

Règlement d'Urbanisme en cours sur la Commune de SAINT PABU

au 1^{er} mai 2009

Toute commune dispose d'un règlement d'urbanisme (P.O.S, P.L.U, code de l'Urbanisme, code Civil) applicable pour diverses opérations : construction nouvelle, agrandissement, ouverture de fenêtres, fenêtres de toit, murs de clôture sur voie ou en limite séparative...

Le respect du voisinage impose également de respecter les règles du code civil concernant le vis-à-vis entre les différentes constructions.

Régulièrement nous avons pu constater que des travaux sont réalisés non conformément à la réglementation ou encore sans demande préalable (Déclaration Préalable ou demande de Permis de Construire) et donc sans autorisation officielle de la collectivité.

Il est donc indispensable pour tous, que chacun s'informe de la démarche à suivre et des règles à respecter pour tout projet. Chacun des administrés doit prendre ses responsabilités.

Nous comptons sur votre compréhension.

Pour information, voici un rappel des principales règles à respecter :

Type de projet	Formalités à remplir	Règles principales à respecter
Clôture	Déclaration préalable	En limite séparative avec la voie publique : 0,60 m de mur + 0,60 m de balustrade En limite séparative entre voisins : 1,50 m en zone UH et 1Nah. Autres zones consulter le service urbanisme de la mairie Les murs de clôture en parpaing non enduits ou plaques bétonnées visibles de la rue sont également interdits
Toute construction (abri de jardin,...) ayant pour effet de créer une SHOB SHOB : surface hors d'œuvre brute	Déclaration préalable si surface < 20 m ² Permis de Construire si surface > 20 m ² Aucune formalité si surface < 2 m ²	Distances à respecter : Implantation en limite séparative stricte ou à 3 mètres minimum de la propriété voisine et recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Zone UL : recul sur limite séparative de 1,50 mètres minimum, et 5 mètres par rapport aux espaces publics
Ouverture fenêtres, fenêtres de toit supplémentaires	Déclaration préalable	
Changement de fenêtres, volets, sans modification des dimensions	Aucune formalité	
Extension d'habitation	Déclaration préalable pour une surface < 20 m ² Permis de construire pour une surface > 20 m ²	En fonction de la zone concernée consulter le règlement du P.O.S en mairie afin de respecter les distances entre limites séparatives, les surfaces, hauteurs, etc.
Ravalement de façade	Déclaration préalable si transformation de l'aspect extérieur de la construction	
Piscine	Aucune formalité si surface < 10 m ² Déclaration préalable dans les autres cas	

Pour tous les autres cas, n'hésitez pas à venir vous renseigner en mairie

S.H.O.B : Surface Hors d'œuvre Brute, surface totale de plancher de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons ainsi que :

- Les combles et sous-sols non aménagés, les terrasses, loggias, balcons,...
- Le garage, les surfaces non closes au rez-de-chaussée

S.H.O.N : Surface Hors d'œuvre Nette, surface totale de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons, déduction faite de :

- Toutes les parties des sous-sols ou combles de moins de 1,80 m de hauteur,
- Des terrasses, loggias ou balcons ainsi que du garage,
- Des surfaces non closes au rez-de-chaussée,
- Des logements affectés aux récoltes, aux animaux, au matériel agricole, aux serres de production.