URBANISME : QUELLES FORMALITES POUR MES TRAVAUX?

Ce que je peux réaliser	Je peux réaliser avec une simple déclaration	Je peux réaliser avec un
SANS FORMALITE	**DECLARATION PREALABLE**	**PERMIS DE CONSTRUIRE**
- Agrandir de moins de 2m² la surface d'un bâtiment existant - Construire un mur (autre qu'un mur de clôture) de moins de2 mètres de haut - Construire un mur de soutènement - Installer un bâtiment de chantier directement nécessaire à la conduite des travaux pendant la durée du chantier - Construire une piscine dont le basin présente une superficie inférieure à 10m²	**Travaux sur une petite surface** : sur une construction existante *(construction d'un garage accolé à une maison par exemple)* ou création d'une nouvelle construction isolée *(par exemple un abri de jardin, à bois, à voiture…)*. Déclaration préalable exigée pour les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5m² + hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12m + emprise au sol et surface de plancher inférieures ou égale à 20m², voire 40m² si surface totale de la construction inférieure à 170m². **Changement de destination** d'un local sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment. **Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment :** remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, percement d'une nouvelle ouverture, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade. A l'inverse, les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment, dits de ravalement (= nettoyage des murs) ne nécessitent pas de déclaration préalable. **Les travaux de clôture** de ma propriété (murs, grillages, portails ….). **Construction d'une piscine non couverte** dont le bassin présente une superficie comprise entre 10m² et 100m².	**Travaux créant une nouvelle construction.** Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions dispensées de toute formalité et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. **Travaux sur une construction existante**, par exemple l'agrandissement d'une maison. Permis de construire nécessaire si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40m², ou s'ils ajoutent entre 20 et 40m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170m². Un permis de construire est également exigé si les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination. Construction d'une piscine dont le bassin présente une superficie supérieure à 100m². **Le recours à un architecte est imposé si la nouvelle surface est supérieure à 170m².**

Surface de plancher Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Emprise au sol Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements, tels que les éléments de modénature (moulure par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (*on nomme encorbellement toute saillie, corniche, balcon, tourelle et même partie avancée d'étage qui porte à faux hors le nu d'un mur*).

MAIRIE

St-Germain-sur-Rhône

74910

Autorisations d'urbanisme

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance des travaux, il faut déposer soit une **déclaration préalable**, soit une **demande de permis** (permis de construire, d'aménager...). **Cette démarche est impérative avant d'entreprendre tous travaux.**

Pour l'instant les règles à respecter sont celles énumérées dans le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.). En effet, le territoire de la commune est couvert par une Carte Communale, établie en 2003. Le plan de zonage, qui vous permet de vérifier la constructibilité d'une parcelle, est consultable en mairie. Un Plan Local d'Urbanisme, à échelle intercommunale, est en cours d'élaboration par la Communauté de Communes de la Semine.

Les formalités administratives sont simples. Il suffit de déposer en mairie votre dossier en double exemplaire comprenant le formulaire adapté à votre projet et les pièces justificatives demandées. Les formulaires et instructions sont téléchargeables en ligne : www.service-public.fr, Rubrique Particuliers / Logement / Urbanisme, ou retirables en mairie le cas échéant.
Les délais d'instruction sont de 1 mois pour les déclarations préalables et de 2 mois pour les permis de construire. Le délai court à partir de l'enregistrement du dossier complet.
La Déclaration d'Achèvement et Attestant la Conformité des Travaux (DAACT) permet de mettre fin aux délais de recours des tiers. Pensez à la déposer en mairie dès les travaux réalisés.

N'attendez pas le dernier moment. Dès que votre projet est finalisé, déposez votre demande en mairie. L'autorisation délivrée, vous bénéficierez d'un délai de trente-six mois pour commencer les travaux.