

URBANISME

La réalisation de travaux

Selon la nature des travaux à réaliser et leur ampleur, les administrés doivent déposer, avant tout démarrage de leur projet, une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir, une déclaration préalable ou ne procéder à aucune formalité.

Les dossiers de permis ou de déclaration préalable doivent être déposés au secrétariat de la mairie.

Le délai d'instruction des dossiers varie de 1 à 5 mois selon l'importance des travaux.

Quelle formalité pour quels travaux ?

Vous trouverez ci-dessous une sélection des travaux les plus courants nécessitant une autorisation d'urbanisme et ceux exemptés de cette obligation.

Attention, dans un souci de simplification, les informations suivantes ne sont pas exhaustives. Elles concernent les travaux les plus fréquents et non les ouvrages ou installations spécifiques. Pour tout projet concernant des travaux non répertoriés dans cette liste, il convient de contacter le service urbanisme de la mairie afin de vérifier la législation applicable.

DISPENSE D'AUTORISATION

Certains travaux très mineurs sont exemptés de toute formalité, mais le pétitionnaire doit tout de même respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme et notamment les règles d'implantation des constructions.

Sont dispensés de toutes formalités :

- Les travaux qui consistent à entretenir, réparer ou remplacer des éléments déjà existants et ne modifiant pas l'aspect extérieur du bâtiment (par exemple : remplacement de tuiles, d'une porte ou d'une fenêtre à l'identique, nettoyage de toiture, entretien clôtures)
- Les ravalements de façade sauf si le bien est situé dans le périmètre de l'Ossuaire de la Mère-Eglise
- Les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est \leq à 5 m² et d'une hauteur \leq à 12 m
- Les terrasses de plain-pied
- Les murs et clôtures $<$ à 2 m de haut et non situé dans le périmètre de l'Ossuaire de la Mère-Eglise
- Les piscines dont la superficie du bassin est \leq à 10 m²

DECLARATION PREALABLE

- Les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'un bâtiment (par exemple : remplacement d'une fenêtre par un autre modèle ou remplacement d'une porte pleine par une porte vitrée, choix d'une nouvelle couleur de peinture)
- Les ravalements de façade dans le périmètre de l'Ossuaire de la Mère-Eglise
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5m² et 20 m²
Pour les extensions sur une construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans la zone urbaine
- Les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher ne dépassent pas 5 m² mais dont la hauteur est $>$ à 12 m
- Les murs dont la hauteur est \geq à 2 m

- Les murs et clôtures < à 2 m situés dans le périmètre de l'Ossuaire de la Mère-Eglise
- Les changements de destination d'un bâtiment existant (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même s'il n'y a pas de modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute nouvelle construction à l'exception des constructions dispensées de toute formalité et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux sur construction existante :

- création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol > à 20 m²
- en zone urbaine, création d'une surface de plancher ou d'emprise au sol > 40m² OU > à 20 m² et ≤ à 40 m² ayant pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de 150 m².
- ayant pour effet de modifier les structures porteuses du bâtiment ou sa façade lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination.
- qui portent sur un immeuble se situant dans le périmètre de l'Ossuaire de la Mère-Eglise

PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition située dans le périmètre de 500 m de l'Ossuaire de la Mère-Eglise doit être précédée d'un permis de démolir.

Le contrôle du respect des formalités

A la fin de ses travaux, le pétitionnaire doit déposer en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité de ses travaux (DAACT). Il permet de déclarer que la totalité de ses travaux soit terminée (jusqu'au crépis et aux plantations) et qu'ils sont en conformité par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée.

La mairie dispose d'un délai qui varie de 3 mois à 5 mois selon le cas pour effectuer une visite de recellement et contester le cas échéant la conformité des travaux.

Questions fréquentes :

Qu'est-ce que l'emprise au sol et la surface de plancher ? Quelle est la différence ?

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs surfaces comme l'épaisseur des murs, les escaliers et ascenseurs ou encore les combles non aménagés. Si vous avez des lieux où la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, vous pourrez également les déduire. La surface de plancher augmente avec le nombre des étages.

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol de votre habitation lorsque le soleil est à la verticale de votre habitation. Cette projection au sol inclut les débords et surplombs. Il faut donc prendre en compte les balcons, les terrasses, les préaux.

L'emprise au sol est utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet

de construction est soumis à une demande de permis de construire ou une déclaration préalable. Elle sert également à apprécier si un projet de construction doit recourir à un architecte.

Il est essentiel de comprendre ces deux notions pour connaître le type d'autorisation nécessaire à votre futur projet de construction ou d'extension. En effet, la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol. Votre projet peut donc être soumis à déclaration préalable même si la surface de plancher est inférieure à 5m².

Les constructions non closes, comme les hangars, les pergolas et les espaces de stationnement, sont exclues de la surface de plancher, mais incluses dans le calcul de l'emprise au sol, ils peuvent donc être soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme.

Quelles sont les règles pour un mur de clôture ?

Votre mur y compris le chaperon (haut du mur en forme de toit) doit respecter une hauteur minimum de 2,60 mètres (Rappel : Déclaration préalable à déposer à partir de 2m). Dans tous les cas, le mur doit être installé sur la limite de votre terrain, et non à cheval sur la limite séparative de votre terrain et celui de votre voisin. Si la clôture empiète sur le terrain de votre voisin, même de quelques centimètres, celui-ci pourra obtenir sa démolition en effectuant un recours devant le tribunal de grande instance.

Vous possédez un mur mitoyen ?

Concernant l'entretien, la réparation et la reconstruction d'un mur mitoyen, les travaux se font d'un commun accord et à frais commun. Si le propriétaire d'un mur mitoyen fait exécuter des travaux sur le mur sans l'accord du voisin (excepté pour une urgence : mur menaçant ruine), les frais restent à sa charge.

Chaque propriétaire est responsable des dégradations qu'il cause au mur. S'il y a dégradation, le propriétaire responsable peut être condamné à assumer seul les frais de remise en l'état.

Enfin, le propriétaire d'un mur mitoyen peut, seul et à ses frais, décider de rehausser le mur mitoyen ou d'augmenter son épaisseur. Dans ce cas, la partie supérieure du mur surélevé ou augmenté appartient exclusivement au voisin qui a fait les travaux. Les frais d'entretien de cette partie restent alors à sa charge exclusive.

Vous souhaitez construire un abri de jardin ?

Les abris de jardins sont limités à un seul par unité foncière et ne doivent pas excéder 3.25 mètres de hauteur. L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 16 m².

En dessous d'une surface de plancher et d'emprise au sol de 5 m², vous n'avez pas besoin de déposer une déclaration préalable en revanche vous devez respecter les règles d'implantation du Plan Local d'Urbanisme.

Attention à ne pas oublier de prendre en compte la surface taxable. En effet, dès lors que vous construisez une annexe (abri, cabane, garage) dans votre jardin, pour laquelle un permis de construire ou une déclaration préalable est nécessaire, vous êtes soumis à la taxe d'aménagement.

La permission d'occupation du domaine public

Toute occupation, même très temporaire, d'un terrain appartenant au domaine public, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de votre mairie.

Qu'est-ce que l'occupation du domaine public ?

- pose d'une benne à gravats devant chez vous.
- pose d'un échafaudage sur le trottoir.

- réservation d'une place de stationnement pour le camion de déménagement.
- organisation d'une manifestation par une association : une course à vélo, une course à pied, un carnaval, une foire...
- installation de tous objets sur le domaine public (trottoir...).

La consultation de documents

- le plan de zonage du PLU (plan local d'urbanisme)
- le règlement du PLU
- le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)
- le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

sont consultables

- sur le site de la mairie : www.conflans-en-jarnisy.fr
- sur rendez-vous à prendre au secrétariat de la mairie.

- le cadastre

peut être consulté

- sur rendez-vous à prendre au secrétariat de la mairie
- sur le site www.cadastre.gouv.fr (avec possibilité d'impression).

Le conseil en Architecture

La commune de Conflans étant adhérente du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Conseil Départemental de Meurthe-et-Moselle, les propriétaires peuvent bénéficier gratuitement d'informations et de conseils en architecture (notamment sur le ravalement des façades).

Tél : 03.83.94.51.78

Mail : caue@caue54.departement54.fr

Site : www.caue54.com

Aides aux économies d'énergie :

Centre d'Amélioration du Logement (CAL):

Les aides financières selon ressources et accompagnement technique en direction des propriétaires occupants, pour améliorer les logements énergivores nécessitant des travaux d'isolation thermique, chauffage central, menuiseries extérieures

2^e et 4^e mercredi de chaque mois de 13h30 à 15h30 sur rendez-vous au 03 83 30 80 60

au Centre Intercommunal d'Action Sociale – Espace Gilbert Schwartz – Entrée B – 3^e étage 5 rue Clément Humbert 54800 JARNY

Mail : cal@cal54.org

Espace Info Energie Lorraine (EIEL)

Informations, conseils gratuits personnalisés et neutres par des spécialistes, sur toutes les questions liées à l'habitat et à l'énergie (aides financières possibles, chaudières performantes, rénovation, isolation, panneaux solaires, réalisation de diagnostics énergie...)

Centre Intercommunal d'Action Sociale – Espace Gilbert Schwartz – Entrée B – 3^e étage 5 rue

Clément Humbert. 54800 JARNY sur rendez-vous au 06.74.32.05.40

site internet : www.eie-lorraine.fr