



# Commune de Roeschwoog

17 rue Principale - 67480 ROESCHWOOG - [www.roeschwoog.eu](http://www.roeschwoog.eu)  
Tél : 03 88 86 41 04 - Mél : [mairie@roeschwoog.eu](mailto:mairie@roeschwoog.eu)

## Construire à Roeschwoog :

## règles et frais liés à votre projet

Document édité à titre d'information par la Mairie avec l'aide juridique de l'Etude Notariale de Roeschwoog.

A lire avant de débiter votre projet, pour vous éviter de mauvaises surprises !

*Vous souhaitez édifier votre maison sur une parcelle dont vous êtes déjà propriétaire ou que vous souhaitez acquérir.*

*Pour le bien de tous, il vous sera nécessaire de respecter un certain nombre de règles et de démarches administratives.*

*Outre les coûts de votre construction, vous serez également amenés à régler un certain nombre de dépenses et à vous conformer à certaines normes techniques pour pouvoir accéder aux différents réseaux de viabilisation.*

*Cette note d'information doit être lue pour bien comprendre ces contraintes et ne pas subir de difficultés financières après la fin de votre chantier.*

*La mairie est à votre disposition pour toute question complémentaire.*

*Bonne chance pour la réalisation de votre projet !*

*Roeschwoog, le 2 décembre 2020,  
Le Maire, Michel LORENTZ*

## I. Choix du terrain

Construire sa maison nécessite de trouver un terrain adéquat.

Chaque terrain est soumis à des règles et il faut donc, avant de se lancer dans un projet, vérifier que le terrain est « constructible » et s'informer des règles à respecter. La valeur du terrain pourra varier selon les éléments visibles comme la nature du sol, l'orientation par rapport au soleil ou encore les aménagements qui s'y trouvent déjà, mais aussi selon ces règles.

### A. La constructibilité du terrain

Tous les terrains ne sont pas constructibles.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) fixe les zones constructibles. Il faut vous reporter à ce plan pour constater si votre terrain est constructible en totalité, en partie ou si on ne peut y construire.

La zone UH correspond au village ancien et au village plus récent.

La zone IAU correspond aux lotissements.

Pour des lotissements en cours de réalisation le zonage peut être en zone U ou zone IAU

En-dehors de ces zonages vous ne pouvez construire de maison.

La zone UX est destinée à l'activité économique.

La zone IAU pour laquelle aucune opération d'urbanisation n'a débuté n'est urbanisable que sous certaines conditions et après approbation d'un permis d'aménager qui prévoit un plan d'ensemble.

Les zones A et N sont consacrées à l'agriculture et à la nature : elles ne peuvent être sur bâties que pour les exploitations agricoles et sous certaines conditions.

Le plan peut aussi prévoir des **emplacements réservés** qui sont destinés à accueillir à terme un équipement public (exemple : l'élargissement d'une route) même si la commune n'en est pas propriétaire.

Il convient de vous informer également des **servitudes** qui pourraient grever votre terrain : servitude de passage pour un voisin qui a donc le droit d'emprunter le terrain, servitude pour le passage de canalisations dans votre terrain, servitude de vue qui contraint la constructibilité, servitude de cour commune qui là aussi ne vous permet pas de construire où vous voulez.

Ces servitudes sont rares à Roeschwoog. C'est la consultation du livre foncier (à travers le notaire) qui pourra vous informer de la situation.

Récemment la commune a été destinataire du plan des aléas d'inondation établi dans le cadre de la procédure d'élaboration du **plan de prévention des risques d'inondation** (PPRI) de la Moder.

Ce plan interdit de construire dans les zones où l'aléa d'inondation est considéré comme moyen ou fort. Il impose de ne pas construire de cave et de surélever la dalle du rez-de-chaussée de 30 cm par rapport au niveau des plus hautes eaux dans les secteurs où l'aléa est considéré comme très faible ou faible.

Vous pouvez consulter la carte de l'état des lieux du PPRI à la Mairie ou sur le site de la Préfecture et vérifier à quel aléa est soumis le terrain qui vous intéresse.

Pour connaître la constructibilité de votre terrain, vous devez demander un certificat d'urbanisme (CU) à la commune qui vous le procurera en 1 mois (formulaire gratuit).

## B. Les règles s'appliquant au terrain

### 1. Les règles de construction sont différentes suivant le zonage

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) fixe les règles d'urbanisme. Ces règles sont différentes suivant les zones constructibles.

Si vous avez une idée précise de l'architecture de votre maison, vous devez ainsi, avant toute acquisition, vérifier les règles qui s'appliquent dans la zone où vous souhaitez construire : hauteur maximale de construction, forme des toitures, distance à respecter par rapport à la limite parcellaire, par rapport à la voie publique, nombre de places de stationnement nécessaires, etc.

Si vous souhaitez construire en 2<sup>e</sup> ligne (derrière une maison existante qui donne sur la rue), vous devez prendre garde aux règles particulières (par exemple : hauteur maximale différente en 2<sup>e</sup> ligne) et aux règles concernant la largeur de la voie d'accès privée jusqu'à la voie publique.

Ces constructions en 2<sup>e</sup> ligne entraînent aussi des surcoûts pour l'amenée des réseaux jusqu'à votre future maison.

### 2. Les autres règles de construction

Par ailleurs, le code civil fixe aussi des règles qui ne relèvent pas du droit de l'urbanisme et qu'il vous faudra respecter.

Ainsi l'article 675 du Code civil codifie la question des fenêtres et ouvertures des murs en limite de parcelle. Il énonce qu'aucuns des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen une fenêtre ou ouverture même à verre dormant. Seul un jour (ouverture à verre dormant) dans un mur sur limite parcellaire (non-mitoyen), peut être créé pour éclairer une pièce s'il n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. Ce jour ne peut être établi qu'à 2,60 m au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à 1,90 m si la pièce est à l'étage.

Le Code Civil régleme aussi les plantations d'arbres en bordure de propriété. Ainsi l'article 671 dispose que les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine et à une distance minimum de 50 cm si ces arbres ou arbustes ont moins de 2 mètres de hauteur.

## C. Le prix de vente du terrain

### 1. La fixation du prix de vente

Le prix de vente d'un terrain est libre.

Des prix anormalement bas peuvent avoir des conséquences en cas de revente. Les services fiscaux pourront appliquer des taxes sur la plus-value.

Certains vendeurs peuvent aussi vous proposer de verser une partie du prix de vente de la main à la main moyennant une ristourne sur le prix du terrain : **cette pratique est bien sûr illégale.**

De plus si vous revendez le terrain, la taxe sur la plus-value prélevée par les services fiscaux sera plus importante.

En 2020, le prix de l'are (100 m<sup>2</sup>) constructible dans le lotissement communal était de 11 800 € HT soit 13 800 € TTC (la TVA de 20% s'applique à la marge définie à 8000€).

Ce prix correspond à un terrain sur lequel peut s'élever une maison avec un accès direct sur la voie publique (pas de servitude de passage ou de voie privée) bénéficiant des branchements eau potable et assainissement (ce qui n'est pas le cas de tous les terrains), du branchement téléphone et électricité en bordure de parcelle et souterrain (plus de sécurité). L'éclairage public et la voirie relèvent du domaine public et non du domaine privé.

Des terrains ne bénéficiant pas des mêmes prestations n'ont pas de raison d'être au même prix s'ils ne bénéficient pas d'un cadre encore plus privilégié.

Il faut en effet prendre en compte tous les éléments (emplacement, zonage avec son règlement, périmètre des risques naturels, type d'accès à la voie publique, niveau de viabilisation) pour définir un prix correct.

Aucune structure ne peut déterminer de façon exacte le prix d'un terrain. La commune pour ses acquisitions a recours au service de l'administration fiscale appelé les « Domaines » qui lui-même établit des moyennes sur la base de ventes précédentes pour estimer la valeur d'un bien.

## 2. Les frais liés à l'acte de vente

L'acte d'acquisition de votre terrain se fait devant notaire.

Le notaire est un officier public nommé par le Ministre de la Justice, pour recevoir votre consentement et celui de votre vendeur lors d'une acquisition et ainsi avoir la certitude que personne ne pourra contester votre droit de propriété.

La signature de l'acte de vente, qui deviendra votre « titre de propriété » entraîne le paiement d'un certain nombre de frais, notamment fiscaux, que l'on désigne habituellement, mais improprement « frais de notaire » et que l'on devrait en réalité appeler « frais d'acte ».

Le montant de ces frais dépendra de la fiscalité appliquée à la vente.

Il convient en effet de distinguer les ventes soumises à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) de celles qui ne le sont pas.

Pour savoir si la vente d'un terrain à bâtir est ou non soumise à la TVA, on distingue les opérations réalisées par des assujettis à la TVA et les opérations réalisées par des non-assujettis.

Les assujettis sont des professionnels (aménageurs lotisseurs, marchands de biens) ainsi que les collectivités locales (la commune). Mais ce peut être également un agriculteur ou éventuellement et selon le cas une Société Civile Immobilière.

Les non-assujettis sont tout simplement les particuliers.

Il résulte de cette distinction les règles suivantes.

### a) Vous achetez votre terrain d'un particulier

Le particulier n'est pas un assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La vente est donc exclue de la TVA et soumise aux droits de mutation à titre onéreux (DMTO) aussi appelés « droits d'enregistrement » qui s'élèvent à environ 5,81 % du prix de vente (4,5 % pour le Conseil Départemental, + 1,2 % pour la Commune, + 0,1 % pour l'Etat).

Au montant de ces taxes, que le notaire doit reverser au Service des Impôts, vont s'ajouter :

- les débours qui sont les frais dont le notaire a dû faire l'avance pour vous,
- et les émoluments (c'est à-dire la rémunération proprement dite du notaire) qui s'élève à environ 1 % du prix de vente.

En conséquence, le montant total des frais d'acte s'élèvera en cas de vente par un particulier à environ 8 % du prix de vente.

Pour information, il est précisé que si l'acquéreur est un professionnel qui achète le terrain en prenant l'engagement de construire dans les 4 ans, il ne paiera qu'un droit fixe de 125 € à la place des droits de mutation d'environ 5,81 %, et s'il prend l'engagement de revendre dans les 5 ans, il n'est soumis qu'à un taux de 0,715 % à la place des droits de mutation de 5,81 %.

#### **b) Vous achetez votre terrain d'un professionnel**

C'est notamment le cas de figure de l'achat d'un terrain dans un lotissement privé ou communal. Le professionnel étant assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, l'opération est elle aussi soumise à la TVA qui est reversée par le vendeur. Le prix qui vous est annoncé est dans ce cas un prix Toutes Taxes Comprises (TTC).

Outre ce prix TTC, vous devrez payer :

- soit des droits de mutation au taux de 5,81 % calculé sur le prix hors TVA sur marge, si l'aménageur a acheté le terrain à un particulier (dans ce cas, on parle de TVA sur marge).

Dans cette hypothèse, le montant exact des frais d'acte, soit environ 8 %, ne pourra être calculé qu'après communication de la marge.

C'est le cas pour le lotissement communal de Roeschwoog.

- soit un taux de publicité foncière au taux de 0,715 % appliquée au prix hors taxes (HT), si le vendeur a acquis le bien d'un professionnel lui-même soumis à la TVA (dans ce cas, on parle de TVA sur le prix total).

Dans cette hypothèse, le montant total des frais d'acte peut être estimé à environ 2,5 % du prix de vente.

La détermination des frais d'acte étant toujours particulièrement complexe en fonction de la fiscalité applicable à la vente, il est toujours préférable de s'adresser au notaire en lui communiquant le maximum d'éléments pour lui demander de vous communiquer une estimation des frais.

#### **c) Vous héritez du terrain**

Si vous projetez de construire sur un terrain familial, il conviendra d'en devenir au préalable propriétaire par voie de donation ou par voie successorale.

Les frais d'un tel transfert de propriété qui doit faire l'objet d'un acte notarié ne peuvent être déterminés qu'au vu de la fiscalité applicable en fonction du lien de parenté et de l'ensemble du patrimoine transmis.

#### **d) Les frais liés à votre prêt pour acquérir le terrain**

Et pour finir, il conviendra de tenir compte, dans l'établissement de votre budget, des frais liés à la mise en place de votre financement (frais d'hypothèque ou de cautionnement).

Ces frais dépendants du montant emprunté pourront vous être communiqués par le notaire.

## II. Démarches administratives avant, pendant et après la construction

### A. Les autorisations d'urbanisme préalable à tous travaux

Il n'est pas possible de construire uniquement selon son envie ou de modifier des constructions existantes sans en obtenir préalablement l'accord. Les règles permettent de protéger votre voisin (donc vous dans le cas où votre voisin procède à une construction) et la cohérence architecturale et urbaine du village.

Les différents types de demande d'urbanisme sont à remplir (formulaire administratif appelé Cerfa téléchargeable sur internet ou disponible en mairie) en y ajoutant les annexes nécessaires (plan de situations, plans du projet, photos etc.) et à déposer en mairie.

La Mairie vous retourne les autorisations après les délais légaux.

#### 1. Le certificat d'urbanisme (CU)

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné à un instant donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain au moment de son établissement

Il existe deux types de certificat d'urbanisme :

- le certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître le zonage qui conditionne les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur l'existence de servitudes et la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné. Ce certificat n'indique pas si le terrain est constructible ou non. Son délai d'instruction est de 1 mois
- le certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux). Son délai d'instruction est de 2 mois.

#### 2. La déclaration préalable (DP) de travaux

Une déclaration préalable doit être remplie et déposée en mairie avec les annexes précisées dans le Cerfa n°13403\*07, avant la réalisation des travaux et opérations suivantes :

- Travaux sur une petite surface :  
Les travaux peuvent avoir lieu sur une construction existante (un garage accolé à une maison par exemple) ou créer une nouvelle construction (abri de jardin, véranda, pergola, extension, balcon, pièce supplémentaire...),  
Une déclaration préalable est exigée si vos travaux créent entre 5 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. Ce seuil de 20 m<sup>2</sup> peut être porté à 40 m<sup>2</sup> pour les travaux concernant une construction existante si votre projet est situé en zone urbaine du PLui.
- Changement de destination :  
Dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment,
- Pour l'installation d'une clôture (grillage, palissade, haie, ...),
- Pour une division parcellaire.

- Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment :  
Une déclaration est obligatoire si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment : le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade. À l'inverse, les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.  
Le délai d'instruction pour une déclaration préalable de travaux est de 1 mois à partir de la date du dépôt de la demande.  
Un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit faire l'objet d'un affichage en mairie dans les 15 jours qui suivent son dépôt. Cet affichage dure pendant toute la durée de l'instruction.

### **3. Le permis de construire (PC)**

Le dossier de Permis de construire est à déposer en mairie avant toute construction nouvelle ou modification d'une construction.

En règle générale, le délai d'instruction est de deux mois (hormis pour les deux zones du village soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour lesquelles le délai d'instruction est de 4 mois). Votre demande est instruite par l'ATIP (un service spécialisé). Si votre permis de construire respecte les règles d'urbanisme, il est accordé par un arrêté du maire.

Un permis de construire doit être demandé :

- Pour toute construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol sont supérieures à 20 m<sup>2</sup> (avec ou sans fondations),
- Pour toute extension supérieure à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher d'une construction existante en zone urbaine du PLui,
- Pour tout changement de destination d'une construction existante avec modification des structures porteuses ou de la façade (par exemple transformation d'une habitation en commerce avec agrandissement d'une fenêtre pour en faire une vitrine).

En cas de construction nouvelle, une attestation doit être jointe à votre demande indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2020 applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Le recours à un architecte est obligatoire pour un particulier construisant une maison pour lui-même si la surface de plancher et l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher sont supérieures à 170 m<sup>2</sup> et pour une personne morale (S.A., S.A.R.L., S.C.I., etc.) dès le dépôt d'un permis de construire, quelle que soit la surface de plancher créée.

### **4. Le permis d'aménager (PA)**

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation de certaines opérations de lotissement.
- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

## 5. Le permis de démolir (PD)

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale d'un bâtiment.

Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, la demande de permis d'aménager ou de permis de construire permet aussi de demander l'autorisation de démolir.

### B. Les démarches administratives au début et à la fin des travaux

#### 1. Affichage de l'autorisation d'urbanisme

Le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme doit afficher sur son terrain un panneau portant des mentions spécifiques et ce durant toute la durée des travaux.

La date d'affichage sur le terrain est le point de départ du délai de 2 mois accordé aux tiers pour contester l'autorisation s'ils estiment que celle-ci leur porte préjudice. Pour pouvoir contester le permis, il faut expressément justifier d'un intérêt à agir en rapportant la preuve que la construction ou les travaux objets de l'autorisation affectent directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien détenu.

#### 2. Déclaration d'ouverture de chantier

Une fois obtenue l'autorisation d'urbanisme nécessaire, la déclaration d'ouverture de chantier (DOC cerfa n°13407\*03) est un document qui permet de signaler à l'administration le commencement de ces travaux. **Elle doit obligatoirement être effectuée dès l'ouverture du chantier.**

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 2 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Une fois que les travaux ont commencé, ils ne doivent pas être interrompus pendant plus d'1 an.

Ils peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

Si ces délais ne sont pas respectés, l'autorisation d'urbanisme accordée n'est en principe plus valable.

Le titulaire peut demander le prolongement de son autorisation pour une durée de 1 an au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation.

#### 3. Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

La DAACT doit être effectuée au moyen du formulaire cerfa n°13408\*05. Ce document permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. **Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés.**

En cas de construction nouvelle, une attestation doit en plus être jointe à la déclaration d'achèvement des travaux indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2020.

Le dossier, établi en 1 exemplaire, doit être déposé directement à la mairie où se situe le terrain ou envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le déclarant s'engage sur la conformité des travaux lorsqu'il dépose la déclaration.

L'administration peut procéder au contrôle sur place des travaux réalisés lorsqu'elle l'estime nécessaire.

Le cas échéant, cette visite des lieux est faite dans un délai de 3 mois à partir de la date de réception de la déclaration. Ce délai est porté à 5 mois lorsque ce contrôle est obligatoire (pour les monuments historiques et pour les travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de risques naturels, technologiques ou miniers).



### III. Les frais et règles de viabilisation du terrain

#### A. Assainissement

Contact : SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle)  
l'Antenne bande rhénane est située 4, rue de l'Etang à Roeschwoog.  
Tel : 03 88 19 29 19 internet : [www.sdea.fr](http://www.sdea.fr)

Votre terrain doit comporter un regard d'assainissement dans lequel seront déversées les eaux usées. Il doit se situer à proximité de la limite donnant sur la rue.

Dans un lotissement ce regard est déjà réalisé par le promoteur (la commune dans le cas d'un lotissement communal), il a été vérifié au moment de la réalisation du lotissement et son coût est compris dans le prix de vente de votre parcelle.

Si votre terrain n'est pas pourvu d'un branchement exclusivement destiné à votre habitation (il n'est pas possible de se brancher sur un regard commun à une autre propriété), vous devez saisir le SDEA pour la création de ce regard.

La réalisation de ce regard par une entreprise mandatée par le SDEA est à votre charge. Le coût estimatif vous sera communiqué sur la base d'un devis.

Pour pouvoir raccorder votre habitation au réseau public d'assainissement via le regard situé dans votre propriété, vous devrez présenter au SDEA le plan d'assainissement de votre immeuble (plan des gouttières et de l'installation intérieure d'évacuation des eaux usées) et solliciter une autorisation de déversement.

Vous devrez aussi acquitter auprès du SDEA:

- La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)  
Coût : 1 400 € (non soumis à TVA) pour un logement unique. Ce tarif est progressif si vous construisez plus de 1 logement.
- Le coût du Contrôle des Installations Privatives d'Assainissement (CIPA)  
Coût : environ 200 € (s'il n'y a pas de contre-visite)

#### B. Adduction d'eau

Contact : SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle)  
l'Antenne bande rhénane est située 4, rue de l'Etang à Roeschwoog.  
Tel : 03 88 19 29 19 internet : [www.sdea.fr](http://www.sdea.fr)

Votre terrain doit comporter un regard de branchement au réseau public d'eau potable qui comprend le compteur d'eau. Il doit se situer à proximité de la limite donnant sur la rue, à une profondeur suffisante pour le protéger du gel.

Dans un lotissement ce regard est déjà réalisé par le promoteur (la commune dans le cas d'un lotissement communal) et son coût est compris dans le prix de vente de votre parcelle, mais le compteur doit encore y être installé.

Si votre terrain n'est pas pourvu d'un branchement exclusivement destiné à votre habitation (il n'est pas possible de se brancher sur une alimentation desservant une autre propriété), vous devez saisir le SDEA pour la création de ce regard. La réalisation de ce regard par une entreprise mandatée par le SDEA est à votre charge

Le coût estimatif vous sera communiqué sur la base d'un devis.

Il est donc fortement conseillé d'équiper votre terrain du branchement et du compteur d'eau AVANT le début de la construction car toute prise d'eau sur le réseau notamment sur un poteau ou une bouche d'incendie est formellement interdite.

Pour l'installation du compteur d'eau dans votre regard qui vous permettra d'être branché au réseau d'adduction d'eau public, vous devrez aussi acquitter auprès du SDEA

- Le Droit de Raccordement  
Coût : 408 € TTC (340 € HT)
- Les frais couvrant la fourniture et la pose du compteur  
Coût : environ 500 € TTC
- Le coût de la prestation de pose du compteur  
Coût : coût estimatif communiqué sur la base d'un devis

## C. Electricité

Contact : Electricité de Strasbourg réseau

ESR - GRD - Guichet Technique Raccordement

26, boulevard du Président Wilson - 67932 Strasbourg cedex 9

Tél. : +33 (0)3 88 20 70 40 - [grd-contact-guichet@es-reseaux.fr](mailto:grd-contact-guichet@es-reseaux.fr)

Le raccordement électrique de votre terrain au réseau électrique est aérien dans tout le village ou exceptionnellement souterrain dans les lotissements aménagés depuis les années 1980.

Pour être raccordé au réseau, vous devez télécharger sur [www.es-reseaux.fr](http://www.es-reseaux.fr) le formulaire de demande de raccordement à adresser à ESR (le réseau à Roeschwoog est géré par Electricité de Strasbourg et non par EDF) 4 mois avant d'emménager.

Ce formulaire doit être accompagné de TOUS les documents suivants :

- un plan de masse (format DWG si plan informatique)
- un plan de situation (format DWG si plan informatique).
- une copie du permis de construire.
- si votre installation comporte une pompe à chaleur : sa fiche technique
- mandat/autorisation (si vous faites appel à un tiers pour la gestion de votre raccordement)
- photos du terrain à raccorder (fortement recommandé mais non obligatoire).

Vous recevrez une proposition de raccordement entre 10 jours et 6 semaines avec :

- des conseils concernant la réalisation des travaux de raccordement
- la description des travaux
- le montant des travaux à votre charge
- l'échéancier prévisionnel
- les coordonnées de votre interlocuteur ESR
- les éventuelles prestations que vous devrez réaliser.

La puissance de raccordement accordée pour une maison individuelle est de 36 KWA. Avec votre installateur électricien, assurez-vous que vous n'avez pas besoin d'une puissance supplémentaire.

Le coût du raccordement est de l'ordre de 250 €- 300 € TTC pour les parcelles munies d'un coffret en limite de voie publique (c'est le cas dans les lotissements où le réseau est souterrain).

Le raccordement aérien pour les terrains hors lotissement est variable entre 1 500 € et 5 000 € en moyenne.

Les travaux de raccordement ont un délai de réalisation qui peut varier de 5 semaines à 4 mois après accord et paiement selon la nature des travaux.

La réalisation des installations électriques intérieures est de votre responsabilité conformément à la norme NF C 15-100.

Votre électricien demande le Certificat de conformité à CONSUEL ([www.consuel.com](http://www.consuel.com)).

Trois conditions sont nécessaires pour disposer de l'électricité après travaux :

1. le montant total est réglé

2. le Certificat de conformité (Consuel) a été remis à ESR
3. vous avez souscrit un contrat d'énergie chez le fournisseur d'électricité de votre choix ([www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr) ou tel : 0810 112 212)

La mise en service nécessite votre présence : pensez à prendre rendez-vous !

Pour obtenir de l'électricité durant les travaux de construction, ce sont les professionnels qui interviennent sur votre chantier qui demandent un raccordement provisoire. Ce raccordement sera enlevé dès que le professionnel en question aura quitté le chantier.

Il n'est plus possible en tant que simple particulier d'obtenir un raccordement provisoire (en raison des trop nombreux abus par le passé).

## D. Gaz

Contact : GRDF

Raccordement Gaz:

De 8h à 17h du lundi au vendredi. 09 69 36 35 34 | [grdf-afc@erdf-grdf.fr](mailto:grdf-afc@erdf-grdf.fr)

Pour vos demandes de devis, le traitement et le suivi de vos raccordements au réseau de gaz naturel,

Pour vos demandes de devis concernant le réseau gaz,

Pour des conseils sur les usages du Gaz Naturel

Quelles sont les étapes de ma demande de raccordement ?

1. GRDF vous adresse une offre de raccordement et met à votre disposition une liste de chauffagistes pour vous accompagner.
2. Vous envoyez un exemplaire signé de l'offre de raccordement, accompagné du paiement d'un acompte.
3. Dès réception, GRDF programme et réalise les travaux de raccordement de votre logement jusqu'à la limite de votre propriété.
4. Pendant ce temps, vous choisissez votre chauffagiste et faites réaliser les travaux à l'intérieur de votre propriété.
5. À la fin des travaux de GRDF, vous payez le solde de l'offre de raccordement.
6. Deux semaines avant la date de mise en service souhaitée, vous contactez votre fournisseur de gaz naturel qui prendra rendez-vous pour l'installation de votre compteur.
7. Le jour du rendez-vous, vous devrez disposer du certificat de conformité remis par votre chauffagiste.
8. Vous profitez du confort du gaz naturel.

Le prix d'un raccordement pour une habitation située à moins de 35m du réseau de gaz naturel est de 391,37€ TTC\*

(\* TVA 10% pour un usage chauffage, eau chaude et/ou cuisson. Prix fixés conformément au catalogue des prestations annexes, pour la période du 1er juillet 2015 au 1er juillet 2016)

## E. Téléphone

Contact : Orange

Tel : 0810 009 849. Le service est facturé 0,06 €/min et l'appel est au prix d'une communication normale

Mel : [maison.neuve@orange-business.fr](mailto:maison.neuve@orange-business.fr)

internet : [www.assistance.orange.fr](http://www.assistance.orange.fr) ➤ assistance commerciale ➤ l'achat et la commande ➤ préparer votre maison ➤ raccorder votre maison au réseau téléphonique et à la fibre optique.

Le réseau téléphonique est aérien dans tout le village ou souterrain dans les lotissements aménagés depuis les années 1980.

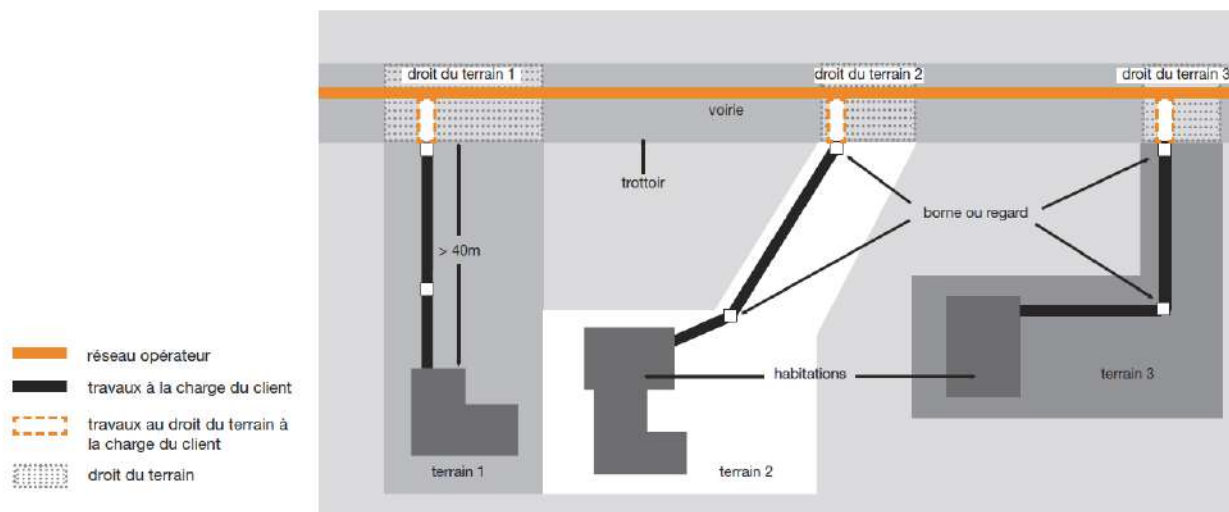
Le raccordement au réseau téléphonique est à la charge du particulier.

Il est conseillé de débiter les démarches dès l'obtention du permis de construire.

Le propriétaire téléphone à France Télécom et transmet les informations relatives à son permis de construire (numéro, date de délivrance, plan de situation, plan de masse de l'immeuble, photographies,...).

Dans les lotissements un coffret téléphonique est installé en bordure de la voie publique. Le propriétaire doit mettre en souterrain les gaines qui accueilleront le câble téléphonique du coffret jusqu'à sa maison.

Dans certaines rues, le réseau est souterrain et le propriétaire doit payer l'installation d'un coffret (borne ou regard) en limite de voie publique. L'installation de ce coffret et son raccordement au réseau est réalisé par une entreprise spécialisée mandatée par Orange, aux frais du propriétaire.



Le coût du branchement téléphonique est variable suivant les différentes situations.

Un bon de commande d'un coût de 120 € TTC est nécessaire quand les techniciens Orange se déplacent pour faire une pré-étude et établir un devis. Il est systématiquement facturé en cas de refus du devis ou quand il s'avère que les travaux ne sont pas réalisables. En cas d'acceptation du devis par le client, le bon de commande n'est pas facturé.

Une étude pour des travaux dont le montant n'excède pas 1 000 € HT est facturée 390 € TTC.

Dans ce cas où des travaux doivent être réalisés entre le réseau enterré et le coffret en limite de propriété, le coût des travaux par la société mandatée par France télécom est d'environ 550 € TTC pour le premier mètre et de 250 € TTC par mètre supplémentaire s'il n'y a pas de complication.

Lorsque le réseau est aérien, le raccordement peut se faire si la hauteur de raccordement en façade est supérieure à 4 mètres.

L'adduction téléphonique en aérien avec une seule portée (sans poteau entre) est facturée 350 € TTC.

Les travaux de mise en souterrain des gaines sur votre propriété, de votre maison jusqu'au coffret installé en limite de voie publique doivent respecter les règles suivantes :

## conseils pour réaliser vos travaux sur votre propriété

Au point d'entrée dans le domaine privé est installé un dispositif d'interface. Il fixe la limite de responsabilité entre l'opérateur et le client pour l'entretien ultérieur de la canalisation. Ce dispositif peut être une borne ou une boîte de jonction murale ou un mur technique. Il doit être placé à la limite de propriété. Il abrite le dispositif de jonction entre les câbles de part et d'autre de la limite de propriété.

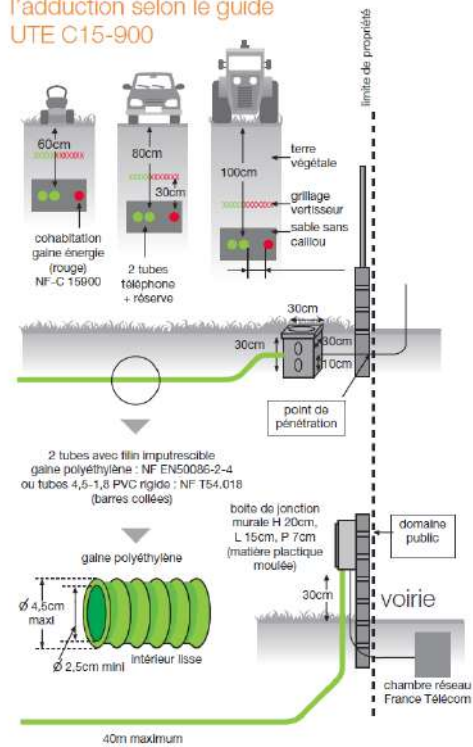
Les regards de dimension minimum 30x30x30cm doivent être placés sur le trajet de la canalisation à chaque changement important de direction ou lorsque la distance entre la limite de propriété et l'habitation est supérieure à 40m.

Lorsqu'une canalisation de communication enterrée longe ou croise une autre canalisation, une distance minimale de 0,20m\* doit exister entre leurs points les plus rapprochés.

Les caractéristiques des tubes sont les suivantes :

- lisses à l'intérieur
- de diamètre intérieur minimum 25 mm
- de diamètre extérieur maximum 45 mm
- en polyéthylène de couleur verte, conformes à la norme NF EN 50086 (2-4) ou en polychlorure de vinyle de couleur grise, conformes à la norme NF T 54-018.

## l'adduction selon le guide UTE C15-900



Orange procédera au raccordement de votre ligne téléphonique une fois les travaux d'adduction terminés dans votre maison neuve.

Le câble sera tiré par un technicien Orange.

Le coût sera de 69 € TTC + le tarif horaire (96 € l'heure pour une prestation standard).

### EN BREF :

	INSTALLATION / RACCORDEMENT	AUTRES FRAIS
<b>ASSAINISSEMENT</b> Regard existant  Regard à créer	Néant  Environ 4000 € + coût de réfection de chaussée	Participation au financement de l'assainissement collectif : 1400 €  Contrôle des installations privatives d'assainissement (si pas de contre visite) : 200 €
<b>EAU</b> Regard existant  Regard à créer	Le cas échéant frais d'installation du compteur  Environ 2500 € + coût de réfection de chaussée	Droit de raccordement : 408 €  Frais concernant la fourniture et la pose du compteur : environ 500 €
<b>ELECTRICITE</b> Coffret existant en limite de parcelle  Raccordement à créer en aérien	Environ 250 €  Entre 1000 € et 5000 €	
<b>TELEPHONE</b> Coffret installé en bordure de voie publique  Coffret à installer - réseau souterrain	Frais de mise en souterrain gaines de la voie à l'immeuble  Selon devis.	Raccordement : 69 € + tarif horaire (96 € / heure pour une prestation standard)

	Coût préétude et devis : 120 € Coût étude : minimum 390 € Travaux : 550 € le 1 <sup>er</sup> mètre + 250 € / mètre supplémentaire	
Coffret à installer - réseau aérien	350 €	

### III. Les taxes fiscales postérieures à la construction

#### A. La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement permet de contribuer aux travaux d'aménagement réalisés par les collectivités publiques.

Cette taxe s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

##### 1. Éléments constitutifs de la taxe d'aménagement

La taxe est composée d'un **taux** comprenant une part communale (en 2021 : 3 % destiné à la commune de Roeschwoog) et une part départementale (en 2019 : 1,25% destiné au conseil départemental).

La **surface qui sert de base de calcul** à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur et les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (garage et abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Attention : il ne faut pas confondre la surface taxable avec l'emprise au sol, la surface habitable ou la surface de plancher qui détermine les formalités d'urbanisme (permis de construire et déclaration préalable) et le seuil de recours à un architecte.

##### 2. Exonérations et abattements

Certains aménagements sont exonérés de droit : ceux affectés à un service public, les logements sociaux ou habitations à loyers modérés (HLM), les locaux agricoles (serres, locaux de production et de stockage des

récoltes et des matériels, centres équestres, etc.), un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, reconstruit à l'identique.

Sont également exonérées les constructions jusqu'à 5 m<sup>2</sup>.

Un abattement de 50 % est prévu pour :

- les logements aidés et hébergements sociaux,
- les locaux à usage industriel ou artisanal, dont les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- Les 100 premiers m<sup>2</sup> d'une habitation principale.

### 3. Calcul de la Taxe d'Aménagement

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable (construction ou aménagement) x valeur forfaitaire (sauf valeur fixe pour certains aménagements) x taux fixé par la collectivité territoriale.

Les valeurs forfaitaires sont actualisées chaque année en fonction de l'[ICC](#).

La **valeur forfaitaire** au m<sup>2</sup> est de 701 € en 2016 (795 € en Île-de-France).

**2011** : 660€/m<sup>2</sup>; **2012** : 693€/m<sup>2</sup>; **2013**: 724€/m<sup>2</sup>; **2014** : 712€/m<sup>2</sup>; **2015** : 705€/m<sup>2</sup>;

**2019** : 753€/m<sup>2</sup>, **2020** : 759€/m<sup>2</sup>, **2021** : 767 €/ m<sup>2</sup>

<i>Valeur forfaitaire pour certains aménagements ou installations en 2015</i>	
Type d'aménagement ou d'installation	Valeur forfaitaire
Emplacement de tente, caravane et résidence mobile de loisirs (terrain de camping ou aire naturelle)	3 000 € par emplacement
Habitation légère de loisirs (HLL)	10 000 € par emplacement
Piscine	200 € par m <sup>2</sup>
Éolienne de plus de 12 m de hauteur	3 000 € par éolienne
Panneau photovoltaïque (capteurs solaires destinés à la production de l'électricité) fixé au sol *	10 € par m <sup>2</sup> de surface de panneau
Aire de stationnement extérieure	de 2 000 € à 5 000 € par emplacement (selon la délibération de la collectivité territoriale).

\* Les panneaux solaires thermiques, qui produisent de la chaleur, ne sont pas taxés.

### 4. Déclaration et paiement

Lors du dépôt de permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable, le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions. La notice d'information figurant dans le dossier de demande de permis ou de déclaration permet de remplir cet imprimé fiscal.

Par ailleurs, pour aider à la déclaration des surfaces, une fiche d'aide au calcul permet d'établir la déclaration de sa surface taxable et de sa surface de plancher.

Le montant de la taxe est établi par la direction départementale des territoires (DDT), qui en informe le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme par lettre simple, dès vérification du calcul et au plus tard 6 mois après le fait générateur de la taxe.



**Exemple :**

Le permis de construire pour une maison avec cave, deux niveaux (Rdc + 1<sup>er</sup> étage) et un garage accolé que vous avez déposé a été accordé le 1<sup>er</sup> février 2021.

Cette maison correspond selon vos souhaits à 156 m<sup>2</sup> « habitables ». Mais il s'agit cependant de reprendre l'ensemble des surfaces pour le calcul de la taxe.

Ainsi, la cave fait 78 m<sup>2</sup> et la place pris par l'escalier est de 5m<sup>2</sup>.

Le rez-de-chaussée a la même surface intérieure que la cave.

A l'étage, la maison a la même superficie mais 22 m<sup>2</sup> sont sous des rampants qui ont moins de 1,80 m de hauteur.

A côté de la maison vous avez un garage avec un cellier qui font ensemble 35 m<sup>2</sup>.

Ainsi la surface taxable de votre maison de (cave : 78 – 5) + (rdc : 78 – 5) + (étage : 78 – 5 – 22) + 35 = 232 m<sup>2</sup> de surface taxable.

En 2021 la valeur du m<sup>2</sup> est de 767€. Le taux de TA communal est de 3 % ; le taux de TA départemental est de 1,25%. Le calcul de la taxe prend en compte l'abattement à 50% pour les 100 premiers m<sup>2</sup>.

La taxe s'élève ainsi à :

$100 \text{ m}^2 \times (767 \text{ €} \times 50\%) \times (3\% + 1,25\%) + (232-100 \text{ m}^2) \times 767 \text{ €} \times (3\% + 1,25\%) = 5 \text{ 932,74 €}$

Le règlement du PLui vous impose 3 places de stationnement. 2 sont prises en compte dans le garage double et 1 doit être prévue à l'extérieur. La base pour une place de stationnement extérieure est de 2000 €

Ainsi se rajoute : 1 place x 2000 € x (3% + 1,25%) = **85 €**

Soit un total de **6 017,74 €** dont 3 008,87 € seront à payer au 1<sup>er</sup> février 2022 et 3 008,87 € au 1<sup>er</sup> février 2023.

## B. La taxe foncière et son exonération

La taxe foncière sur les propriétés bâties est due par les propriétaires ou usufruitiers de propriétés bâties.

Mais les constructions nouvelles, reconstructions ou additions de construction sont exonérées de taxe foncière durant les 2 années qui suivent leur achèvement. Il en est de même des bâtiments ruraux convertis à un autre usage, et des terrains affectés à un usage commercial ou industriel.

L'exonération s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier qui suit l'achèvement de la construction.

L'exonération sera totale si votre immeuble est affecté à l'habitation, que ce soit une résidence principale ou une résidence secondaire. L'exonération sera partielle (part départementale) si votre immeuble est affecté à un autre usage que l'habitation (industriel, commercial...), les parts communale et intercommunale restant dues.

Vous ne pourrez bénéficier de cette exonération de taxe foncière que si vous déposez une demande au centre des finances publiques de Haguenau **au plus tard 90 jours après l'achèvement des travaux.**

### **Ce délai est très contraint. Il ne faut pas le rater.**

Pour la construction d'une maison individuelle il faut déposer le formulaire de déclaration, modèle H1 : n°6650 cerfa n° 10867\*07. Pour la construction d'un appartement, il faut déposer le formulaire de déclaration, modèle H2 : n°6652 cerfa n°10869\*06

L'achèvement des travaux est certifié par la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).