

**Des projets ?
C'est bien !**

**Dans les règles de l'art,
c'est encore mieux !**

Le droit de l'urbanisme, pourquoi ?

Dans toute collectivité, pour que les relations entre personnes se passent au mieux, certaines règles ont été établies légalement.

En urbanisme, ces règles encadrent et sécurisent les projets des uns et des autres, dans le respect mutuel des aménagements de nos maisons, terrains ou autres biens au sein du voisinage.

Sur ce sujet, la meilleure adresse pour vous renseigner est la Mairie, et son service Urbanisme qui vous conseille et vous accompagne dans votre projet.

Ainsi, tout est plus clair et tout va bien entre voisin·e·s !

?

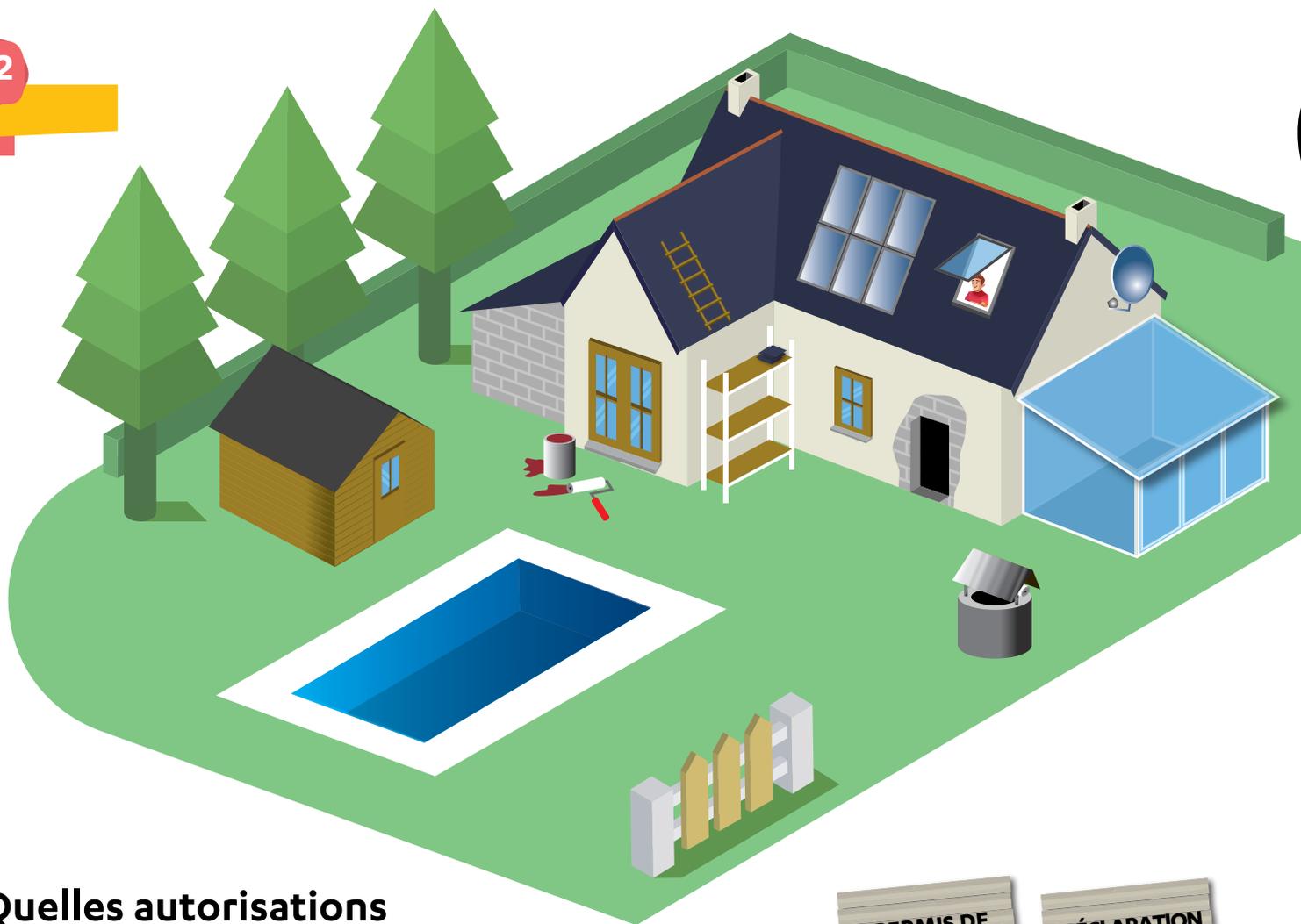
Mairie de Rostrenen Service Urbanisme

6 rue Joseph Pennec
22110 Rostrenen
02 96 57 42 00

urbanisme@rostrenen.com

Prenez rendez-vous auprès
du service Urbanisme.

**Pensez-y
avant tous travaux !**



Quelles autorisations avant de commencer les travaux ?



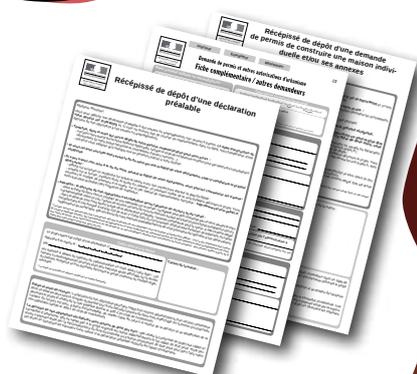
Maison individuelle

	PERMIS DE CONSTRUIRE	OU	DÉCLARATION PRÉALABLE	
Extension de maison ou construction d'un garage	✓		✓	?
Fenêtre de toiture (création ou modification)			✓	
Panneaux solaires			✓	
Percement ou modification d'une ouverture (porte, fenêtre...)			✓	
Pose d'un climatiseur			✓	
Installation d'une véranda ou couverture d'une terrasse	✓		✓	?
Installation de clôture			✓	
Piscine	✓		✓	?
Ravalement de façade (changement de couleur)			✓	
Pose d'un abri de jardin de 5 à 20m ² Plus de 20m ²			✓	?
Serre de jardin, bardage, isolation par l'extérieur, transformation d'un garage en pièce de vie... soumis également à autorisation	✓		✓	?

?

Suivant les travaux envisagés, il peut exister des conditions particulières quant à la réalisation de votre projet. Pour une extension de maison, par exemple, les règles ne sont pas les mêmes si votre projet se situe en zone urbaine ou agricole.

“
À chaque projet,
sa procédure”



Les travaux d'une surface inférieure à 5m² sont exemptés de demande de déclaration préalable mais doivent cependant respecter la réglementation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

● La demande de permis d'aménager

Elle est à solliciter pour les opérations de lotissement avec voies et espaces communs ou pour des installations ou travaux divers (camping, parc d'attractions, aire de jeux...).

● La demande de permis de démolir

Obligatoire, elle concerne toute démolition partielle ou totale, par délibération du Conseil Municipal en date du 6 septembre 2007. Cela permet la mise à jour du plan cadastral.

● Le certificat d'urbanisme

Il sera nécessaire pour connaître la constructibilité d'un terrain ou demander s'il est possible de réaliser une opération déterminée.

● Le changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment (par exemple : un local professionnel en habitation).

Vous devez faire une demande de permis de construire si le changement de destination s'accompagne de travaux qui modifient la structure porteuse ou la façade de votre construction. À défaut, vous déposerez alors simplement une déclaration préalable.

Attention ! La non-déclaration de travaux expose les propriétaires à des poursuites devant les tribunaux.

LEXIQUE

Cadastre

Le plan cadastral représente graphiquement le territoire communal dans tous les détails de son découpage en propriétés et en natures de culture (bois, étang...).

Il donne également la figuration de l'emprise au sol des bâtiments fixés à perpétuelle demeure.

L'ensemble est consultable en ligne sur www.cadastre.gouv.fr

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document légal. À l'échelle d'une commune, il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement en fixant les règles générales d'utilisation des sols.

Le PLU traduit un projet de territoire en prenant en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités locales. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (notamment par une gestion économe de l'espace) et répond aux besoins de développement local.

Le Plan Local d'Urbanisme peut être consulté sur le site Internet de la Commune : www.rostrenen.bzh

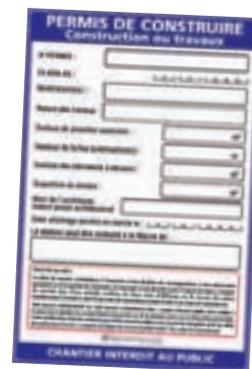
Périmètre « Monuments historiques »

Dans ces zones inscrites, classées ou protégées, les règles d'urbanisme sont plus contraignantes. Elles veillent à protéger un site, un quartier, voire une agglomération, à fort patrimoine culturel.

Rapprochez-vous du service Urbanisme pour savoir si vous êtes concerné·e·s et le cas échéant connaître la procédure adaptée.

Vos travaux sont terminés ?

Suite à une déclaration préalable, un permis de construire ou d'aménager, vous devez (dans un délai de 90 jours suivant l'achèvement des travaux) déposer obligatoirement une Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).



● Création ou modification d'accès sur la voirie (permission de voirie)

Vous souhaitez modifier ou créer un accès à la voirie à partir de votre propriété ?

Vous devez remplir le formulaire (Cerfa 14023*01) et le déposer au service Urbanisme de la Mairie. Dans la demande vous préciserez si un aménagement en « bateau » est nécessaire au niveau du trottoir. La demande de busage pour l'entrée d'un terrain est également soumise à autorisation avec éventuellement avis du Département (si à proximité d'une route départementale).

● Numéro de voirie

Le numéro de voirie est attribué à chaque habitation pour une bonne identification par les différents services publics. Vous devez faire une demande écrite auprès de la Mairie pour obtenir un numéro.

● Déclaration d'ouvrage

Elle permet de déclarer l'ouvrage d'un prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins domestiques, c'est-à-dire réservé exclusivement à la satisfaction des besoins des propriétaires et locataires (Cerfa 13837*02).

● Affichage de l'autorisation d'urbanisme

L'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le terrain est obligatoire.

Vous devez afficher votre autorisation sur un panneau dès la notification de l'arrêté ou l'obtention du permis (tacitement ou par notification de non-opposition).

Vous pourrez trouver un panneau adapté en magasin de bricolage. Il sera installé de telle sorte que les renseignements soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant la durée du chantier.

● Assainissement

Le contrôle des installations d'assainissement est systématiquement requis lors des changements de propriété ou de la mutation des bâtiments et habitations.

- Assainissement collectif : SAUR - 02 22 06 45 00
- Assainissement individuel : CCKB - 02 96 29 18 18

FOCUS SUR... LES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

- Les travaux (non-soumis à permis de construire) qui prévoient la création, l'extension ou la modification d'un ERP doivent faire l'objet d'une autorisation de travaux qui s'accompagne des notices « Sécurité incendie » et « Accessibilité ». Quand les travaux sont soumis à permis de construire, c'est ce permis qui vaut autorisation de travaux.
- Quand les travaux s'accompagnent d'un changement de l'aspect extérieur du bâtiment ou d'une extension limitée, ils nécessitent également le dépôt d'une « Déclaration préalable », dont l'instruction se fait en parallèle de la demande d'autorisation de travaux.
- Pour les ERP, l'occupation du domaine public (terrasses par exemple) doit faire l'objet d'une demande écrite à renouveler tous les ans.
- Une demande d'autorisation préalable est aussi nécessaire pour la pose d'une enseigne.