



VILLE DE
SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR

GUIDE

DE

L'URBANISME

SOMMAIRE

**QUE SAVOIR ET FAIRE AVANT
LE DÉPÔT D'UNE DEMANDE
D'URBANISME..... 4 > 18**

**QUE SAVOIR ET FAIRE APRÈS
L'OBTENTION D'UNE DEMANDE
D'URBANISME..... 19 > 20**

GLOSSAIRE..... 21 > 23

CONTACTS ET SITES UTILES..... 24

Le service de la mairie de Saint-Didier-au-Mont-d'Or reste à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires.

Accueil du public sur RDV

- Mercredi : 9h - 12h
- Jeudi : 9h - 12h

Demandes par mail

Permanences téléphoniques

- Lundi : 14h - 16h30
- Mardi : 14h - 16h30



Contact :

04 78 35 85 25

urbanisme@stdidier.com

www.mairie-stdidideraumontdor.fr



Didier VERDILLON
Adjoint à l'Urbanisme

Vous souhaitez construire votre maison ?
L'agrandir ? Édifier un garage, un abri de
jardin, une piscine ? Poser une clôture ?

L'instruction d'une demande d'urbanisme
permet à la commune et à la Métropole de
vérifier la conformité du projet au regard
des dispositions d'urbanisme.

Mais tous les travaux, constructions,
aménagement et installations ne sont pas
soumis à autorisation d'urbanisme.

Quand ils le sont, quels sont les grands
principes à connaître avant de déposer un
dossier ? Et quel type de dossier déposer ?
Quelle réglementation s'applique ?

À l'inverse quand aucune autorisation
d'urbanisme n'est nécessaire, ai-je pour
autant le droit de faire ce que je veux ?

Ce guide a vocation à constituer une boîte à
outils. Pour le porteur de projet, il s'emploie
à présenter les différentes démarches, du
dépôt de la demande jusqu'à la fin du chantier.
Ce guide s'adresse aussi à tous ceux qui
souhaitent approfondir leurs connaissances
sur l'application du droit des sols.

Malgré sa recherche d'exhaustivité, la forme
concise de ce guide ne permet pas d'identifier
tous les cas qui pourraient naître de situations
particulières.

QUE SAVOIR ET FAIRE AVANT LE DÉPÔT D'UNE DEMANDE D'URBANISME ?

TOODEGO LE GUICHET NUMÉRIQUE DE LA MÉTROPOLE	p.5
LES RÈGLES DE FOND OPPOSABLES AUX DEMANDES D'URBANISME	p.6
PLAN CADASTRAL ET PLU : QUELLES DIFFÉRENCES	p.7
LES TRAVAUX DISPENSÉS D'AUTORISATION D'URBANISME	p.8
LES DEMANDES D'URBANISME, QUELQUES GÉNÉRALITÉS	p.9
LE CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME	p.10
COMMENT CONSTITUER LE DOSSIER DE DEMANDE	p.17
LES DÉLAIS D'INSTRUCTION	p.18



TOODEGO LE GUICHET NUMÉRIQUE DE LA MÉTROPOLE

La plateforme de services numériques de la Métropole vous permet aujourd'hui d'obtenir quasi instantanément des renseignements d'urbanisme.




MON TABLEAU DE BORD

TOUTS LES SERVICES

AUTOUR DE MOI

MES NOTIFICATIONS

 <p>GRAND LYON L'ACHAT D'UN BIEN À LA MÉTROPOLE GRAND LYON</p> <p>PLUS D'INFOS</p>	 <p>GRAND LYON CLASSEMENT D'UNE VOIE ROUTIÈRE GRAND LYON</p> <p>PLUS D'INFOS</p>
 <p>GRAND LYON DÉCLASSEMENT D'UN ESPACE PUBLIC GRAND LYON</p> <p>PLUS D'INFOS</p>	 <p>GRAND LYON LA DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC GRAND LYON</p> <p>PLUS D'INFOS</p>
 <p>TOODEGO FORMALITÉS D'URBANISME TOODEGO</p> <p>PLUS D'INFOS</p>	 <p>GRAND LYON UNE OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC GRAND LYON</p> <p>PLUS D'INFOS</p>
 <p>GRAND LYON LA VENTE D'UN BIEN À LA MÉTROPOLE GRAND LYON</p> <p>PLUS D'INFOS</p>	
 <p>GRAND LYON QUESTION VOIRIE GRAND LYON</p>	



La rubrique urbanisme va s'étoffer dans les prochains mois pour accompagner la dématérialisation de la réception et de l'instruction des demandes d'urbanisme.



LES RÈGLES DE FOND OPPOSABLES AUX DEMANDES D'URBANISME

Les demandes d'urbanisme doivent être conformes aux dispositions d'urbanisme affectant l'occupation et l'utilisation des sols, c'est-à-dire aux règles définies :

- par le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- par les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les servitudes

Les servitudes sont des obligations pesant sur les immeubles, par l'effet d'un usage, d'une convention, d'un texte législatif ou réglementaire. On distingue :

- les servitudes privées, qui impliquent un fond servant et un fond dominant ; elles sont régies par le droit privé. Exemple : servitude de passage.
- les servitudes administratives, qui régissent l'utilisation du droit du sol au nom de l'intérêt général.

Ces dernières incluent :

- les servitudes d'urbanisme : le PLU
- les servitudes d'utilité publique (ex: secteurs protégés) : le PLU comporte en annexe la liste des SUP en vigueur.

Le PLU : une servitude d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui fixe, pour l'ensemble d'un territoire communal ou intercommunal, les règles d'utilisation des sols (hauteur, implantations des constructions par rapport aux voies publiques, ...).

Depuis 2019, le PLU opposable sur le territoire de Saint-Didier-au-Mont-d'Or est le PLU-H (Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat) de la Métropole de Lyon.

Pour le consulter :

<https://pluh.grandlyon.com>



Attention : dans certains cas, le PLU antérieur peut encore s'appliquer pendant quelques années, notamment dans les règlements opposables des lotissements.



PLAN CADASTRAL ET PLU : QUELLES DIFFÉRENCES ?

Le cadastre est l'ensemble des documents qui recensent et évaluent les propriétés foncières de chaque commune.

Accessible en ligne sur www.cadastre.gouv.fr, le plan cadastral est un document graphique qui représente tout le territoire de la commune en plusieurs sections cadastrales (parties du territoire), lesquelles comportent les numéros et les limites des par celles.

L'emprise des bâtiments est également représentée à titre indicatif.

Le plan cadastral a une valeur fiscale.

Il sert de base pour le calcul des impôts locaux.

Contrairement au PLU et aux SUP, il ne détermine pas les droits à bâtir ni des contraintes d'implantation.

Il ne fixe pas non plus les limites de propriété.

Pour délimiter les limites d'un terrain, il convient de faire établir un bornage par un géomètre expert.

Plan cadastral



PLU-h - Plan de zonage





LES TRAVAUX DISPENSÉS D'AUTORISATION D'URBANISME

Sont dispensés de toute formalité d'urbanisme :

- Les travaux d'entretien ou de réparation ordinaire ;
- Les travaux sur construction existante identifiés page 11 (exemple : aménagement d'une partie minime du garage en surface de plancher) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2 mètres et qui portent sur une superficie inférieure à 100m².

Sont dispensés de toute formalité d'urbanisme, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur protégé (ils nécessitent dès lors le dépôt d'une déclaration préalable) :

- Les constructions nouvelles identifiées page 10 ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10m² ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2m, sauf s'ils constituent des clôtures ;
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les terrasses de plain-pied ;

Par ailleurs, ne nécessitent pas d'autorisation d'urbanisme les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont implantés pour une durée n'excédant pas 3 mois.

Exemple : une piscine hors sol installée uniquement pendant l'été.

À l'issue de cette durée, les lieux doivent être remis dans leur état initial.

Nota : en secteur protégé, la durée de 3 mois est limitée à 15 jours.





LES DEMANDES D'URBANISME, QUELQUES GÉNÉRALITÉS

Qui peut déposer une demande d'urbanisme ?

Peut déposer une demande d'urbanisme le propriétaire du terrain, son mandataire ou une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par lui à exécuter les travaux.

Plusieurs propriétaires peuvent demander ensemble une autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, ils joignent au formulaire de demande une fiche complémentaire / autres demandeurs (à télécharger sur [www.service-public.fr / particuliers/vosdroits/R55969](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R55969)) dans laquelle ils déclinent leurs identités et coordonnées.

Dans le cadre d'une propriété en indivision, la demande d'autorisation d'urbanisme peut être déposée par un seul indivisaire.

Dans quel cas le recours à architecte est-il obligatoire ?

La demande de permis de construire est nécessairement signée par un architecte lorsqu'elle est effectuée par un particulier dont le projet crée ou contribue à dépasser 150m² de surface de plancher par construction à destination autre qu'agricole.

Le recours à architecte est obligatoire quand le permis de construire est présenté par une personne morale (SCI, SA, SARL,...).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les destinations agricoles.

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du « droit des tiers ».

De manière générale, elles ne vérifient pas si le projet respecte les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation d'urbanisme respecte les règles d'urbanisme.

Les autorisations d'urbanisme ne vérifient pas le respect de toutes les réglementations applicables.

Exemple : Les dispositifs de publicité, d'enseignes ou de pré-enseignes sont soumises aux autorisations au titre du code de l'environnement.



Important : En cas de litige entre voisins, pour des sujets de droits privés (arbres, nuisances, mitoyenneté,), un médiateur est à votre disposition sur RDV à la mairie d'Ecully - 04 78 18 10 00



LE CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Il est déterminé en fonction soit de la nature du projet, soit de sa situation dans un secteur particulier, soit de sa surface.

Ainsi, afin de déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet, il convient dans un premier temps d'examiner sa surface de plancher par rapport au seuil prévu par les textes puis, si besoin, son emprise au sol par rapport à ce même seuil.

Selon les cas, soit il suffit que l'une ou l'autre des valeurs dépasse ou n'atteigne pas un certain seuil, soit il convient de s'assurer que les deux valeurs sont bien conformes à ce seuil.

Si le projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, il convient de déposer une seule demande et d'utiliser un seul formulaire.

► Nouvelle construction

	En droit commun		En secteur protégé	
	Hauteur ≤ à 12m	Hauteur > à 12m	Hauteur ≤ à 12m	Hauteur > à 12m
ES et SDP ≤ à 5m	dispense (R.421-2a)	DP (R.421-9c)	DP (R.421-11a)	PC (R.421-1)
ES et SDP > à 5m et ES ≤ à 20m ² et SDP ≤ à 20m ²	DP (R.421-9a)			
ES ou SDP > à 20m ²	PC (R.421-1)			

- SDP = surface de plancher / ES = emprise au sol
- DP = déclaration préalable / PC = permis de construire
- Entre parenthèses : référence à l'article du Code de l'urbanisme

► Travaux sur constructions existantes

	En zone U du PLU		Autres zones du PLU
	Travaux ayant pour effet de porter la SDP au-delà de 150m ²		/
	oui	non	/
ES et SDP ≤ à 5m ² sans modification de l'aspect extérieur	Dispense (R.421-13)		
ES ou SDP > à 5m ² et ES ≤ à 20m ² et SDP ≤ à 20m ²	DP (R.421-17f)		
ES ou SDP > à 20m ² et ES ≤ à 40m ² et SDP ≤ à 40m ²	PC (R.421-17f et R.421-14b). Architecte obligatoire	DP (R.421-17f)	PC (R.421-14a)
ES ou SDP > à 40m ²	PC (R.421-14a et b)		
Transformation > 5m ² de surface close et couverte non comprise dans la SDP de la construction en un local constituant de la SDP	DP (R.421-17g)		

Nota : des dispositions différentes s'appliquent aux destinations agricoles

- SDP = surface de plancher / ES = emprise au sol
- Secteur protégé = périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement
- Entre parenthèses : référence à l'article du Code de l'urbanisme

► De la surface taxable à la surface de plancher

Fiche d'aide pour déterminer la surface taxable et la surface de plancher
(cas de l'habitat individuel)

	Somme des surfaces au plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres
-	Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier
-	Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80
=	Surface taxable créée
-	Les surfaces de planchers aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres. Ce qui correspond à la surface taxable créée des locaux clos et couverts à usage de stationnement (à faire figurer dans le cerfa)
=	Surface taxable créée de la ou des constructions, hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (à faire figurer dans le cerfa)
-	Les surfaces de planchers des combles non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
=	Surface de plancher (à faire figurer dans le cerfa)

Nota : des dispositions différentes s'appliquent pour l'habitat collectif

► La déclaration préalable de travaux (DP)

Une DP est obligatoire notamment dans les cas suivants :

1. Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction existante.

Ex : remplacement d'une fenêtre ou d'une porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade, de la pose d'un bloc de climatisation en façade, changement de la toiture,...

Attention : si les modifications de façade ou de structures porteuses s'accompagnent d'un changement de destination de la construction, il appartient de déposer une demande de permis de construire.

2. Travaux sur construction existante/extension (identifiés en page 11).

3. Transformation d'un garage en surface de plancher.

Attention : En transformant votre garage en pièces, vous supprimez une ou plusieurs places de stationnement. Le PLU peut comporter des règles concernant la création des aires de stationnement. Dans ce cas, vous devez compenser en réalisant une ou plusieurs autres places sur votre terrain.

4. Nouvelle construction (de faible dimension),

5. Construction d'une piscine (enterrée ou hors-sol) non couverte, quand la superficie de bassin est supérieure à 10m² et inférieure ou égale à 100m². Pour une piscine couverte, la couverture fixe ou mobile doit avoir une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. Les piscines situées en secteur protégé doivent faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable quelles que soient les dimensions du bassin, à condition que celles-ci soient inférieures à 100m². Au-delà de ce seuil, il convient de déposer une demande de permis de construire.

6. Changement de destination.

Attention : 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.

7. Clôture, sauf si elle est nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

8. Mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2m ne constituant pas une clôture. Lorsqu'ils sont implantés dans un secteur protégé, les murs doivent être précédés d'une déclaration préalable, quelle que soit leur hauteur.

9. Lotissements non soumis à permis d'aménager

10. Affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100m²

11. Coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au PLU

12. Coupes et abattages d'arbres que le PLU identifie comme étant remarquables;

coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Végétalisés à Valoriser (EVV) du PLU; tout élément identifié dans les Périmètres d'Intérêt Patrimoniaux (PIP) du PLU

13. Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables et les abords des monuments historiques, les travaux, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, ayant pour effet de modifier l'aménagement des espaces non bâtis autour d'un bâtiment existant.

Formulaires Déclarations Préalables (DP)

Cerfa n° 13703 : déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.
Nota : ce cerfa identifie les projets portant sur une maison individuelle et/ou sur la réalisation d'annexe à une maison individuelle (ex : garage, piscine, clôture).

Cerfa n° 13702 : déclaration préalable (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager)

Cerfa n° 13404 : déclaration préalable (constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis)

Nota : ce cerfa est le plus généraliste des trois. Il permet de couvrir tous les projets soumis à déclaration préalable.

► Le permis de construire (PC)

Il est généralement exigé pour la réalisation de constructions, installations et travaux d'une certaine importance.

sa superficie, et dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 m ;

Un permis de construire est obligatoire notamment dans les cas suivants :

1. Nouvelle construction (cf p10)
2. Piscine dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m². Il en est de même pour une piscine couverte quelle que soit

3. Travaux sur construction existante/extension (cf p11)
4. Changement de destination et travaux modifiant la structure porteuse ou la façade de la construction ;
5. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Formulaires Permis de Construire (PC)

Cerfa n° 13406 : demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions.

Nota : c'est le formulaire le plus répandu. Il permet de créer jusqu'à deux logements

Cerfa n° 13409 : demande de permis de construire comprenant ou non des démolitions.

Nota : ce formulaire doit être utilisé à partir de deux logements à créer.

► Le permis d'aménager (PA)

Le permis d'aménager concerne le plus souvent la création d'un lotissement avec réalisation de voies, d'espaces ou d'équipements propres au lotissement, communs à plusieurs lots et à la charge du lotisseur.

Nota : Si la surface de terrain à aménager est

supérieure à 2 500 m², il est nécessaire de recourir à un architecte, ou à un paysagiste-concepteur.

En secteur protégé, tout lotissement est soumis à permis d'aménager, même lorsqu'il n'est constitué que d'un lot et qu'aucun aménagement n'est à réaliser par le lotisseur.

Formulaire demande de permis d'aménager

Cerfa n° 13409

► Le permis de démolir (PD)

Un permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction :

- Inscrite au titre des monuments historiques
- Identifiée au PLU comme étant un Élément Bâti Patrimonial.

Par ailleurs, un permis de démolir est exigé préalablement à la démolition partielle ou totale d'une construction située dans un des secteurs suivants :

- Abords des monuments historiques

- Site inscrit ou site classé ou en instance de classement
- Périphérie d'Intérêt Patrimonial (PIP) du PLUH

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.

Formulaire demande de permis de démolir

Cerfa n° 13405

► Modification d'un permis en cours de validité

Lorsqu'un permis de construire ou d'aménager a été accordé, son titulaire peut en obtenir la modification en déposant un permis modificatif. Pour cela :

- Le permis doit être en cours de validité : L'achèvement des travaux ne doit pas être déclaré en mairie.

Le permis modificatif ne constitue pas un nouveau permis. Aussi, la durée de validité

de l'autorisation initiale est conservée sans être augmentée.

- Les modifications doivent être limitées : Une nouvelle demande de permis de construire est nécessaire pour apporter des modifications plus importantes.

Nota : les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à la date de la délivrance du permis modificatif.

Formulaire demande de modification d'un permis délivré en cours de validité


Cerfa n° 13411

► Transfert d'un permis en cours de validité

Un permis de construire ou d'aménager peut être transféré à une autre personne physique ou morale. La demande de transfert doit être présentée par le futur titulaire du permis.

Pour pouvoir transférer un permis, il faut :

- que le permis soit en cours de validité,
- que le titulaire du permis donne son accord au futur titulaire sur ce transfert.




Attention : Pour pouvoir être transféré à une personne morale, le permis initial doit avoir été établi par un architecte.

Formulaire demande de transfert d'un permis en cours de validité

Cerfa n° 13412

► Comment constituer le dossier de demande ?



Attention : Le dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents fournis. En cas de fausse déclaration, le demandeur s'expose à une annulation de la décision et à des sanctions pénales. Par ailleurs, les documents fournis le sont sous son entière responsabilité.

Pour qu'un dossier soit complet, le formulaire cerfa doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de dépôt des pièces jointes.

Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si des pièces sont oubliées ou si les informations nécessaires à l'examen de la demande ne sont pas présentes, l'instruction du dossier ne pourra pas débiter.

► Les délais d’instruction

	En doit commun	En secteur protégé
Déclaration préalable	1 mois	2 mois
Permis de construire portants ur une maison individuelle / Permis de construire portants sur une maison individuelle modificatif	2 mois	3 mois
Permis de construire / Permis de construire modificatif	3 mois	4 mois
Permis d’aménager / Permis d’aménager modificatif	3 mois	4 mois
Transfert de permis	2 mois	2 mois
Permis de démolir	2 mois	3 mois
Déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux	3 mois	5 mois

secteur protégé = périmètre d’un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement

Pendant le premier mois d’instruction, si la mairie réclame des pièces manquantes, le délai d’instruction est interrompu.

Le demandeur ou son représentant dispose alors de 3 mois pour compléter son dossier.

S’il n’a pas fourni les pièces manquantes à l’issue de ces trois mois, sa demande sera considérée comme rejetée.

Ainsi, le délai d’instruction débute à compter de la réception en mairie du dossier complet.



QUE SAVOIR ET FAIRE APRÈS L'OBTENTION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

**AFFICHAGE DE L'AUTORISATION
D'URBANISME SUR LE TERRAIN p.20**

**DURÉE DE VALIDITÉ D'UNE AUTORISATION
D'URBANISME p.20**

**LA DÉCLARATION D'OUVERTURE
DE CHANTIER p.21**

**LA DÉCLARATION ATTESTANT
L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ
DES TRAVAUX p.21**



AFFICHAGE DE L'AUTORISATION D'URBANISME SUR LE TERRAIN

Dès la notification de la décision favorable ou dès la date d'acquisition du permis tacite ou de la non-opposition à déclaration préalable, il appartient au titulaire de l'autorisation d'informer les tiers de son projet en procédant à un affichage sur le terrain, sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau devra être installé de façon à ce que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public et, ce, pendant toute la durée des travaux.

À partir du premier jour de cet affichage et pendant deux mois, les tiers peuvent exercer un recours contre cette autorisation d'urbanisme.



DURÉE DE VALIDITÉ D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Le permis de construire, d'aménager, de démolir ou la déclaration préalable de travaux ont une durée de validité de trois ans. L'autorisation est périmée si les travaux n'ont pas commencé dans les trois ans ou si, passé ce délai, ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

Deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, le bénéficiaire de l'autorisation peut demander la prolongation de son autorisation s'il ne peut pas commencer les travaux dans les trois ans ou si, passé ce délai, il prévoit d'interrompre le chantier durant plus d'un an. L'autorisation peut être prolongée 2 fois pour une durée d'un an.



LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

La Déclaration d'Ouverture de Chantier

Avant de commencer les travaux, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) doit être adressée à la mairie par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme.

La DOC est un document qui permet de signaler à la mairie le commencement des travaux. Elle doit obligatoirement être adressée dès le commencement des travaux.

Formulaire Déclaration d'Ouverture de Chantier

Cerfa n° 13407



LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

La **Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (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 à la fin des travaux autorisés par un permis de construire, un permis d'aménager ou une déclaration préalable de travaux. Seul le permis de démolir

n'est pas concerné par cette déclaration.

En fonction du projet, des pièces complémentaires sont à joindre à cette déclaration.

Ainsi, pour tous les travaux de construction ou d'extension soumis à permis de construire, il convient de joindre à la DAACT une attestation indiquant que la construction respecte bien la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Formulaire Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

Cerfa n° 13408



GLOSSAIRE

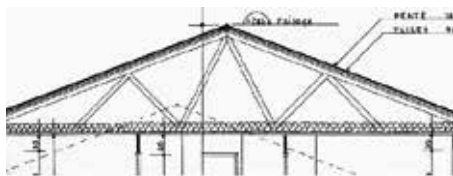
(d'après de lexique national d'urbanisme
et la circulaire ministérielle du 3 février 2012)

Une clôture peut être constituée d'un grillage, d'un mur ou de tout autre élément permettant de fermer un terrain.

Combles d'une construction :

Les combles sont considérés comme non aménageables et ne sont donc pas pris en compte dans la surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 m, uniquement dans les cas suivants :

- soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
- soit en raison de l'encombrement de la charpente



Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Une nouvelle construction est indépendante des autres constructions. Cela peut être une maison, un abri de jardin, un local technique, un pool-house, un abri-voiture, un garage...

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destinations et changement de destination

Le code de l'urbanisme définit cinq destinations elles-mêmes divisées en sous-destinations, qu'il est possible d'attribuer pour une surface existante.

Le changement de destination consiste à modifier la destination de tout ou partie d'un bâtiment. Changer la destination consiste à passer de l'une à l'autre des destinations. Par exemple : transformer des bureaux en hôtel ou transformer une habitation en commerce. Les changements de destination sont **soumis à permis de construire** lorsqu'ils sont réalisés avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade. Dans les autres cas, les changements de destination sont **soumis à déclaration préalable**.

Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme.

Nota : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Ainsi, transformer un garage existant, attenant à une maison d'habitation, en chambre n'est pas un changement de destination.

Extension : **agrandissement** d'une **construction existante** présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension modifie le volume de la construction. **L'extension peut être verticale** (par surélévation ou excavation) **ou horizontale**, lorsque l'emprise au sol de la construction est modifiée.

L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Dans le cas contraire, les travaux sont considérés comme une construction nouvelle. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Emprise au sol : au sens de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont ainsi pris en compte dans l'emprise au sol : l'épaisseur des murs extérieurs de la construction, les balcons, les auvents.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (bandeaux, corniches et les marquises) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Attention : cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par le PLU pour l'application de ses propres règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher

closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. Pour déterminer la surface de plancher de votre projet, vous pouvez utilement vous reporter à la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher.



Emprise au sol



Surface plancher



Maison individuelle : en application de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, une maison individuelle est un immeuble à usage d'habitation ou immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage.

Secteur protégé : périmètre d'un site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques ou site classé ou en instance de classement

Un terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.



CONTACTS UTILES



Pour consulter et télécharger le PLU-H de la Métropole de Lyon :

 <https://pluh.grandlyon.com>

Pour obtenir les formulaires cerfa :

 service-public.fr


Pour prendre connaissance de la réglementation thermique 2012 :

 rt-batiment.fr

Pour vous accompagner dans votre projet architectural :

Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement Rhône Métropole :

 6 bis quai Saint Vincent – 69001 LYON

 04 72 07 44 55

 www.caue69.fr

Pour savoir si votre projet répond aux exigences de protection des abords des Monuments Historiques et des sites patrimoniaux remarquables :

UDAP du Rhône et de la Métropole de Lyon

 Le Grenier d'abondance

6, quai Saint-Vincent 69001 LYON


 04 72 26 59 70

 udap69@culture.gouv.fr

Pour accéder à des données cartographiques, vues aériennes, parcelles :

 www.geoportail.gouv.fr

Pour s'informer sur la mise en place de la dématérialisation des autorisations d'urbanisme :

 www.cohesion-territoires.gouv.fr/dematerialisation-des-autorisations-durbanisme

Pour être accompagné dans la rénovation de son logement :

Ecoreno'v – Agence Locale de l'énergie et du Climat de la Métropole de Lyon

 14 place Jules Ferry - 69006 Lyon

 04 37 48 25 90

 www.alec-lyon.org

Pour consulter le cadastre :

 www.cadastre.gouv.fr

Pour déclarer vos travaux à l'administration fiscale :

Service des Impôts des Particuliers (SIP) du centre des finances publiques

 04 72 10 44 50

Pour obtenir la matrice cadastrale d'un terrain : Service départemental des impôts foncier de Lyon

 04 78 63 33 00

 www.impots.gouv.fr

En cas de litige entre voisins, pour des sujets de droits privés (arbres, nuisances, mitoyenneté) Service de médiation de la mairie d'Écully

 04 78 18 10 00

SAINT-
-DIDIER
AU-MONT-
D'OR