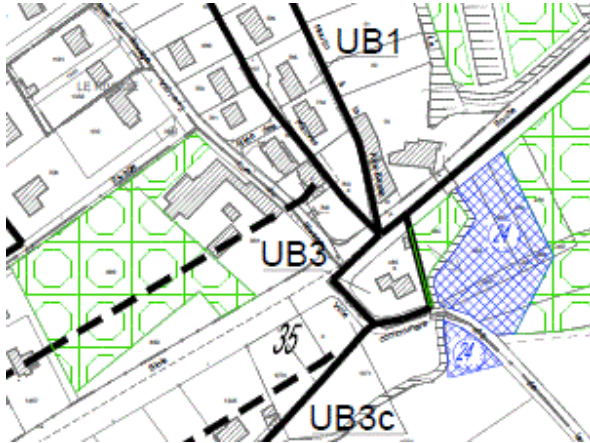




1 – DETERMINER LE TYPE DE ZONE



Le territoire de la commune, soumis à la fois au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est réparti en plusieurs zones soumises à des réglementations différentes :

- Zones urbaines (U),
- Zones à urbaniser (AU),
- Zones agricoles (A),
- Zones naturelles (N).

Des prescriptions particulières peuvent en outre s'appliquer pour certaines zones proches de l'église (monument classé), du cimetière ou du château d'eau, et à certains espaces boisés classés.

Il faut donc déterminer dans quel type de zone (exemples : Ub, UB3, AU1) se situe l'opération considérée, à l'aide du plan de zonage que vous trouverez sur le site Rubrique Urbanisme – PLU.

1.1 LES ZONES URBAINES (U)

(auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II)

Zone UA qui comporte un sous-secteur UA1 : cette zone correspond aux parties urbanisées anciennes et leurs extensions proches, généralement constituées d'un tissu urbain édifié en ordre continu. Les constructions sont pour l'essentiel, dans les parties anciennes, réalisées à l'alignement, en limite de l'espace public et élevées en mitoyenneté (façades ou murs pignons) et présentent, dans les parties plus récentes, une densité supérieure à celle des secteurs pavillonnaires. Cette zone à caractère central pour la petite agglomération est de nature multifonctionnelle. Elle est composée de résidences, de commerces et de services liés aux équipements publics et privés.

Zone UB qui comporte des sous-secteurs UBa (assainissement autonome), **UB1 à UB3c** (plus ou moins inondables), **UB6** (Montafiland) : il s'agit d'une zone équipée, composée essentiellement d'habitat individuel, généralement en ordre discontinu.

Zone UI : il s'agit d'une zone d'activités destinée à recevoir des établissements industriels, des entreprises artisanales, commerciales, des entrepôts, des bureaux et des équipements publics.

Zone UE : il s'agit d'une zone d'établissement d'enseignement secondaire.

1.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

(auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III)

Zone AU, qui comporte les sous-secteurs AUb et AUi : cette zone est destinée à accueillir le développement de l'urbanisation selon une réglementation renseignée par l'indice b ou i applicable dans les sous-secteurs. Ainsi, la zone AUb est destinée à terme à devenir une zone UB, et la zone AUi à devenir une zone UI. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un schéma d'organisation d'ensemble pour chaque zone, compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.3 LA ZONE AGRICOLE (A)

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal qui, en raison de la valeur agronomique et économique des sols, sont affectées aux exploitations agricoles et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

1.4 LA ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison :

- De ses qualités propres (sites et boisements en bordure de Loire et de la Mauve).
- Des risques qu'elle peut engendrer, notamment des risques d'inondation. La plus grande partie de la zone située en bordure de Loire ainsi que le fleuve sont classés en zone inondable A4 (aléa très fort) par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire (Val d'Ardoux). Certains secteurs d'extension limitée du val ainsi que de la vallée de la Mauve sont classés en zone inondable A3 (aléa fort), A2 (aléa moyen) ou A1 (aléa faible) par le PPRI.
- Des options d'aménagement retenues antérieurement à un niveau dépassant le cadre communal, comme par exemple le schéma d'aménagement de la Loire moyenne au niveau régional, avec son principe de discontinuité dans l'urbanisation du val de Loire et du maintien des coupures vertes.

Cette zone comporte :

- Un secteur inondable N1-2 situé en zones d'aléas faible et moyen,
- Un secteur inondable N3-4 situé en zone d'aléas fort et très fort.

Les constructions, en règle générale, y sont interdites.





1.5 FIGURENT EGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

● **Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Ils sont à conserver et peuvent faire l'objet d'une modification lors d'une révision du PLU.

● **Les emplacements réservés** aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, conformément au 8° de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan par des croisillons conformément à la légende ; la liste des emplacements réservés constitue une pièce du P.L.U.

1.6 LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE DISPONIBLE SUR LE SITE

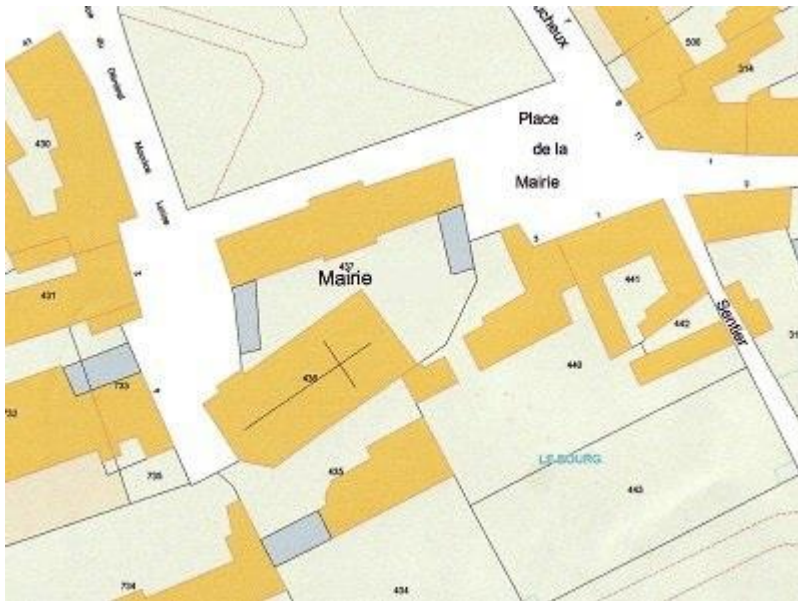
Plan de zonage

ZONES URBAINES	ZONES À URBANISER	
Habitat, commerces, activités et services	 AUb Secteur de la zone AU à vocation de zone UB/UB6 (Sites d'OAP)	 Emplacements réservés
 UA Zone agglomérée d'habitat ancien et ses extensions, de nature multifonctionnelle (habitat, commerces, services liés aux équipements publics et privés)	 AUj Secteur de la zone AU à vocation de zone UI	 Bâti
 UA1 Secteur de la zone UA situé en zone inondable d'aléa faible		 Réseau hydrographique
 UB Zone d'habitat individuel discontinu	ZONES AGRICOLES	 Réseau ERDF
 UB1 Secteur de la zone UB en zone inondable d'aléa faible	 A Zone agricole	 Éléments protégés au titre du L.151-19 du CU
 UB3 Secteur de la zone UB en zone inondable d'aléa fort		 Bâti à vocation agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 UB3c Secteur de la zone UB en zone inondable d'aléa fort avec accès interdit sur RN 152	ZONES NATURELLES	 Vues et éléments de paysage à préserver
 UB6 Secteur de la zone UB concernant le quartier de <i>Montpland</i>	 N Zone naturelle	SERVITUDES
 UBa Secteur de la zone UB en zone d'assainissement autonome	 N1-2 Secteur de la zone N situé en zone inondable d'aléas faible et moyen	 Espace boisé classé
 UI Secteur d'activités de type industriel, artisanal, commercial, entrepôts, bureaux et équipements publics	 N3-4 Secteur de la zone N situé en zone inondable d'aléas fort et très fort	 Emplacement réservé
 UE Secteur d'établissement d'enseignement secondaire		 Monument historique inscrit et son aire de protection de rayon 500 m
		 Site classé <i>La Fontaine de Rabelais</i> (parcelle D 451)
		 Marges de recul routier (L.111.4)

2 – CONSULTER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Afin de vérifier la faisabilité de votre projet et de prendre connaissance des règles qui s'y appliquent.

Le PLU précise les orientations d'évolution urbaine, les règles d'implantation, l'aspect des constructions à bâtir, et les droits réels attachés à votre propriété.



Vous trouverez le [règlement du PLU sur le site Rubrique Urbanisme – PLU](#).

La table des matières en tête de ce document vous permettra de vous orienter en fonction de la zone de votre projet.

Des prescriptions particulières peuvent en outre s'appliquer pour certaines zones proches de l'église (monument classé), du cimetière ou du château d'eau, et à certains espaces boisés classés.

Vous pouvez déterminer si votre projet est situé dans une ou plusieurs de ces zones et consulter les restrictions afférentes au moyen du document Annexe - Prescriptions particulières pour les zones de protection.

Les prescriptions du PLU sont en cohérence avec les recommandations de la Charte architecturale et paysagère du PETR Pays Loire Beauce que vous trouverez [sur le site Rubrique Urbanisme – PLU](#).

3 – PRENDRE EN COMPTE LES TAXES ET PARTICIPATIONS

Différentes taxes engendrées par le projet sont à prendre en compte et à intégrer dans votre budget :

- La Taxe d'Aménagement
- La Participation pour l'Assainissement Collectif ou non collectif
- La Redevance d'Archéologie Préventive

Il faut également noter que la taxe foncière sera due dès la première année après l'achèvement des travaux.

Les taxes et participations d'urbanisme, générées par les autorisations du droit des sols, permettent d'assurer le financement des équipements publics nécessaire au développement et dynamisme urbain de la Commune (voiries, infrastructures, etc.)

3.1 LA TAXE D'AMENAGEMENT (TA)

(Article L 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Cette taxe est composée de :

- **Part communale** : à Saint-Ay le taux voté par la Commune est fixé à 4,5% sauf sur la zone d'activités (3 %).
- **Part départementale** servant à financer notamment la protection et la gestion des espaces naturels sensibles. Dans le Loiret, le taux de la part départementale est de 2,5%.

Le montant de la taxe d'aménagement par le calcul ci-dessous est indicatif, pour plus de précisions, il vous appartient de contacter le service des Impôts de la Direction des Territoires.

Mode de calcul :

Surface taxable de la construction x Valeur forfaitaire x Taux (communal et départemental)

Vous trouverez un simulateur de calcul ainsi que de plus amples informations sur le site du Service Public. Les projets d'abris de jardin d'une surface inférieure à 20m² bénéficient d'une exonération de la taxe d'aménagement sur la part communale.

Versements :

- En deux parts égales, 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire.
- A l'échéance de 12 mois si le montant n'excède pas 1 500 euros ou en cas de taxation complémentaire suite à la délivrance d'un permis modificatif.

3.2 LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (RAP)

(Article L 524-1 et suivants du Code du Patrimoine)

Cette redevance contribue au financement de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives pour la réalisation des fouilles archéologiques. Elle est due si les travaux que vous entreprenez affectent le sous-sol.

Son taux est fixé à 0,4% et elle est calculée selon les modalités de la Taxe d'Aménagement. Pour plus d'informations, consultez le site du Service Public.

3.3 LA PARTICIPATION POUR ASSAINISSEMENT COLLECTIF :

Son montant est revalorisé chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction fixé par l'INSEE.

En 2023, son montant s'élève à 1 560 € pour le raccordement et 2 300 € HT pour les travaux de réalisation et de branchement, à verser à la Communauté de Communes.

Le formulaire de demande est disponible sur le site du Service Public.

4 - COMPLETER VOTRE DOSSIER :

Une fois votre projet conçu en fonction des prescriptions et restrictions définies ci-dessus, vous devez préparer le dossier qui va permettre son instruction.

Chaque dossier prend la forme d'un formulaire Cerfa (formulaire administratif réglementé) adapté à chaque type de projet et accompagné de pièces complémentaires.

Ces demandes d'urbanisme se réalisent maintenant en ligne sur le site GNAU (Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme), ce qui vous permet d'instruire vos demandes et suivre l'avancement des dossiers depuis votre compte. Référez-vous à la notice d'accompagnement des demandes en ligne disponible sur le site de Saint-Ay. Les formulaires sont également accessibles depuis le site du Service Public.

4.1 CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

Il existe 2 formes de certificats d'urbanisme :

- **Certificat informatif (CUa)** : précise la réglementation d'urbanisme applicable sur un terrain (sa carte d'identité).
- **Certificat opérationnel (CUb)** vous indiquera les règles d'urbanisme applicables sur la parcelle et la faisabilité ou non du projet de construction envisagé.

4.2 DECLARATION PREALABLE (DP)

La déclaration préalable est nécessaire pour les constructions ayant une surface de plancher ou une emprise au sol ne dépassant pas les 20 m² (seuil pouvant être porté à 40 m² sous conditions) ou qui n'augmente pas la surface de plancher au-delà de 170 m². Dispenses de formalité pour toutes constructions nouvelles dont la surface de plancher est inférieure à 5 m² et la hauteur inférieure ou égale à 12 mètres.

Il existe 3 types de déclaration préalable :

- **Travaux de faible ampleur** intervenant sur les maisons individuelles ou leurs annexes (ex : ravalements de façades, changements de menuiseries, réfections de toitures, abris de jardins, clôtures, petits agrandissements de moins de 40 m²).
- **Aménagements de faible importance** non soumis à permis de construire, les changements de destination, les constructions ou les modifications de constructions existantes.
- **Création de lotissements** non soumis à un permis d'aménager et les **divisions de parcelles**.

4.3 PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Le permis de construire est nécessaire pour les travaux de plus grande importance.

Attention : si vous souhaitez édifier, agrandir ou modifier une construction dont la surface de plancher dépasse 170 m², le recours à un architecte est obligatoire.

Il existe différents permis de construire :

● **Permis de construire pour maison individuelle** et/ou ses annexes pour la construction, l'agrandissement ou le changement de destination lié à l'habitation.

● **Permis de construire autres que pour une habitation ou ses annexes** comprenant ou non des démolitions.

● **Permis d'aménager** pour la réalisation de certaines opérations telles que des lotissements, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping.

● **Permis de démolir** pour la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, quel que soit son usage (habitation, commerce, industrie, etc.) Cette autorisation peut être demandée dans le formulaire de permis de construire qui vaudra alors permis de construire et permis de démolir.

5 – DEPOSER VOTRE DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ADMINISTRATIVE EN MAIRIE

La Mairie est un service de pré-instruction des dossiers. L'instruction proprement dite est assurée par le service "SADSI" décentralisé de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL).

Règles particulières à respecter :

● Recours obligatoire à un architecte si vous souhaitez édifier, agrandir ou modifier une construction dont la surface de plancher dépasse 150 m².

● Toute personne morale (SCI, SARL ...) qui doit déposer un permis de construire pour un projet de construction neuve ou de travaux sur un bâtiment existant est tenue de faire appel à un architecte.

● Autorisation d'occupation du domaine public pour certains travaux, tels que les ravalements de façades, qui nécessitent l'installation d'échafaudages sur le domaine public. A cette fin, une autorisation écrite doit être obtenue au préalable auprès des services techniques de la Mairie.

● Il se peut aussi que votre projet soit contraint par certaines servitudes publiques.

● Au-delà du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres règles liées notamment aux intérêts privés et recensées dans le Code Civil (servitude privée, visibilité, vue, hauteur des haies mitoyennes, etc.).

● Si votre projet est une construction neuve, il faut aussi déterminer si le terrain est desservi par l'assainissement collectif (tout-à-l'égout) ou s'il doit faire l'objet d'un assainissement individuel (traitement des eaux usées sur votre propre terrain). Pour connaître cela, vous devez demander à la Mairie, service Urbanisme.

Formalités de dépôt :

Un récépissé vous sera remis. Le dossier sera alors instruit par les services de la mairie et de la communauté de communes.

Exemple de différents délais possibles en matière d'instruction des dossiers :

● Certificat d'Urbanisme Informatif : 1 mois

● Certificat d'Urbanisme Opérationnel : 2 mois

● Déclaration Préalable : 1 mois

● Permis de Construire : 2 mois

● Permis d'Aménager : 3 mois

● Permis de Démolir : 2 mois

Attention, ces délais sont majorés d'environ un mois si le projet est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques, situé autour de l'Eglise de Saint-Ay. Ces délais ne commencent à courir qu'à partir du moment où le dossier est remis **complet** en mairie.

6 – FINALISER VOTRE PROJET

A l'issue de l'instruction du dossier un arrêté (favorable ou non) vous sera délivré. Vous devrez afficher l'autorisation sur le terrain visible de la voie publique pendant deux mois (notamment pour le recours des tiers), puis déposer en mairie (pour les permis de construire) une déclaration d'ouverture de chantier.

Les travaux seront menés conformément à l'autorisation délivrée. En cas de modification du projet, une demande d'autorisation complémentaire devra être déposée en mairie.

A la fin des travaux il faudra adresser en mairie la Déclaration sur l'honneur Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) et l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 en 3 exemplaires.