

# FICHE PRATIQUE CREATION DE SURFACE



L'instruction des dossiers se fait conformément au règlement du Plan d'Occupation des Sols de 1982. Si votre parcelle se situe dans un lotissement de moins de 10 ans, veuillez consulter le règlement du lotissement.

Le délai de traitement de votre demande est de **1 mois** pour une déclaration préalable (DP) mais ce délai peut être prolongé si votre dossier est incomplet ou s'il nécessite la consultation de services extérieurs (Architecte des Bâtiments de France notamment).

**Le formulaire CERFA complet (6 pages) et les pièces ci-dessous indiquées sont à nous transmettre en 4 exemplaires.**

## **PIECES A FOURNIR POUR UNE CREATION DE SURFACE – GARAGE - ABRI DE JARDIN – EXTENSION - VERANDA**

- **Plan de situation** (il doit situer la parcelle sur la commune, plan de la commune disponible à l'accueil ou sur internet)
- **Plan cadastral** (grâce à votre adresse, vous pouvez imprimer des plans sur le site [www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr))
- **Plan de masse côté en trois dimensions** avec indication de l'implantation et des reculs par rapports à la voie et aux limites séparatives
- **Une représentation de l'aspect extérieur** de la construction faisant apparaître les modifications projetées
- **Photo du lieu d'implantation du projet ou du bâti existant avant modification**
- **Préciser les matériaux, la hauteur et le coloris** dans la courte description de votre projet sur le formulaire CERFA

## **REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UH6 du POS : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **1) Secteur Uha :**

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement existant** des voies et places publiques **ou à l'alignement futur**. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première rangée ou construction.

#### **2) Secteur Uhb :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre **0 et 5 m**. par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur. Cette règle ne concerne que la première rangée de construction ou rangée de constructions dans le cadre d'un terrain profond.

#### **3) Secteur Uhc Uhca et Uhd :**

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement futur est de **5 m**, sauf dans les secteurs Uhc de Douar-Huel, Uhca de Streat al Leac'h et Uhd de Mesgwen ou il sera de **12.25 m** sur l'axe du CD 71, et sur les secteurs Uhc de la Croix Neuve et du Grouannec ou il sera de **11m** sur l'axe du CD 32.

### **Article UH7 du POS : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Secteur Uha**

Les constructions pourront être implantées dans la bande de 15 m à partir de l'alignement, ou pour les voies privées, de la limite effective de la voie. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

#### **2) Secteur Uhb**

A l'intérieur de la bande des 15 m, les constructions devront être édifiées à 3 m des limites séparatives.

#### **3) Secteur Uhc Uhca, et Uhd**

Les constructions devront être implantées à 3 m des limites séparatives. L'implantation en limites séparatives est possible sous certaines conditions.

**Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol**

Uha : néant – Uhb : 0.50 – Uhc et Uhca : 0.30 – Uhd : 0.20

**Article UH10 : Hauteur maximale des constructions**

- Uha : **9 m** à l'aplomb des façades et 14 m au faîtage
- Uhb : **6 m** à l'aplomb des façades et 11 m au faîtage
- Uhca et Uhd : **3.5 m** à l'aplomb des façades et 9 m au faîtage, à l'exception des bâtiments annexes de moins de 30m<sup>2</sup> implantés en limites séparatives dont la hauteur à l'aplomb des façades est limitée à 3m et la hauteur au faîtage est limitée à 6m.

**COMMUNE DE PLOUGUERNEAU**

**02.98.04.71.06**

**[urbanisme@plouguerneau.fr](mailto:urbanisme@plouguerneau.fr)**