

## Votre service urbanisme

Le service urbanisme est en charge de l'élaboration, du conseil et de la délivrance de tout ce qui a trait à la construction, aux démolitions, mais également à certains travaux que l'on souhaite entreprendre.



Le service urbanisme a également un rôle à jouer lors des cessions d'immeubles (et dans certains cas pour les fonds de commerce) dans les zones urbaines du PLUi à travers les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et la mise en œuvre du droit de préemption urbain simple (DPU).

Se basant sur une large palette de documents (Cadastre, Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Plan de Prévention des Risques, plans architecturaux...), le service a une mission précise dans la réalisation de vos projets. Le tout dans le respect strict de l'environnement et des dispositions règlementaires.

### **Vos dossiers d'urbanisme - Du projet de travaux à sa réalisation**

Avant l'exécution de travaux, vous devez vérifier la conformité de votre projet aux règles d'urbanisme qui s'appliquent à votre terrain et obtenir l'autorisation d'urbanisme correspondante en fonction de leur nature et de leur importance.

C'est le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSO), qui fixe les règles en matière d'urbanisme y compris pour les opérations de division de terrain, les travaux de réalisation ou de remplacement de clôture, de ravalement ou encore d'ouvertures de fenêtres et de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment.

Les démolitions, les extensions, la création d'un d'abri de jardin ou d'une piscine et toute nouvelle construction doivent satisfaire aux règles du PLUi en vigueur, consultable au service de l'urbanisme (Hôtel de Ville, 37 rue du Général Leclerc) ou sur le site de la GPSO dans l'onglet « vivre et habiter ».

Le PLUi a été approuvé par une délibération du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020 et est entré en vigueur le 21 février 2020.

A celui-ci s'ajoute diverses servitudes d'utilité publique dont la plus importante est le Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces servitudes sont consultables au service urbanisme de la mairie de Chanteloup-les-Vignes et sont également précisées dans les certificats d'urbanisme. Il convient de signaler qu'il n'y a pas de Monument Historique à Chanteloup-les-Vignes.

### **Le démarrage des travaux ne peut s'opérer sans la délivrance d'une autorisation d'urbanisme signée par l'autorité compétente à savoir le Maire de la commune.**

Une pré-instruction des dossiers est possible et même souhaitable en amont en Mairie, cependant, l'instruction des autorisations d'urbanisme est effectuée au service « droit des sols » de la Communauté

Urbaine du Grand Paris Seine et Oise ou au service urbanisme de la Direction Départementale des Territoires pour les dossiers situés dans la zone d'activités des Cetton.

## **Pour mieux comprendre votre service : foire aux questions**

### **Comment et où déposer votre demande ?**

La commune reste le guichet unique pour le dépôt de toute demande d'urbanisme y compris les pièces complémentaires à fournir dans le temps de l'instruction. Votre dossier fait l'objet d'un enregistrement avec un numéro attribué et repris dans les documents administratifs qui vous seront remis par la suite. Vous pouvez soit remettre votre dossier contre récépissé au service urbanisme, soit l'adresser par voie postale en recommandé avec avis de réception.

### **Combien de dossiers à déposer ?**

Vous devez fournir plusieurs exemplaires de la demande (formulaire + pièces). Le nombre d'exemplaires est fonction de la spécificité de la demande. Pour plus d'informations, il est utile de contacter le service urbanisme pour connaître le nombre d'exemplaires à déposer.

### **Quels sont les délais ?**

A compter du dépôt d'une demande complète, le délai d'instruction est de :

- 5 mois pour un Permis de Construire portant sur des travaux relatifs à un établissement recevant du public.
- 4 mois pour une demande d'autorisation pour les établissements recevant du public et non soumis à permis de construire (AT).
- 3 mois pour une demande de permis d'aménager ou de construire (PC)
- 3 mois pour une demande de Permis d'Aménager (PA)
- 2 mois pour une demande de permis de construire une maison individuelle (PCMI)
- 2 mois pour une demande de permis de démolir (PD)
- 2 mois pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)
- 2 mois pour une demande d'enseigne (AP)
- 1 mois pour une demande de déclaration préalable (DP)
- 1 mois pour une demande de certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Attention, si votre demande ne comporte pas toutes les pièces ou manque de précisions, le délai d'instruction sera interrompu et ne reprendra qu'à la complétude de la demande. Vous serez informé par courrier et/ou par courriel dans le mois qui suit le dépôt en mairie d'une modification de délai et/ ou d'une demande de pièces complémentaires.

### **Dans quel cas doit-on recourir à un architecte ?**

Les demandeurs d'un permis de construire une habitation sont tenus de recourir à un architecte lorsque le projet de nouvelle construction a pour objet de dépasser la surface de plancher totale (surface close et couverte non dédiée au stationnement et dont la hauteur est supérieure à 1,80 m) après travaux à plus de 150 m<sup>2</sup>.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte lorsque le projet de travaux sur construction existante conduit soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser 150 m<sup>2</sup> à usage d'habitation.

### **Quelle sont les formalités à accomplir une fois les autorisations obtenues ?**

*Toutes les démarches à réaliser sont précisées dans l'arrêté qui vous a été adressé, prenez le temps de le lire !*

A l'obtention de l'arrêté vous accordant les travaux, il est nécessaire :

- D'afficher sur le terrain un panneau comportant les informations du permis obtenu pour permettre de purger les délais de recours (qui permette à un riverain du projet d'émettre une opposition au permis si ce dernier ne respecte pas les règles) et ce jusqu'à l'achèvement total des travaux. Ce délai de recours est de 2 mois. L'affichage doit être visible depuis la voie publique ; Idéalement et afin de prévenir d'éventuels litiges il est conseillé de faire la preuve de cet affichage par voie d'huissier.
- De déposer une déclaration d'ouverture de chantier au démarrage des travaux (pour les Permis de Construire);
- De prendre contact avec les services extérieurs susceptibles d'intervenir pour assurer des raccordements, faciliter les circulations d'engins en amont du démarrage et de caler un calendrier des interventions en fonction de la nature des travaux ;

- Au démarrage des travaux vous devez déposer, en mairie, la déclaration d'ouverture de chantier. Pendant toute la durée des travaux, l'affichage doit être visible depuis la voie publique et indiquer les voies et délais de recours. Les tiers (les voisins proches) ont un droit de recours à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme dans un délai de 2 mois suivant le premier jour d'affichage sur le terrain.

### **Quelles sont les taxes liées à l'obtention d'une autorisation ?**

En cas de création de surface, l'autorisation d'urbanisme stipule les taxes (taxe d'aménagement, taxe d'archéologie préventive, redevance sur les bureaux...) et les participations (participation au raccordement d'assainissement, reprise d'enrobé...etc.). Attention, les piscines, abris de jardins, les stationnements clos et couverts comme les places banalisées sont assujettis à la taxe d'aménagement. Accéder au simulateur de la taxe d'aménagement dans les liens utiles ci-dessous.

### **Que se passe-t-il pendant la durée du chantier ?**

Il est obligatoire de démarrer les travaux dans un délai de trois ans à compter de l'obtention de l'arrêté accordant ces travaux. Pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement complet des travaux, le service urbanisme peut procéder à des visites de chantier. Le chantier ne doit pas être interrompu pendant une durée supérieure à un an. Il est possible de faire évoluer le Permis de Construire obtenu par le biais du Permis de Construire modificatif. Cette possibilité existe uniquement pour les Permis de Construire. Si vous souhaitez modifier une Déclaration Préalable, il est nécessaire de redéposer une nouvelle Déclaration Préalable.

### **A la fin du chantier :**

Il est obligatoire de déposer une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). A compter du dépôt de celle-ci, la mairie dispose d'un délai de trois mois pour effectuer une visite de récolement, c'est à dire pour vérifier si les travaux entrepris dans le cadre de ce chantier sont bien conformes à l'autorisation délivrée.

Contact

#### **Service Urbanisme**

37 rue du Général Leclerc

Tél : 01 34 01 10 50

[urbanisme@chanteloup-les-vignes.fr](mailto:urbanisme@chanteloup-les-vignes.fr)

#### **Horaires d'ouverture au public :**

- Lundi et mercredi : 9h-12h / 14h-17h
- Mardi : 9h-12h
- Jeudi et vendredi : fermé

Documents

[Plan PPR](#)

[Zonage DPU PLUi](#)

[Délibération du Conseil communautaire de la CU instaurant un droit de préemption urbain simple](#)

[Délibération du Conseil communautaire de la CU sur l'édification de clôtures et de ravalements](#)

Liens utiles

[Définitions et dispositions communes](#)

[Règlement de zones](#)

[Plan de zonage PLUi](#)

[Cadastre](#)

[Enseignes commerciales et Établissements Recevant du Public](#)

[Formulaire d'État des Risques et Déclaration d'Intention d'Aliéner](#)

[Consulter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal \(PLUi\)](#)

[Simulateur de la taxe d'aménagement](#)

[Démarches et formulaires liés à l'urbanisme](#)