

Réussir mon projet



CONSTRUIRE
AMÉNAGER

Par où commencer ?

RÉNOVER
DÉMOLIR...



Grâce au **Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

Bonnemain • Cardroc • Combourg • Cuguen • Dingé • Hédé-Bazouges • La Baussaine
La Chapelle aux Filtzméens • Lanrigan • Les Iffs • Longaulnay • Lourmais • Meillac • Mesnil-Roc'h
Plesder • Pleugueneuc • Québriac • Saint-Brieuc-des-Iffs • Saint-Domineuc • Saint-Léger-des-Prés
Saint-Thual • Tinténiac • Trémeheuc • Trévérien • Trimer

Le **PLUi** pour toutes et tous >>>



Le **PLUi** (Plan Local d'Urbanisme intercommunal),
c'est le document de référence qui organise
l'aménagement du territoire de la Bretagne romantique.

Il fixe les règles applicables des 25 communes afin...

... d'accompagner **la croissance**
tout en limitant l'étalement urbain

Environ 5 500 habitants supplémentaires et la construction de 2 750
logements sont attendus d'ici 2035.

Par exemple : les nouvelles constructions sont réalisées prioritairement dans les bourgs ou à
proximité.



... de protéger **le cadre de vie et l'environnement**

Préservation des paysages, des haies, des arbres remarquables,
protection de la ressource en eau, amélioration de la performance
énergétique des bâtiments...

Par exemple : les nouvelles constructions de plus de 20 m² doivent prévoir un dispositif
d'infiltration des eaux pluviales. Le positionnement des constructions devra être pensé selon
les éléments naturels (soleil, vent) pour une meilleure efficacité énergétique...



... de soutenir **l'économie locale**

Développement ou extension des zones d'activités
économiques et revitalisation des centres-bourgs.

Par exemple : les commerces sont favorisés en rez-de-chaussée afin de maintenir des centres
vivants et attractifs.



→ Le respect du **PLUi**

Ce n'est pas seulement se conformer à une règle :

c'est préserver ensemble la **qualité de vie**
de la Bretagne romantique pour en profiter pleinement,
aujourd'hui et demain.

Mon projet

Maison individuelle

Terrasse

Cabanon

Abattre un arbre

Clôture (...)



Quelle autorisation demander pour mon projet ?

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou des aménagements, mon projet peut exiger le dépôt :

- d'un permis de construire (PC)
- d'un permis d'aménager (PA)
- d'un permis de démolir (PD)
- d'une déclaration préalable (DP).

Le Cerfa 51434*12 détaille le type d'autorisation d'urbanisme à déposer selon la nature du projet, le formulaire à utiliser et les renseignements à fournir.

Je le retrouve sur :

Sur le site : www.bretagneromantique.fr
ou en scannant le QR CODE



Pas besoin d'autorisation ?

Même si je n'ai aucune formalité à remplir je me dois de respecter les règles du PLUi (distances, hauteurs, emplacements...) et je m'expose à des pénalités en cas de non conformité.

Quels zonage et règlement ?

pour mon projet



Le PLUi comprend deux documents principaux :

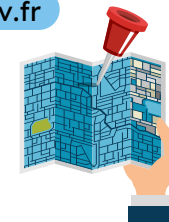
- un règlement graphique (la carte avec les zones)
- un règlement écrit (les règles détaillées).

Ensemble, ils indiquent où l'on peut et où l'on ne peut pas construire, et comment construire.

Je les retrouve sur le site : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

1 Je repère ma zone :

Grâce au géoportail de l'urbanisme je repère ma parcelle et les prescriptions.



- **Zone U : zone déjà urbanisée** (on peut construire sous conditions).
- **Zone AU : zone destinée à être urbanisée** dans le futur.
- **Zone A : zone agricole** (inconstructible sauf exceptions).
- **Zone N : zone naturelle ou forestière** (inconstructible sauf exceptions)

Le plan peut aussi indiquer des protections ou contraintes particulières qui peuvent avoir un impact sur mon projet : un bâtiment patrimonial à proximité, un emplacement réservé pour un futur projet public, un espace boisé classé ...

Si le plan indique que mon terrain est situé dans un secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), je consulte le document correspondant.

2 Je consulte le règlement écrit :

Pour savoir quelles règles s'appliquent à mon projet, je consulte :

- les règles communes à toutes les zones,
- les règles spécifiques à ma zone,
- et, si besoin, les règles liées aux prescriptions indiquées sur le plan.

Exemples de règles à respecter :

- la destination (habitation, commerce, activité...),
- l'implantation de la construction (distance par rapport à la rue ou aux voisins),
- la hauteur,
- la surface constructible,
- l'aspect extérieur ...

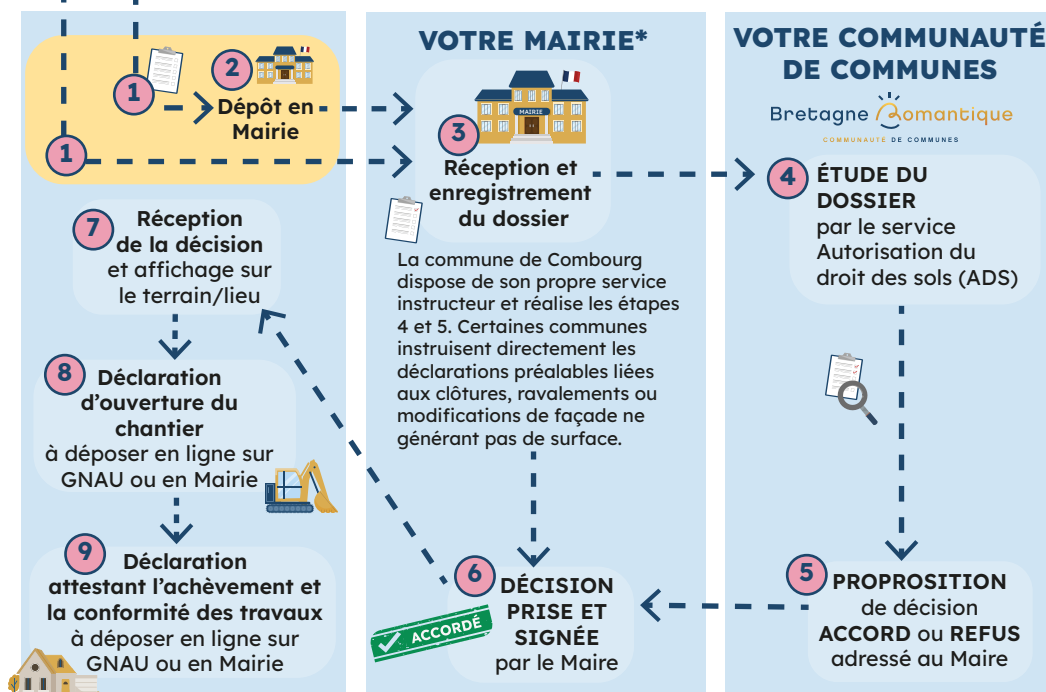


Sur le guichet numérique :

Si mon projet est situé à Combourg, voici l'adresse du guichet :
<https://gnau.megalis.bretagne.bzh/cc/gnau/?ref=#/>

Pour les autres communes :
<https://ccbr.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier>

Ou en Mairie : je remplis le formulaire Cerfa papier



>>> Avant dépôt du dossier :

- **Par la Mairie** de la commune sur laquelle mes travaux sont projetés.
- **Par l'architecte conseil du Département** : il m'accompagne gratuitement dans mon projet d'acquisition, de rénovation ou de construction et me conseille dans mes démarches.

Permanences sur rendez-vous au 02.99.68.08.78 :

- Espace services Bretagne romantique à Tinténiac
- Espace Entreprises Bretagne romantique à Combourg

- **Par le conseiller Rénov'habitat** : il m'apporte des conseils techniques et financiers concernant la rénovation et/ou l'adaptation d'un logement.

infoenergie@pays-stmalo.fr

Permanences hors période estivale, sur RDV au 02 23 16 45 45 ou 02 99 21 17 26

- Maison France Services à Combourg
- Espace services Bretagne romantique à Tinténiac

>>> Pour le dépôt du dossier :

Par la Mairie de la commune sur laquelle mes travaux sont projetés.

>>> Une fois mon dossier déposé :

Si j'ai des questions lors de l'instruction :

Par le service de la Bretagne romantique en charge de l'instruction des Autorisations du Droit des Sols (permis de construire, déclaration préalable...)

ads@bretagneromantique.fr

02 99 68 08 78