Férel

Urbanisme

Les Eléments du PLU modifié le 16/04/2024

Vos Demandes d'Urbanisme

Les certificats d'urbanismes : dans quelles situations les demander ?

Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir ou construire une maison ? Vous souhaitez faire une donation ?

Il est recommandé de demander à la mairie un certificat d'urbanisme (CU) avant d'effectuer une de ces opérations.

Le CU est un **document d'information** sur les règles d'urbanisme applicables à un terrain. Ce n'est **pas une autorisation d'urbanisme**.

Il existe **2 types** de certificat d'urbanisme : le **CU d'information** (de type A) et le **CU opérationnel** (de type B).

Si vous n'avez **pas encore de projet** de construction sur le terrain, vous pouvez demander un CU d'information. Il vous renseigne notamment sur les règles d'urbanisme sur la parcelle, les taxes et les servitudes.

Si vous avez **un projet** de construction sur le terrain, vous pouvez demander un CU opérationnel. Il vous indique si votre projet est réalisable sur la parcelle.

Les autorisations d’urbanisme: quand faut-il les demander ?

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier que les travaux sont conformes aux règles d'urbanisme et notamment au règlement du PLU (Plan Local d’Urbanisme). En fonction du type de projet et du lieu, il faut déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager…) ou une déclaration préalable de travaux.

Ci-dessous, quelques éléments de rappels non exhaustifs. N’hésitez pas à vous rapprocher du service urbanisme par mail, téléphone ou prendre rendez-vous pour toutes questions complémentaires.

1. Pour les **nouvelles constructions (maison, extension, annexe, …) :**

Construction avec surface de plancher ou emprise au sol < à 5 m² : Pas de demande mais le règlement du PLU doit être respecté

Construction avec surface de plancher ou emprise au sol entre 5 et 20 m² : demande préalable

Construction avec surface de plancher ou emprise au sol supérieur à 20 m² : permis de construire

Cependant, les extensions en zone urbaines sont soumises à Permis de Construire pour les surfaces plancher ou emprises au sol supérieurs à 40 m², au deçà, une simple demande préalable suffit.

1. **Les travaux modifiant l’aspect extérieur d’une construction** (mise en place d’une fenêtre de toit, ravalement avec changement de matériaux ou couleurs, …) **et la création ou modification d’une clôture** à l’alignement ou en limite de propriété doivent faire l’objet d’une Déclaration préalable en mairie.

Comment déposer vos demandes d'urbanisme ?

Déposez vos demandes d'urbanisme

› Via le Guichet Unique de CapAtlantique la Baule-Guérande Agglo:

Guichet unique | Connexion (cap-atlantique.fr) (https://urbanisme.cap-atlantique.fr/guichet-unique/Login/Particulier)

La plateforme vous permet de déposer une demande, de suivre son avancée, d'apporter des pièces complémentaires et de connaitre les réponses.

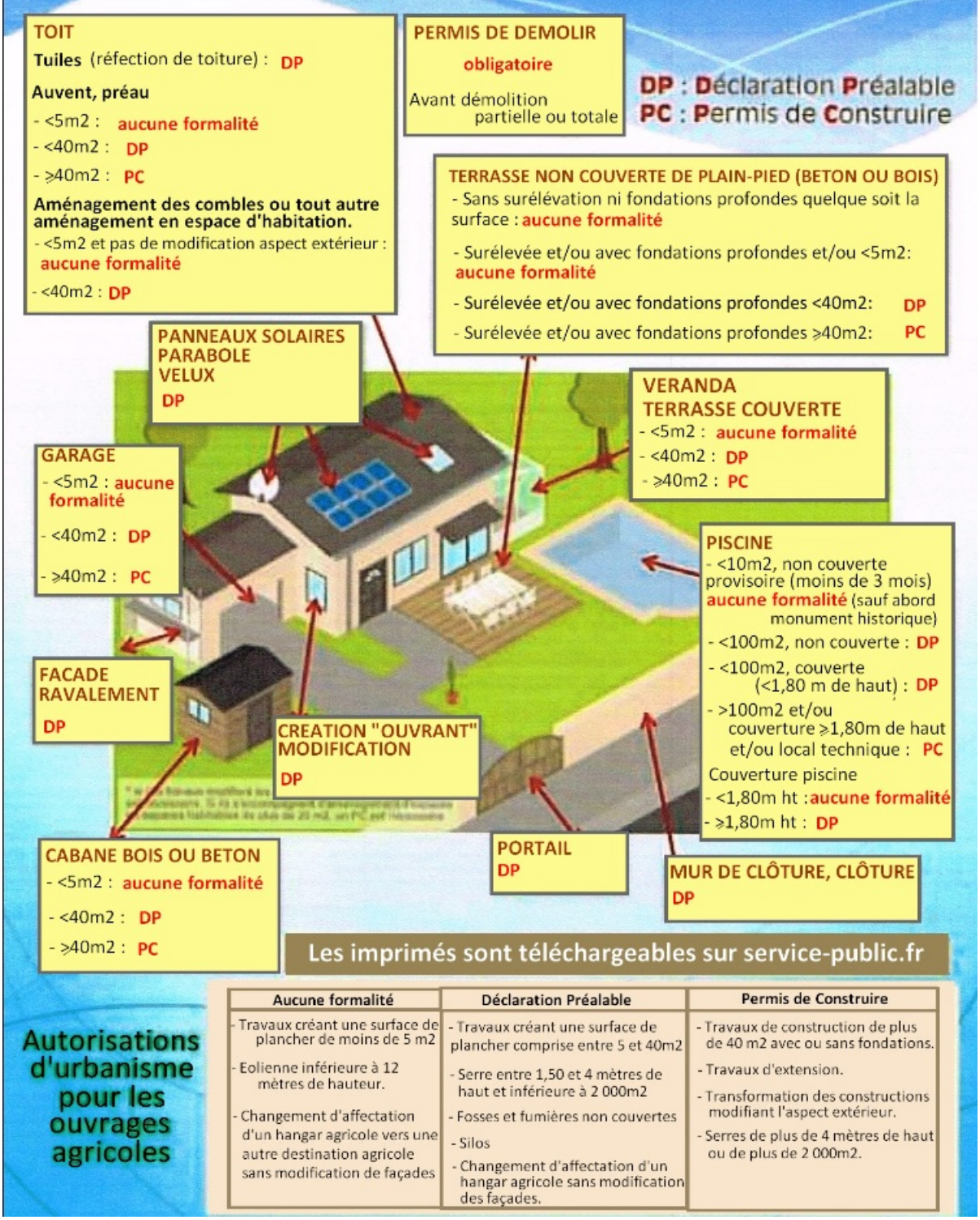
› Par courrier ou à l'accueil de la Mairie:

En 3 exemplaires pour les Déclarations Préalables et les Certificats d'Urbanisme simple information (CUa).

En 4 exemplaires pour les Permis de construire, Permis d'Aménager et les Certificats d'Urbanisme opérationnels (CUb).

Chaque exemplaire est composé du formulaire Cerfa correspondant (disponible via le lien ci-dessous) et des pièces jointes correspondantes au dossier.

Cliquez pour retrouver les informations et Cerfa de demande d'urbanisme.



Trouvez des informations sur une parcelle sur les sites officiels

Géoportail de l'Urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/)

Géorisques - Ministère de la transition écologique

(https://www.georisques.gouv.fr/)

cadastre.gouv.fr (https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do#)

Vos démarches après acceptation d'un permis de construire

Le réseau télécom/fibre

Pour toute demande de création d'un nouveau raccordement au réseau télécom/fibre, vous devez faire votre demande sur le site internet de XP Fibre (et non plus Orange) :

Contact (xpfibre.com) (https://xpfibre.com/contact)

en joignant un plan de masse et le certificat d'adressage à demander au service urbanisme de la mairie de FEREL.

Le réseau électrique

Pour le raccordement à Enedis, vous devez effectuer les démarches sur le site : Enedis Particuliers | Raccordement Electrique Réseau Public (https://www.enedis.fr/raccorder-ou-modifier-mon-installation) .

Le réseau d'eau potable

Pour le raccordement à l'eau potable, vous devez effectuer les démarches Je m'abonne | SEPIG ATLANTIQUE EAU (https://www.sepig.fr/abonnement-et-raccordement/jemmenage-ou-je-fais-construire/je-mabonne) .

L'assainissement des eaux usées

Cap Atlantique sera votre interlocuteur en terme d'assainissement, retrouvez toutes les informations sur:

Comment réaliser au mieux votre branchement ? (https://www.cap-atlantique.fr/services-a-la-population/lassainissement-des-eaux-usees/comment-realiser-au-mieux-votre-branchement)

La taxe d'aménagement

Depuis le 1er septembre, vous devez effectuer la déclaration aux services fiscaux (pour la taxe d'aménagement) dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (dépôt de la déclaration an Mairie).

Démarche à effectuer sur le site du Gouvernement dont voici le lien Particulier | impots.gouv.fr (https://www.impots.gouv.fr/particulier) via service « Biens immobiliers » sur votre compte impôts.gouv.

Estimez votre taxe d'aménagement sur:
Calcul de la taxe d'aménagement | Ministères Écologie Énergie Territoires (ecologie.gouv.fr) (https://www.ecologie.gouv.fr/calcul-taxe-damenagement#webform-sim)

Pour comprendre la taxe d'aménagement, retrouvez ci-dessous un visuel de la DGFIP.
A noter, la part communale en 2023 est de 5%

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, PC ou PA) 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, PC ou PA) 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, PC ou PA) 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 2022

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).

La TA ..... la TAP

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.

Octobre 2022

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 2022 :**
Construction = **820 € / m²**
Stationnement = **2 000 € / place**
Piscine = **200 € / 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 :
1,1 % pour 2022

► **Taux TAP : 0,40 %**

► **S = surface taxable à la TA et à la TAP**
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 avant le 01/09/2022 : s'adresser à la Direction Départementale des Territoires – DDTM – Service Urbanisme Habitat et Construction – Unité Fiscalité – 1 allée du Général Le Troadec – BP 520 56019 VANNES CEDEX
Courriel : ddtm-taxes-urbanisme@morbihan.gouv.fr
Tél : 02 56 63 73 70 (lundi matin, mercredi après-midi et jeudi matin)

- Si le dossier de demande d'urbanisme est déposé à compter du 01/09/2022 : s'adresser à la Direction Départementale des Finances Publiques - Service Départemental des Impôts Fonciers – SDIF – 23 rue du 8 mai 1945 – 56802 PLOERMEL CEDEX
Courriel : sdif.morbihan@dgfip.finances.gouv.fr
Tél : 02 97 01 50 66
Depuis votre messagerie sécurisée, dans votre espace personnel sur www.impots.gouv.fr.

Exemple n°1 :
Je construis une maison d'habitation avec garage :
Surface de plancher de la maison = 120 m²
Garage de 40 m² *

Exemple n°2
Je construis un abri de jardin sur la même commune que ma maison
Surface de plancher de l'abri = 15 m²

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 = 820 €
- Taux communal = 3 % (exemple car différent selon les communes)
- Taux départemental = 1,1 %
- 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 (820 x 50%) x 3 % = **1 230 €**
TA : part départementale = 100 x (820 x 50%) x 1,1 % = **451 €**

TAP = 100 x (820 x 50%) x 0,40 % = **164 €**

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

TA : part communale : 60 x 820 x 3 % = **1 476 €**
TA : part départementale : 60 x 820 x 1,1 % = **541,2 € arrondi à 541 €**

TAP : 60 x 820 x 0,40 % = **196,80 € arrondi à 197 €**

MONTANT TOTAL :

TA = 1 230 + 451 + 1 476 + 541 = **3 698 €**
TAP = 164 + 197 = **361 €**
} = **4 059 €**

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

Sachant que la valeur forfaitaire fixée par arrêté ministériel s'élève à 820 €, le montant total des sommes dues s'élève à :

TA : part communale = 15 x 820 x 3 % = **369 €**
TA : part départementale = 15 x 820 x 1,1 % = **135,30 € arrondi à 135 €**
} = **553 €**

TAP : 15 x 820 x 0,40 % = **49,20 € arrondi à 49 €**

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

L'inventaire des Bornes Cadastrales

https://www.ferel.fr/votre-mairie/urbanisme-et-environnement/urbanisme?

Ensemble, localisons les bornes de propriété

https://www.ferel.fr/votre-mairie/urbanisme-et-environnement/urbanisme?

Déjà plus de 43 000 bornes ont été signalées dans le cadre de la campagne IGN de recensement des bornes de propriété ! Propriétaires fonciers, élus, forestiers, agriculteurs ou encore promeneurs se sont déjà largement mobilisés pour retrouver ces repères dont certains datent de plusieurs siècles. De nombreuses bornes restent à découvrir ! Ensemble, localisons-les et sauvegardons la trace de ce précieux patrimoine.

Retrouvez toutes les informations sur: Ensemble, localisons les bornes de propriété - Institut - IGN (https://www.ign.fr/institut/ensemble-localisons-les-bornes-de-propriete)

Exemples de signalement de borne

MAIRIE DE FÉREL
1 place de la Mairie
56130 Férel

info@ferel.fr
02 99 90 01 06
Horaires :
Lundi et Jeudi : 09h00 - 12h00
Mardi et Mercredi :
09h00 - 12h00 / 14h00 - 17h30
Vendredi :
09h00 - 12h00 / 14h00 - 17h00
Samedi (hors juillet/août) :
09h00 - 12h00