

# LE GUIDE PRATIQUE

## DE L'URBANISME

VOUS VOULEZ FAIRE DES TRAVAUX CHEZ VOUS ?

### JE VEUX

Aménager une clôture, un portail, diviser mon terrain, construire une maison, créer une fenêtre, installer une pergola, modifier mes façades, modifier ma toiture, changer mes fenêtres ou mes volets ...

DONC ▶

8H30 À 12H00  
lundi, mercredi, vendredi

CONTACT

04 42 69 86 22  
urbanisme@greasque.fr

### POURQUOI CE GUIDE

Pour vous aider à établir votre dossier d'urbanisme

A savoir avant de commencer :  
le traitement de votre dossier au sein de la mairie.



Pour constituer votre dossier :

Les formulaires à utiliser sont disponibles en mairie, sur le site de la ville [www.ville-greasque.fr](http://www.ville-greasque.fr) rubrique Aménagement de territoire ou sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

**Votre projet devra respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme, disponible sur le site de la ville.**

## LE CERTIFICAT D'URBANISME

Il indique les règles d'urbanismes applicables sur un terrain donné. Sa délivrance n'est pas obligatoire mais il est recommandé d'en faire la demande avant d'engager la réalisation du projet.

### LE DÉPÔT DU DOSSIER

**DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME : CERFA N°13410\*03 :**

Vous devez envoyer ou déposer votre dossier à la mairie de la commune où se situe le terrain. En constituant :

**Deux** exemplaires pour le certificat d'urbanisme d'information

**Quatre** exemplaires pour le certificat d'urbanisme opérationnel

**Un** exemplaire supplémentaire si le projet est dans le périmètre protégé au titre des monuments historiques.

### LE DÉLAI D'INSTRUCTION

**Un** mois pour le certificat d'urbanisme d'information

**Deux** mois pour le certificat d'urbanisme opérationnel

### LA RÉPONSE

À défaut de réponse écrite au terme du délai d'instruction, l'absence de réponse vaut délivrance d'un certificat tacite. Ce certificat ne peut que figer les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa demande. Il ne garantit donc que les règles d'urbanisme applicables au terrain. Les limites administratives au droit de propriété et les taxes exigibles, ne seront pas remises en cause. La mairie reste tenue de délivrer une réponse écrite concernant le certificat demandé.

### ET APRÉS

La durée de validité du certificat est de 18 mois ! Elle peut être prolongée d'une année si les conditions de délivrance n'ont pas changé. La demande de prolongation doit être adressée par un courrier simple, accompagnée du certificat d'urbanisme à prolonger. Cette démarche doit être effectuée au moins **deux mois avant l'expiration** du délai de validité de 18 mois. En cas d'absence de réponse de la mairie dans les deux mois suivants la réception de la demande, cela vaut prorogation du certificat.

## LA DÉCLARATION PRÉALABLE

Il s'agit d'un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagements de faible importance.

### TRAVAUX CONCERNÉS

- Projets portant sur une petite surface
- Sur une construction existante
- Création d'une nouvelle construction isolée
- Installation de clôtures

Une déclaration préalable est exigée pour les constructions dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et si elles répondent aux critères suivants :

- ▶ Une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale 12m
- ▶ Une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- ▶ Une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>
- ▶ Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, sous certaines conditions, il est désormais possible de construire une extension d'un bâtiment existant jusqu'à 40 m<sup>2</sup> en déposant une déclaration préalable plutôt qu'un permis de construire.

### DEMANDE DE DÉCLARATION PRÉALABLE

La déclaration préalable et le dossier technique qui l'accompagne doivent être établis en quatre exemplaires.

**D'autres exemplaires peuvent être demandés selon le nombre de services à consulter.**

### LES FORMULAIRES

**CERFA n°13703\*05**  
Déclaration Préalable à la réalisation de constructions et travaux portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

**CERFA n°13702\*04**  
Déclaration Préalable Lotissements et autres divisions foncières.

**CERFA n°13404\*05**  
Déclaration Préalable pour constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire (ex. : réfection d'un commerce ou d'un local artisanal).



# PERMIS DE CONSTRUIRE

C'est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de grandes importances.



## TRAVAUX CONCERNÉS

### SUR CONSTRUCTION EXISTANTE

Si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup>

Si la construction est située en commune couverte par un PLU :

- ▶ Travaux ajoutant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>
- ▶ Ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, et augmente la surface totale jusqu'à plus de 170m<sup>2</sup>.
- ▶ S'ils modifient les structures porteuses, la façade du bâtiment, quand ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination,
- ▶ Les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques, ou se situe dans un secteur protégé.



### CRÉATION D'UNE NOUVELLE CONSTRUCTION

Elles doivent être indépendantes de tout bâtiment existant

Obligation de permis permis de construire sauf pour :

- ▶ Les piscines de moins de 10m<sup>2</sup>
- ▶ Les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup>
- ▶ Les constructions qui doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable.
- ▶ Division parcellaire



### AUTRES FORMALITÉS

Le recours à un architecte est parfois exigé, si la surface de plancher du projet est supérieur à 150m<sup>2</sup> (existant compris en cas d'extensions).

## LES DÉMARCHES



#### Constitution du dossier

Formulaire cerfa n° 13406\*04 pour une maison individuelle et / ou ses annexes  
Formulaire cerfa n° 13409\*04 pour les autres constructions **En cas de construction nouvelle, une attestation doit être jointe.**



#### Dépôt du dossier

Quatre exemplaires plus un supplémentaire si les travaux sont situés dans un secteur protégé, par lettre recommandée avec avis de réception ou dépôt en mairie. La mairie délivre un récépissé, mentionnant la date de dépôt de dossier.



#### Délai d'instruction

Deux mois pour une maison individuelle et /ou ses annexes, trois mois dans les autres cas. Dans les 15 jours qui suivent le dépôt du dossier, un avis de dépôt de demande de permis doit être affiché en mairie.

## LA DÉCISION

### EN CAS D'ACCEPTATION

La décision de la mairie est prise sous forme d'un arrêté municipal. La décision vous sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

### EN CAS DE REFUS

La décision de la mairie est prise sous forme d'un arrêté municipal. Elle vous sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. *Vous avez la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position dans les deux mois qui suivent le refus, par lettre recommandée avec avis de réception (recours gracieux).*



# PERMIS D'AMÉNAGER

C'est un acte qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné.

## TRAVAUX CONCERNÉS

- ▶ La réalisation de certaines opérations de lotissement
- ▶ La réalisation de travaux de creusement et de surélévation du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares
- ▶ Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs

## LES DÉMARCHES

La demande est faite au moyen du formulaire Cerfa n°13409\*04. La mairie délivre un récépissé comprenant la date de dépôt du dossier.

## LE DELAI D'INSTRUCTION

**TROIS MOIS** à partir de la date de dépôt du dossier

Un extrait du permis d'aménager doit être affiché en mairie dans les huit jours qui suivent le dépôt du dossier. Et il doit rester afficher tout le temps de l'instruction du dossier.

## LA DÉCISION DU MAIRE

### EN CAS D'ACCEPTATION

La décision de la mairie est rendue sous forme d'un arrêté municipal. La décision vous sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception.

### EN CAS DE REFUS

La décision de la mairie est rendue sous forme d'un arrêté municipal. La décision vous sera envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. *Vous avez la possibilité de demander à la mairie de revoir sa position dans les deux mois qui suivent le refus, par lettre recommandée avec avis de réception.*

## APRÈS ACCEPTATION VOICI LES DÉMARCHES À SUIVRE

### AFFICHAGE DES AUTORISATIONS

AFFICHER le «RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT» sur lequel la Mairie aura apposé son cachet pour attester la date de dépôt ;  
INSTALLER pendant toute la durée du chantier, un panneau rectangulaire visible de la voie publique. (Le panneau rectangulaire doit avoir des dimensions supérieures à 80 centimètres. Il est possible d'en trouver dans les magasins spécialisés. Un modèle de panneau figure sur le site officiel de l'administration française : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr))

### LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Ce document est uniquement requis pour les constructions faisant l'objet d'un PERMIS DE CONSTRUIRE. Dès l'ouverture du chantier de construction, la DÉCLARATION est à remettre obligatoirement au service de l'Urbanisme de la Mairie en trois exemplaires au moyen du formulaire Cerfa n°13407\*02.

### LA DÉCLARATION ATTESTANT L'ACHÈVEMENT ET LA CONFORMITÉ

La «Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux» (DAACT) est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction (DP, PC, PA...).

La DAACT est un document déclaratif, OBLIGATOIRE à remettre au service de l'Urbanisme de la Mairie en trois exemplaires au moyen du formulaire Cerfa n°13408\*03.