

Le petit guide des droits et des devoirs de l'urbanisme

L'urbanisme et ses obligations légales... Vaste sujet. Que peut-on faire ou ne pas faire sans déclaration ? Nul n'est censé ignorer la loi, ni l'enfreindre. En matière d'urbanisme, c'est s'exposer à des sanctions (amendes, remise en l'état des lieux, démolition de construction...). Mieux vaut prévenir que guérir...



PRATIQUE

- L'architecte conseil du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), Mathieu Barbier-Bouvet reçoit en mairie 2 fois par mois, sur rendez-vous.
→ Service urbanisme :
04 42 57 58 12 ou
urbanisme@meyrargues.fr

LE PLAN LOCAL D'URBANISME, LE CADASTRE, LES DÉLAIS D'INSTRUCTION...

Délais d'instructions à compter de la réception du dossier complet

- Permis de construire : 2 mois, portés à 3 si périmètre des Bâtiments de France
- Déclaration préalable : 1 mois, porté à 2 si périmètre des Bâtiments de France

Le PLU et tous les imprimés d'urbanisme sont disponibles en mairie et sur meyrargues.fr - rubrique : "cadre de vie - urbanisme"



PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction neuve ou extension d'un bâtiment existant, le service urbanisme renseigne sur la faisabilité réglementaire de votre projet : le zonage, la réglementation, les zones inondables, les zones de défrichement... L'intervention d'un architecte est obligatoire pour toute construction ou extension de plus de 150 m² de surface de plancher, ainsi que pour tout projet déposé par une personne morale.

PERMIS D'AMÉNAGER

Le permis d'aménager concerne notamment les programmes d'au moins deux lots avec des voies ou espaces communs.



DÉCLARATION PRÉALABLE

Elle est obligatoire pour toute modification concernant l'aspect extérieur de votre bien : toiture, façades, ouvertures, menuiseries, pose de climatisation... mais également : clôture, piscine, balcon, extension... et encore : changement de destination, abattage d'arbres, division de terrain...

Le CAUE a élaboré des fiches conseils en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France permettant ainsi d'orienter vos choix afin que notre cœur de village conserve harmonie et authenticité.

Infos sur meyrargues.fr - rubrique urbanisme



AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant ou pas son état boisé. Une autorisation préalable est alors obligatoire, sous peine de sanctions (à déposer auprès de la DDTM).



PERMIS DE DÉMOLIR

Pour toute démolition, partielle ou totale, un permis de démolir est exigé pour les immeubles qui se situent dans le périmètre des Monuments historiques soumis aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France (dans un rayon de 500 m autour du château).

CERTIFICAT D'URBANISME

Il existe deux types de certificat d'urbanisme

Le CUA : déposé à titre d'information sur les règles applicables à la parcelle.

Le CUB : Opérationnel qui indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

DÉCLARATION OBLIGATOIRE DES PUIXS ET DES FORAGES

Tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. Cette obligation a été votée car les forages et puits sont des sites potentiels de pollution de la nappe phréatique. Les nouveaux forages sont soumis à un régime de déclaration, ou d'autorisation, en fonction du



débit prévisionnel et doivent être déclarés au moins un mois avant le début des travaux (formulaire de déclaration d'ouvrage). Rappelons qu'un éventuel raccord de l'eau puisée au réseau domestique doit être fait avec prudence et selon des normes techniques strictes, afin de ne pas risquer de polluer le réseau de distribution d'eau potable de la commune.

Chroniques de l'urbanisme et de ses obligations légales (suite)...

**LA CONSTRUCTION D'UN ABRI DE JARDIN**

Pour une surface de plancher supérieure à 20m², il faut déposer un permis de construire. Pour une surface inférieure ou égale à 5 m² aucune démarche n'est nécessaire. En revanche, pour ceux dont la surface est comprise entre 5 et 20 m², une déclaration préalable de travaux est obligatoire. Quelle que soit la démarche, il faut également consulter le règlement du PLU.

**ENTRETIEN DES HAIES LE LONG DES VOIES PUBLIQUES**

Les arbres, haies, branches... des propriétés privées qui débordent sur les voies communales et les chemins ruraux doivent être coupés à l'aplomb des limites de ces voies par les propriétaires des plantations. Les riverains doivent élaguer les branches ou abattre les arbres morts qui menacent de tomber sur ces voies. Sur les trottoirs, les plantations et bacs à fleurs ne doivent pas gêner la circulation des usagers. Rappelons que l'entretien est à la charge du propriétaire riverain, dont la responsabilité est engagée en cas d'accident. Faute d'exécution, la commune peut les obliger à effectuer les travaux.