

URBANISME : QUELQUES REGLES A CONNAITRE

Les règles d'urbanisme étant complexes et changeantes, voici un récapitulatif des autorisations spécifiques délivrées par la Mairie.

En effet, en tant que propriétaire, si vous avez des projets, vous êtes soumis à différentes règles de droit, notamment celles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Ce document est consultable auprès du service Urbanisme et sur le site de la Mairie (<http://www.saintgeorgesdesperanche.fr/-Urbanisme-.html>).

Il fixe les règles de construction selon la zone dans laquelle se situe le projet.

Une autorisation d'urbanisme est à déposer en Mairie. La nature de cette autorisation varie selon les travaux envisagés : déclaration préalable ou permis de construire.

Dans quel cas déposer une déclaration préalable ? (liste non exhaustive) :

- Toute construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 5 m² et inférieure ou égale à 20 m².
- Toute extension de construction de moins de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol située en zone U du PLU. Attention la surface de plancher après travaux (existant+travaux) doit être de moins de 150 m² sinon il faut déposer un permis de construire et recourir à un architecte.
- Tout changement de destination avec ou sans travaux ne nécessitant pas de permis de construire (transformation de commerce en habitation, de bureaux en commerce, d'habitation en hôtel ...).
- Transformation d'un garage en pièce d'habitation.
- Modification ou création d'une clôture.
- Modification de façade (changement de menuiserie, ravalement de façade avec coloris différent...).
- Création d'une piscine non couverte ou couverte par un abri de moins de 1,80m de hauteur dont le bassin mesure entre 10 et 100 m².

Le dépôt se fait à l'aide d'un Cerfa disponible sur le site du service public (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>) à déposer en 4 exemplaires en Mairie.

Dans quel cas déposer un permis de construire ?

- Toute construction nouvelle créant une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 20 m².
- Toute extension de plus de 20 m² hors zone U du PLU.
- Toute extension de plus de 40 m² en zone U du PLU.
- Tous les travaux ne rentrant pas dans le champ de la déclaration préalable.

Le dépôt se fait à l'aide d'un Cerfa disponible sur le site du service public (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986>) à déposer en 5 exemplaires en Mairie.

N.B. :

- Il convient de préciser que le recours à un architecte est obligatoire si votre projet porte sur une construction créée de plus de 150 m² de surface plancher ou si votre projet concerne une extension qui aura pour effet de porter l'ensemble après travaux à plus de 150 m² de surface plancher.
- Pour information, toute demande d'autorisation de travaux sur un immeuble situé dans le périmètre de protection des bâtiments historiques fait l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France. Cet avis s'impose à la commune et les prescriptions doivent être respectées par le demandeur.
Notre village est concerné par deux périmètres : autour de la Grange du Guillolet et autour du mur du XIII^{ème} siècle situé au Fond de Ville.
- Depuis 2015, les demandes d'autorisation de travaux sont instruites par la Communauté de Communes. Toutefois, les dossiers font l'objet d'une double instruction par la commission urbanisme de la Commune. L'autorisation ou le refus reste de la compétence exclusive du Maire ou de son adjoint à l'Urbanisme.

LEXIQUE :

La surface de plancher est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques (Art. L111-14 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, corniches...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art. R420-1 du code de l'urbanisme).

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante, c'est-à-dire être accolée à celle-ci.

A l'opposé, l'annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale et qui n'est pas accolée à celle-ci.

CONTACT :

Madame Stéphanie VARGOZ est à votre disposition pour tout renseignement ou prise de rendez-vous.

Elle est joignable en Mairie les mardis, jeudis et vendredis après-midi au 04.74.59.01.22 ou par mail urbanisme@saintgeorgesdesperanche.fr

Marjorie BARDONNET

Adjointe déléguée à l'Urbanisme

et aux Affaires Juridiques