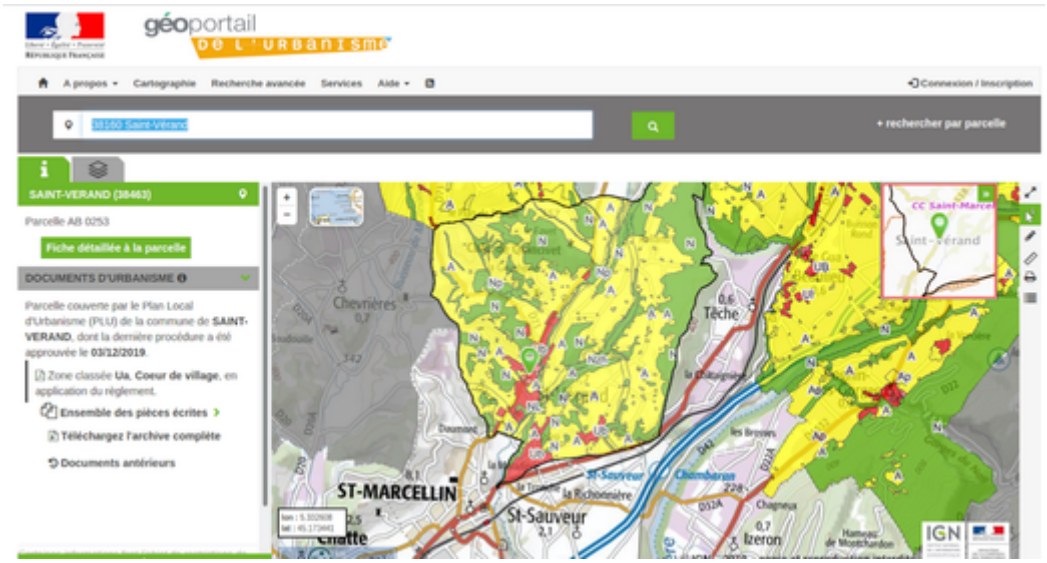
Documents du PLU

Le PLU de la commune est en ligne sur le géoportail de l'urbanisme.

Le Géoportail de l'urbanisme est la plateforme nationale de diffusion et de consultation des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique. Il permet de rendre les informations urbanistiques accessibles à tous.

Deux méthodes sont possibles en cliquant sur le lien choisi :

- Accès direct au **géoportail de l'urbanisme de la commune**
- Accès au **géoportail de l'urbanisme**
  - puis, taper "38160" et sélectionner "38160 Saint-Vérand"
  - puis, sélectionner "rechercher" (icone de la loupe)



- La partie droite de l'écran donne accès aux différentes parcelles
- sélectionnez la parcelle qui vous intéresse
- La partie gauche de l'écran donne accès aux documents

Avant les travaux

Rappel des règles d'urbanisme

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même si elle ne comporte pas de fondations, doit au préalable obtenir un permis de construire.

Nous vous rappelons que tous les travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'une construction, d'en changer la destination, de créer de la surface de plancher, de modifier le volume du bâtiment, de percer ou d'agrandir une ouverture sont soumis à l'obligation de déposer une demande d'autorisation.

Il est important de respecter cette réglementation, faute de quoi vous seriez en infraction avec le Code de l'urbanisme.

Selon la nature des travaux envisagés, il peut s'agir d'une simple déclaration préalable, ou d'un permis de construire.

Qu'est ce qu'un permis de construire ou une déclaration préalable ?

Qu'est ce qu'un permis de construire ou une déclaration préalable ?

Le permis de construire est le document administratif nécessaire pour réaliser un projet allant de la maison individuelle jusqu'à l'immeuble de grande hauteur.

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers.

Il revient au demandeur de vérifier à ce titre si son projet respecte les règles du code civil ou d'éventuelles servitudes de droit privé ayant fait l'objet d'une convention privée antérieure, ainsi que les problèmes de vue, d'ensoleillement, les accords de mitoyenneté, les servitudes de passage, qui peuvent s'appliquer à un terrain et être mentionnés sur l'acte de propriété.

Il permet de vérifier que la construction envisagée respecte les différentes règles régissant le droit à construire : règles d'urbanisme (code de l'urbanisme, Plan Local d'Urbanisme), surface, hauteur, aspect, destination de la construction, sécurité, etc.

Le permis de construire est exigible pour la construction ou la modification de toutes les constructions fixes.

Une procédure légèrement simplifiée (déclaration préalable) est applicable pour les constructions ne créant pas de surface de plancher supérieure à 20m² : petites constructions, modifications de bâtiments existants n'augmentant pas la surface des planchers, aménagements visibles ou modifications de façades, etc...

Travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme

Travaux dispensés d'autorisation d'urbanisme

- les aménagements intérieurs quand ils n'engagent pas de changement de destination des locaux existants, de création d'ouverture, ni de création de niveau supplémentaire,
- les constructions dont les dimensions ne dépassent pas 5 m²,
- les châssis et serres de production dont la hauteur est inférieure à 1,80 m

Travaux soumis à l'obligation de déposer une déclaration préalable

- création de 5 à 20 m² de surface de plancher (extension, véranda, garage, préau, pergola, abri de jardin, etc.),
- modification de façade,
- percement d'une ouverture ou agrandissement d'une ouverture existante,
- création, remplacement ou suppression de fenêtres de toit (velux),
- changement de destination de locaux existants,
- construction ou modification de clôture,
- les adjonctions de parements,
- les piscines non couvertes (de 10 à 100 m²),
- construction des équipements liés à la climatisation ou aux énergies renouvelables (condenseurs de climatisation, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, etc.), dès lors qu'ils présentent une modification de l'aspect du bâti,
- peinture des menuiseries dans un ton différent de celui d'origine,
- changement de portes, volets, fenêtres, dans le cas d'un changement de teinte, de technologie (tel que passage de volets classiques aux volets roulants) ou de matériau (par exemple du bois au PVC),
- réfection de toiture avec des matériaux ou des teintes différents.

Actions et sanctions

L'exécution de travaux sans autorisation préalable, ou non conforme à l'autorisation délivrée, constitue un délit (article L.480-1 à L.480-4 et L.160-1 du code de l'urbanisme) et est passible de poursuites pénales (article L.480-2 du code de l'urbanisme). Dans ce cas un procès-verbal est dressé et transmis au procureur de la République.

Dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux (L.480-2 du code de l'urbanisme).

Parallèlement aux sanctions pénales, le tribunal correctionnel peut imposer des mesures de restitution (L.480-5 du code de l'urbanisme) comme la démolition ou la mise en conformité des lieux avec l'autorisation accordée ou dans leur état antérieur.

De plus, lorsqu'un tiers subit un préjudice du fait de l'implantation d'une construction, il peut engager une action en réparation devant le tribunal civil dans un délai de 5 ans concernant des travaux avec permis de construire et 10 ans en cas de construction édifiée sans permis ou non conformément à un permis de construire.

Je clôture ma propriété

Qu'est-ce qu'une clôture ?

Il s'agit d'un moyen de délimiter les contours de sa propriété de manière permanente.

Elle peut être constituée de murs, portail, ouvrages à claire-voie, treillis, palissades, grilles, grillage... Le droit de clôturer une propriété est reconnu par le Code Civil (article 647).

Toutefois, sa hauteur, ses matériaux, sont prédéfinis par le règlement d'urbanisme afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère.

L'installation d'un portail dont la finalité est de fermer l'accès constitue une clôture au sens du Code de l'Urbanisme (R. 421-12) alors même qu'il n'est pas implanté en limite de propriété.

Les règles du PLU

- A l'alignement des voies et emprises publiques, la clôture sera composée d'un mur-bahut ou d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0.5 mètre surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou de panneaux ajourés.
- Le mur sera enduit d'une couleur conforme au nuancier ou en pierre apparente.
- L'ensemble ne peut dépasser la hauteur maximale de 2 mètre.
- En limite séparative (entre parcelles privées), la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
- Les murs devront être enduits (avec une couleur conforme au nuancier) ou en pierres apparentes.

A quelle formalité mon projet est soumis ?

Le Conseil Municipal, par délibération du 15 mai 2014, a décidé de soumettre les clôtures à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire.
De plus, toute création ou modification d'accès est soumise à permission de voirie.

La clôture devra être implantée sur l'alignement (c'est-à-dire à la limite exacte du domaine public et de la propriété privée) ou en retrait.

Il est indispensable de demander à la mairie un arrêté d'alignement, s'il s'agit d'une voie communale.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à une déclaration.
Une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les haies vives et fossés d'une demande d'autorisation de clôture.

Attention, le fait de commencer les travaux sans l'accord préalable de la mairie constitue une infraction au code de l'urbanisme.

Comment constituer ma demande ?

Avant de remplir le dossier de déclaration préalable, il est important d'avoir défini avec précision votre projet de construction.

La demande doit comporter :

Un plan de situation du terrain
Un plan de masse des lieux comportant l'implantation de la clôture projetée et l'indication des bâtiments de toute nature existants sur le terrain et indiquant les limites séparatives.
Un plan en élévation de la clôture projetée, précisant la nature des matériaux et sa dimension (linéaire, hauteur...), les plantations ainsi que leur traitement (haie libre ou taillée, hauteur…).
Des photos du terrain et du voisinage (clôture voisine, environnement...)
Le formulaire rempli en indiquant avec précision la nature des matériaux et les espèces végétales projetées.

Le délai d'instruction est d'un mois pour les déclarations préalables, compté de date à date sans tenir compte du nombre de jours exacts (ex : 25 septembre à 25 octobre).

La demande n'est pas assortie de taxe.

Quelles sont les formalités à accomplir après avoir eu l'autorisation ?

Dès que l'autorisation tacite ou de non opposition à la déclaration préalable est acquise, vous devrez effectuer un affichage sur le terrain, sur un panneau rectangulaire dont les côtés sont supérieurs à 80 cm.

Le panneau devra être placé de façon à ce que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

Le défaut d'affichage peut être sanctionné car le dossier de déclaration de travaux doit pouvoir être consulté en mairie par toute personne intéressée.

Quels sont les délais de recours contentieux pour un tiers ?

Les tiers (riverains) ont un délai de 2 mois à partir du premier jour d'affichage sur le terrain pour contester les travaux et engager un recours.

Chemins ruraux

Les résultats de l'enquête publique sur les chemins ruraux du 24 juin 2025 au 11 juillet 2025 sont disponibles jusqu'au 1 septembre 2026.

Conclusions de l'enquête publique

Rapport de l'enquête publique