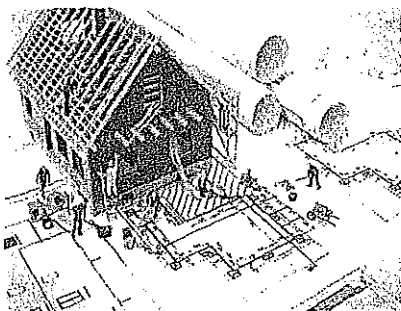


RAPPEL DES REGLES D'URBANISME



Nous vous rappelons que tous les **travaux** ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, d'en changer la destination, de créer de la surface de plancher, de modifier le volume du bâtiment, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'**obligation de déposer une demande d'autorisation**.

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous seriez en infraction avec le Code de l'urbanisme. Selon la nature des travaux envisagés, il peut s'agir d'une **simple déclaration préalable**, ou d'un **permis de construire**.

TRAVAUX SOUMIS À L'OBLIGATION DE DÉPOSER UNE DÉCLARATION PRÉALABLE :

- *Création* de 5 à 20 m² de surface de plancher (extension, véranda, garage, préau, pergola, abri de jardin, etc...). Si la surface est inférieure à 5 m², pas de déclaration préalable ; cependant il faut respecter le règlement du PLU ou le règlement du lotissement.
- Dans le **périmètre des Bâtiments de France**, si la surface est inférieure à 5 m², il faut demander une déclaration préalable
- Ravalement.
- Modification de façade.
- Création d'une ouverture, ou agrandissement d'une ouverture existante.
- Changement de portes, volets, fenêtres, dans le cas d'un changement de teinte, de technologie (tel que passage de volets classiques aux volets roulants) ou de matériaux (par exemple du bois au PVC).
- Création, remplacement ou suppression de fenêtres de toit (velux).
- Changement de destination de locaux existants.
- Construction ou modification de clôture.
- Les adjonctions de pavements (bardage bois, briquettes, pierres, etc...).
- Les piscines non couvertes (de 10 à 100 m²).
- Constructions des équipements liés à la climatisation ou aux énergies renouvelables (condenseurs de climatisation, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, etc...), dès lors qu'ils présentent une modification de l'aspect du bâti.
- Peinture des menuiseries dans un ton différent de celui d'origine.
- Réfection de toiture avec des matériaux, gouttières ou descentes différentes de l'origine

TRAVAUX SOUMIS À L'OBLIGATION DE DÉPOSER UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

La construction ou l'agrandissement d'une maison individuelle ou de ses annexes (de plus de 20 m²) ; particularité en zone urbaine, se renseigner auprès de la mairie.

- Le changement de destination du bâti existant ayant pour effet de modifier soit les structures porteuses, soit sa façade (habitation en commerce, garage en habitation, une habitation en plusieurs logements...).
- La construction de tout bâtiment, entrepôt, hangar à vocation commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou de bureaux.

DES AIDES EXISTENT

- ❖ Avant d'effectuer des travaux
- ❖ Avant d'acquérir un bien

ACTIONS ET SANCTIONS

L'exécution de travaux sans autorisation préalable, ou non conforme à l'autorisation délivrée, constitue un délit (article L.480-1 à L.480-4 et L.160-1 du code de l'urbanisme) et est passible de poursuites pénales (article L.480-2 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, un procès-verbal est dressé et transmis au procureur de la république. Dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux (L.480-2 du code de l'urbanisme). De plus, lorsqu'un tiers subit un préjudice du fait de l'implantation d'une construction sans autorisation, il peut engager une action en réparation devant le tribunal civil.

DINAN AGGLOMERATION Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé en janvier 2020, le PLUi-H définit un projet partagé d'aménagement et de développement durable du territoire. Il détermine les droits à construire de chaque parcelle et intègre la politique de l'agglomération en matière d'habitat.

Ce Plan est appelé à évoluer régulièrement, soit pas une procédure de révision (changements majeurs du PLUi-H) ou par une procédure de modification (changements mineurs).

Une procédure de modifications a débuté et le dossier est mis à disposition de la population, du mois de mai au mois d'août, pour avis ou formuler des observations.

Le dossier est consultable :

- Sur le site internet de Dinan Agglomération à la rubrique « modification du PLUi-H »
- Au siège de Dinan Agglomération, aux jours et heures habituels d'ouverture.

