



AVANT DE DEBUTER LES TRAVAUX

Que dois-je faire ?

1 Respecter le contenu de l'arrêté d'autorisation d'urbanisme et les prescriptions

Vous venez de recevoir une autorisation de permis ou une décision de non opposition à la déclaration préalable pour votre projet de travaux. Cette autorisation prend la forme d'un arrêté et peut être assortie de prescriptions, généralement en gras.

Veillez bien lire l'arrêté, y compris les informations diverses. Il reprend les renseignements essentiels à votre projet et, s'il y a lieu, justifie les motivations des prescriptions assorties.

Les prescriptions assorties à l'arrêté ne sont pas de simples recommandations, ce sont les conditions posées à la décision d'urbanisme. **Les prescriptions émises doivent impérativement être respectées.**

ARRETE

ARTICLE 1 :
Le permis de construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières ci-après :

ARTICLE 2 :
L'implantation de la construction sera effectuée en stricte limite de propriété, conformément au plan masse de la présente demande. Aucun vide ne devra être laissé entre la construction projetée et la limite de propriété.
Aucun débord de toit ne sera toléré sur les propriétés voisines et les eaux pluviales seront recueillies sur la propriété du demandeur.

ARTICLE 3 :
La nature et la teinte des matériaux utilisés seront conformes au projet présenté.
Afin d'assurer une cohérence entre les différents éléments de la construction, **le lambris PVC et la toiture du carport auront la même teinte.**

ARTICLE 4 :
La toiture en bac acier sera traitée en joint debout.

ARTICLE 5 :
La clôture située en limite d'emprise publique et dans le recul des 5m doit être composée d'un **mur plein d'une hauteur maximale de 1 mètre**, auquel peuvent venir s'ajouter 40 centimètres de claire-voie.
Au-delà des 5m, la clôture peut avoir une **hauteur maximale de 2m en mur plein**.
Cependant, la partie du carport située dans le prolongement de la clôture pourra avoir une hauteur maximale de 3.2m en limite d'emprise publique.

ARTICLE 6 :
La clôture réalisée en parpaings sera enduite sur l'ensemble de ses faces, c'est-à-dire aussi bien sur la face donnant sur la propriété que sur la face donnant sur la voie.

2 Afficher l'autorisation d'urbanisme sur le terrain

A la notification de l'arrêté ou à la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non opposition à la déclaration préalable est acquis, vous pouvez installer sur votre terrain un panneau **visible depuis la voie publique** décrivant le projet de manière **lisible**. Celui-ci doit être affiché sans interruption pendant **2 mois**, même si les travaux sont d'une durée inférieure, et rester en place **pendant toute la durée du chantier**, si les travaux durent plus de 2 mois.

L'affichage prend la forme d'un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres de coté. Vous pouvez le concevoir vous-même ou trouver ce type de panneau dans les magasins de bricolage par exemple.

Il doit impérativement mentionner :

- Le nom du bénéficiaire,
- La raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- Le nom de l'architecte,
- La date de délivrance et le numéro de l'autorisation,
- La nature du projet,
- La superficie du terrain,
- L'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté,
- Si le projet prévoit des constructions : la surface de plancher et la hauteur de la ou les constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel,
- Si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir,
- Si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou parc résidentiel de loisir : le nombre total d'emplacements et s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.

L'affichage doit également prévoir des mentions relatives aux **droits de recours des tiers**

Ainsi informé, un tiers peut consulter le dossier du projet en mairie. Il peut contester l'autorisation pendant les 2 premiers mois de l'affichage sur le terrain. A noter qu'un extrait de l'autorisation d'urbanisme est également affiché en mairie dans les 8 jours qui suivent sa délivrance.

PERMIS DE CONSTRUIRE	
N° Permis :	
En date du :	
Bénéficiaire(s) :	
Nature des travaux :	
Superficie hors œuvre nette autorisée :	m ²
Hauteur de la/des construction(s) :	m
Surface des bâtiments à démolir :	m ²
Superficie du terrain :	m ²
Le dossier peut être consulté à la Mairie de (ville et adresse) :	
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 (article 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 (article R. 600-5 du code de l'urbanisme).	

3 Compléter et transmettre la Déclaration d'ouverture de chantier

La **Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)** est le document qui permet de signaler à la mairie le commencement des travaux. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

Elle concerne uniquement les bénéficiaires d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

En cas de perte des documents remis avec votre arrêté, la DOC est disponible sous le nom de Cerfa 13407* sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>

Complétez bien toutes les informations demandées dans l'imprimé, sans oublier d'indiquer la référence des modificatifs ou des transferts éventuels.

La DOC est à déposer **en 2 exemplaires** en mairie ou à adresser par courrier à Monsieur le Maire, Hôtel de Ville – 2, place Saint-Martin – CS 22319 – 44123 VERTOU Cedex. Elle peut nous être communiquée par mail à urbanisme@mairie-vertou.fr.

Les personnes qui ont déposé leur demande d'autorisation sur le **E-Service** de Nantes Métropole peuvent également compléter la DOC sur ce même E-Service.

4 S'acquitter des taxes d'urbanisme et participations

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme peut donner lieu au paiement de la **Taxe d'Aménagement (TA)** et de la **Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)**, calculées en fonction de la Surface Taxable (ST) créée à l'occasion du projet. Ces taxes sont établies et perçues par la Direction Générale des Finances Publiques.

Leur exigibilité est calée sur la date de l'autorisation des opérations de construction ou d'aménagement. Cette déclaration de la taxe d'aménagement s'effectue dans les mêmes conditions que les déclarations des changements fonciers prévues par l'article 1406 du code général des impôts, soit dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux.

- Soit à partir de son **espace sécurisé sur impots.gouv.fr**, à l'onglet « **gérer mes biens immobiliers** », sur le site internet www.impots.gouv.fr.
- Soit en transmettant le formulaire adéquat (H1 pour une maison individuelle ou H2 pour un appartement ou une dépendance dans un immeuble collectif – téléchargeable sur impots.gouv.fr) au Centre des finances publiques, 2 rue du Eugène Orieux – CS 80144 - 44403 Rezé cedex

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1 500 €, vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours après l'achèvement. S'il dépasse 1 500 €, il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

- À partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux
- 6 mois après la 1re demande.

A titre informatif, vous pouvez vous référer à la fiche pratique disponible ici :

<https://vertou.fr/vivre/urbanisme/taxes-et-redevances/>

En outre, dans les cas suivants vous devez vous acquitter de la **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)** :

- Pour toute construction neuve d'au moins 20m²,
- Pour toute extension, réaménagement ou modification de votre construction existante d'au moins 20m²,
- Pour tout raccordement au réseau public d'assainissement.

Selon la nature des travaux, la PFAC est exigible à la date du raccordement effectif et/ou par courrier dans les semaines qui suivent la délivrance de votre autorisation d'urbanisme.

A titre informatif vous pouvez vous référer à la **Note d'information PFAC** de Nantes Métropole ou contacter la Direction Opérateur Public Eau et Assainissement (DOPEA 1) par téléphone au 02 40 18 88 00.



LA FISCALITE des projets de construction des Taxes d'urbanisme

Dans le cadre d'un projet de construction vous devez vous acquitter du paiement de **taxes d'urbanisme**. Il en existe deux :

- la **Taxe d'Aménagement (TA)**, composée d'une **part communale** et d'une **part départementale**,
- la **Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)**.

Ces taxes sont calculées en fonction de la **surface taxable (ST)** créée par le projet.

• Quelle est ma surface taxable (ST) ?

Les surfaces taxables concernent toutes les constructions **closes et couvertes** d'une hauteur de plafond de **plus d'1m80** et dont la superficie est **supérieure à 5 m²**. Sont compris les combles aménageables, les parties en sous-sol, les garages, les abris de jardin, etc.

La ville de Vertou a fait le choix d'exonérer les abris de jardins de la part communale.

À ces surfaces taxables s'ajoute une taxation pour toute place de stationnement aérienne créée (valeur forfaitaire de 2.000 € chacune) ainsi qu'une taxe pour les piscines (valeur forfaitaire de 200 €/m²).



www.nantesmetropole.fr

NOTE D'INFORMATION P.F.A.C.

Vous venez de bénéficier d'une autorisation d'urbanisme pour votre projet de construction ou d'aménagement. Votre projet donnera lieu à la **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.)**, selon les modalités de la délibération du Conseil métropolitain de Nantes Métropole du 28 juin 2019.

La P.F.A.C. instituée par l'article L.1331-7 du code de la Santé Publique, est perçue auprès des propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, pour leur compte de l'économie qu'ils réalisent en évitant d'avoir à réaliser une installation d'assainissement individuelle ou d'avoir à la mettre aux normes ou la redimensionner. Il s'agit d'un droit d'accès au réseau public d'assainissement, qui se distingue des travaux de branchement au réseau (entre la limite de votre propriété et le réseau public) qui vous sont facturés à part, uniquement lors d'une construction neuve.

La P.F.A.C. est due de manière générale dans les cas suivants :

- pour toute construction neuve d'au moins 20 m²
- pour toute extension ou réaménagement de votre construction d'au moins 20 m² augmentant les capacités d'accueil de votre construction ou générant des eaux usées supplémentaires, que ce soit par la création de pièces, de points d'eau etc.

À titre indicatif, au 1er janvier 2020, son montant s'élève à 22,32€ par m² de surface plancher créée ou réaménagée figurant au permis de construire ou dans la déclaration préalable.

La P.F.A.C. est exigible à la date du raccordement effectif au réseau public d'assainissement (ou de la fin des travaux, pour les extensions ou réaménagements).

Le montant de la P.F.A.C. s'établit comme suit :

P.F.A.C. prév. = Surface Plancher figurant sur votre permis en m² x 22,32 €/m² (Tarif indicatif pour 2020)