

# Votre commune vous informe sur l'urbanisme



Commune de  
**Saint-Joseph**

## Mode d'emploi



Madame, Monsieur,

Afin de vous accompagner dans vos projets de travaux, nous avons voulu créer ce document pour vous informer de vos obligations en terme de déclaration. En effet, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Pour vous aider, vous pourrez vous appuyer sur les différents documents communaux structurant sur le site internet de la commune, à savoir :

- Le plan de zonage du PLU qui vous permet de connaître dans quelle zone se situe votre projet.
- Le règlement PLU où se trouve l'ensemble des règles de construction de votre zone.

Avant de commencer tous projets, la commune vous propose de prendre contact ou RDV avec le pôle urbanisme afin de connaître les possibilités et contraintes exigées dans le règlement pour mener celui-ci dans les meilleures conditions.

**Contact :** [secretariat@commune-saint-joseph.fr](mailto:secretariat@commune-saint-joseph.fr)

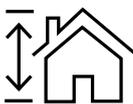
En fonction du projet et du lieu, il existe plusieurs types de demandes qui vous seront détaillés sur la page suivante :



- **La déclaration préalable de travaux (DP)**
- **Le permis de construire (PC)**



- **Le permis d'aménager (PA) :** C'est une autorisation d'urbanisme qui permet à l'administration de contrôler les aménagements réalisés sur un terrain. Celui-ci concerne, par exemple, la création d'un lotissement, d'un camping ou d'aires de stationnement.



- **Le permis modificatif d'un PC ou PA :** Il sert à réaliser des petites modifications de l'aspect extérieur du projet initial et à modifier l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction.



- **Le permis de démolir :** Il concerne les démolitions partielles ou totales d'une construction relevant d'une protection particulière ou située dans un secteur où ce permis est obligatoire. Il est préférable de se renseigner en mairie avant d'entreprendre toute démolition. Le permis de démolir peut être inclus dans un permis de construction si il y a reconstruction.

Toutes ces autorisations font l'objet également d'obligation qui vous incombe comme l'affichage, la déclaration du commencement de vos travaux (DOC) et la déclaration de conformité (DAACT). Vous retrouverez les explications en dernière page.

# Faut-il faire une demande d'autorisation pour mes travaux ?

**DP** Déclaration préalable de travaux

**PC** Permis de construire (PC)

**L'aspect extérieur des constructions existantes va être modifié**

- Création d'une ouverture (porte, fenêtre, velux).
- Changement d'une porte, une fenêtre ou un velux.
- Changement des volets (matériaux, forme ou couleur).
- Changement de votre toiture.
- Ravalement de façade.

**DP**

**Transformation d'un garage en pièce d'habitation :**

- Transformation d'un garage de plus de 5 m<sup>2</sup> de surface close et couverte en pièce de vie.
- Possibilité de rajouter sur le même formulaire la création ou modification d'ouverture.
- La place de stationnement perdue doit pouvoir se faire en extérieur.

**DP**

**Piscine**

- Piscine hors sol installée plus de 3 mois avec une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>.
- Piscine creusée avec une surface supérieure à 10 m<sup>2</sup>.

**DP**

**Changement de destination d'une construction :**  
Modifier l'affectation de tout ou une partie d'un bâtiment en habitation.

- Si pas de modification de la structure porteuse ou de la façade.

**DP**

- Si modification de la structure porteuse ou de la façade.

**PC**

**Nouvelle construction indépendante du bâtiment d'habitation :**  
Pour les clôtures et toutes constructions d'une surface supérieure à 5 m<sup>2</sup>, une autorisation est obligatoire

- Emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Clôtures.

**DP**

- Surface de plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Attention : Pour les surfaces supérieures à 150 m<sup>2</sup> il faudra avoir recours à un architecte.

**PC**

**Extension : Surélévation, véranda, pergola, pièce supplémentaire...**

- En zone A, emprise au sol ou surface plancher comprise entre 5m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>,
- En zone U, sauf exception, emprise au sol ou surface plancher comprise entre 5m<sup>2</sup> et 40 m<sup>2</sup>.

**DP**

- Emprise au sol ou surface plancher supérieure à 20 m<sup>2</sup> en zone A et 40 m<sup>2</sup> en zone U.
- Pour les extensions à partir de 20 m<sup>2</sup> qui portent la surface totale à plus de 150 m<sup>2</sup>, il faut obligatoirement recourir à un architecte.

**PC**

**Attention :** En cas d'absence d'autorisation de travaux, la mairie se verra en capacité d'interrompre ceux-ci jusqu'à la régularisation ou leurs démolitions à défaut de conformité liée au règlement du PLU.

## Quelques définitions pour vous aider...

**Emprise au sol :** Surface de la projection vue du ciel des constructions sur le sol hors débord de toit.

**Hauteur absolue :** Hauteur la plus haute de la construction hors élément accessoire (cheminée, antenne...).

**Surface plancher :** Surface qui correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Attention il faut déduire de celle-ci tout ce qui nous empêche de l'utiliser : mur, isolant, trémie...

**Hauteur relative :** Hauteur d'une construction qui se situe à l'alignement de la voie publique.



## L'affichage

Vous devez afficher votre autorisation sur un panneau, dès la notification de l'arrêté de votre Permis de Construire ou de votre Déclaration Préalable afin d'informer les tiers de votre projet et leur laisser la possibilité d'un recours dans les 2 mois.

Réf. Article R\*424-15 du Code de l'urbanisme.

Le panneau doit être affiché pendant toute la durée des travaux, être visible de la voie publique et ce, au moins 2 mois si les travaux sont d'une durée inférieure à ces 2 mois.

Réf. Articles R\*424-15 à R\*424-19 du Code de l'urbanisme.

## Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C), pour les Permis de Construire ou Permis d'Aménager uniquement :

La déclaration d'ouverture de chantier est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement de ces travaux. Elle doit, obligatoirement, être adressée dès le commencement des travaux.

## Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), pour les Permis de Construire et les Déclarations Préalables :

La DAACT est un document qui permet d'attester auprès de la mairie l'achèvement des travaux et leur conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

Cette déclaration est obligatoire et doit être déposée en mairie à la fin des travaux autorisés par un permis de construire, un permis d'aménager ou une déclaration préalable de travaux. Ce document est demandé par les notaires en cas de revente de la maison.

La mairie dispose d'un délai de 3 mois (voire 5 mois si monument historique ou secteur sauvegardé) à partir de la date de réception de la DAACT pour contester la conformité des travaux.

En cas de non conformité, les agents de la mairie peuvent mettre en demeure par courrier le titulaire de l'autorisation d'urbanisme d'effectuer les travaux nécessaires ou lui demander de déposer un permis de construire modificatif.

Attention : si la régularisation de l'anomalie est impossible, la mairie peut imposer la démolition de la construction.

Réf. Articles L\*462-1 et L\*462-2, articles R\*462-1 à R\*462-10 et article A462-1 du code de l'urbanisme.

Les exemplaires vierges de ces différentes déclarations vous seront fournis à réception de votre arrêté d'acceptation de travaux.

