

# L'Urbanisme : Pourquoi ?

## Pour qui ? Comment ?

L'urbanisme désigne l'ensemble des techniques et des réglementations de la construction et de l'aménagement des espaces villes et villages impliquant la volonté d'assurer le bien-être en préservant l'environnement.

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. En fonction du type projet et du lieu, il faut déposer une demande de permis ou une déclaration préalable de travaux.

Avant toute constitution de dossier, il est préférable de consulter le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que le zonage de la commune. Cela vous permettra de connaître les obligations particulières définies sur votre zone de travaux (documents en ligne sur le site de la mairie)

### Déclaration Préalable (DP) :

→ Délai maximum d'instruction : 1 mois / 2 mois pour les abords d'un monument historique

|                       | TRAVAUX CONCERNES   | COMPLEMENTS  | REMARQUES  |
|-----------------------|---|--|--|
| DECLARATION PREALABLE | <b>Extension d'un bâtiment existant</b> dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est comprise entre 5 et 40 m <sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 7,5 ou 12m selon les zones.                            | Si l'agrandissement porte la surface totale à plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher, il faudra demander un permis de construire et recourir à un architecte.                           | Aux abords des monuments historiques, des sites patrimoniaux remarquables ou d'un site protégé classé ou en instance de classement, une DP est exigée pour toute construction quelle que soit sa taille.   |
|                       | <b>Nouvelle construction indépendante du bâtiment d'habitation</b> dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est comprise entre 5 et 20 m <sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 7,5 ou 12m selon les zones. | Concerne les abris de jardin, carport, garage, ...   |  |
|                       | <b>Piscine</b> dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m <sup>2</sup> .   |  |  |
|                       | <b>Modification de l'aspect extérieur :</b> création d'ouvertures ou changement de modèles ; ravalement de façade ; changement de toiture ; pose de panneaux photovoltaïques.   | Concerne les portes, fenêtres, fenêtres de toit, volets  |  |
|                       | <b>Changement de destination :</b> transformation d'un garage de plus de 5 m <sup>2</sup> de surface close et couverte en une pièce de vie ou modification de l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.            | La modification de l'aspect extérieur comme la pose d'une fenêtre, par exemple, est également soumise à DP. Vous pouvez déclarer l'ensemble de votre projet avec le même formulaire.               | En cas de changement de destination de votre construction, si vous faites des travaux qui modifient la structure porteuse ou la façade du bâtiment, vous devez déposer une demande de permis de construire   |
|                       | <b>Création d'une clôture :</b> Elle ne doit pas dépasser 1,5m de hauteur   | Une clôture peut être constituée d'un mur, d'une haie végétale, de grillage, de parois ajourées, de tout autre élément permettant de fermer un terrain ou d'une combinaison de plusieurs éléments. |  |
|                       | <b>Installation d'une caravane sur votre terrain :</b> si vous installez votre caravane plus de 3 mois par an.<br>Interdiction en zones Urbaines (voir zonage)  | Toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte pour calculer la période de 3 mois.   | Vous pouvez installer une caravane sur votre terrain moins de 3 mois par an sans autorisation d'urbanisme. Il est interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe à votre logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...). |

### Le périmètre de protection

Les monuments historiques classés ou inscrits sont protégés pour leurs qualités architecturales, culturelles ou historiques mais aussi pour leur environnement immédiat : les abords du bâtiment sont donc protégés par une servitude de protection dans un rayon de 500m.

L'environnement du bâtiment est aussi la façon dont on le voit. Les 3 règles de co-visibilité sont :

- le monument protégé est visible depuis le site des travaux
- du monument, on voit le site des travaux
- les deux sont visibles ensemble d'un point quelconque

Seul l'ABF peut estimer la co-visibilité.

A St Georges, deux édifices sont classés aux monuments historiques : le porche de l'église de St Georges et le château de Fontanay à Lignat. Pour chacun, l'ensemble bâtiments + propriétés est pris en compte.

## Permis de Construire (PC) :

→ Délai maximum d'instruction : 2 mois / 3 mois pour les abords d'un monument historique.

|                      | TRAVAUX CONCERNES  | COMPLEMENTS  | REMARQUES   |
|----------------------|--|--|---|
| PERMIS DE CONSTRUIRE | Construction d'une maison individuelle   |  | Une maison individuelle construite pour votre usage personnel n'est pas soumise à la réglementation sur l'accessibilité aux handicapés. Par contre, les maisons destinées à être louées, mises à disposition ou vendues doivent respecter ces règles. |
|                      | Extension d'une maison individuelle existante dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 40m <sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 7,5 ou 12m selon les zones.               |  |   |
|                      | Nouvelle construction indépendante du bâtiment d'habitation dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 20m <sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 7,5 ou 12m selon les zones. | Concerne les abris de jardin, cabane, carport, garage, ...   |   |
|                      | Piscine dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m <sup>2</sup> .  | Il en est de même pour une piscine couverte dont le bassin a une superficie comprise entre 10 et 100 m <sup>2</sup> et dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieur à 1,80 m | L'installation d'un abri de piscine est soumise à permis de construire dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.                            |
|                      | Transformation de la structure porteuse ou de la façade.   | Changement de destination entraînant une modification de la façade   |   |
|                      | Reconstruction à l'identique   |  | Le plan local d'urbanisme, la carte communale ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles peuvent interdire la reconstruction. Ils sont consultables en mairie.   |

## Permis modificatif d'un permis de construire :

Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager vous a été accordé, vous pouvez en obtenir la modification en déposant un permis modificatif pour de petits changements sur le projet initial (couleur de crépis, déplacement d'une fenêtre...). S'ils sont plus importants, vous devez déposer un nouveau dossier de demande de permis.

→ Délai maximum d'instruction : 2 mois / 3 mois pour les abords d'un monument historique.

## Permis de démolir :

Le permis de démolir est une autorisation d'urbanisme. Vous devez l'obtenir avant la démolition partielle ou totale d'une construction relevant d'une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande de démolition peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager.

→ Délai maximum d'instruction : 3 mois / 4 mois pour les abords d'un monument historique.

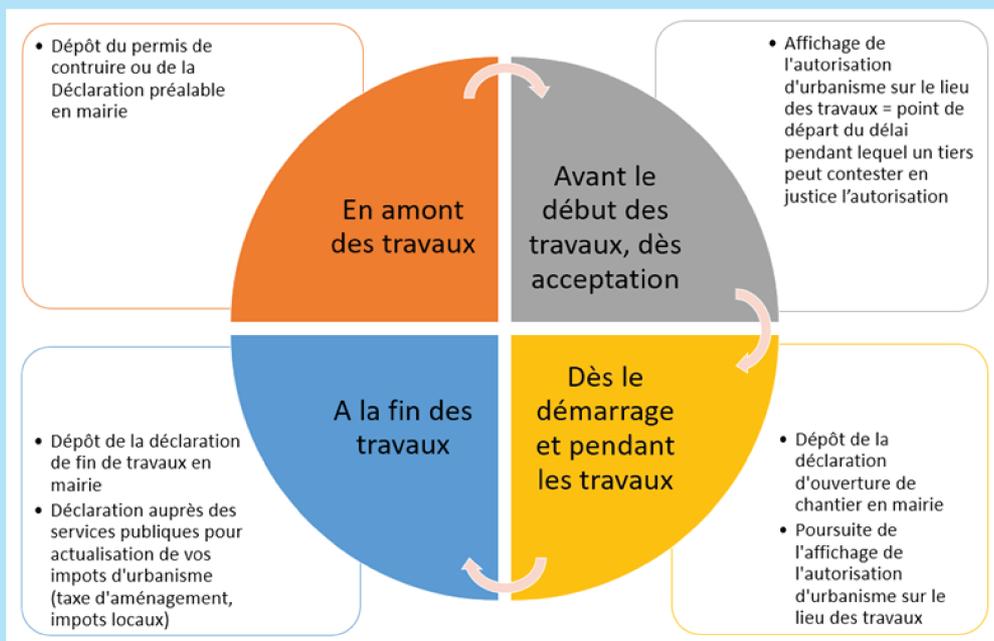
## Limites de propriétés : quelle réglementation ?

→ Construction d'un bâtiment : soit en limite de la propriété voisine, soit à 3m minimum

→ Piscine : à 3m minimum de la propriété voisine

→ Toute construction : à 5m d'une voie ou d'un terrain communal

## Travaux : quelle formalité ?



## La Taxe d'aménagement :

La taxe d'aménagement est un impôt local perçue par la commune, le département et la région.

Sur la commune il existe deux taux : 4.5% ou 9.5%. Le secrétariat de mairie saura vous renseigner en fonction de l'emplacement de votre terrain.

Toutes les constructions qui créent une surface close et couverte supérieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves, génèrent de la taxe d'aménagement. Les piscines de plus de 10 m<sup>2</sup> et les places de stationnement, bien qu'exclues de la surface taxable, sont soumises à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

L'avis de taxe d'aménagement est adressé au redevable dans les 6 mois suivant la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager.

Le conseil municipal a décidé à l'unanimité d'exonérer de 50% la taxe d'aménagement sur les abris de jardin.

## Qui instruit mon dossier ?

Les dossiers de demande d'autorisation de travaux (PC ou DP) sont à envoyer ou à déposer à la mairie en 4 exemplaires ou 5 si vous êtes dans le périmètre d'un site classé. En effet, dans ce cas, l'architecte des Bâtiments de France sera consulté.

Les dossiers sont pré-instruits en Mairie par la commission urbanisme qui donne son avis sur le projet. Les autres exemplaires sont transmis au contrôle de légalité (Préfecture), aux services fiscalité de la DDT, à l'architecte des bâtiments de France et au service des Autorisations du Droit des Sols du Grand Clermont. Les instructeurs de ce dernier étudient la cohérence du dossier avec les règles de l'urbanisme et celle du plan d'urbanisme communal.

La décision finale est signée par le maire puis à nouveau transmise en préfecture qui vérifie la légalité de la décision.

## Combien de dossiers sont traités, en moyenne, sur notre commune ?

Chaque année, la commission urbanisme instruit en moyenne vingt-trois déclarations préalables et une vingtaine de permis de construire.

Le service instructeur du Grand Clermont représente un coût annuel de 6 700€ pour la commune. En effet, chaque dépôt de dossier, même si c'est une modification, est facturé à la municipalité. C'est pourquoi, nous vous demandons d'assurer, autant que possible, la conformité des dossiers déposés.

## A Savoir :

→ Taxes : La municipalité n'a pas prévu d'augmenter la taxe foncière l'année prochaine et la taxe d'habitation devrait être progressivement supprimée pour tous les foyers, selon les mesures gouvernementales.

→ Pour les permis de construire : Huit jours avant l'ouverture du chantier, il est demandé d'informer la mairie afin qu'un constat de l'état des voiries accédant à votre chantier soit établi avec photographies datées.

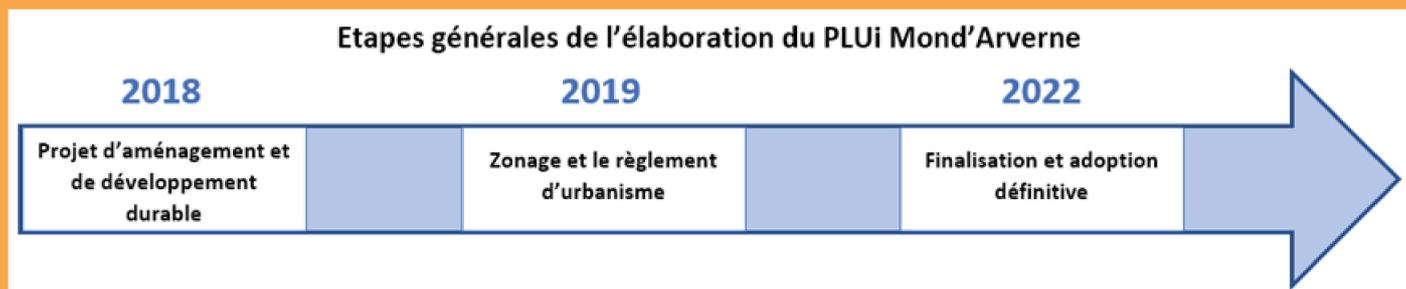
Tout dégât occasionné lors des travaux sera réparé par la mairie à vos frais.

Aucun dépôt de matériaux et de matériels ne sera permis sur le domaine public sans autorisation de la mairie.

Les déchets issus du chantier seront évacués en déchèterie et ne pourront en aucun cas être brûlés sur place. Tout constat de résidus d'incinération de déchets de chantier entraînera un dépôt de plainte.

→ Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) reprend les éléments fondamentaux du PLU communal classique, en adaptant la vision et le projet de territoire à une échelle plus globale et plus pertinente : l'intercommunalité.

Il est en cours d'élaboration sur Mond'Arverne, en concertation avec la commission en charge de l'urbanisme.



## Sources à consulter :

Site internet de la mairie (PLU et zonage)

[www.legrandclermont.com/choisir-sa-procedure](http://www.legrandclermont.com/choisir-sa-procedure) [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319)

[www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31344](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N31344)

En complément, voici quelques numéros  
qui pourraient vous être utiles...

# Numéros utiles

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>15</b><br>SAMU  | <b>17</b><br>POLICE SECOURS   | <b>18</b><br>SAPEURS POMPIERS                                  | <b>14</b><br>NUMÉRO D'URGENCE POUR<br>LES PERSONNES SOURDES<br>ET MALENTENDANTES    |
| <b>112</b><br>NUMÉRO D'URGENCE<br>EUROPÉEN                       | <b>115</b><br>URGENCE SOCIALE   | <b>119</b><br>ENFANCE MALTRAITÉE                               | <b>3919</b><br>VIOLENCE<br>FEMMES INFO  |
| <b>197</b><br>Alerte attentat /<br>enlèvement                    | <b>0 800 47 33 33</b><br>GRDF Urgence Gaz                                 | <b>09 77 40 11 35</b><br>Lyonnaise des eaux<br>SUEZ Urgence    | <b>04 73 91 35 36</b><br>APA (Association de<br>protection des<br>animaux) à Gerzat |
| <b>3624</b><br>Consultations<br>SOS médecins<br>Clermont Ferrand | <b>04 73 84 33 33</b><br>Maison médicale<br>de garde<br>Cournond'Auvergne | <b>0 825 74 20 30</b><br>Pharmacies de<br>garde Puy de Dôme    | <b>04 72 11 69 11</b><br>Centre antipoison<br>à Lyon                                |
| <b>04 73 69 55 57</b><br>Ecole élémentaire<br>Saint Georges      | <b>09 72 50 52 31</b><br>Ecole maternelle<br>Saint Georges                | <b>04 73 68 87 54</b><br>Centre de loisirs<br>Cantine/Garderie |   |

Toute l'équipe municipale  
vous souhaite d'excellentes  
fêtes de fin d'année!

