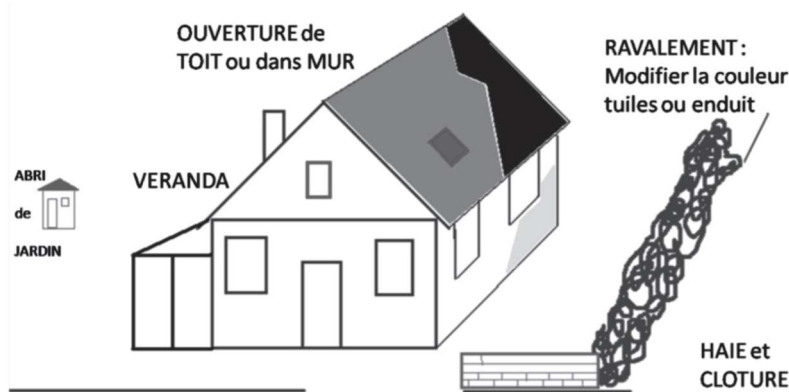


IPermiss de construire ou déclaration préalable ?

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le Code de l'Urbanisme a modifié le régime des Permis de Construire, Déclarations de Travaux, et autres Autorisations liées au Droit des Sols.

Il introduit peu de contraintes supplémentaires, mais tente surtout de simplifier les procédures, et vise à garantir les délais d'instruction, au bénéfice des constructeurs.



TRAVAUX ET AUTORISATIONS D'URBANISME

Ainsi, sont **dispensés de toute formalité**, la création d'une piscine de moins de 10 m², la transformation d'un garage en chambre ou bureau de moins de 10 m²,... un pylône ou une éolienne de moins de 12 m !

Sont soumis à **Déclaration Préalable**, tous les travaux de ravalement, a fortiori s'ils modifient l'aspect extérieur du bâtiment, la création ou l'extension portant sur moins de 20 m² de SHOB(*), les piscines de 10 à 100 m², (si la couverture ne dépasse pas 1.80 m en hauteur), les terrasses de plus de 100 m², ainsi que la création ou la modification des clôtures, en mur ou en grillage. Même sans travaux, le **changement de destination** d'un bâtiment (d'habitation à commerce, d'entrepôt à artisanat,...) y est également soumis.

Le **Permis de Construire** sera exigé comme auparavant pour tous travaux qui modifient le volume du bâtiment ou concernent une ouverture sur un mur extérieur, s'ils modifient les structures porteuses, ou s'ils portent sur une SHOB (*) de plus de 20 m². Une piscine de plus de 100 m², ou avec une couverture de plus de 1.80 m nécessite également un Permis de Construire.

Le **Permis de Construire** ou la **Déclaration préalable** doivent être affichés sur les lieux, **deux mois avant le début des travaux**, sur un panneau de taille normalisée et lisible de la rue.

Déclaration et Permis sont à déposer en mairie, qui doit donner, dans le mois, une information sur le délai d'instruction et l'effet d'une absence de réponse dans ce délai. Il est généralement d'un mois pour une Déclaration préalable, deux mois pour un Permis de Construire simple, un mois supplémentaire est requis si les travaux se situent dans le périmètre protégé du **FORT DE VAROIS**.

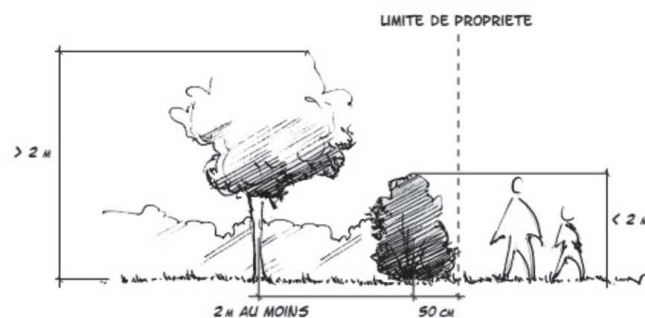
La réforme porte également sur le rôle des Mairies et leur capacité de conseil auprès des propriétaires. Pensez à consulter la Mairie pour tout projet d'aménagement, de travaux ou d'installation : vous y trouverez toutes les infor-

mations nécessaires pour le bon usage des Permis et Déclarations, les Certificats d'Urbanisme, les Permis d'Aménager et de Démolir.

Depuis son approbation en décembre 2006, les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme** remplacent tous les règlements de lotissements de plus de 10 ans. La réglementation locale ou nationale est la meilleure garantie d'un développement urbain respectant le cadre de vie, au bénéfice de tous les habitants.

HAIES - PLANTATIONS

La réglementation nationale d'urbanisme impose que toute plantation située à moins de 2m d'une limite n'exécède pas 2 m de hauteur. Les haies non mitoyennes sont donc implantées à 0,50 m de la limite et ne doivent pas dépasser 2m de hauteur. Elles doivent être taillées pour ne pas déborder sur la propriété voisine ou sur le domaine communal.



En matière de construction, de haies et de clôtures, un contact préliminaire avec le voisinage peut permettre d'éviter bon nombre de nuisances et de complications juridiques.

JPL - Nov 2009

Consultez le P.L.U. sur le site Internet de la commune: <http://Varois et Chaignot.com> pour la réglementation des constructions et clôtures.

(*) SHOB : Surface Hors œuvre Brute = Surface totale de plancher - SHON : Surface Hors œuvre Nette = en gros, la surface habitable.