

ENTREPRENDRE UN PROJET

Vous souhaitez faire construire ou agrandir une habitation, un bâtiment, ravaler ou percer les façades, installer une piscine, une parabole, des velux, édifier une clôture, etc...

L'ensemble de ces travaux nécessitent des autorisations administratives qui sont régies par le code de l'urbanisme. Elles sont regroupées en quatre types, et varient en fonction de la nature des travaux ou des aménagements, et suivant leur localisation (*exemple* : périmètre de protection aux abords d'un monument historique).

Elles comprennent : *le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir et la déclaration préalable.*

SOMMAIRE :

Fiche n°1 : Informations générales

Fiche n°2 : Les types de formalités administratives

Fiche n°3 : Constituer une demande

Fiche n°4 : La surface de plancher

Fiche N°5 : La fiscalité de l'urbanisme

Fiche N°6 : Autres participations financières

Fiche N°7 : Les formalités postérieures à une autorisation

LIENS UTILES :

Pour consulter le cadastre : www.cadastre.gouv.fr

Pour consulter le plan local d'urbanisme : www.plu.nantesmetropole.fr

Pour éditer les formulaires de demande (services en lignes et formulaires) : www.servicepublic.fr

COORDONNEES DU SERVICE URBANISME :

Hôtel de Ville : 8 place Charles de Gaulle

Tel : 02.40.38.51.30

Mail : service.amenagement-environnement@mairie-coueron.fr

FICHE I : INFORMATIONS GENERALES

CONSULTATION DU P.L.U ET DE LA PLANCHE DES SERVITUDES

Avant d'effectuer toute démarche, il convient au préalable de consulter le Plan Local d'Urbanisme de la ville et la planche des servitudes d'utilité publique (exemple : situation du terrain en zone inondable de la Loire). Il vous permettra de vérifier si la situation de votre parcelle au plan de zonage et le règlement s'y affèrent, autorise la réalisation des travaux que vous envisagez. La liste des travaux autorisés figure à l'article 2 du règlement et ce, pour chaque zone du P.L.U (*exemple* : article 2 de la zone UA, UB etc...).

Bien entendu, votre projet se doit de respecter l'ensemble des autres dispositions du règlement (chaque zone comprend 14 articles).

QUI PEUT DEPOSER UNE DEMANDE ?

Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez (formulaire de la demande) que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :

- *Vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires.*
- *Vous avez l'autorisation du ou des propriétaires.*
- *Vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire.*
- *Vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.*

Pour rappel, toutes les demandes de permis ou de déclaration préalable doivent être adressées par pli recommandé avec accusé de réception ou déposées à la mairie. Un récépissé vous sera alors remis ou transmis par courrier. Il vous précisera le délai d'instruction de droit commun.

LE RECOURS A L'ARCHITECTE

En principe, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction lorsque les travaux nécessitent le dépôt d'une demande de permis de construire.

Cependant, vous n'êtes pas tenu d'y recourir si vous êtes **un particulier**, et que vous **déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :**

- **Une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².**
- **Une extension de construction, dont la surface de plancher de l'ensemble après travaux n'excède pas 150 m².**

Toutefois, toute demande de permis de construire déposée par une personne morale représentant par exemple une société (*exemple* : société civile immobilière) est soumise au recours à l'architecte, indépendamment de la surface de plancher créée. **La demande de déclaration préalable n'est pas soumise au recours à l'architecte.**

FICHE 2 : LES TYPES DE FORMALITES ADMINISTRATIVES

LE CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Préalablement à l'acquisition d'un terrain à bâtir ou d'un bien sur lequel vous envisagez des travaux d'extension, il est conseillé de déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (L.410-b du code de l'urbanisme). Il vous permettra d'interroger l'administration sur la faisabilité de votre projet de construction.

A l'issue d'un délai d'instruction qui ne peut excéder **deux mois**, ledit document vous indiquera si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Il vous renseignera sur les prescriptions d'urbanisme en vigueur, la présence ou non de servitudes, l'existence ou non des réseaux permettant la viabilisation du terrain, sur le régime des taxes et participations financières applicables à une demande d'autorisation d'occupation des sols ultérieure.

La durée de validité du certificat d'urbanisme est fixée à **dix-huit mois**. Il est possible de proroger sa validité, par période d'une année, sur demande présentée deux mois avant son expiration, et sous réserve que les prescriptions d'urbanisme de tous ordres, le régime des taxes et participations n'aient pas évolué.

Il est rappelé que **le certificat d'urbanisme opérationnel ne vaut pas division de la parcelle** destinée à recevoir une nouvelle construction. Le détachement d'un ou plusieurs lots doit être précédé d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis d'aménager. Le permis de construire ne peut être déposé qu'après le dépôt de la déclaration attestant de l'achèvement des travaux.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme définit neuf destinations possibles pour une surface existante :

- * *Habitation.*
- * *Hébergement hôtelier.*
- * *Bureaux.*
- * *Commerce.*
- * *Industrie.*
- * *Artisanat.*
- * *Exploitation agricole.*
- * *Entrepôt.*
- * *Construction et installation nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*

En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, le passage d'une de ces catégories à une autre vaut changement de destination (**exemple** : commerce en habitation).

Toutefois, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (**exemple** : les travaux ayant pour objet de transformer un garage attenant à une habitation pour réaliser l'aménagement d'une chambre ou agrandir un salon, ne constituent pas un changement de destination).

Le changement de destination est soumis **à une demande de permis de construire** lorsque les **travaux modifient les structures porteuses de la construction ou de la façade**. Dans les autres cas, le changement de destination est soumis à déclaration préalable lorsqu'il est réalisé sans travaux.

LA DECLARATION PREALABLE

A l'exception des travaux d'entretien courants, sont soumis au régime de la déclaration préalable :

1 - **Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur** d'un bâtiment existant (*adjonction d'éléments sur une façade comme un climatiseur, une parabole, une fenêtre, adjonction d'éléments sur une toiture comme la pose de velux, d'une lucarne, de panneaux solaires, remplacement des matériaux composant une menuiserie, une toiture, etc.*).

2 - **Les piscines fixes** dont le bassin à une superficie supérieure à 10 m² et inférieure 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

3 - **Les piscines gonflables** de plus de 10 m² qui sont installées pour une période supérieure à 3 mois.

4 - **Les clôtures** (délibération du Conseil Communautaire de Nantes Métropole n°2007-209 du 26/10/2007).

5 - **Les travaux ayant pour effet de transformer plus de 5 m² de surface de plancher** (*transformation du garage, d'un grenier dans une construction existante en chambre, salon, buanderie, cellier, salle de jeux, atelier, remise*).

6 - **Le changement de destination** d'une ou toute partie d'un bâtiment existant à condition que les travaux ne modifient pas les structures porteuses ou n'entraînent pas de modification des façades.

7 - **Les terrasses** dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 centimètres.

8 - **Les lotissements** qui, quel que soit le nombre de lots créés à la condition qu'ils ne prévoient pas la réalisation de voies ou d'espaces communs.

9 - Lorsqu'ils ne sont pas prévus par un permis de construire, **les affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

10 - **Les travaux de ravalement situés** dans les secteurs de protection de monuments historiques classés (Tour à Plomb, Château de la Paclais) et dans les secteurs identifiés au plan local d'urbanisme (bâtiments étoilés au titre du patrimoine local, secteurs indicés p).

11 - **Les constructions nouvelles** ayant pour effet de créer une surface de plancher et une emprise au sol supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (*Les bâtiments annexes non contigus à la maison à usage de garage, d'abri de jardin, de préau, d'ateliers.*)

12 - **Les travaux sur constructions existantes** ayant pour effet de créer :

- une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 5 m² et une emprise au sol et une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² (Zones NH et naturelles du P.L.U).

- une emprise au sol ou une surface supérieure à 20 m² et une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 40 m² (**extension contiguë**) sous les conditions suivantes :

Le terrain d'assiette doit être situé en zone urbaine au P.L.U (zones UA, UBa, UBb, UC, UG, UE).

Les travaux ne doivent pas avoir pour effet de porter la surface de plancher (existant + extension) au-delà de 150 m². Si tel était le cas, le projet est soumis à une demande de permis de construire établie par un architecte agréé.

A contrario, les travaux n'entrant pas dans le champ d'application de la déclaration préalable, sont donc soumis au régime du permis de construire ou d'aménager.

LE PERMIS DE DEMOLIR

Sont soumis au régime du permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre de 500 mètres de la Tour à Plomb ou du château de la Paclais, monuments historiques classés.

- Située dans un secteur indicé « p » (UBp, UAp, NHp) au document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

- Située dans le site classé de l'Estuaire de la Loire figurant au plan des servitudes du plan local d'urbanisme.

- Pour les constructions identifiées et devant être protégées par le plan local d'urbanisme (bâtiment étoilé).

Toutefois, lorsque la démolition s'accompagne également de travaux d'extension faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, les surfaces à démolir peuvent être déclarées sur le même formulaire. Des pièces graphiques spécifiques sont alors à fournir sans nécessairement déposer une demande de permis de démolir en parallèle.

FICHE 3 : CONSTITUER UNE DEMANDE

CONSTITUTION DU DOSSIER DE DEMANDE

Pour chaque type de demande, il existe un dossier comprenant :

- *Un formulaire de demande à compléter.*
- *Un récépissé de dépôt de votre dossier qui fixe le délai de droit commun de son instruction.*
- *Un bordereau de pièces graphiques numérotées en fonction de la nature du projet et du type de demande à fournir.*
Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce ou le plan correspondant.
- *Un bordereau de déclaration des surfaces de plancher (fiscalité).*

Votre demande sera examinée sur la foi des déclarations et des documents fournis par vos soins. Il est rappelé qu'en cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

Exemple : pièces à fournir pour une demande de PC d'une maison individuelle

COMPOSITION DU DOSSIER

Avant tout commencement de travaux, vous devez déposer une demande de **permis de construire une maison individuelle (PCMI)** à la mairie du lieu de votre construction en 4 ou 5 exemplaires selon les cas (se renseigner à la mairie).

Pour chaque exemplaire, les pièces à fournir sont listées dans le bordereau de dépôt des pièces jointes (PCMI 1 à PCMI 28).

Vous pouvez télécharger les formulaires de demande de permis de construire sur le site internet : www.urbanisme.equipement.gouv.fr ou vous les procurer en mairie.

Ce dépliant est conçu pour vous aider à établir les pièces obligatoires.

PCMI 1 - LE PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Il doit comporter :

- l'orientation (direction du Nord),
- les voies de desserte avec leur dénomination,
- l'indication de l'échelle (entre 1/2000° et 1/25000°),
- l'emplacement du terrain,
- l'angle de prise de vue des deux photos du terrain (PCMI 7 et PCMI 8).



PCMI 2 - LE PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER OU À MODIFIER

Il doit comporter :

- l'échelle (entre 1/50° et 1/500°),
- l'orientation (la direction du Nord),
- les limites cotées du terrain,
- les arbres existants maintenus, ceux supprimés et ceux à planter,
- les bâtiments existants à maintenir (dimensions et emplacements exacts),
- les bâtiments à construire (dimensions et emplacements exacts),
- la longueur, largeur et hauteur des bâtiments à construire,
- les distances des bâtiments à construire par rapport aux limites du terrain et aux bâtiments existants,



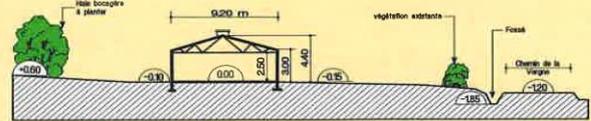
- la localisation des équipements publics ou privés (aires de stationnement, réseaux, système d'assainissement individuel, voirie),
- l'angle des prises de vues des 2 photos du terrain (PCMI 7 et PCMI 8),
- la localisation et le traitement des accès.

PCMI 3 - LE PLAN EN COUPE DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION

Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

Il doit comporter :

- le profil du terrain avant et après les travaux (indication des cotes de niveau du terrain),
- l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain.



PCMI 4 - LA NOTICE

La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain et le projet afin de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

Elle comprend deux parties :

1. La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, le cas échéant, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
2. La présentation du projet, répondant aux questions suivantes :
 - quel aménagement est prévu pour le terrain ?
 - comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?
 - comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?
 - quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
 - comment sont traitées les zones libres, notamment les plantations ?
 - comment est organisé le stationnement (nombre de places dans la ou les constructions et sur le terrain) ?
 - comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions, aux aires de stationnement ?

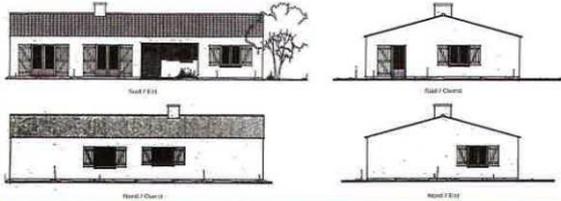


PCMI 5 - LE PLAN DES FAÇADES ET DES TOITURES

Ce plan permet d'apprécier quel sera l'aspect extérieur des constructions.

Il doit comporter :

- l'échelle (entre le 1/50^e et 1/100^e),
- l'orientation des façades (Nord, Sud...),
- la répartition des matériaux et leurs aspects,
- les éléments de décor (moultures, corniches...),
- si votre projet modifie l'aspect extérieur de bâtiments existants, fournir distinctement le plan avant et après travaux,
- les portes, fenêtres, cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur :

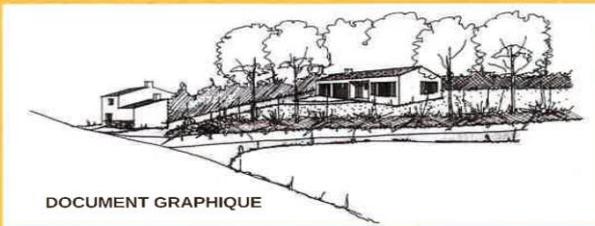


PCMI 6 - LE DOCUMENT GRAPHIQUE PERMETTANT D'APPRECIER L'INSERTION DU PROJET DE CONSTRUCTION DANS SON ENVIRONNEMENT

Ce document permet d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages.

Il peut être réalisé par :

- un photomontage donnant une vue de votre projet dans son environnement,
- une perspective.



one : 02 40 67 24 45 ; Télécopie : 02 40 67 24 59

PCMI 7 - UNE PHOTOGRAPHIE SITUANT LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Pour montrer la façade des constructions avoisinantes ou des terrains voisins ainsi que la végétation existante.



PCMI 8 - UNE PHOTOGRAPHIE SITUANT LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN



En zone urbaine, elle doit montrer l'aspect général de la rue, des façades et des espaces publics.

En zone rurale, elle doit montrer le paysage environnant.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Le personnel des mairies et des divisions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer peuvent vous renseigner sur :

► La réglementation :

- l'obligation ou non de faire une demande de permis ou une déclaration préalable en fonction de la nature et de l'importance de votre projet,
- le mode de calcul de la **Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)** détaillé dans l'imprimé de demande de permis de construire (cadre 4.5),
- l'obligation d'avoir ou non recours à un architecte ou à un maître d'œuvre agréé en architecture (SHON supérieure à 170 m² ou personnes morales),
- la nécessité de produire ou non les pièces PCMI 6, PCMI 7 et PCMI 8,
- les pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet (PCMI 9 à PCMI 28).

► L'aide à la réalisation d'un projet de qualité

Avant de commencer l'étude de votre projet ou pendant son étude, l'architecte du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de votre secteur peut vous aider dans votre réflexion. Ses consultations sont gratuites.

DELAI D'INSTRUCTION

Le délai d'instruction **est compté de date à date**, sans tenir compte du nombre de jours exacts. Celui-ci peut expirer un dimanche ou un jour férié. La notification de la décision vous est adressée par pli recommandé avec accusé de réception.

Pour rappel, en cas d'absence de votre part, **la date de présentation du recommandé vaut notification** et ce, pour toute correspondance établie par l'administration pendant la durée d'instruction dudit dossier.

Le délai d'instruction de droit commun qui figurera sur votre récépissé est de :

- * 2 mois pour une demande de permis de construire d'une maison individuelle ou ses annexes et pour une demande de permis de démolir.
- * 3 mois pour une demande de permis de construire autre qu'une maison individuelle et un permis d'aménager.
- * 1 mois pour une demande de déclaration préalable.

Toutefois, le délai d'instruction de droit commun peut être modifié, soit par une majoration, soit par la substitution d'un nouveau délai particulier. A ce titre, vous en serez informé par lettre recommandée, dans le délai du mois suivant le dépôt de votre demande.

Majoration : 1 mois supplémentaire (exemple des cas les plus fréquents rencontrés sur la commune)

- * A moins de 100 mètres d'un cimetière transféré.
- * A proximité d'un ouvrage militaire (essence aux armées de la Chabossière).
- * Terrain situé dans le périmètre d'un plan de surfaces submersibles (bords de Loire).

** Terrain situé aux abords d'un monument historique (Tour à Plomb / Château de la Paclais).*

Substitution : le délai d'instruction est porté de à 5 mois.

Il concerne certaines demandes de permis de construire, de permis d'aménager lorsque le projet porte sur des travaux relatifs à une installation ouverte au public ou un établissement recevant du public. Ces derniers sont alors soumis à l'autorisation prévue à l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation (saisine de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité dont le délai d'instruction est de 4 mois).

Incomplet : Si des pièces sont manquantes, vous serez invité par lettre recommandée, dans le délai du mois suivant la date de dépôt de votre demande, à compléter votre dossier. Vous disposerez alors de trois mois pour les transmettre ou les déposer en mairie. Le délai d'instruction ne débutera qu'à compter de leur réception. En l'absence de leur transmission dans le délai imparti, votre demande ***sera rejetée tacitement.***

DECISION

La décision doit vous être notifiée dans le délai d'instruction déterminé soit :

- par le récépissé de dépôt de la demande lorsque le dossier est complet.
- par la lettre en recommandée vous informant d'une majoration ou d'une substitution du délai.
- A à compter du dépôt de la réception des pièces demandées dans le courrier d'incomplet suivant le mois du dépôt de votre demande.

A défaut de notification d'une décision dans le délai énoncé ci-dessus, le silence gardé par l'administration vaut :

- Décision de non opposition à la déclaration préalable.
- Permis de construire, permis d'aménager ou permis de démolir tacite.

Exemple d'exception : lorsque la décision est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, et que celui-ci vous a notifié dans un délai de 2 mois, un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions, le défaut de notification d'une décision dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet. Dans ce cas, vous ne pourrez-vous prévaloir d'un permis tacite.

VALIDITE DE L'AUTORISATION

La **validité** du permis de construire, d'aménager de démolir et des décisions de non opposition à une déclaration préalable est de **3 ans (décret n°2016-6 du 5 janvier 2016)**.

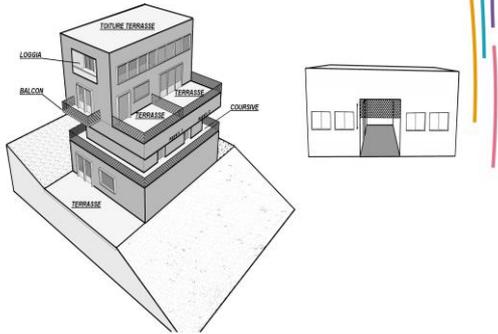
L'autorisation peut être également **prorogée 2 fois pour une durée d'un an**, sur demande en deux exemplaires (par pli recommandé ou contre décharge à la mairie) présentée deux mois au moins avant la date d'expiration du délai de validité, et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres n'ont pas évolué.

FICHE 4 : LA SURFACE DE PLANCHER

Définition :

2) La notion de « clos et couvert »

- Toute construction ou élément de construction
- Doté d'un système de fermeture installé à demeure
- Doté d'une grille ou d'un dispositif amovible

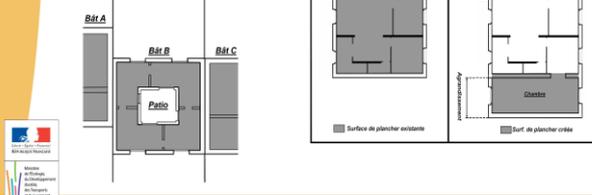


La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de **planchers** (quelle que soit leur nature, à tous les niveaux ; rez-de-chaussée, niveaux intermédiaires, mezzanines, combles aménageables ou non, sous-sols aménageables ou non) **de chaque niveau clos et couvert** (toute construction ou élément de construction doté d'un système de fermeture installé à demeure, doté d'une grille ou d'un dispositif amovible).

Elle est **calculée à partir du nu intérieur des murs extérieurs** (l'épaisseur des murs extérieurs n'est donc pas comptée) **des façades** (ensemble de murs et parois du pourtour, pignons inclus, les murs extérieurs d'une construction qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée). En cas d'extension accolée à un bâtiment existant la surface du mur existant en contact est ré-intégrée dans la surface de plancher.

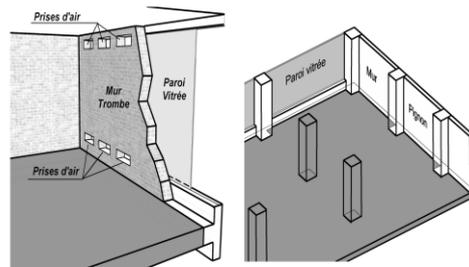
4) La notion de « façade »

- Ensemble des murs et parois de pourtour
- Pignons inclus
- Tous les **murs extérieurs** d'une construction, qu'elle soit isolée, accolée, mitoyenne ou enterrée
- En cas d'extension d'une construction, l'épaisseur du mur extérieur inclus est comptée dans la surface de planchers



3) La notion de « nu intérieur »

- La surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction
- L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée
- Ce mode de calcul ne pénalise donc pas les isolations thermiques quelle que soit leur épaisseur

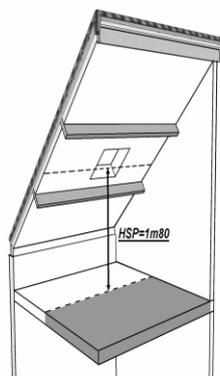


Les surfaces déductibles :

Habitat individuel (deux logements au maximum)

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- les surfaces de plancher closes et couvertes d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou les aires de manœuvre.
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation.

Les éléments à déduire

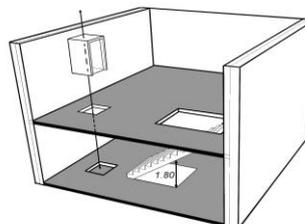


- 3) les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m



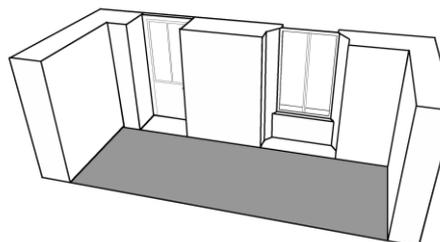
Les éléments à déduire

- 2) les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs



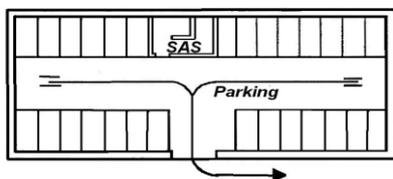
Les éléments à déduire

- 1) les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur



Les éléments à déduire

- 4) les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès ou les aires de manœuvres



FICHE 5 : LA FISCALITE DE L'URBANISME

Toute demande d'occupation du sol peut donner lieu au paiement d'une taxe, d'une redevance ou de participations instituées par le Code de l'urbanisme.



La taxe d'aménagement (TA) et la redevance d'archéologie préventive (RAP) pour une maison individuelle et ses annexes en Loire-Atlantique en 2017



La délivrance d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable peut donner lieu au paiement de la TA et de la RAP, calculées en fonction de la surface taxable (ST) créée à l'occasion du projet (*art. L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants du code de l'urbanisme, art. L.524-1 et suivants et R.524-1 et suivants du code du patrimoine*).

LA SURFACE TAXABLE (en m²)

ST = somme des surfaces (closes et couvertes) de chaque niveau calculée au nu intérieur des façades (l'épaisseur des murs extérieurs est donc exclue du calcul de la surface),

- diminuée des surfaces de plancher sous hauteur de plafond inférieure ou égale 1,80 m,
- diminuée des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- diminuée des vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

Particularités liées à la RAP : si aucune partie du projet n'affecte le sous-sol (fondations inférieures à 0,50 m), ce projet n'est pas soumis à la RAP (ex : projets de surélévation ou de reconstruction sur des fondations existantes).

LES TAUX

La TA est composée de deux parts :

- départementale (taux de 1,4 % fixé par le Conseil Départemental de la Loire-Atlantique),
- communale (taux communal de 5 %).

La RAP dispose d'un taux national unique de 0,4 %.

LA VALEUR FORFAITAIRE (en euros / m² de ST)

Elle est de 705 € / m² pour l'année 2017 (arrêté ministériel du 07/11/2016)

Un **abattement de 50 %** lui est appliqué, la réduisant à 352,50 € / m², dans les cas suivants :

- pour les 100 premiers m² de l'habitation principale et de ses annexes,
- pour les locaux d'habitation/d'hébergement et leurs annexes bénéficiant d'un PLUS, PLS ou PSLA (hors PLAI).

Remarque : cas de l'extension de l'habitation principale et de ses annexes :

- si la surface initiale est déjà supérieure à 100 m², il n'y a pas d'abattement,
- si la surface initiale est inférieure à 100 m², il y a abattement sur la surface créée jusqu'au seuil de 100 m².

MÉTHODE DE CALCUL

Le montant total à payer correspond à la somme des parts communale et départementale de la TA ainsi que de la RAP, calculées pour l'ensemble de la ST créée, selon la formule suivante : *surface taxable x valeur forfaitaire x taux*.

Résidences principales

		Pour les 100 premiers m ²	Au-delà 100 premiers m ²	} Montant total
TA	part com.	100 m ² x 352,50 x 5 %	ST restante x 705 x 5 %	
	part dép.	100 m ² x 352,50 x 1,4 %	ST restante x 705 x 1,4 %	
RAP		100 m ² x 352,50 x 0,4 %	ST restante x 705 x 0,4 %	

Résidences secondaires

Les résidences secondaires ne bénéficient pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m². Par conséquent, la valeur forfaitaire de 705 € s'applique à la totalité de la ST créée, pour le calcul de la TA et celui de la RAP.

Cas des annexes (garage, abris de jardin, remise, local vélos etc...)

Leur ST est intégrée et assimilée à celle de l'habitation et taxée comme telle.

Simulateur de calcul

Un simulateur est accessible sur le site internet : <http://www.logement.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>

2017_v2 (31/01/2017)

AMÉNAGEMENTS PARTICULIERS

Stationnements

Garage couvert et totalement clos : taxation identique à celle de la construction principale (cf. recto).

Aires de stationnement extérieur non comprises dans la ST, qu'elles soient couvertes (carport, préau etc...) ou non : taxation au **nombre d'emplacements créés** (valeur forfaitaire de 2000 € chacun*), calculée comme suit :

TA part com. = nombre d'emplacements x 2000 € x 5 %

TA part dép. = nombre d'emplacements x 2000 € x 1,4 %

RAP (si le projet affecte le sous-sol) = nombre d'emplacements x 2000 € x 0,4 %

* cette valeur peut être relevée jusqu'à 5000 € sur délibération de la commune

Piscines : taxation de la **superficie du bassin** (valeur forfaitaire de 200 € / m²), calculée comme suit :

TA part com. = superficie bassin x 200 € x 5 %

TA part dép. = superficie bassin x 200 € x 1,4 %

RAP (si le projet affecte le sous-sol) = superficie bassin x 200 € x 0,4 %

Piscines d'intérieur ou sous abri : taxation **du bassin** (cf. ci-dessus) + taxation **de la ST générée autour du bassin**.

EXONÉRATIONS (limitées au cas de la maison individuelle et de ses annexes)

Exonérations de plein droit (<i>exonération totale et sous conditions</i>)	TA		RAP
	Part com.	Part dép.	
Constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et dans les périmètres de projet urbain partenarial (PUP)	Oui		
Aménagements prescrits par un plan de prévention des risques		Oui	
Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans		Oui	
Reconstruction de locaux sinistrés		Oui	
Constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m ²		Oui	
Exonérations facultatives (selon délibération fixant également le pourcentage de la ST créée à exonérer)			
50 % maximum de la surface excédant 100 m ² pour les locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+)	*	50 %	
Abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable	*		
Locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un PLUS, PLS ou PSLA (hors PLAI)	*	100 %	
Les surfaces de stationnement intérieur annexes à ces locaux à condition qu'ils ne bénéficient pas de l'exonération totale (100%)	*		

* consulter la commune pour savoir si elle a pris une délibération d'exonération et quel taux elle a fixé

■ = l'exonération ne s'applique pas

MODALITÉS DE PAIEMENT

La taxe d'aménagement :

- si elle est inférieure ou égale à 1500 € : elle est recouvrée en une seule fois 12 mois après la date de l'autorisation de construire ;
- si elle est supérieure à 1500 € : elle est recouvrée en deux fois, une première moitié 12 mois après et une seconde moitié 24 mois après l'autorisation de construire.

La RAP est recouvrée en une seule échéance 12 mois après la date de l'autorisation de construire.

CONTRÔLE ET SANCTION

L'administration dispose d'un droit de reprise jusqu'au 31 décembre de la 4^e année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation (ou de la 6^e année dans certains cas).

En cas de construction sans autorisation ou non conforme à l'autorisation, l'auteur est passible de poursuites pénales et d'une pénalité de 80 % en plus du montant de la TA.

2017_v2 (31/01/2017)

Cas des exonérations votées par délibération applicables à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive :

Nantes Métropole (délibération n°2011-1153 du 21/10/2011, n°2015-150 du 19/10/2015):

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (P.L.U.S, P.L.S et les logements en location-accession financés en P.S.L.A).
- Les abris de jardin, pigeonniers **non soumis à permis de construire** :
 - * ceux dont la surface est comprise entre 5 et 20 m².
 - * ceux dont la surface est comprise entre 20 et 40 m² lorsqu'ils sont édifiés en zones UA, UB, UC, au plan local d'urbanisme, **en extension d'une construction existante**.

Conseil Général de Loire-Atlantique (délibération du 18/10/2011)

- Les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (P.L.U.S, P.L.S et les logements en location-accession financés en P.S.L.A).
- 50% de la surface excédant 100 m² pour les résidences principales financées à l'aide du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+).

- Participation au financement des équipements propres (article L.332-15)

* Dans certains cas, l'autorité (Nantes Métropole) peut exiger la participation financière à la réalisation de travaux de viabilisation à l'équipement du secteur d'un terrain. Il s'agit dans la majorité des cas, de travaux liés à la nécessité de réaliser une extension de réseau propre à l'opération jusqu'au point de branchement aux équipements publics situés au plus près du terrain d'assiette du projet (réseau d'assainissement, d'eau potable, d'électricité par exemple).

- Participation du constructeur au coût des équipements en Zone d'Aménagement Concerté (article L.311-4).

* Elle concerne tous les projets d'extension des constructions existantes situées en zones UPo et UE au document graphique du plan local d'urbanisme qui sont compris dans les périmètres de la ZAC « Ouest centre-Ville » et « Les Hauts de Couëron III ». La participation revêt la forme d'une convention tripartite établie en l'aménageur de la Z.A.C, Nantes Métropole et le demandeur de l'autorisation de construire. Le montant est fixé en fonction du nombre de m² de surface de plancher.

FICHE 6 : AUTRES PARTICIPATIONS

La PFAc constitue un droit d'accès au réseau d'assainissement collectif grâce auquel vous bénéficiez de l'assainissement collectif. Elle n'est pas liée à des travaux de branchement, prestation faisant l'objet d'une facture distincte.

Pourquoi la PFAc ?

Vous avez déposé en Mairie une demande d'autorisation des droits du sol (Permis de construire ou déclaration préalable) dans une zone d'assainissement collectif ou votre habitation devient raccordable du fait de l'extension du réseau public d'assainissement. Vous allez donc bénéficier de l'accès au réseau de collecte et au traitement des eaux usées et faire l'économie de l'installation d'un ouvrage d'assainissement non collectif ou de sa mise aux normes.

À quoi sert la PFAc ?

La PFAc participe au financement de l'entretien, de la maintenance et du développement du réseau et des équipements de traitement des eaux usées.

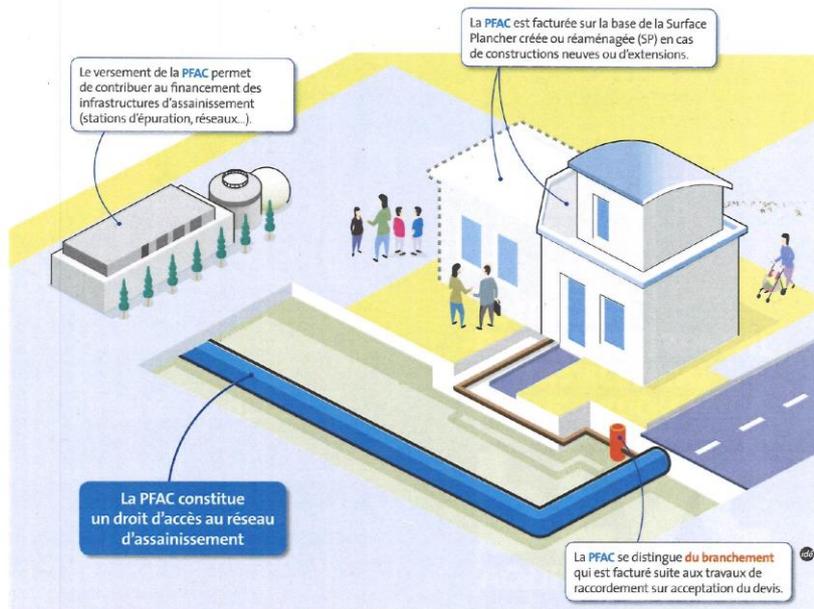
Dans quels cas êtes-vous redevable ?

- En cas de construction neuve ;
- En cas de démolition/reconstruction ;
- En cas d'extension de construction ou en cas de changement de destination ;
- En cas d'extension du réseau public d'assainissement lorsque votre habitation devient raccordable.

Comment est-elle calculée ?

- Pour les projets de construction neuve, extension ou réaménagement : la PFAc est calculée sur la base du nombre de m² de Surface Plancher (SP) créée ou réaménagée figurant sur votre autorisation d'urbanisme.
- En cas d'extension du réseau public d'assainissement : la PFAc est calculée sur la base du nombre de m² de Surface Plancher (SP) et le niveau de conformité de votre installation d'assainissement non collectif.

Votre Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif

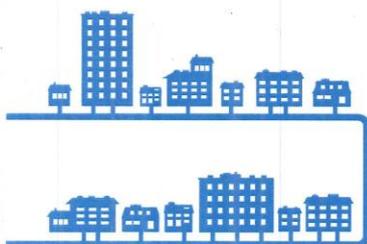


Quels sont les textes ?

- L'article L 1331-7 alinéa 4 du Code de la Santé Publique institue la PFAc applicable aux propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées. Elle se justifie par « l'économie réalisée en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation ».
- La délibération du conseil métropolitain du 14 décembre 2012 détermine les conditions de perception de cette participation et en fixe le tarif. Ce dernier est actualisable au 1^{er} janvier de chaque année, il s'élève au 1^{er} janvier 2014 à 21,50€ par m² de Surface Plancher (SP) créée ou réaménagée.

Quand est-elle perçue ?

- En cas de construction neuve, extension ou réaménagement : une facture vous sera envoyée par la direction du cycle de l'eau de Nantes Métropole. Nantes Métropole facture à partir du dix-huitième mois (délai indicatif) après la délivrance de votre document d'autorisation des droits du sol.
- En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif : vous recevrez un courrier d'information précisant le montant dû, la facturation intervenant 6 mois à compter de la réception de ce courrier.



VOTRE PFAc

PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Où se renseigner ?

Après de :

- Votre commune ou votre pôle de proximité pour les informations générales.
- La direction du cycle de l'eau de Nantes Métropole
Tél. : 02 52 10 81 60 pour les modalités de calcul et en cas de réclamation.
- La Trésorerie municipale
Tél. : 02 51 88 81 00 pour le recouvrement.

Direction de l'Urbanisme et des Territoires - Nantes Métropole - www.nantesmetropole.fr

www.nantesmetropole.fr



FICHE 6 : LES FORMALITES POSTERIEURES A UNE AUTORISATION

AFFICHAGE

Dès notification de la décision favorable d'un permis ou de la non opposition à une déclaration préalable, il vous appartient :

**D'afficher l'autorisation sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière et doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.*

Le panneau prévu à l'article A. 424-15 du Code de l'urbanisme indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;

b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;

c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;

d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage comprend la mention suivante :

" Droit de recours :

" Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

" Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme). Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés "

Pour rappel, **l'absence d'affichage fait courir le délai de recours des tiers** qui débute à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

OUVERTURE DE CHANTIER

Dès le commencement de travaux, il convient de déposer ou d'adresser en mairie, **la Déclaration d'Ouverture de Chantier (3 exemplaires)**. Cette formalité ne s'applique pas à la demande de déclaration préalable.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX

- Dans le délai de **90 jours** à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local au centre des impôts fonciers (formulaire remis à la délivrance de l'arrêté). Cette obligation de déclaration s'applique notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Vous devez adresser votre formulaire au :

Centre des impôts fonciers de Nantes II
3^{ème} Secteur Foncier
1, rue Vasco de Gama
44800 Saint-Herblain

- Lorsque vos travaux sont finis, il vous appartient de déposer ou d'adresser en mairie, **la Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux (2 ou 3 exemplaires)**. Celle-ci concerne tous les travaux relevant du permis de construire, d'aménager et de la déclaration préalable. En revanche, le permis de démolir est exclu de ce champ d'application.

Dans les cas prévus, la DAACT est accompagnée de l'attestation que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité (locatif, promotion immobilière).

Le récolement des travaux permet de vérifier les travaux sont conformes à, l'autorisation délivrée sur les points suivants :

- Implantation des constructions.
- Destination et nature de la construction.
- Aspect extérieur de la construction.
- Dimensions des constructions.
- Aménagement des abords (clôture, plantations).

A compter de sa réception, le maire dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux. Ce délai est porté à **cinq mois** lorsque le récolement des travaux est obligatoire (établissement recevant du public, projet situé dans le périmètre d'un site classé, dans le périmètre d'une zone submersible).

A l'expiration du délai, vous pouvez demander la délivrance d'une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée. Cette dernière vous est alors délivrée dans **un délai de quinze jours**.

En cas de non-conformité, une mise en demeure vous sera adressée vous engageant à déposer une demande de permis de construire modificatif (si la régularisation est envisageable), ou de mettre vos travaux en conformité avec l'autorisation accordée. Dans le cas contraire vous vous exposerez à des poursuites en justice.