

Mars 2021

# *Cahier de l'Habitat*



LA ROCHE-JAUDY

Le Conseil Municipal de La Roche-Jaudy vous propose un nouveau livret, le cahier de l'habitat. Vous y trouverez les informations nécessaires et indispensables pour mener à bien vos projets de constructions, de rénovations ou d'aménagements.

Ce livret vous aidera dans vos démarches et vous permettra de gagner du temps lors de celles-ci. N'hésitez pas à le transmettre à vos maîtres d'oeuvre qui malheureusement vous orientent parfois vers des projets non conformes aux règles en vigueur entraînant ainsi des pertes de temps et des éventuels refus d'autorisations qui engendrent de grosses déceptions et vous font aussi perdre de l'argent.

Ce cahier est évolutif et peut également être consulté sur le site de La Roche-Jaudy [larochejaudy.bzh](http://larochejaudy.bzh).

Jean-Louis EVEN, Maire de La Roche-Jaudy et le Conseil Municipal.

«Un petit chez soi vaut mieux qu'un grand ailleurs». Proverbe québécois.

### Les points essentiels :

#### Les aides susceptibles de vous être attribuées dans le cadre

- du label «les Communes du Patrimoine Rural de Bretagne» pour les communes déléguées de Pouldouran et Hengoat.
- du label «les Petites cités de Caractère»<sup>®</sup> pour la commune déléguée de La Roche-Derrien
- de l'adhésion à la Fondation du Patrimoine pour tout le territoire de La Roche-Jaudy
- des financements des projets d'habitat (Département, Région, Etat, LTC) délégués de Lannion-Trégor-Communauté.

#### Les Informations sur les démarches, documents et les règles générales d'urbanisme

L'occupation du sol est une compétence du Maire, qui délivre les autorisations. Votre mairie est donc votre interlocuteur privilégié. Vous devez déposer votre dossier à la Mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés.

#### Contacts:

- **Madame BERROCHE Valérie** - 02 96 35 17 89 à la Mairie déléguée de Pommerit-Jaudy les lundis, mercredis après-midi de 14 h à 17 heures et vendredis après-midi de 12 h 45 à 15 h 45.

- **Madame COADIC Marie-Laure**, Adjointe à l'Urbanisme, sur R.D.V. les lundis après-midi.

La gestion technique des dossiers est réalisée par les services «urbanisme» de Lannion-Trégor Communauté.

#### Les Informations fiscales

- Taxe d'aménagement - Redevance archéologie préventive (RAP)
- Taxe d'habitation
- Taxe foncière - Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)
- Taxe d'habitation logements vacants
- Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC)

#### Les Lots communaux à vendre

- Résidence « Les Marronniers », Commune déléguée de Pommerit-Jaudy
- Lotissement « Prajou », Commune déléguée Pommerit-Jaudy
- Résidence « Park Person », Commune déléguée de Pouldouran

#### Champs d'actions en matière d'urbanisme

- Communes / Lannion-Trégor Communauté

## Sommaire

### Aides - 3

### Règles générales d'urbanisme - 13

### Impôts et taxes - 19

### Opérations lotissements - 31

### Lannion Trégor Communauté / Communes Champs d'actions en matière d'urbanisme - 35

### Lexique - 42

[urbanisme@lannion-tregor.com](mailto:urbanisme@lannion-tregor.com)

Tél. : 02 96 05 09 00

Rencontre uniquement sur rendez-vous.

# *Livret*

# *Accès aux aides*



## *Aides à la restauration du bâti dans les cités labellisées*

**Petites cités de caractère** (La Roche-Derrien)

**Communes du Patrimoine Rural de Bretagne** (Hengoat – Pouldouran)

**Fondation du patrimoine** (La Roche-Jaudy)



## Travaux éligibles à une aide Régionale

Concernent les éléments présentant un intérêt du point de vue architectural, patrimonial ou historique.

Concernent uniquement les éléments largement visibles de la voie publique.

Pour être éligibles, la surface visible depuis la voie doit impérativement correspondre au minimum à 2/3 de sa surface totale. L'appréciation est laissée au service instructeur sur la base du dossier photographique transmis, des services de navigation virtuelle disponibles sur Internet et si nécessaire après consultation des services de la mairie.

Doivent être situés dans l'emprise d'un S.P.R. (Site Patrimonial Remarquable), de l'AVAP (Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine), du PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur), du PVAP (Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) ou du PLU patrimonial et revêtir un intérêt esthétique évident.

Le projet doit s'inscrire dans un Plan d'Aménagement Patrimonial (PAP) et en cours de validité, défini à l'échelle de la commune, devant permettre à cette dernière de définir sa vision et sa démarche patrimoniale globale.

Les démarches de mise en lumière sont éligibles uniquement lorsqu'elles prévoient l'utilisation de leds et un système de temporisation.

Les travaux de peinture des menuiseries sont éligibles uniquement si elles concernent des menuiseries neuves : Ils doivent être rattachés au remplacement des menuiseries concernées

Les modifications de façades, les modifications ou créations d'ouvertures ne sont pas éligibles au titre de ce dispositif sauf si elles ont pour objectif de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

Les projets de démolition et de construction ne sont pas éligibles au titre du dispositif.

Pour les travaux d'aménagements qualitatifs : les aménagements paysagers sont éligibles uniquement lorsque ceux-ci s'inscrivent dans un projet global d'aménagement.

Les Petites Cités de Caractère  
Commune déléguée de  
La Roche-Derrien



**Association des  
Petites Cités de Caractère**  
1, rue Raoul Ponchon  
35069 RENNES cedex  
Tél : 02 99 84 00 00

<https://www.bretagne.bzh/aides/fiches/valorisation-patrimoine-immobilier-cites-labellisees/>

[citesdart@tourismebretagne.com](mailto:citesdart@tourismebretagne.com)

## Taux d'aide

15% TTC

Seuil minimum des travaux : 5 000 €

Plafond de subvention : 15 000 €

Pour les enseignes de style, le seuil de prise en compte est de 1500 € et la subvention est plafonnée à 5 000 €

Une demande par an et par bénéficiaire privé.

Une fois le dossier de demande d'aide étudié et validé par la Commune, le particulier devra le déposer sur la plateforme Portail des Aides (PDA) de la Région.

[www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh)

***ATTENTION, pas de commencement de travaux avant l'accord de subvention, faute de quoi elle serait annulée.***

Le versement de la subvention n'intervient qu'après réalisation du projet.

Le paiement est accordé au vu des pièces justificatives adressées, en un exemplaire, par la Mairie, au Service Valorisation du patrimoine de la Région (cf onglet contact)

### ***Liste des pièces à fournir :***

- Courrier du bénéficiaire sollicitant le versement de la subvention ;
- Courrier du Maire certifiant de la conformité des travaux avec la Charte de Qualité Petites Cités de Caractère® de Bretagne et de l'adéquation entre le devis et les factures acquittées ;
- Photographies couleurs des travaux réalisés ;
- Copie des factures acquittées au nom du bénéficiaire de la subvention faisant apparaître la date du règlement, le numéro du chèque et la signature originale du bénéficiaire de la subvention.

**ATTENTION :** les factures doivent obligatoirement être acquittées au dépôt de la demande de paiement. le respect des dates de début et de fin d'éligibilité des opérations est vérifié sur les factures, qui font foi et qui doivent être conformes aux dates d'éligibilité identifiées dans l'arrêté attributif de subvention.



Région  
**BRETAGNE**

### **Région Bretagne**

Direction du tourisme et  
du patrimoine

Service Valorisation du  
Patrimoine

283 avenue du Général  
Patton CS 21101

35711 Rennes cedex 7

Tel : 02 99 27 15 64

[valorisation.patrimoine@  
bretagne.bzh](mailto:valorisation.patrimoine@bretagne.bzh)

# Travaux subventionnables pour la restauration du patrimoine ancien et les Aménagements de voirie

## Travaux éligibles à une aide Régionale

### Restauration de bâtiments privés

- Ravalement et restauration des façades visibles de la voie publique (maçonnerie, taille de pierre, enduits et joints à la chaux) ;
- Menuiserie bois, volets battants ou persiennes bois ;
- Mise en peinture des menuiseries bois ;
- Restauration et mise en peinture des ferronneries anciennes (grilles, balcons, heurtoirs...) ;
- Charpente et couverture ;
- Restauration des cheminées et éléments de toiture en place (lucarnes, épis de faîtage, crêtes faitières, girouettes...) ;
- Amélioration du montage des réseaux de gouttière à l'occasion d'une restauration ;
- Murs de clôture d'origine et escaliers anciens ;
- Petit patrimoine ancien (fours, puits ...).

### Façades commerciales et enseignes

- Suppression ou réduction des caissons lumineux sur potences en étages ;
- Réalisation d'enseignes de style (ferronnerie d'art ou tableau bois) ;
- Restauration ou rénovation de façades (panneaux bois) ;



Les communes du  
Patrimoine Rural de Bretagne

Communes déléguées de  
Hengoat et Pouldouran

Association des Petites Cités  
de Caractère

1, rue Raoul Ponchon  
35069 RENNES cedex  
Tél : 02 99 84 00 00  
[citesdart@tourismebretagne.com](mailto:citesdart@tourismebretagne.com)  
[com](http://citesdart@tourismebretagne.com)

## Taux d'aide

15% TTC

Seuil minimum des travaux : 5 000 €

Plafond de subvention : 20 000 €

1 Demande par an et par bénéficiaire privé

Les conditions :

- Le bâtiment doit être retenu dans l'Etude Label et inscrit dans le Plan d'Aménagement Patrimonial (PAP).
- L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et/ou du CAUE est obligatoire.
- Les travaux doivent respectés le Cahier de Prescriptions Architecturales.

***ATTENTION, pas de commencement de travaux avant l'accord de subvention, faute de quoi elle serait annulée.***

Une fois le dossier de demande d'aide étudié et validé par l'Association, le particulier devra le déposer sur la plateforme Portail des Aides (PDA) de la Région.

[www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh)

## Travaux non éligibles

### *Restauration de bâtiments privés*

- Modification ou création d'ouvertures ;
- Travaux de reconstruction, de modification ou d'extension du bâti ;
- Travaux d'isolation ;
- Menuiseries et volets PVC ou Alu ;

### *Façades commerciales et enseignes*

- Caissons lumineux et stores ;
- Travaux d'accessibilité PMR ;



Région  
**BRETAGNE**

### **Région Bretagne**

Direction du tourisme et  
du patrimoine

Service Valorisation du  
Patrimoine

283 avenue du Général  
Patton CS 21101

35711 Rennes cedex 7

Tel : 02 99 27 15 64

[valorisation.patrimoine@bretagne.bzh](mailto:valorisation.patrimoine@bretagne.bzh)

## Fondation du Patrimoine

**Vous êtes un propriétaire** privé et avez besoin d'une **aide financière** pour engager des **travaux de sauvegarde ou de restauration** sur votre patrimoine immobilier **non protégé** au titre des monuments historiques.

Le label de la Fondation du patrimoine est délivré à des immeubles d'intérêt patrimonial au vu de la qualité du programme de travaux envisagé, validée par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (service déconcentré du ministère de la Culture).

Il permet d'obtenir :

- une aide de la Fondation du patrimoine (au minimum 2% des travaux réalisés), **financée par la Commune**, conformément à une convention signée le 26 novembre 2020 ;
  - une aide fiscale : déduction de l'impôt sur le revenu des travaux réalisés ;
  - selon les régions, une aide des collectivités (régions, départements, communes et intercommunalités) ;
- l'organisation d'une collecte de dons, selon le potentiel du site.

## Les biens éligibles

Comme prévu à l'article L. 143-2 du code du patrimoine, le label de la Fondation concerne les immeubles bâtis ou non-bâtis (parcs, jardins) :

- Situés dans les zones rurales, bourgs et petites villes de moins de 20 000 habitants ;
- OU situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- OU situés en site classé au titre du code de l'environnement ;
- OU, en dehors de ces zones, non-habitables caractéristiques du patrimoine rural.

L'attribution du **label s'applique à des travaux de restauration (entretien ou réparation) extérieurs**, non débutés au jour de l'octroi du label. A noter que l'éligibilité à l'aide fiscale est conditionnée à l'obtention de l'**avis favorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine** sur le programme de travaux envisagé.

À la fin des travaux, un contrôle de la conformité est effectué par un délégué de la Fondation du patrimoine ou le cas échéant par l'architecte des Bâtiments de France.L.143-2-1 du code du patrimoine.

### Les avantages du Label

Vous êtes imposable, réduisez vos impôts

Le label peut, sous conditions, permettre au propriétaire de déduire fiscalement ses dépenses d'entretien et de réparation de son impôt sur le revenu.

Déduction fiscale au titre du revenu global imposable :

- 50% du montant des travaux d'entretien et de réparation ayant obtenu au moins 2% de subvention.
- 100% du montant des travaux d'entretien et de réparation ayant obtenu au minimum 20% de subvention.



**Fondation du Patrimoine**

<https://www.fondation-patrimoine.org/>  
[fondation-du-patrimoine/bretagne/notre-delegation](https://www.fondation-patrimoine.org/bretagne/notre-delegation)

# Financement des projets d'habitat (Département, Région, Etat, LTC)

Délégation de Lannion-Trégor Communauté

Pour le territoire de La Roche-Jaudy



## Point Info Habitat/LTC

Le Point Info Habitat (PIH) de Lannion-Trégor Communauté accompagne et conseille les particuliers pour toutes questions relatives à l'habitat sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté.

Il a vocation à renseigner :

- des propriétaires, des accédants à la propriété, des investisseurs locatifs, des locataires ;
- sur la rénovation thermique, les travaux lourds, l'achat, la construction, l'investissement locatif, les relations propriétaires/locataires, la valorisation d'un patrimoine ou encore l'adaptation du logement pour le maintien à domicile.

Des conseillers se tiennent à la disposition du public pour :

- Apporter des conseils techniques ;
- Renseigner sur les aides financières possibles au vu du projet et de la situation fiscale ;
- Accompagner des particuliers tout au long de leur projet de réhabilitation, de leur projet d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap (sous conditions): diagnostic thermique / avis d'ergothérapeute, montage du projet, aide à la lecture des devis, dépôt des demandes de subventions... ;
- Renseigner sur la disponibilité des terrains aménagés par la SPL Lannion-Trégor et dans les autres lotissements publics ;
- Apporter des conseils juridiques aux propriétaires et aux locataires (lors des permanences de l'ADIL) ;
- Conseiller sur les démarches à réaliser en matière d'habitat insalubre, indécent.

## Préparez votre appel / rdv avec le PIH

Le Point Info Habitat est fortement sollicité (800 contacts au mois d'octobre). L'équipe de 6 conseillers est mobilisée pour répondre au maximum aux sollicitations.

Il est important de bien préparer votre appel au Point info habitat pour permettre au conseiller de vous répondre au mieux. Avant votre appel :

- Rassemblez les documents utiles, munissez-vous de votre avis d'imposition fiscale
- Rendez vous sur le site internet <http://pih-lannion-tregor.com> qui contient beaucoup d'informations et de réponses aux questions les plus fréquentes

Tél. 02 96 05 93 50  
[info.habitat@lannion-tregor.com](mailto:info.habitat@lannion-tregor.com)



## Informations pratiques

Au vu du contexte sanitaire actuel, le Point Info Habitat de Lannion-Trégor Communauté privilégie l'accueil téléphonique et électronique (mail).

Des permanences sur rendez-vous ont également lieu à Lannion à la Maison Communautaire, pour les demandes où un RDV en permanence physique est plus adapté :

- Du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 10h à 12h. Fermé le mardi après-midi et le vendredi après-midi.

Mais aussi sur rendez-vous dans les communes suivantes (prise de RDV au 02 96 05 93 50) :

- Cavan (Espace France Services) :  
le jeudi des semaines paires de 9h à 12h
- Perros-Guirec (Mairie) :  
le jeudi des semaines impaires de 14h à 17h
- Plestin-les-Grèves (Mairie) :  
le lundi des semaines paires de 9h à 12h
- Pleudaniel (Maison Communautaire) :  
le jeudi des semaines impaires de 9h à 12h
- Plouaret (Maison Communautaire) :  
le lundi des semaines impaires de 9h à 12h
- Tréguier (Espace France Services) :  
le jeudi des semaines paires de 14h à 17h

Tél. 02 96 05 93 50  
[info.habitat@lannion-tregor.com](mailto:info.habitat@lannion-tregor.com)

Maison Communautaire  
7 Boulevard Louis Guilloux  
22300 Lannion

Prise de RDV au  
02 96 05 93 50

Cahier de l'Habitat

***Livret***  
***Accès aux règles***  
***générales***  
***d'urbanisme***



## Les conseils du CAUE

Besoin d'un conseil sur votre projet ?

Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) est à votre disposition sur rendez-vous pour étudier votre projet en amont de son instruction.

Il s'agit d'un organisme départemental d'information, de conseil, ouvert à tous qui peut apporter une aide gratuite aux particuliers qui désirent construire ou faire construire, transformer ou aménager un bâtiment (habitation, local professionnel, annexe, etc.).

La permanence de l'architecte conseil de notre secteur se tient au siège de Lannion-Trégor-Communauté.

Ces permanences ont lieu les 1er et 3ème jeudis de chaque mois entre 14h et 17h uniquement sur rendez-vous.

Pour prendre rendez-vous, contacter l'instructeur du droit des sols de votre commune (02 06 05 09 00).

## Rencontrer l'Architecte des Bâtiments de France

Votre projet est situé en périmètre de protection de Monuments Historiques ou en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.).

Vous pouvez rencontrer, sur rendez-vous, l'architecte des Bâtiments de France à la Maison de l'Etat, Unité Territoriale de Lannion, 9 rue Joseph Morand à Lannion.

Prise de rendez-vous au 02 96 60 84 70.

## Autorisations d'urbanisme

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

**SOYEZ ATTENTIFS à ces règles (P.L.U., Cahier des Charges des lotissements), de trop nombreux projets pourtant présentés par des maîtres d'oeuvre ne respectent pas ces règles avec pour conséquence un refus des A.B.F. et/ou de la Commune.**

En fonction du type projet et du lieu, il faut déposer une demande de permis (de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable de travaux. Avant de commencer les travaux, il est recommandé de demander un certificat d'urbanisme pour obtenir des informations sur le terrain faisant l'objet de travaux.

- Permis de démolir
- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Certificat d'urbanisme
- Permis modificatif d'un permis de construire ou d'aménager
- Transfert d'un permis de construire ou d'aménager
- Déclaration préalable de travaux

Formulaires disponibles sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319> ou à la Mairie







## Travaux sur réseaux

[www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr)

Vous êtes un particulier et souhaitez entreprendre des travaux au sein d'une propriété privée

- Construire un garage, réaliser une extension ...
- Installer un portail, un arrosage enterré ...
- Poser de nouvelles plantations, élaguer des arbres...
- Creuser une piscine, un puits, une cave ...
- Faire une tranchée ...

Il convient de rester prudent lors de l'exécution de vos travaux y compris si vous êtes un particulier.

Les Déclarations de Travaux (DT) ou Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) et les Avis de Travaux Urgents restent **OBLIGATOIRES**.

Ceci permet de connaître l'emplacement des réseaux (électricité, eau, assainissement, gaz) et d'éviter d'engendrer un dysfonctionnement des réseaux ou d'être blessé, voire plus...

Toutes les équipes du Guichet Unique et des prestataires d'Aide à la déclaration restent mobilisées, les délais de réponse aux déclarants peuvent être un peu plus long que d'habitude (ou que ne le fixe la réglementation).

Restez patients, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant la réponse de TOUS les exploitants de réseaux sensibles.

Cahier de l'Habitat

# ***Livret***

# ***Impôts et taxes***



# La taxe d'aménagement

Commune de LA ROCHE-JAUDY

## Informations sur la TAXE D'AMÉNAGEMENT [TA] (pour une maison individuelle et ses annexes)

Profondément réformée en 2010, la fiscalité de l'urbanisme a abouti à la création de la taxe d'aménagement en remplacement de l'essentiel des taxes d'urbanisme, notamment de la taxe locale d'équipement. Depuis le 1er janvier cette taxe est perçue sur les constructeurs et les aménageurs pour financer les politiques urbaines et la protection des espaces naturels. Elle n'est à payer qu'une fois et ne doit pas être confondue avec les taxes foncières et d'habitation.

### La surface taxable [st]

La taxe d'aménagement est calculée en fonction de la «surface taxable» créée (articles L.331-10 et R.331-7 du code de l'urbanisme). Surface taxable = somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades moins les surfaces de planchers ou hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m moins les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur moins les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

### Part départementale et part communale

La TA est composée de deux parts:

- une part départementale : taux de 2% pour les Côtes-d'Armor
- une part communautaire perçue par Lannion-TrégorCommunauté : qui comprend la part de Lannion-Trégor-Communauté de 0.8% et la part communale de 1.00%

La valeur forfaitaire (valeur 2021) :

- 767 € /1m<sup>2</sup>
- un abattement de 50% de la valeur forfaitaire est applicable sur les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes : soit 383.50 €/m<sup>2</sup>

### Méthode de calcul de la taxe

Formule générale = surface taxable (en m<sup>2</sup>) x valeur forfaitaire (en euros par m<sup>2</sup>) x taux Construction nouvelle (habitation principale) :

- Pour les 100 premiers m<sup>2</sup>:

Part départementale = 100m<sup>2</sup> x 383.50 € x 2%

Part Lannion-TrégorCommunauté = 100m<sup>2</sup> x 383.50 € x 0.8%

Part communale=100m<sup>2</sup> x 383.50 € x 1.00%

- Pour la surface taxable restante :

Part départementale = (surface X excédant 100m<sup>2</sup>) x 767 € x 2%

Part Lannion-Trégor-Communauté = (surface excédant 100m<sup>2</sup>) x 767 € x 0.8%

Part communale = (surface excédant 100m<sup>2</sup>) x 767 € x 1.00%

Extension (2cas) :

- Si la surface existante est déjà supérieure à 100m<sup>2</sup>, aucun abattement ne sera appliqué.
- Si la surface existante est inférieure à 100m<sup>2</sup>, seuls les m<sup>2</sup> conduisant à atteindre ce seuil bénéficieront d'un abattement (ex: 80m<sup>2</sup> existants : seuls 20m<sup>2</sup> bénéficieront de l'abattement)

# Cas particuliers

## Stationnements

• Stationnement dans une construction couverte et totalement close (garage en annexe ou en extension) : la surface est intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

• Stationnement extérieur (aire de stationnement matérialisée ou non) OU dans une construction couverte et partiellement close (ex : de type préau/carport) : taxation au nombre d'emplacements créés pour une valeur forfaitaire de 2 000€ chacun.

Part départementale = nombre d'emplacements x 2 000€/emplacement x 2%

Part Lannion-Trégor-Communauté = nombre d'emplacements x 2 000€/emplacement x 0.8%

Part communale = nombre d'emplacements x 2 000€/emplacement x 1.00%

## Annexes (abris de jardin, remise, serres, local vélos etc.)

Dès lors qu'elles constituent de la surface taxable, leur surface est intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée comme telle. Elles peuvent donc bénéficier de l'abattement de 50% (cité plus haut) si la ou les constructions existantes sur le terrain présentent une surface taxable inférieure à 100m<sup>2</sup>

## Piscines non closes et non couvertes (en extérieur)

Taxation de la superficie seule du bassin pour une valeur forfaitaire de 200€/m<sup>2</sup>

Part départementale = superficie bassin (en m<sup>2</sup>) x 200€/m<sup>2</sup> x 2%

Part Lannion-Trégor Communauté = superficie bassin (en m<sup>2</sup>) x 200€/m<sup>2</sup> x 0.8%

Part communale = superficie bassin (en m<sup>2</sup>) x 200€/m<sup>2</sup> x 1.00%

## Piscines closes et couvertes (sous abri piscine ou dans une pièce de la maison)

Taxation du bassin (cf. ci-dessus) + taxation du reste de la superficie de la construction ne constituant pas de la surface de bassin et donc intégrée à celle de l'ensemble de la construction à usage d'habitation et taxée de la même manière.

## Exonérations facultatives au titre du code de l'urbanisme

Les abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à Déclaration Préalable sont exonérés à 100% par Lannion-Trégor-Communauté et à 50% par le conseil départemental des Côtes d'Armor.

## Modalités de paiement

La taxe est recouvrée en deux échéances à 12 et 24 mois à compter de l'autorisation de construire (ou en une seule échéance à 12 mois si le montant de la taxe est inférieur à 1 500€), quelle que soit le démarrage ou non des travaux et leur avancée.

La taxe sera à régler au vu du titre de perception qui vous sera adressée par les Finances Publiques (en charge du recouvrement des taxes) et non au vu de la lettre d'information de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) vous précisant le montant total des taxes pour votre projet.

## Abandon de projet

En cas d'abandon de projet, vous devez informer la mairie en déposant une demande de retrait de la dite autorisation. L'annulation de la procédure de recouvrement des taxes sera seulement engagée après l'enregistrement par la DDTM de l'arrêté du maire portant retrait de l'autorisation.

## **Informations sur la Redevance Archéologie Préventive (RAP)**

Des informations  
relatives aux taxes sont  
disponibles sur le site  
[www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

L'autorisation de construire constitue également le fait générateur de la RAP (0,40%) qui s'applique à l'ensemble des projets ayant un impact sur le sous-sol, quelle que soit la profondeur.

Son assiette est identique à celle de la taxe d'aménagement même si la totalité du projet n'affecte pas celui-ci.

Comme en matière de taxe d'aménagement, un abattement de 50% est applicable sur la valeur forfaitaire pour les 100 premiers m<sup>2</sup> des locaux suivants :

- locaux d'habitation constituant une résidence principale ;
- locaux d'habitation et d'hébergement, ainsi que leurs annexes, édifiés à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), un prêt locatif social (PLS) ou un prêt social de location-accession (PSLA) ;
- constructions abritant des activités économiques.

La RAP est recouvrée en une seule échéance 12 mois après l'autorisation. Elle contribue au financement de l'institut national de recherches archéologiques préventives pour la réalisation des fouilles archéologiques.

Mode de calcul : Surface (ou nombre) x 767 € x 0,40% (taux national)

## La réforme de la taxe d'habitation

Un nouveau dégrèvement de la taxe d'habitation de votre **résidence principale**, a été institué à compter des impositions établies au titre de 2018 (article 1414 C du CGI). Il s'ajoute aux exonérations et dégrèvements existants.

Les résidences secondaires n'entrent pas dans le champ de cette réforme.

Le dégrèvement est progressif : 30 % en 2018, 65 % en 2019 etc.

L'exonération de la taxe d'habitation prévue en 2021 est repoussée à 2023. Le projet prévoyait d'annuler la taxe d'habitation pour tout le monde, ce seront seulement 80% des français qui ne paieront plus cet impôt en 2021, les autres devront attendre 2023. Il faut respecter un seuil de revenus à ne pas dépasser, ceux qui dépassent le seuil auront une exonération de 30% en 2021, 65% en 2022, avant l'annulation totale en 2023.

**Attention : la contribution à l'audiovisuel public (CAP) n'est pas incluse dans le dispositif.**

Quotient familial	Revenu fiscal pour Exonération totale	Revenu fiscal pour Exonération partielle
1 part	27 761 €	28 789 €
1,5 part	35 986 €	37 528 €
2 parts	44 211 €	46 267 €
2,5 parts	50 380 €	52 436 €
3 parts	56 549 €	58 605 €
3,5 parts	62 718 €	64 774 €

**Si la taxe d'habitation est établie au nom de plusieurs personnes appartenant à des foyers fiscaux distincts, vous devez additionner le nombre de part de chaque foyer ainsi que les revenus fiscaux de référence concernés.**

Un simulateur est à votre disposition sur [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr)

<https://www.impots.gouv.fr/portail/simulateur-de-la-reforme-de-la-taxe-dhabitation-pour-2021>

Pour certains foyers, notamment dans le cas d'une résidence secondaire, la date limite de paiement de la taxe d'habitation est fixée au **15 décembre**.

Dans ce cas, les avis de taxe d'habitation et de contribution à l'audiovisuel public seront mis à disposition dans votre espace particulier sur [impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr), à compter du **12 novembre** si vous n'êtes pas mensualisé, ou à partir du **19 novembre** dans le cas contraire.

Si vous n'avez pas opté pour le « sans papier », vous recevrez également votre avis d'impôt par courrier. Si vous faites partie des 80 % de contribuables totalement exonérés de taxe d'habitation sur leur résidence principale en 2021, votre avis comportera uniquement le montant de la contribution à l'audiovisuel public, ou bien un montant nul si vous n'êtes pas redevable de cette dernière.

***Si vous restez redevable de la taxe d'habitation ou de la contribution à l'audiovisuel public***, plusieurs moyens de paiement sont possible.

***Si le montant que vous devez payer est supérieur à 300 €,***  
vous pouvez :

- **le payer en ligne** sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Vous bénéficiez alors d'un délai supplémentaire pour payer, jusqu'au 20 novembre minuit.

Bon à savoir : à la fin de votre démarche, vous pourrez simplifier le paiement de votre taxe d'habitation contribution à l'audiovisuel public à compter de 2021, en adhérant pour l'avenir au prélèvement à l'échéance.

- **le payer sur smartphone ou tablette avec l'application mobile Impots.gouv**

Il suffit de flasher le code situé en bas à gauche de la 1ère page de votre avis et de valider le paiement. Vous bénéficiez des mêmes avantages que pour le paiement en ligne (délai supplémentaire).

- **le payer par prélèvement à l'échéance**

Pour adhérer à ce mode de paiement, rendez-vous au plus tard le 30 novembre sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) dans votre espace particulier, ou prenez contact avec votre centre des finances publiques, en vous munissant de votre avis et de vos coordonnées bancaires.

***Si le montant que vous devez payer est inférieur ou égal à 300 €,***

vous pouvez également utiliser les moyens de paiement suivants : TIP SEPA, chèque, espèces ou carte bancaire auprès d'un buraliste ou partenaire agréé par la direction générale des Finances publiques.

Lire aussi : Découvrez le paiement de proximité.

## La taxe foncière

Tous les ans, chaque propriétaire doit payer un impôt local : la taxe foncière. On distingue la taxe foncière sur les propriétés bâties et sur les propriétés non bâties. On parle également d'impôt foncier.

Le calcul des taux d'imposition de cette taxe foncière est effectué par les collectivités territoriales. Le montant à régler pour un même bien immobilier est donc différent d'une commune à une autre. Les taxes foncières peuvent être soumises à exonérations selon certaines conditions.

### **Calendrier fiscal 2021**

Il y a différentes échéances à connaître : date d'envoi de l'avis fiscal ou de mise en disponibilité sur votre compte personnel sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr), date limite pour demander le prélèvement à l'échéance, date de paiement en fonction du moyen choisi, etc. Retrouvez toutes ces informations dans le **calendrier fiscal 2021 pour les impôts locaux** avec toutes les dates importantes à retenir pour votre taxe foncière.

### **Calcul du montant de votre taxe foncière**

Le montant de votre taxe foncière est calculé en fonction de la valeur locative de votre bien immobilier et des taux d'imposition de l'État, de votre région, de votre Communauté d'agglomération et de votre commune.

**Référez-vous à la page suivante, au graphique illustrant les taux d'imposition de La Roche-Jaudy.**

Il faut avoir en tête que les différents gouvernements successifs ont parlé de réviser les valeurs locatives. Cela pourrait entraîner de fortes modifications aussi bien à la baisse qu'à la hausse pour chaque bien immobilier d'habitation en France. Néanmoins, cette mise à jour est complexe et sujette à beaucoup d'inquiétude (on parle de hausse pouvant atteindre +500 % dans certains cas). Du coup, ces révisions sont pour le moment toujours repoussées. Actuellement, beaucoup de propriétaires s'inquiètent de possibles fortes hausses de taxe foncière de la part des collectivités locales qui voudront compenser le manque de recettes dû à la suppression progressive de la taxe d'habitation pour 80 % de la population.

**Sur La Roche-Jaudy cette augmentation n'est pas envisagée.**

### **Abattements et exonérations possibles pour votre taxe foncière en 2021**

Différentes situations permettent de réduire le montant de sa taxe foncière, prenez-en connaissance. Découvrez toutes les conditions pour payer moins d'impôt foncier en 2021 dans les explications sur les **exonérations et abattements pour la taxe foncière en 2021**. [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

### **Qui paye cet impôt local ? Quels sont les moyens de paiement ?**

Qui doit payer une taxe foncière en France ? Sur quel type de bien immobilier ? Est-ce au vendeur ou à l'acheteur de la payer en cas de vente du logement dans l'année en cours ? Qu'en est-il des résidences secondaires, des logements vides, des biens logés dans une SCI, etc. ? Découvrez tout ce qu'il faut savoir sur **qui paye la taxe foncière**. [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Quels sont les moyens pour payer vos impôts locaux en 2021 ? Quels avantages procurent certaines de ces solutions ? Comment mensualiser le paiement de sa taxe d'habitation et de sa taxe foncière ? Quelles sont les pénalités de retard ? Quels sont les recours en cas de difficultés de paiements ? Peut-on contester le montant de ses impôts locaux ? Toutes les réponses à ces autres questions sur le **paiement des impôts locaux**.

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

## Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)

Tout savoir sur la **taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)** qui se paie chaque année en même temps que votre taxe foncière et qui fait partie des impôts locaux.

Qui paye cette taxe ?

Pourquoi ?

Comment est calculé le montant ?

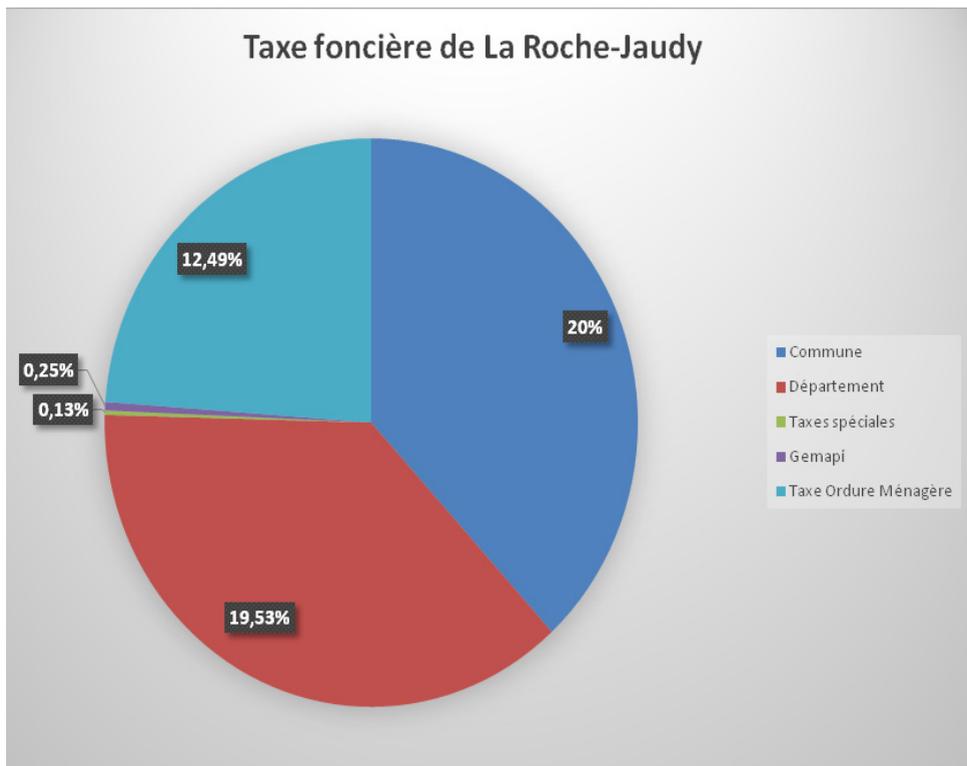
Quand faudra-t-il la payer cette année ?

Peut-on être exonéré ?

Cette taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera ainsi présente sur votre avis fiscal de taxe foncière. C'est au propriétaire de payer cet autre impôt. Dans le cas d'un bien en locatif, le bailleur a la possibilité de demander le paiement de la TEOM à son locataire.

**En revanche, il ne peut pas le faire pour la taxe foncière.**

**Les taux de la TEOM sont votés par Lannion-Trégor Communauté, pour La Roche-Jaudy il sera de 12.49% en 2021.**



# Taxe d'habitation sur les logements vacants

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>

## Qui doit la payer ?

Vous devez payer la THLV si vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un logement vacant depuis plus de 2 ans (au 1er janvier de l'année d'imposition).

Ce logement doit être à usage d'habitation et doit être dans une commune (ou EPCI) qui a décidé de mettre en place cette THLV.

## Logements exonérés de THLV

Vous n'avez pas à payer la THLV dans les cas suivants :

- Logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année ;
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

## Avis et règlement de la taxe

Vous recevrez un avis vous indiquant le montant de la TLV à régler. Vous le retrouverez sur votre espace sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Vous pouvez **la payer par différents moyens**.

## Base de calcul de la THLV

La THLV est basée sur la valeur locative du logement (comme la taxe d'habitation).

Le taux appliqué est le même que celui de la taxe d'habitation de la commune, éventuellement majoré du taux de l'EPCI.

## Réclamations

Vous pouvez **faire une réclamation** si vous estimez ne pas avoir à payer la TLV.

## ***Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)***

La PFAC est la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (article L1331-7 du code de la santé publique) ; elle concerne tous les propriétaires d'immeubles nouvellement raccordés au réseau d'assainissement collectif et s'applique aux (re)constructions, extensions, (ré)aménagements de tout ou partie d'un ou plusieurs immeubles. Elle est prévue pour tenir compte de l'économie réalisée par le propriétaire qui évite, du fait du réseau existant, le coût d'une installation d'assainissement individuel réglementaire.

Le redevable de la PFAC est le propriétaire d'un immeuble soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées prévue à l'article L 1331-1 du code de la santé publique (immeubles produisant des eaux usées domestiques). Les différents redevables sont :

- le propriétaire d'immeuble neuf réalisé postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte des eaux usées,
- le propriétaire d'un immeuble existant déjà raccordé au réseau de collecte des eaux usées, lorsqu'il réalise des travaux [extension, réaménagement de l'immeuble], ayant pour effet de générer des eaux usées supplémentaires,
- le propriétaire d'un immeuble existant non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées dans le cas d'une extension du réseau à compter de la date de raccordement au réseau dans le cas où l'immeuble était équipé d'une installation d'assainissement non collectif non conforme ou en l'absence d'une telle installation.

### ***Date d'exigibilité de la PFAC***

Le fait générateur de la PFAC est le raccordement au réseau. Elle est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

Le raccordement s'entend comme la date de contrôle avant-recouvrement des installations en domaine privé ou la date de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux postérieure à la présente délibération, ou à défaut la date de constat d'écoulement des eaux usées par le service public d'assainissement. Cette date constituera le point de départ de la procédure de facturation.

## Montants et modalités de calculs

Le mode de calcul de la PFAC tient compte de l'économie réalisée par le propriétaire qui évite, du fait du réseau d'assainissement collectif existant, le coût d'une installation d'assainissement non collectif.

Aussi, en application de l'article L.1331-7 du code de la santé publique, le montant de cette participation s'élève au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose de l'installation d'assainissement non collectif qui aurait été nécessaire en l'absence de réseau, diminué du montant des travaux de branchement sur la partie publique conformément à l'article L1331-2 du code de la santé publique.

Pour information, le coût moyen d'une installation d'assainissement non collectif a été évalué par Lannion-Trégor Communauté à 8 500 €HT.

Le coût moyen d'un branchement au réseau d'assainissement collectif est de 1 200 € HT.

Ainsi, le calcul suivant s'applique :

$(8\,500\text{ €} \times 80\%) - 1\,200\text{ €} = 5\,600\text{ €}$

Le plafond de la PFAC est donc de 5 600 €.

Le montant maximum de la participation mise à la charge des propriétaires ne peut en conséquence pas être supérieur à 5 600 €.

L'assiette de la PFAC est la surface de plancher créée ou réaménagée et figurant au permis de construire ou dans la déclaration préalable (article R111-22 du code de l'urbanisme), ou à défaut la surface fiscale (donnée transmise par les services cadastraux).

### **Le montant de 10 € le m<sup>2</sup> est proposé pour :**

- les immeubles édifiés postérieurement au réseau d'assainissement,
- les immeubles existants faisant l'objet de travaux avec création de surface de plancher avec un seuil minimal de 20 m<sup>2</sup>,
- les immeubles existants faisant l'objet de travaux avec un changement de destination avec création de logement mais sans création de surface de plancher,
- les immeubles existants antérieurement à la création du réseau de collecte des eaux usées.

### **Le calcul de la PFAC est le suivant :**

Montant de la PFAC = Surface de plancher ou fiscale x tarif PFAC en vigueur.

Le montant est calculé sur la base du tarif en vigueur à la date d'exigibilité.

Ainsi, pour une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup>, la PFAC due est :

$120 \times 10\text{ €} = 1\,200\text{ €}$

Pour précision, la PFAC n'est pas soumise à la TVA.

## **Cas d'exonération**

La PFAC n'est pas exigible pour :

- les extensions de logements inférieures à 20 m<sup>2</sup>,
- les extensions d'urbanisme qui concernent uniquement des annexes au logement.

### **Non assujettissement**

Aucune participation ne sera demandée aux propriétaires d'immeuble disposant d'une installation d'assainissement non collectif ne présentant pas de défauts, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012, préalablement au raccordement, dans la mesure où ils ne font pas l'économie d'une installation d'assainissement individuel réglementaire, et ce dans le délai possible de dérogation de raccordement qui ne peut excéder 10 ans.

Sont non assujettis les propriétaires d'immeubles pour lesquels les aménageurs contribuent dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble, de zones d'aménagement concertées, de projets urbains partenariaux ou de projets soumis à la participation pour voirie et réseaux, au financement des équipements publics d'assainissement des eaux usées.

### **Date d'application**

La PFAC est applicable à partir du 1er janvier 2021 sur l'ensemble du territoire communautaire.

### **Modalités de recouvrement**

La trésorerie de Lannion assure le recouvrement des sommes sur, la base d'un titre de recettes émis par LTC.

***Livret***  
***Opérations***  
***lotissements***



# Résidence « Les Marronniers »

## Commune déléguée de Pommerit-Jaudy

6 lots de 19 600 euros à 39 500 euros

### Réservation des lots

Point Info Habitat (PIH)

Tél. 02 96 05 93 50

Info.habitat@Lannion-tregor.com

A Lannion au 7 Bd Louis Guilloux

Du lundi au vendredi : 9 h-12h/13h30-17h30

Fermé le mardi après-midi et le vendredi après-midi

Samedi : 10h-12h

A Tréguier sur RDV au 02 96 05 93 50

A la Maison de services au public :

Le jeudi de 14h à 17h les semaines paires






## LA ROCHE-JAUDY RÉSIDENCE LES MARRONNIERS

### COMMUNE DÉLÉGUÉE DE POMMERIT-JAUDY



**LA COMMUNE DE LA ROCHE-JAUDY**

Pommerit-Jaudy est une des 4 communes déléguées de La Roche-Jaudy, née de la fusion de Pouldouran, Pommerit-Jaudy, Hengoat et La Roche-Dermen.

La Roche-Jaudy est une commune nouvelle de 2 700 habitants située entre Lannion, Guingamp et Faampol.

**LA RÉSIDENCE LES MARRONNIERS**

Située à proximité immédiate du centre-bourg et de la RD6 (Rue de l'Argoat) qui mène à Guingamp, la résidence «Les Marronniers» participera directement à son fonctionnement puisque située à proximité de tous les équipements du bourg : mairie, église, école et salle polyvalente... L'aménagement de cette résidence permettra d'urbaniser une zone située près de terrain déjà bâtis, ceci dans la continuité de l'urbanisation existante.

Orientée Sud-Ouest, la résidence «Les Marronniers» offrira d'intéressantes possibilités d'exposition solaire pour les futures habitations.

**DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION**

- 6 lots viabilisés et libres de construire
- Surface des lots : de 374m<sup>2</sup> à 860m<sup>2</sup>
- Situation : « Rue des Marronniers »
- Environnement calme, cadre naturel et préservé
- Ecole, Mairie, commerces, artisans, associations, services de proximité (Poste, banque, restaurants, cabinet médical...)

Terrains livrés viabilisés : électricité, téléphonie, fibre, adduction eau potable, eaux pluviales, eaux usées (assainissement collectif), gaz de ville

Urbanisme réglementaire : PLU en vigueur

N° LOT	Surface en m <sup>2</sup>	Prix (ETC)
lot n°1	425	19 600 €
lot n°2	465	21 400 €
lot n°3	462	21 300 €
lot n°4	291	17 200 €
lot n°5	374	17 200 €
lot n°6	860	39 500 €

**RÉSERVATION DE LOTS**

Point Info Habitat (PIH)  
Tél. 02 96 05 93 50  
info.habitat@lannion-tregor.com

» à Lannion au 7, bd Louis Guilloux du lundi au vendredi : 9h-12h / 13h30-17h30 fermé le mardi après-midi et le vendredi après-midi samedi : 10h-12h

» à Tréguier sur RDV au 02 96 05 93 50 à la Maison de services au public : le jeudi de 14h à 17h les semaines paires

**MÂÎTRE D'OUVRAGE**  
SEM Lannion Tregor  
1 rue Monge 22200 Lannion  
TÉL. 02 96 05 20 80  
sem@lannion-tregor.com  
www.lannion-tregor.com

Mairie de La Roche-Jaudy  
Tél. 02 96 91 36 31  
accueil@larochejaudy.fr



# Résidence « Park Person »

## Commune déléguée de Pouldouran

3 lots de 15 480 euros à 22 680 euros (lots 1, 2 et 6 vendus)

### Réservation des lots

Point Info Habitat (PIH)

Tél.02 96 05 93 50

Info.habitat@Lannion-tregor.com

A Lannion au 7 Bd Louis Guilloux

Du lundi au vendredi : 9 h-12h/13h30-17h30

Fermé le mardi après-midi et le vendredi après-midi

Samedi : 10h-12h



## POULDOURAN RÉSIDENCE PARK PERSON



### LA RÉSIDENCE PARK PERSON

Située à proximité immédiate du centre-bourg, la résidence «Park Person» participera directement à son fonctionnement. Son aménagement permettra d'urbaniser une zone située près de terrains déjà bâtis, ceci dans la continuité de l'urbanisation existante.

Les futurs propriétaires bénéficieront des services mis en place suite à la création de la commune nouvelle « La Roche-Jaudy ».

Orianna Suk-Quent, la résidence «Park Person» offrira d'intéressantes possibilités d'exposition solaire pour les futures habitations.

### LA COMMUNE DE LA ROCHE-JAUDY

La commune nouvelle La Roche-Jaudy est née de la fusion de 4 communes : Pouldouran, Pommerit-Jaudy, Hengoat et La Roche-Derrien.

Pouldouran est un charmant petit village d'environ 150 habitants se situant à 15 min de Paimpol et à 20 min de Lannion. Cette commune est joliment bordée par le Bizien, un des affluents du Jaudy. L'estuaire du Bizien offre ainsi de belles balades. Vous pourrez découvrir notamment l'anse de Gubell et ses 3 vestiges de routiers à Lin.

• Mairie de La Roche-Jaudy / Pouldouran  
Tél. 02 96 91 36 97  
accueil@larochejaudy.fr

### DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

- 6 terrains viabilisés et libres de construire
- Surface des lots : de 489m<sup>2</sup> à 642m<sup>2</sup>
- Situation : Rue « Hent Kervouinen »
- Environnement calme, cadre naturel et préservé
- Ecole, Mairie, commerce à proximité immédiate (bar, tabac)

• Terrain livré viabilisé :

- Electricité, téléphonie, adduction eau potable, eaux pluviales, eaux usées (assainissement collectif)
- Urbanisme réglementaire :
- Plan Local d'Urbanisme en vigueur
- Périmètre Bâtiments de France

N° LOT	Surface en m <sup>2</sup>	Prix (CTTC)
lot n°1	642	25 680 €
lot n°2	558	22 320 €
lot n°3	598	23 020 €
lot n°4	519	20 760 €
lot n°5	489	19 560 €
lot n°6	574	22 960 €

### RÉSERVATION DE LOTS

- Point Info Habitat (PIH)  
Tél. 02 96 05 93 50  
info.habitat@lannion-tregor.com
- » à Lannion au 21 rue Jean Savidan du lundi au vendredi : 9h-12h / 13h30-17h30 fermé le mardi après-midi et le vendredi après-midi samedi : 10h-12h
- » à Tréguier sur RDV au 02.96.05.93.50 à la Maison de services au public, les semaines paires, le jeudi de 14h à 17h

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
SEM Lannion Trégor  
1 rue Monge 22300 Lannion  
Tél. 02 96 05 55 80  
sem@lannion-tregor.com  
www.lannion-tregor.com

## **Lotissement « Prajou II »**

### **Commune déléguée de Pommerit-Jaudy**

1 lot de 14 130 euros  
Superficie 471 m2

#### **Réservation du lot**

Mairie de La Roche-Jaudy  
Tél.02.96.91.36.31

[accueil@larochejaudy.fr](mailto:accueil@larochejaudy.fr)



***Lannion-Trégor Communauté  
/ Communes***

***Champs d'actions en matière d'urbanisme***



## Rôles de LTC en matière d'urbanisme

Lien PLU  
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové 24 mars 2014) =  
2 étapes clés pour le territoire

- 1er juillet 2015 : interruption du service instruction de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) pour les communes compétentes en urbanisme.

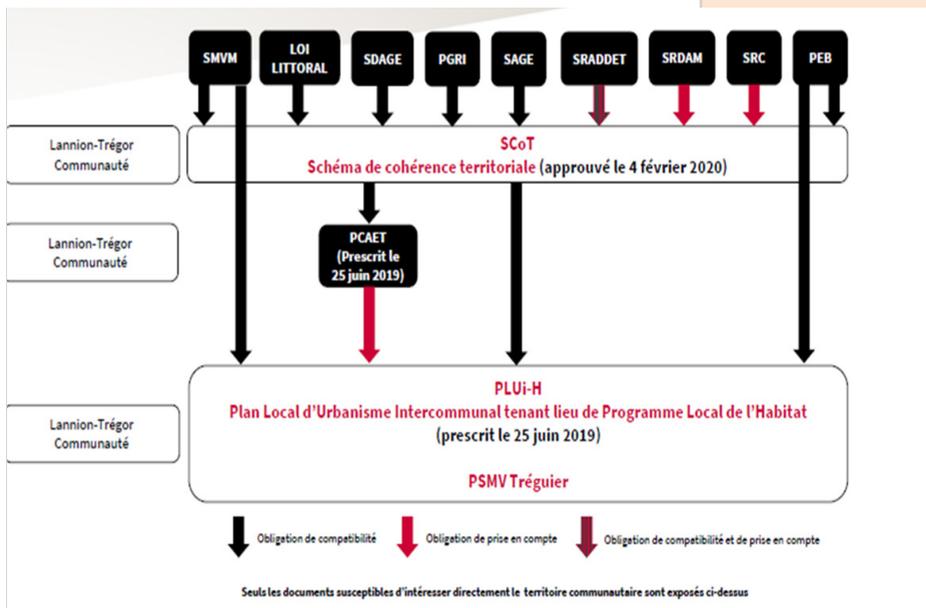
- Lannion-Trégor Communauté monte un service mutualisé au 1er juillet 2015, 48 communes y adhèrent dont Pommerit-Jaudy, Pouldouran et La Roche-Derrien.

Il reste une commune autonome et 8 communes non compétentes :  
Règlement National d'Urbanisme (RNU) dont Hengoat.

- 27 mars 2017 : transfert de la compétence documents d'urbanisme aux EPCI (transfert automatique).

- LTC devient compétente en matière de documents d'urbanisme  
(50 documents d'urbanisme)

## Cadre normatif dans le Trégor



## LTC, Communes et urbanisme Quelles compétences ?

Contrôle

Lannion-Trégor Communauté  
après avis des communes

**SCoT**  
Schéma de cohérence territoriale

Préfet des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor Communauté  
en partenariat avec les  
communes

**PLU**  
Plans Locaux d'Urbanisme  
**Cartes Communales**

Préfet des Côtes d'Armor

**PLUI-H**  
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de  
Programme Local de l'Habitat

Lannion-Trégor Communauté  
au service des communes

DDTM pour 7 communes

**Instruction** des Autorisations d'Occupation des Sols  
(Permis de construire, Permis d'Aménager, Déclarations  
Préalables, Certificats d'Urbanismes, Permis de Démolir, ...)

Maires des communes  
couvertes par un PLU

**Délivrance** des Autorisations d'Occupation des Sols  
(Permis de construire, Permis d'Aménager, Déclarations  
Préalables, Certificats d'Urbanismes, Permis de Démolir, ...)

Préfet des Côtes d'Armor

## Compétence PLU induit des compétences « annexes »

Contrôle

Lannion-Trégor Communauté  
après avis des communes

**Instauration du DPU**  
Droit de préemption urbain

Préfet des Côtes d'Armor



Lannion-Trégor Communauté  
Titulaire

**Exercice du DPU**  
Droit de préemption urbain

Préfet des Côtes d'Armor



Délégations ponctuelles  
selon les projets :

- Communes
- Bailleurs sociaux
- EPF
- SEM, SPLA

Lannion-Trégor Communauté  
après avis des communes

**Secteurs Patrimoniaux Remarquables**

**Périmètres Délimités des Abords**

PSMV

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Tréguier

Préfet des Côtes d'Armor

## *Compétences annexes à la compétence PLU*

### **Protection du patrimoine : les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)**

#### *Qu'est-ce que c'est ?*

- Les SPR visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers, un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent être également classés.

- Les SPR se sont substitués aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés, par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

#### *Le territoire de LTC*

- 5 communes concernées : **La Roche-Jaudy (Centre de la Roche-Derrien)**, Trédrez-Locquémeau, Tréguier (en cours de finalisation), Perros-Guirec (en cours de finalisation) et Lannion (en cours de création).

## 2 outils de gestion

Les outils de gestion identifient les immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours, jardins, plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ils fixent les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration, de promouvoir la mise en valeur durable de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage, de l'histoire, de l'archéologie....

### *Le SPR peut être doté :*

- Soit d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur **PSMV** (ex. Tréguier)  
C'est un document d'urbanisme qui tient lieu de PLU sur le territoire qu'il couvre. Il doit donc intégrer tous les champs de la politique urbaine et doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est régi par le code de l'urbanisme.  
Il protège les éléments d'architecture et de décoration, situés à l'intérieur des immeubles (boiseries, cheminées, escaliers, etc.).
- Soit d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)  
il s'agit d'une servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme, régi par le code du patrimoine.
- Soit combiner ces deux outils sur le périmètre du SPR.



# LEXIQUE

**ADIL** : Agence Départemental pour l'Information sur le Logement  
**AVAP** : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine  
**CAUE** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement  
**CGI** : Code Général des Impôts  
**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
**DICT** : Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux  
**DPU** : Droit de Prémption Urbain  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
**LTC** : Lannion-Trégor Communauté  
**PADD** : Projet d'Aménagement de Développement Durable  
**PAP** : Plan d'Aménagement Patrimonial  
**PCAET** : Plan Climat Air Energie Territorial  
**PEB** : Plan d'Exposition au Bruit  
**PGRI** : Plan de Gestion des Risques d'Inondation  
**PIH** : Point Info habitat  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**PLUi-H** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat  
**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social  
**PMR** : Personne à Mobilité Réduite  
**PFAC** : Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif  
**PSLA** : Prêt Social de Location Accession  
**PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur  
**PVAP** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine  
**RAP** : Redevance Archéologique Préventive  
**RNU** : Règlement National d'Urbanisme  
**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux  
**SCI** : Société Civile Immobilière  
**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale  
**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux  
**SMVM** : Schéma de Mise en Valeur de la Mer  
**SPL** : Société Publique Locale  
**SPR** : Sites Patrimoniaux Remarquables  
**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires  
**SRC** : Schéma Régional des Carrières  
**SRDAM** : Schéma Régional de Développement de l'Aquaculture Marine  
**TA** : Taxe d'Aménagement  
**TEOM** : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères  
**THLV** : Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants  
**TLV** : Taxes sur les Logements Vacants  
**TMD** : Transports de Matières Dangereuses  
**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

# **NOTES**

Pour vos transactions immobilières, vous pouvez contacter le notaire ou l'agence immobilière de votre choix.

Sur La Roche-Jaudy :

**Etude SCP LE MONIER-LANDOUAR**  
**Rond Point de Boured La Roche-Derrien**  
**22450 La Roche-Jaudy**  
**02.96.91.36.20**  
**[alain.le-monier@notaires.fr](mailto:alain.le-monier@notaires.fr)**