CONSEIL EN ARCHITECTURE URBANISME ET ENVIRONNEMENT (CAUE) DE L'ESSONNE

Assure une mission de conseils aux particuliers qui désirent construire ou rénover, afin de veiller à la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant. Vous pouvez rencontrer gratuitement un architecte du CAUE qui peut vous aider dans votre projet et vous conseiller dans vos démarches (sans toutefois se charger de la maîtrise d'oeuvre ou de la constitution de votre dossier).

- caue91.asso.fr

Ce service public intervient sur la ville avec une permanence mensuelle gratuite au sein du service urbanisme.

Renseignez-vous auprès de l'accueil du service urbanisme pour connaître les disponibilités afin de le rencontrer.

Pour prendre rendez-vous : 01 69 49 77 41

LE SYNDICAT MIXTE POUR L'ASSAINISSEMENT ET LA GESTION DES EAUX DU BASSIN VERSANT DE L'YERRES (SYAGE)

Service consulté dans le cadre des autorisations d'urbanisme, il conviendra de les contacter à l'achèvement de vos travaux afin de vous assurer d'une réalisation en conformité avec la réglementation en vigueur et le respect des prescriptions qui avaient pu vous être communiquées. <http://www.syage.org/>

- **01 69 83 72 00**
- **17 rue Gustave Eiffel 91230 MONTGERON**

UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE L'ESSONNE : CONTACTER L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

- [UDAP 91](http://udap91.fr)
- 01 69 91 95 10
- [udap,91@culture,gouv,fr](mailto:udap,91@culture.gouv.fr)

POUR OBTENIR LES FORMULAIRES CERFA ET PRENDRE CONNAISSANCE DE LA LÉGISLATION APPLICABLE EN MATIÈRE D'URBANISME

- service-public.fr

POUR PRENDRE CONNAISSANCE DES REGLEMENTATIONS LOCALES (PLU / RLP)

- www.yerres.fr

POUR PRENDRE CONNAISSANCE DE LA RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

- [RT-RE-bâtiment](#)

POUR CONSULTER LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION DE LA VALLÉE DE L'YERRES

- essonne.gouv.fr > PPRI Vallée de l'Yerres

POUR ACCÉDER À DES DONNÉES CARTOGRAPHIQUES, VUES AÉRIENNES, PARCELLE, CADASTRE, ...

- [géoportail](#)
- [géoportail de l'urbanisme](#)
- [cadastre](#)
- [google earth](#)

PRENDRE CONNAISSANCES DES REGLES D'ACCESSIBILITE

- entreprendre.service-public.fr

YERRES 

2025