MÉMENTO

Les autorisations d'urbanisme

SOMMAIRE

1. Comment et avec qui mener ma réflexion ?
2. Que puis-je réaliser sur ma parcelle ?
3. Quelles surfaces prendre en compte pour mon projet ?
4. Quelle demande d'autorisation d'urbanisme déposer ?
5. Quelles sont les étapes administratives de ma demande ?
6. Quelles taxes régler après l'obtention de l'autorisation ?

Vous projetez de rénover ou d'agrandir votre logement, de construire votre maison, de modifier ses façades, d'édifier une annexe ou une clôture, il est nécessaire avant toute approche du projet de connaître les réglementations en vigueur et les démarches administratives à effectuer auprès de votre mairie avant sa mise en œuvre.

Ce mémento a vocation à vous guider dans votre réflexion et vous expliquer les différentes démarches administratives pour mener à bien votre projet.

Mise en page : ©Service communication de CCA - Photo : ©Freepik

1 COMMENT ET AVEC QUI MENER MA RÉFLEXION ?

Avant de solliciter une autorisation d'urbanisme, il est important de définir avec précision votre projet (définition des besoins, du budget ainsi que du plan de financement) et la date de la réalisation souhaitée (exemple : dans 6 mois). L'instruction de votre demande d'urbanisme ne pourra se faire que sur un projet défini : implantation, hauteur, composition architecturale, nature et couleur des matériaux, etc.

Vous pouvez vous faire aider gratuitement par le CAUE de votre département (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, financé par la Taxe d'Aménagement). Une équipe pluridisciplinaire de conseillers (architectes, thermiciens, urbanistes, paysagistes, juristes, etc.) pourra vous apporter un conseil gratuit et personnalisé en tenant compte de vos besoins, de la réglementation et l'implantation de votre projet.

Vous pouvez prendre RDV au 02 98 98 69 15, pour un entretien-conseil tous les vendredis au CAUE du Finistère, 2, rue Théodore Le Hars, 29000 Quimper.

Certaines communes de CCA proposent aux personnes ayant un projet sur leur territoire des rendez-vous avec un architecte-conseil ou un coloriste-conseil dans les locaux de la mairie, c'est le cas, respectivement, à Trégunc et à Concarneau.

Par ailleurs, **le recours à l'architecte est obligatoire** pour les travaux soumis à permis de construire dans les cas suivants :

- si la demande est déposée par une personne morale,
- si la surface de plancher totale est supérieure à 150 m²,
- si l'extension de 20 à 40 m² porte la surface de plancher au-delà de 150 m².

Même s'il n'est pas imposé par la réglementation, c'est une réelle plus-value de se faire accompagner par un professionnel : architectes, maîtres d'œuvre, bureau d'études, artisans, etc.

2 QUE PUIS-JE RÉALISER SUR MA PARCELLE ?

Différentes réglementations régissent le droit des sols (aménagement et construction). Cela peut être :

- Au niveau national : règlement National d'Urbanisme (RNU).
- Au niveau communal : carte communale, Plan Local d'Urbanisme (PLU) auxquels peuvent être annexés des servitudes d'utilités publiques (PPR, SPR,...).
- Établis pour un secteur particulier (au sein d'une commune, de plusieurs communes) : Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette nomination inclut les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et remplace les anciennes Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), les Plan de Prévention des Risques (PPR), le règlement et/ou cahier des charges de lotissement, les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC), etc.

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Si la commune n'a pas de PLU, ni de document d'urbanisme en tenant lieu (carte communale), ce sont les dispositions Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent (articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Ainsi, on peut construire dans les parties urbanisées de la commune, en respectant des règles édictées dans le code de l'urbanisme (articles R111-2 et suivants) ainsi que dans les parties non urbanisées selon le principe des exceptions (voir l'article L.111-4 du même code).

La carte communale

Ce document détermine les secteurs constructibles et inconstructibles de la commune mais n'édicte pas de règlement. Les règles applicables sont celles du RNU.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce document détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Il détermine les zones urbaines (U), les zones d'urbanisation futures (1AU ou 2AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles (N), les secteurs à protéger et édicte un règlement pour chaque zone. Il est complété d'annexes qui précisent des règles de protection ou de sauvegarde sur le territoire communal. Pour construire ou aménager, il faudra consulter les règles applicables sur la zone concernée et les prendre en considération pour l'établissement du projet.

Les Plans de Prévention des Risques (PPR)

Présents sur certaines parties du territoire, ils réglementent l'utilisation des sols en fonction des risques potentiels auxquels ils peuvent être soumis : inondations, submersion marine, technologiques... Les PPR sont accompagnés d'un zonage et d'un règlement.

Le règlement de lotissement et son plan de composition

Il complète les règles du PLU par des règles d'urbanisme particulières. Il est valable 10 ans. Ensuite, seules les règles du PLU s'appliqueront.

Le cahier des charges de lotissement

C'est un document contractuel de droit privé, qui expose les droits et obligations des propriétaires du lotissement. Votre projet devra respecter ses dispositions (y compris au-delà des 10 ans de validité du lotissement). S'agissant d'un « contrat » de droit privé (et non de droit de l'urbanisme), il ne sera pas pris en compte lors de l'instruction de votre dossier. Vous devrez vous assurer de son respect par vous-même.

Tous ces textes et règlements (à l'exception des cahiers des charges de lotissement) se trouvent en mairie, vous pouvez les consulter sur place ou demander une photocopie de l'extrait du règlement qui vous intéresse.

Dans les communes littorales (Concarneau, Névez, Pont-Aven, Trégunc)

En plus des dispositions ci-dessus, les dispositions de la loi Littoral (articles L.121-1 et suivants et articles R.121-1 et suivants du code de l'urbanisme) s'appliquent directement aux demandes d'urbanisme. Ainsi, lors de la phase de conception, il vous est conseillé de vous rapprocher du service urbanisme de la mairie afin de connaître les implications de la loi Littoral sur votre projet.

Pour connaître les dispositions d'urbanisme applicables à votre propriété, vous pouvez accéder aux documents d'urbanisme sur les sites des communes ou sur le Système d'Informations Géographiques de CCA, le géoportail de l'urbanisme ou dans la rubrique « s'informer » du guichet numérique des autorisations d'urbanisme.

Concarneau : www.concarneau.fr/ville
Elliant : www.elliant.bzh
Melgven : www.melgven.fr
Névez : www.ville-nevez.com
Pont-Aven : www.pontaven.fr/La-Mairie
Rosporden : www.mairie-rosporden.bzh
Tourc'h : www.tourch.bzh
Trégunc : www.tregunc.fr
Saint-Yvi : www.saint-yvi.bzh
SIG CCA : carto.cca.bzh/index.html
Géoportail urbanisme : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/
GNAU : gnau.cca.bzh/gnau/

Vous pouvez aussi demander un **Certificat d'Urbanisme (CU)**, qui vous apportera une réponse écrite sur les règles d'urbanisme, les servitudes, les dessertes du terrain par les équipements existants ou prévus ainsi que les taxes exigibles, relatives à la parcelle concernée. **Il y a 2 types de Certificat d'Urbanisme (CU) : Le certificat de simple information (CUa)**, demandé en l'absence de projet précis pour connaître les règles d'urbanisme ainsi que le régime des taxes applicables. Et **le certificat opérationnel (CUb)**, demandé pour savoir si une opération déterminée peut être réalisée ou non ; votre projet doit donc être, d'ores et déjà, précisé.

Un certificat (CUa ou CUb) a une durée de validité de 18 mois et confère (sur cette période) une stabilité des dispositions d'urbanisme applicables au terrain. Toutefois, lorsque la commune a entrepris la révision de son document d'urbanisme (PLU, carte communale). Il est conseillé de vérifier le zonage et, le cas échéant, l'effectivité du CU avant de déposer la demande d'urbanisme pour l'opération projetée. Un certificat d'urbanisme peut être prorogé sous conditions. Pour savoir, si un CU peut bénéficier d'une prorogation, contactez le service urbanisme de la commune.

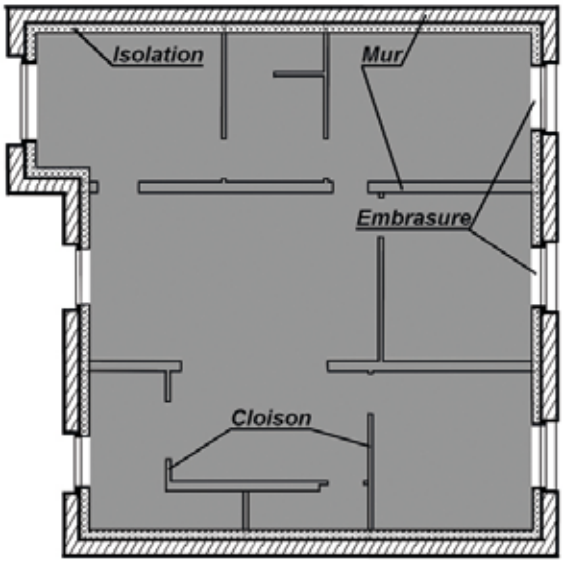
3 QUELLES SURFACES PRENDRE EN COMPTE POUR MON PROJET ?

La surface de plancher, avec l'emprise au sol, permettent de savoir si un projet de construction neuve ou des travaux sur un bâtiment existant doivent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. Elles permettent également de savoir si le projet est soumis à l'obligation de recourir à un architecte.

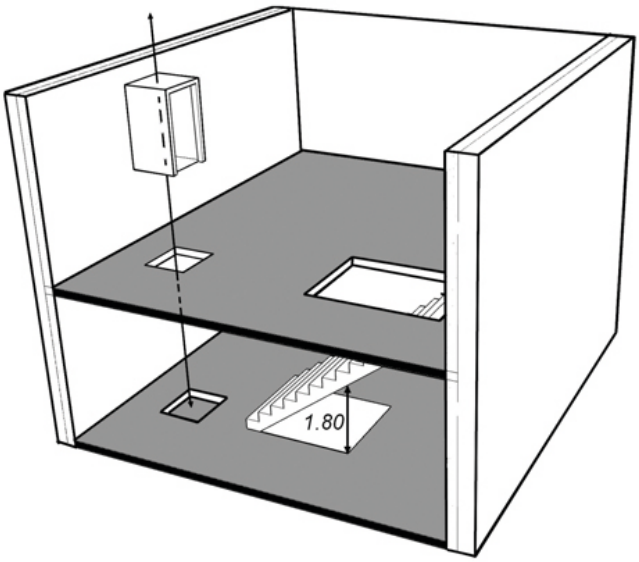
La surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces closes et couvertes de chaque niveau, calculées à partir **du nu intérieur des murs** de façades de la construction. Sont déduites les surfaces suivantes :

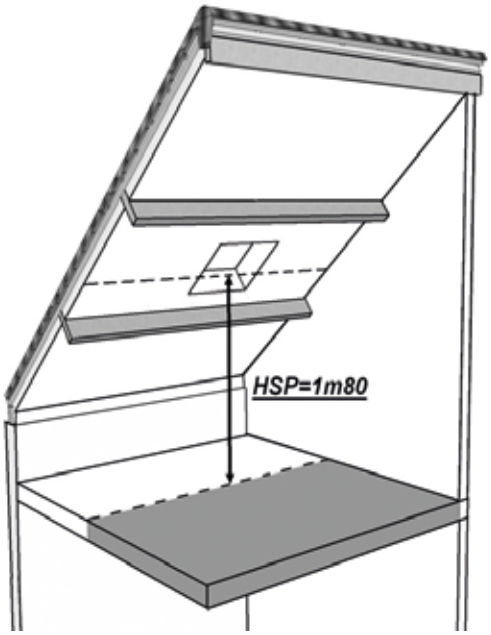
1. **L'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres (avec isolation).

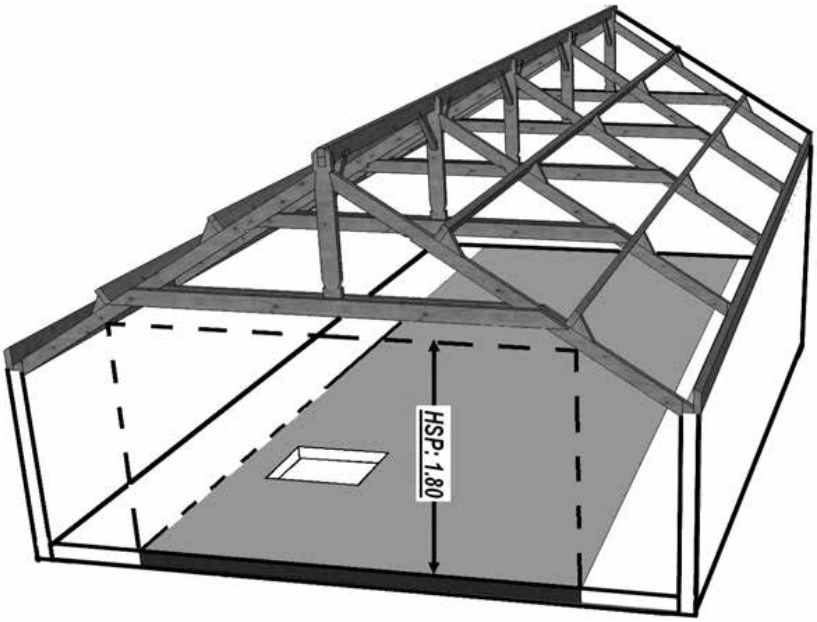


2. **Les vides et trémies** correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier.

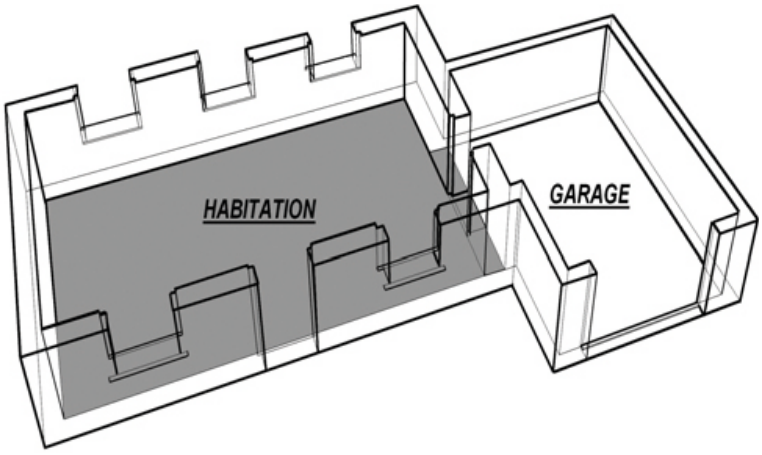


3. Les surfaces de plancher sous une hauteur de **plafond inférieure ou égale à 1 m 80.**

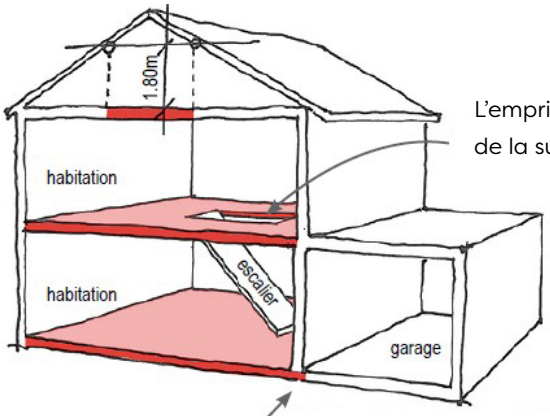




4. Les surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.



5. Les surfaces de plancher des **combles non aménageables** (en raison de leur encombrement ou d'un plancher non prévu pour supporter une charge).



L'emprise de la trémie d'escalier est déduite de la surface de plancher.

Attention : un mur intérieur qui sépare un local constitutif de surface de plancher d'un autre local qui n'est pas constructif de surface de plancher est compris dans la surface de plancher totale de la construction.

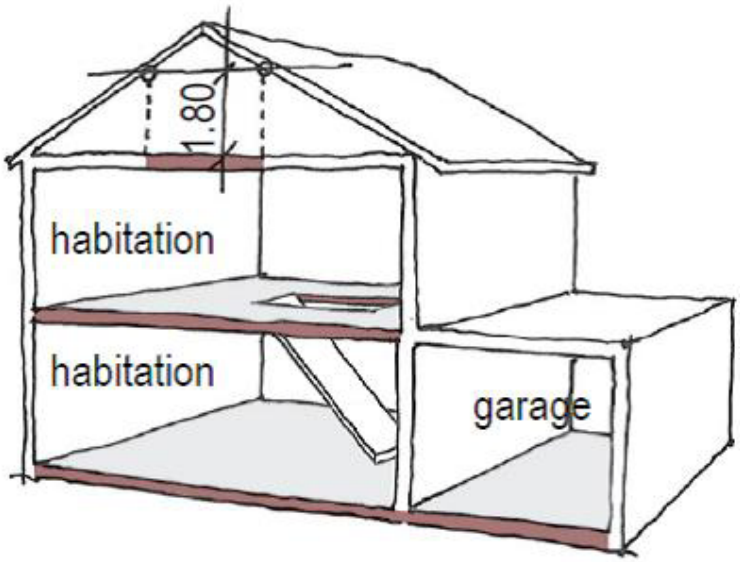
En savoir plus sur le calcul de la surface de plancher :

Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions. https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=34719

La surface de plancher est pondérée pour le calcul de la taxe d'aménagement :

La surface de plancher taxable est constituée de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, d'une hauteur supérieure à 1 m 80 et calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, à laquelle on déduit les vides et trémies.

Par contre, **les surfaces de stationnement, les caves et celliers** (si leur hauteur est supérieure à 1 m 80) **ne sont pas déduites.**



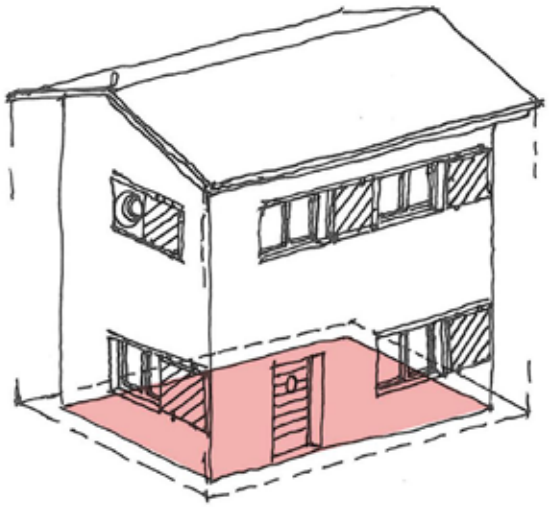
L'emprise au sol

Elle est la projection verticale au sol du volume de la construction.

Pour la mesurer, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Si votre projet porte (en partie ou uniquement) sur la création d'une terrasse surélevée (par rapport au niveau du terrain naturel ou terrasse sur pilotis) ou d'un balcon, il est conseillé de contacter le service Urbanisme de la mairie pour savoir si cela génère de l'emprise au sol ou non.



Votre projet est-il soumis au recours obligatoire à l'architecte (article R.431-2 du code de l'urbanisme) ?

Cela va dépendre de plusieurs paramètres :

1. Statut du porteur de projet : particuliers, personnes morales (entreprises, SCI, collectivités, autre), agriculteurs, etc.
2. Caractéristiques du projet :
   - Bénéficiaire du projet : construction pour soi-même, construction dans le but de vendre.
   - Formalité administrative (DP ou PC de droit commun ; DP entre 20 et 40 m² en zone U).
   - Surface de plancher / emprise au sol au regard des seuils de surfaces définies par le code de l'urbanisme.

Exemples :

- Un particulier qui construit une maison pour lui-même devra obligatoirement recourir à un architecte si la surface de plancher est supérieure à 150 m².
- Un agriculteur qui construit un bâtiment agricole pour lui-même devra obligatoirement recourir à un architecte si la surface de plancher et/ou l'emprise au sol est supérieure à 800 m².

Cf. fiche pratique « Recours obligatoire à un architecte » de la DDTM du Calvados https://www.architectes.org/sites/default/files/atoms/files/recours_obligatoire_a_un_architecte.pdf

4 QUELLE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME DÉPOSER ?

Il existe différents types d'autorisations : le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir, la déclaration préalable.

Demande d'urbanisme

Pour certains projets (clôture, ravalement, démolition), les conseils municipaux ont pu prendre une délibération pour instaurer une obligation de déposer une demande d'urbanisme. Pour en savoir plus, contacter le service urbanisme de la mairie.

Exemple :
Permis de démolir obligatoire sur tout le territoire communal à Concarneau et Névez ; déclaration préalable pour création/modification d'un clôture sur tout le territoire communal à Concarneau.

Les tableaux (non exhaustif) que vous trouverez ci-dessous vous permettront de déterminer (pour les projets les plus courants) la formalité à laquelle vous êtes soumis selon la nature, l'importance et la localisation de votre projet.

Construction neuve

Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², quelle que soit la hauteur. (R.421-1)	Permis de construire
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m², sans dépasser 20 m² et hauteur inférieure ou égale à 12 m (hors périmètre ABF). (R.421-9 a)	Déclaration préalable

Modifications de constructions existantes

Création d'une surface de plancher et d'une emprise au sol inférieures ou égales à 5 m², sans modification de l'aspect extérieur. (R.421-1)	Aucune
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m², sans dépasser 20 m². (R.421-17 f)	Déclaration préalable
Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m². (R.421-14 a)	Permis de construire
En zone urbaine d'une commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme, un Plan d'Occupation des Sols ou un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², sans dépasser 40 m², si, ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'a pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction ou l'emprise au sol au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du code de l'urbanisme. (R.421-17 f) *	Déclaration préalable
La transformation de plus de 5 m² de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. (R.421-17 g)	Déclaration préalable

* Remarque : En commune sous RNU ou carte communale, la procédure DP entre 20 et 40 m² n'existe pas.

Piscine

Dont la couverture a plus de 1 m 80 de haut, quelle que soit la superficie. (R.421-1)	Permis de construire
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m², non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1 m 80 de hauteur au-dessus du sol. (R.421-9 f)	Déclaration préalable
Dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m², non couvertes ou dont la couverture fait moins de 1 m 80 de hauteur au-dessus du sol. (R.421-2 d)	Aucune
Les piscines citées ci-dessus et situées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, en site classé ou en instance de classement. (R.421-11 // d)	Déclaration préalable

Création de lots à bâtir dans le but de les céder à autrui

Qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement. (R.421-19 a)	Permis d'aménager
Qui sont situés dans un site classé ou en instance de classement, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques. (R.421-19 a)	Permis d'aménager
Autres que ceux mentionnés ci-dessus. (R.421-23 a)	Déclaration préalable

Pour en savoir plus

Votre projet ne figure pas dans les tableaux ci-contre, il concerne une éolienne domestique, une clôture, l'aménagement d'un camping, etc.

Consultez la « notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable » (cerfa n° 51434), p.5 à 11, pour connaître l'autorisation d'urbanisme à déposer. www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=51434&cerfaFormulaire=13703

De plus, l'État a mis en place une plateforme d'aide à la constitution de son dossier d'urbanisme qui s'appelle AD'AU. Vous pouvez y accéder sur service public.fr ou au lien suivant : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R52221

À noter que transformer le garage de sa maison en pièce de vie (chambre ou autre) ne modifie pas la destination (habitation dans les deux cas), mais modifie le calcul de la surface de plancher. Une déclaration préalable sera à déposer.

5 LES ÉTAPES ADMINISTRATIVES DE MA DEMANDE ?

Pour ne pas vivre la démarche comme un parcours semer d'embûches, on vous donne quelques clés pour comprendre les différentes étapes.

Le retrait du formulaire

Vous trouverez le formulaire Cerfa adapté à vos travaux dans votre mairie ou sur le site internet www.service-public.fr à la rubrique « autorisations d'urbanisme ». Les pièces à joindre au dossier ainsi que le nombre d'exemplaires (généralement 4) vous seront indiqués dans la notice explicative de ce formulaire. N'omettez pas de fournir le dossier complet, volet fiscal compris (dernières pages du formulaire).

Remarques : le formulaire CERFA sera à signer 2 fois (sauf pour les permis de démolir) ; si la demande est portée par plusieurs demandeurs, chaque demandeur doit signer 2 fois (il faudra joindre la fiche « Autres demandeurs » complétée pour chaque demandeur).

Le dépôt du dossier

Le dépôt de votre dossier de permis ou de déclaration préalable s'effectue en mairie de la commune où se situe le projet. Lors du dépôt de votre dossier, un récépissé vous est remis mentionnant un numéro d'enregistrement, la date de dépôt faisant partir le délai d'instruction et (par déduction) les délais à partir desquelles les travaux pourront démarrer ainsi que des informations règlementaires pouvant vous concerner : obligation d'affichage, etc.

L'administration a un délai d'un mois pour vous demander des compléments à votre dossier (pièces ou informations) ce qui entraîne une suspension dans le traitement du dossier. Le délai d'instruction ne commencera à courir qu'une fois le dossier complet.

À partir du 1er janvier 2022, vous pourrez également déposer votre dossier dématérialisé (au format pdf) sur la plateforme « mes démarches d'urbanisme - guichet unique » mise en place pour toutes les communes de CCA. Ce téléservice vous permet de déposer et de suivre l'instruction de votre demande par internet (du dépôt du dossier au dépôt de la DAACT).

Attention, si vous choisissez de faire une demande dématérialisée via le téléservice, vous serez sollicités/informés par mail à plusieurs étapes de l'instruction. Vous êtes donc invités à vérifier vos mails régulièrement !

L'instruction du dossier

La commune ou le service Instruction Droit des Sols de Concarneau Cornouaille Agglomération instruira votre dossier :

- Pour un **permis d'aménager (PA)**, l'instruction du dossier est de 3 mois à partir de la date de dépôt du dossier totalement complet.
- Dans le cadre d'un **permis de construire (PC)**, l'instruction du dossier est de 2 mois à partir de la date de dépôt du dossier complet pour les **maisons individuelles** et/ou ses annexes (PCMI) et de **3 mois dans les autres cas.**
- Dans le cadre d'une **déclaration préalable (DP)**, l'instruction du dossier est de 1 mois à partir de la date de dépôt du dossier complet.

Ces délais peuvent être prolongés s'il est nécessaire de consulter des services extérieurs (Architecte des Bâtiments de France, service régional d'archéologie...).

- Si votre projet est concerné, l'administration a 1 mois pour vous informer, par lettre recommandée, de la modification du délai d'instruction et du ou des services consultés.
- Si le dossier est également incomplet, le courrier de demande de pièces comprendra la modification du délai d'instruction.

La décision

- **Autorisation (décision favorable expresse) :** lorsque vous recevrez la décision de l'administration, il est important de prendre connaissance des prescriptions à respecter (lorsqu'il y en a) et il est conseillé de respecter le délai de recours des tiers de 2 mois pour entreprendre les travaux. Ces derniers doivent être démarrés dans les 3 ans à compter de la date d'accord.
- **Refus d'autorisation :** dans le cas d'une décision de refus d'autorisation, celle-ci comportera les raisons et les motivations de ce refus. Si vous contestez la décision, vous pouvez demander à la commune de revoir sa position, en formant un recours gracieux argumenté, dans un délai de 2 mois à compter de la date de refus.
- **Absence de décision expresse (naissance d'une décision tacite favorable) :** si vous n'avez aucun retour dans le délai d'instruction. Vous pouvez considérer que votre projet est accepté (autorisation tacite). Par précaution, demandez à votre mairie un certificat attestant son absence d'opposition concernant votre dossier. En effet, dans certains cas, la décision tacite sera défavorable (refus ou prescriptions ABF). En cas de décision favorable tacite, elle aura la même durée de validité qu'une décision favorable expresse (3 ans) pendant laquelle les travaux devront être commencés.
- **Remarque :** dans certains cas, le silence vaudra refus. Si tel est le cas, vous recevrez un courrier pendant l'instruction vous informant, notamment de l'impossibilité de tacite. En cas de doute, vous pouvez vous rapprocher du service urbanisme de la mairie.

L'affichage

Votre autorisation (décision expresse ou tacite) doit être affichée sur votre terrain par vos soins et en mairie par la commune. À partir du premier jour d'affichage et ce pendant un délai de 2 mois, un tiers peut s'opposer à votre projet. L'affichage sur le terrain doit être fait sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm, dès notification de la décision favorable. Le panneau doit être lisible depuis l'espace public **pendant toute la durée des travaux.**

Vous trouverez le modèle en téléchargement sur le site internet www.service-public.fr à la rubrique « autorisations d'urbanisme ».

La Déclaration d'Ouverture de Chantier (cette formalité n'existe pas pour les déclarations préalables de travaux)

Cette déclaration vous permet de justifier que vous avez commencé les travaux dans les 3 ans qui ont suivi l'autorisation de construire. Elle doit être déposée en mairie à la date de commencement des travaux.

Déclaration d'ouverture de chantier

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

La Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT)

Elle doit être adressée à la mairie lorsque les travaux sont terminés dans un délai de 30 jours après la fin des travaux. Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'administration, **lorsqu'elles sont exigées :**

- L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique. Elle peut être délivrée par :
  - un architecte, pour tout type de bâtiment,
  - un contrôleur technique, pour tout type de bâtiment,
  - un diagnostiqueur DPE lorsque le projet porte sur une maison individuelle ou accolée,
  - un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un label « Haute Performance Énergétique (HPE) », pour tout type de bâtiment.
- L'attestation de prise en compte des règles de construction parasismiques et paracycloniques, délivrée par un contrôleur technique.
- L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité, établie par un contrôleur technique ou un architecte indépendant du projet.
- L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique rédigée par un professionnel désigné par le maître d'ouvrage et justifiant auprès de celui-ci des compétences nécessaires en acoustique du bâtiment : l'architecte du projet, un contrôleur technique, titulaire d'un agrément l'autorisant à intervenir sur les bâtiments, un bureau d'études ou un ingénieur conseil en acoustique ou encore le maître d'œuvre de l'opération.

Déclaration au Centre des Impôts fonciers

Une déclaration fiscale doit être faite lorsque de nouvelles constructions sont réalisées ou que des constructions existantes sont transformées, restaurées ou aménagées. Elle doit être adressée au centre des impôts dans les 90 jours à compter du moment où les travaux sont achevés (une construction est considérée comme achevée dès que l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, même s'il reste encore des travaux d'aménagement intérieurs à effectuer). Le formulaire de déclaration vous est, en principe, envoyé par le Centre des Impôts. Si vous ne le recevez pas, adressez-vous à votre Centre des Impôts. Pour une maison individuelle, il faut utiliser le formulaire H1. Le défaut de fourniture de cette déclaration peut entraîner la perte d'une éventuelle exonération de taxe foncière, si votre commune a voté cette disposition.

6 LES ÉTAPES D'UN PROJET

DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier
ABF : Architecte des Bâtiments de France
DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

Conception du projet

- Définition du projet : besoin, budget, etc.
- Recueil des informations auprès de la mairie : zonage, règlements applicables, etc.
- Rencontre avec des professionnels : conseil, devis, etc.

Constitution du dossier

- Retrait formulaire (cerfa).
- Constitution du dossier.

Conseil : présenter votre projet aux services en charge de son instruction avant dépôt officiel : service urbanisme de la mairie, service de l'ABF, etc.

Instruction du dossier

- Dépôt du dossier en mairie pour instruction contre récépissé.
- Temps de l'instruction. (cf. frise 7 « La chaîne d'instruction »).
- Décision.

Affichage terrain / Purge et gestion des recours

Une fois l'autorisation obtenue, réalisation de l'affichage sur le terrain (2 mois avant le début des travaux et pendant toute la phase de chantier).

Avant la mise en œuvre de l'autorisation, il est conseillé aux bénéficiaires d'attendre la fin des délais de recours (de la Préfecture et des tiers). Cela permet de gérer une procédure contentieuse avant de commencer les travaux.

Chantier

- Délais de recours purgés, début des travaux : pour les permis, une DOC est à déposer en mairie.
- Travaux achevés, dépôt de la DAACT en mairie : pour les permis, elle peut être accompagnée d'attestation (se renseigner en mairie).

Une déclaration au centre des impôts fonciers est à faire pour certains projets.

Récolement des travaux

La mairie a 3 mois (5 mois dans certains cas*) pour vérifier la conformité des travaux.

- Non-conformité, elle envoie un courrier de mise en demeure de régulariser les travaux.
- Après délai, elle ne peut plus contester la conformité des travaux.

* Lorsque le projet est dans un secteur particulier ou que sa nature l'impose, le récolement est obligatoire.

7 LA CHAÎNE D'INSTRUCTION

- Dossier complet avec délai d'instruction de droit commun ; poursuite de l'instruction.
- Dossier avec consultation spéciale (ex : ABF) ; rédaction du courrier de modification du délai d'instruction (consultation exceptionnelle).
- Dossier incomplet : demande de pièces. Reprise de l'instruction dès le dossier complet.

→ Réception des avis des services consultés.

↓

Rédaction proposition de décision soumise à la commune dans le délai d'instruction.

TEMPS DE L'INSTRUCTION

- Envoi du dossier pour instruction à CCA.
- Consultations des services internes et externes (ex : consultation des services techniques ; consultation de l'ABF).

Dépôt en mairie du dossier.

Fin du 1er mois d'instruction

Signature d'une décision avant la fin du délai

Sinon, naissance d'une décision tacite

Remarque : si un dossier est incomplet et nécessite une consultation spéciale, le courrier de demande de pièces complémentaires vaut également modification du délai d'instruction.

8 TAXES À RÉGLER APRÈS L'OBTENTION DE L'AUTORISATION ?

La délivrance de l'autorisation génère des taxes, notamment : la taxe d'aménagement (TA) part communale et départementale et la redevance d'archéologie préventive (RAP).

Définition

La taxe d'aménagement finance les besoins en équipements publics, la gestion des espaces naturels et le fonctionnement des CAUE. **La redevance d'archéologie** préventive est destinée à financer les fouilles archéologiques. Elle concerne les travaux touchant au sous-sol, sans seuil de profondeur.

Calcul

Ces participations sont recouvrées en deux fractions si le montant est supérieur à 1500 €, 12 et 24 mois après la délivrance du permis ou de la déclaration préalable. Elles sont calculées en fonction de la surface taxable et du type de construction. **Le calcul de ces taxes est fait à partir de : (la surface de plancher taxable) x (une valeur forfaitaire) x (un taux voté par la commune concernée).**

Renseignements

Renseignez-vous auprès du service des Taxes de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (Tél. 02 98 76 51 62 - Mail : ddtm-taxes-sud@finistere.gouv.fr) qui établira votre avis d'impositions.

Vous trouverez un simulateur de calcul des taxes sur le site internet www.service-public.fr à la rubrique « autorisations d'urbanisme » ou sur http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement.

D'autres participations spécifiques, prescrites ou non dans la décision, peuvent être demandées. Par exemple, lors d'un raccordement au réseau public d'assainissement collectif (construction neuve ou construction existante), la Participation pour Assainissement Collectif vous sera exigée.

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter la direction Eau et Assainissement de CCA : https://mesdemarches.cca.bzh/

Pour connaître les taux applicables, vous pouvez contacter le service urbanisme de la commune d'accueil de votre projet.

9 EN SAVOIR PLUS : OÙ S'ADRESSER ?

Le service urbanisme de la commune (où se trouve le projet) est le guichet unique pour :

- tout renseignement en amont sur la constructibilité et la faisabilité du projet (consultation du PLU) ;
- les RDV avec l'architecte-conseil (Trégunc) ou la coloriste-conseil (Concarneau) ;
- dépôt du dossier initial ;
- dépôt des pièces complémentaires ;
- envoi de l'autorisation signée ;
- dépôt éventuel d'un modificatif, d'une demande de transfert ;
- dépôt de la DOC et de la DAACT.

Concarneau : 02 98 50 38 28 - urbanisme@concarneau.fr
Elliant : 02 98 10 90 40 - urbanisme@elliant.bzh
Melgven : 02 98 97 90 11 - urbanisme@melgven.fr
Névez : 02 98 06 61 97 - urbanisme@nevez.fr
Pont-Aven : 02 98 06 00 35 - urbanisme@pont-aven.fr
Rosporden : 02 98 66 99 24 - urbanisme@mairie-rosporden.fr
Saint-Yvi : 02 98 94 72 11 - urbanisme@saint-yvi.bzh
Tourc'h : 02 98 59 12 51 - mairie@tourch.bzh
Trégunc : 02 98 50 95 90 - urbanisme@trégunc.fr