Urbanisme

Le service Urbanisme vous reçoit sur rendez-vous tous les jours, sauf les mardi et jeudi après-midi. Vous pouvez prendre rendez-vous grâce au formulaire de cette page ou composer le 02 40 91 41 08

ATTENTION les dépôts de Permis de construire et de déclaration préalable **ne peuvent pas se faire à l'accueil de la mairie** : un rdv est à prendre avec le service urbanisme préalablement.

Affichage réglementaire

Vous pouvez consulter les dossiers d'urbanisme concernant la commune de Saint-Lyphard sur le guichet unique de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo :

Cliquez sur ce lien

Pour consulter les actes sur le guichet unique, cliquez sur :

- Affichage réglementaire
- Commune Saint Lyphard

Vous projetez de faire des travaux chez vous ?

Extension de maison, réalisation d'une clôture, pose d'une fenêtre ou encore ravalement de façade... Tous ces travaux ne nécessitent pas les mêmes formalités. Il est important de bien s'informer auprès du service urbanisme des règles en vigueur et autorisations nécessaires avant de commencer votre chantier.

Comment faire votre demande ?

1) SE RENSEIGNER SUR LES REGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRAIN

• Auprès du service Urbanisme de la Mairie

• Sur le site internet Géoportail de l'Urbansime : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

Votre projet doit être conforme au règlement applicable à la zone du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans laquelle se situe votre projet ; aux servitudes d'utilité publique qui grèvent votre parcelle (zone de bruit, ligne Haute Tension ; capacité de desserte en réseaux (eau, électricité, etc.), présence ou non d'un Plan de Prévention des Risques.

2) RETIRER OU TÉLÉCHARGER LE DOSSIER

• Auprès du service Urbanisme de la Mairie

• Sur le site internet du service public https://www.service-public.fr

3) INSTRUCTION DE VOTRE DEMANDE

Par le service Urbanisme, instruit au regard du PLU adopté en 2013. Délais d'instruction de droit commun :

• Permis de construire : maison individuelle : 2 mois ; autre projet : 3 mois ;

• Déclaration préalable : 1 mois ;

• Permis d'aménager : 3 mois ;

• Permis de démolir : 2 mois.

4) AFFICHER L'AUTORISATION DE TRAVAUX

Après l'avis favorable obtenu, un panneau réglementaire doit être installé sur le terrain, pendant une période continue de deux mois minimum et durant toute la durée du chantier.

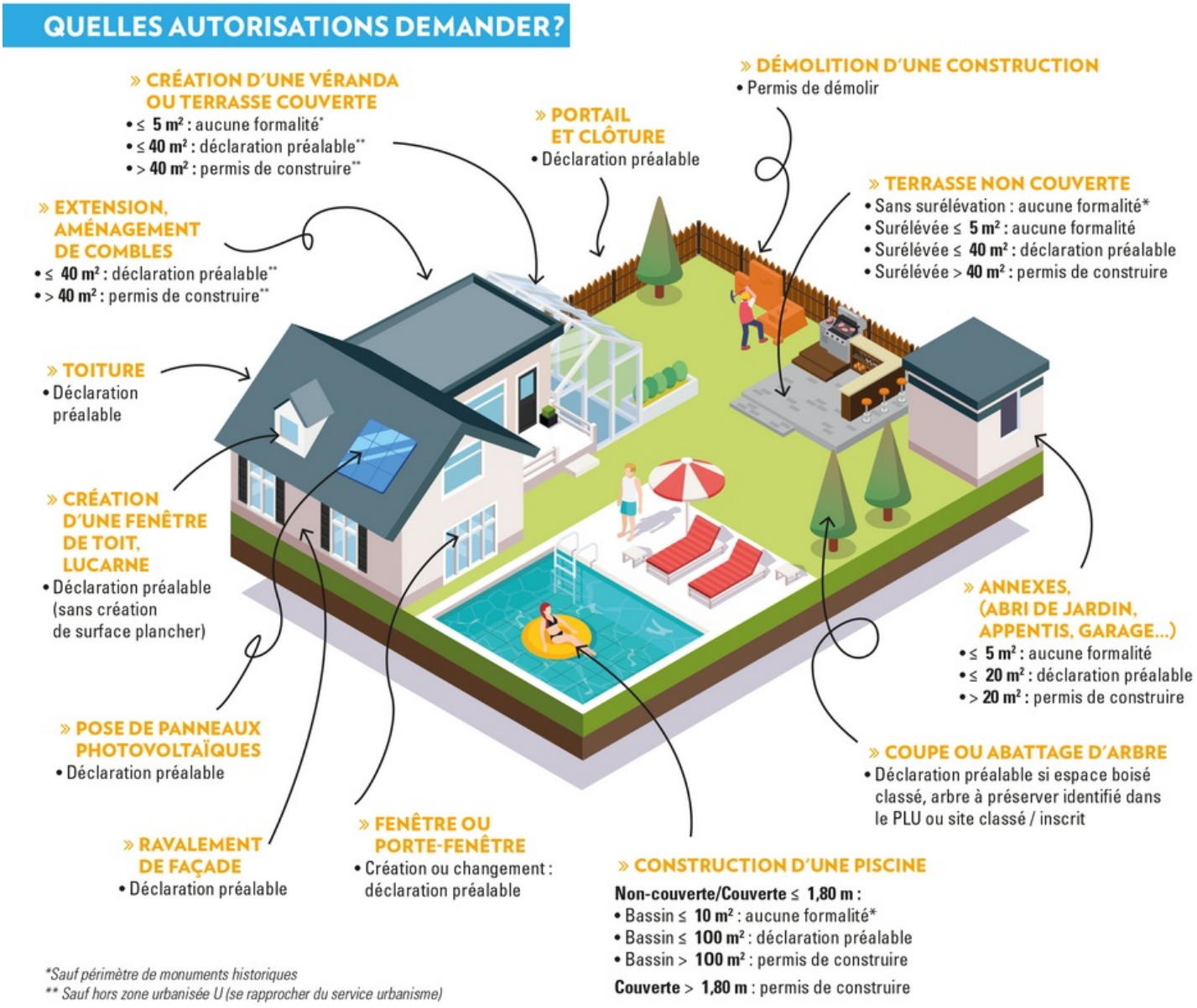
5) DÉPOSER EN MAIRIE LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

et l'attestation d'achèvement des travaux lorsque ces derniers sont terminés

Une autorisation n'est définitive qu'après la purge des délais de retrait et recours :

• 3 mois de délai de retrait administratif ;

• 2 mois de délai de recours des tiers à compter de l'affichage régulier sur votre terrain.



Les autorisations d'urbanisme et les taxes en 2025

cliquez sur les visuels pour les agrandir

https://www.mairie-saintlyphard.fr/mairie/services-municipaux/urbanisme?

Quand dois-je payer la TA et la TAP ?

Cela dépend de la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Si le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé avant le 1er septembre 2022 :

- si le montant est inférieur à 1 500 € : à régler en 1 échéance 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation d'urbanisme
- si le montant est supérieur à 1 500 € : à régler en 2 échéances de montant égal :
* la première : 1 an après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation
* la seconde : 2 ans après la date de décision expresse ou tacite de l'autorisation

Si le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé après le 1er septembre 2022 :

La date d'exigibilité est décalée à l'achèvement des travaux (en dehors du cas particulier des constructions de plus de 5 000 m²).
- si le montant est inférieur à 1 500 € : à régler en 1 échéance à trois mois après la date d'achèvement des travaux au sens fiscal (article 1406 du code général des impôts)
- si le montant est supérieur à 1 500 € : à régler en 2 échéances de montant égal : trois mois et neuf mois après la date d'achèvement.

A noter que la TAP est due en une seule échéance trois mois après la date d'achèvement des travaux.

Quelles démarches dois-je réaliser ?

Lorsque le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est déposé après le 1er septembre 2022 :

Vous devez, dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux, déclarer les éléments de consistance de votre construction. Pour cela, rendez-vous sur votre espace sécurisé sur www.impots.gouv.fr, service « Biens immobiliers ».

Les éléments indiqués seront utilisés pour déterminer l'évaluation cadastrale de votre bien (qui sera la base de votre imposition aux taxes foncières notamment), et le calcul de vos taxes d'urbanisme.

L'accès au service « Biens immobiliers » sur impots.gouv.fr permet de traiter l'ensemble des démarches fiscales.
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) auprès des services de l'urbanisme de la mairie reste nécessaire, ne l'oubliez pas !
Renseignez-vous sur https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1997.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET LES TAXES EN 2025



Vous construisez ?
Vous rénovez ?
Vous faites un aménagement ou un agrandissement ?



N'oubliez pas de prévoir la taxe d'aménagement (TA) et la taxe d'archéologie préventive (TAP) dans votre budget

Qu'est-ce-que la TA ?

La taxe d'aménagement, instaurée en 2012, concerne la construction, la reconstruction, l'agrandissement de bâtiments et les aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme (maison individuelle, abri de jardin, véranda, piscine, éoliennes, camping, emplacements de stationnement, panneaux photovoltaïques au sol, bâtiments artisanaux et industriels, méthanisation, etc..)

La TA est composée :
- d'une **part communale** qui sert à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation (pas d'affectation à une opération particulière),
- d'une **part départementale** en vue de financer la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles d'une part, et d'autre part les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).



Qu'est-ce-que la TAP ?

La taxe d'archéologie préventive est exigible pour tous les travaux qui donnent lieu à une autorisation d'urbanisme dès lors que lesdits travaux affectent le sous-sol.

Elle contribue au **financement** de l'institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) pour la réalisation de fouilles archéologiques.





Janvier 2025

Quand suis-je taxable et comment est calculée ma taxe?

Le fait générateur : la **délivrance** tacite ou expresse de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager)

Petite leçon de calcul de la TA et de la TAP

$$TA = \begin{cases} S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux communal} \\ + \\ S \times \text{valeur forfaitaire} \times \text{taux départemental} \end{cases}$$

$$TAP = S \times \text{Valeur forfaitaire} \times \text{taux TAP}$$

Un abattement unique de 50 % pour la TA et la TAP a été institué. Il s'applique :
- aux 100 premiers mètres carrés des résidences principales
- aux sociétés HLM
- aux constructions abritant des activités économiques

Des exonérations facultatives ont pu être instituées localement : renseignez vous auprès de votre collectivité.

NOTA

► **Les valeurs forfaitaires et les taux peuvent être actualisés chaque année**

► **Valeurs forfaitaires pour 2025 :**
Construction = **930 € / m²**
Stationnement = **3 052 € / place**
Piscine = **262 € / m²**

Ces valeurs forfaitaires sont à **multiplier par les taux** communal, départemental et TAP **indiqués ci-contre.**

► **Taux communal** : Fixé par délibération du conseil municipal

► **Taux départemental** : Fixé par le conseil départemental : **2,50 % pour 2025**

► **Taux TAP** : **0,40 %**

► **S = surface fiscale**
Somme des surfaces de chaque plancher closes et couvertes dont la hauteur est > à 1,80 m, calculée au nu des façades du bâtiment, déduction faite des vides et trémies

Où obtenir des renseignements ?

- Auprès de votre commune afin de connaître le taux voté par la commune et les exonérations éventuellement instituées

- Si le dossier de demande d'**urbanisme** est **déposé à compter du 01/09/2022** : s'adresser au service qui gère votre taxe foncière au sein de la **Direction Régionale des Finances Publiques de la Loire-Atlantique** – et dont les coordonnées sont disponibles sur impots.gouv.fr ou depuis votre **messagerie sécurisée,** dans votre espace personnel **sur www.impots.gouv.fr.**

- Si le dossier de **demande d'urbanisme** est **déposé avant le 01/09/2022** : s'adresser à la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** –Service conseil accompagnement et urbanisme durable - Bureau fiscalité de l'urbanisme
10 boulevard Gaston Serpette BP 53606 - 44036 NANTES Cédex 01

courriel : ddtm-fiscalite@loire-atlantique.gouv.fr

Comment estimer le montant de mes taxes ?

A partir du **simulateur** https://www.ecologie.gouv.fr/calcul-taxe-damenagement
Le simulateur ne prend pas en compte la taxe d'archéologie préventive (TAP) qui s'ajoutera à tout projet impactant le sous-sol (taux unique de 0,4%)



Quel sera le montant des sommes dues au titre de la TA et de la TAP ?

En prenant en compte :
- Valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel = 930 €
- Taux communal = 3 % (exemple car différent selon les communes)
- Taux départemental = 2,5 %
- Taux TAP = 0,40 %
* A noter que le garage constitue de la surface taxable s'il n'est pas aménagé au-dessus ou au-dessous des immeubles



CALCUL POUR LA MAISON (Exemple n°1)

Pour les **100 premiers m²** le montant s'élève à :

TA : part communale = 100 x (930 x 50%) x 3 % = **1 395 €**
TA : part départementale = 100 x (930 x 50%) x 2,5 % = **1 162,5 €**

TAP = 100 x (930 x 50%) x 0,40 % = **186 €**

Pour les **60 m² restants** le montant s'élève à :

TA : part communale : 60 x 930 x 3 % = **1 674 €**
TA : part départementale : 60 x 930 x 2,5 % = **1 395 €**

TAP : 60 x 930 x 0,40 % = **223,2 €**

MONTANT TOTAL :

TA = 1 395 + 1 162,5 + 1 674 + 1 395 = 5 626,5 €
TAP = 186 + 223,2 = **409,2 €**
} = 6 035,7 €

CALCUL POUR L'ABRI DE JARDIN (Exemple n°2)

Sachant que la valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel s'élève à 930 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = 15 x 930 x 3 % = 419 €
TA : part départementale = 15 x 930 x 2,5 % = 349 €
TAP : 15 x 930 x 0,40 % = 56 €
} = 823 €

Pour éviter toute erreur, mentionnez **scrupuleusement** vos surfaces créées conformément aux travaux réalisés.
La surface de plancher n'est pas la surface fiscale. Cette dernière est souvent plus élevée.

https://www.mairie-saintlyphard.fr/mairie/services-municipaux/urbanisme?

Bénéficiez gratuitement des conseils d’un architecte du CAUE 44

Vous désirez construire, agrandir, surélever, restaurer ou aménager une maison sur le territoire de Cap Atlantique (hors communes du Morbihan) ? **Vous vous questionnez sur l’écoconception, les biomatériaux ou les économies d’énergies ?** Vous souhaitez un éclairage sur les démarches administratives et les différentes maîtrises d’œuvre possibles ?

Avant de vous engager dans un projet, dès les premières réflexions, **profitez des conseils gratuits d’un architecte lors des permanences du Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement (CAUE) de Loire-Atlantique** qui se tiennent à Cap Atlantique.

Comment rencontrer l’architecte du CAUE ?

Prenez rendez-vous en appelant Cap Atlantique au 02.51.75.15.36 ou par le formulaire de contact. Les permanences se déroulent à la Direction de l'Aménagement Communautaire de Cap Atlantique, 1 rue Alphonse Daudet, à Guérande.

La localisation du projet et les travaux prévus vous seront demandés dès la prise de rendez-vous. Lors de ce dernier, pensez à vous munir du plus de documents possibles (plan, PLU, photos, croquis ...), les conseils de l'architecte n’en seront que plus précis !

Plus d'information **en cliquant sur ce lien**.



Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cap Atlantique La Baule-Guérande Agglo

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un document stratégique et réglementaire dans lequel sont définis les grandes orientations, règles (environnement, habitat, économie…) à suivre pour l'aménagement de tout un territoire. **Il sert de référence pour les plans locaux d'urbanisme (PLU) définis par chaque commune et qui doivent être consultés pour l'obtention, ou non, de tout permis de construire.**

Plus d'informations**en cliquant sur ce lien.**

Consultez le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et donnez votre avis

Dans ce cadre, et afin d'approuver fin 2025 un document le plus concret possible, l'Agglo lance une consultation auprès de ses habitants sur sa première partie, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), ce qui leur permettra de s'exprimer dans un premier temps, sur la vision et les objectifs pour le développement de notre territoire sur le long terme.

Donnez votre avis, **en cliquant sur ce lien**.

Prendre rendez-vous avec le service Urbanisme

Une confirmation de rendez-vous vous sera retournée dans les plus brefs délais.

> **IMPORTANT**
> Une nouvelle page s'affichera après avoir cliqué sur "**ÉTAPE SUIVANTE**", veuillez cliquer sur "**CONFIRMER ET ENVOYER**" (en bas de page) pour que nous reçevions votre demande.

Formulaire de prise de rendez-vous

Civilité *(obligatoire)*

Monsieur

Nom / Prénom *(obligatoire)*

Adresse e-mail *(obligatoire)*

Numéro de téléphone

Objet de la demande *(obligatoire)*

Date souhaitée (merci de renseigner vos disponibilités sur 2 ou 3 jours) *(obligatoire)*

Horaires (entre 9h et 12h) *(obligatoire)*

CONDITIONS GÉNÉRALES

J'accepte les conditions générales d'utilisation Cliquez ici pour consulter la politique de gestion des données personnelles.

✓ **ÉTAPE SUIVANTE**

Documents à télécharger

En perspective de votre rendez-vous avec le service Urbanisme, il vous a peut-être été demandé de vous munir des documents ci-dessous :

- Certificat d'urbanisme ;
- Déclaration préalable ;
- Permis de construire pour maison individuelle et ses annexes ;
- Permis d' aménager ;
- Permis de démolir ;
- Permis modificatif d'un permis en cours de validité.

Pour les télécharger, **cliquez sur ce lien.**

HOTEL DE VILLE DE SAINT-LYPHARD
1, rue de Kerio
44410 Saint-Lyphard

02 40 91 41 08