|  |
| --- |
| **RAPPEL SUR LES REGLES D’URBANISME** |

**DECLARATION PREALABLE**



 Toiture, Fenêtre de toit, portes, fenêtres, volets Murs et clôtures extérieurs

 

 Abris de jardin

Une déclaration préalable de travaux est obligatoire notamment dans les cas suivants :

-construction (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une [*surface de plancher*](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R11405) ou d'une [*emprise au sol*](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15257) comprise entre 5 m² et 20 m². En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un Règlement National d’Urbanisme (RNU) ;

-construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m ;

-construction d'une piscine dont le bassin à une superficie supérieure à 10m2 et inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m ;

-Pour les piscines hors-sol installées plus de 3 mois dans l’année (plus de 15 jours en secteur protégé) dont la surface de bassin est supérieure à 10m2 et n’excède pas 100m2

-travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade) ;

-travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, [abord d'un monument historique](https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F32190)) ;

-[changement de destination](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2416) d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment ;

 - réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots.

* **Instruction de la demande**

- Le délai d'instruction est généralement de 1 mois à partir de la date du dépôt de la demande.

-Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un extrait de la déclaration précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie.

**PERMIS DE CONSTRUIRE**



 
 Surface de plancher supérieure à 20 m2

**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 comme les [piscines](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31404) de moins de 10 m² ou les [abris de jardin](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F662) de moins de 5 m²,
* et de celles qui doivent faire l'objet d'une [déclaration préalable](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578).

**Travaux sur une construction existante**

Les travaux sur une construction existante concernent par exemple l'agrandissement d'une maison.

* Zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU ou d'un RNU
* [Autres cas](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1986#tab-8913811282693168754-cas2)

Si votre construction est située en zone urbaine d'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un règlement National d’Urbanisme (RNU), un permis est nécessaire :

* si les travaux ajoutent une [*surface de plancher*](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R11405) ou une [*emprise au sol*](https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R15257) supérieure à 40 m² ;
* ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

Un permis 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 (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) ; ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

**Attention** : le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est parfois exigé.

**Instruction de la demande**

Le délai d'instruction est généralement de :

- 2 mois pour une maison individuelle et/ou ses annexes ;

- ou 3 mois dans les autres cas.

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier et durant toute l'instruction, un avis de dépôt de demande de permis précisant les caractéristiques essentielles du projet doit être affiché en mairie

. **DECLARATION PREALABLE ET PERMIS DE CONSTRUIRE**

|  |
| --- |
| **Attention** : Dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public, impact environnemental...), le délai d'instruction peut être plus long, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie. |

**En secteur sauvegardé ou site classé, des règles spécifiques s’appliquent (renseignements à la mairie).**

**Dans tous les cas :**

** Affichage dès réception de l’avis de la mairie**

** Dépôt en mairie de la déclaration de fin de travaux (trois exemplaires).**