

GUIDE PRATIQUE

LES DEMANDES D'AUTORISATIONS D'URBANISME

PERMIS DE CONSTRUIRE

DECLARATION PREALABLE

CERTIFICAT D'URBANISME

COMMENT ELABORER SON DOSSIER ?

QUELLES PIECES JOINDRE A SA DEMANDE ?

Les autorisations d'urbanisme sont des actes administratifs permettant de vérifier qu'un projet de construction est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

**DOSSIER A
DEPOSER EN
MAIRIE**
du lieu du projet

L'architecte conseil du CAUE renseigne les particuliers qui ont un projet de construction, de rénovation, de réhabilitation ou d'extension de leur habitat (www.caue47.fr)

Ce document est édité par la Communauté de communes des Coteaux et Landes de Gascogne.
Il vous est communiqué à titre informatif.



Le certificat d'urbanisme?

- ✓ **d'information (Cua)** vous indique les dispositions d'urbanisme, limites administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (délai d'instruction : 1 mois).
- ✓ **Opérationnel (Cub)** vous indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée (délai d'instruction : 2 mois).

La déclaration préalable, dans quel cas ?

Pour les projets de constructions à partir de 5 m² qui ne créent pas une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 20m².

En zone U des communes dotées d'un POS ou d'un PLU, elle peut être utilisée pour des projets d'extension jusqu'à 40 m² si l'extension projetée n'a pas pour effet de porter l'ensemble de la construction au-delà des seuils fixés pour le recours obligatoire à un architecte.

Pour les aménagements (divisions de terrains non soumises à permis d'aménager).

Pour les modifications de façades ou la pose de panneaux photovoltaïques.

Pour l'édification d'une clôture (si délibération conseil municipal ou protection particulière).

Pour une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 100m²...

Mon dossier nécessite t-il un permis de construire ?

- ✓ Si mes travaux créent une surface ou une emprise au sol supérieure à 20 m², ou supérieure à 40 m² (cf. la déclaration préalable, dans quel cas ?)
- ✓ Si je souhaite faire une piscine couverte avec une couverture supérieure à 1m80 au-dessus du niveau de l'eau ou si le bassin a une surface de plus de 100 m²,
- ✓ Si je change la destination de mon bâtiment **et** que mes travaux modifient une structure porteuse ou une façade ...

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- relève d'une protection particulière (construction protégée, secteur protégé ...),
- ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé de l'instaurer.

Pour l'aménagement ou la création d'un lotissement, d'un terrain de camping... un permis d'aménager sera nécessaire.

Pour un lotissement, le lotisseur devra faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir un Projet Architectural, Paysager et Environnemental. Au dessus de 2500 m² de surface de terrain aménager, un architecte devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

Sont dispensées du recours obligatoire à l'architecte :

Les personnes physiques ou les exploitations agricoles qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

- Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excède pas 800 m².
- Des serres de productions dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excède pas 2000 m².

Tous les travaux soumis à déclaration préalable.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante construisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme.

de permis de construire ou déclaration préalable ?

faut tout d'abord remplir un formulaire de demande CERFA à **récupérer en mairie ou à télécharger sur www.service-public.fr**, rubrique logement, autorisation d'urbanisme.

Il devra être accompagné des pièces répertoriées dans le bordereau joint à votre demande par exemple :

Le plan de situation :

Un plan de ville ou une carte, il doit permettre de localiser le terrain.

- ✓ Les voies de desserte avec leur nom,
- ✓ Les points de repère,
- ✓ Les points de vue des prises photographiques.
- ✓ L'orientation, indiquez le nord,

L'échelle comprise entre 1/5000^{ème} (1cm pour 50m) et 1/25000^{ème} (1 cm pour 250m).



Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier :

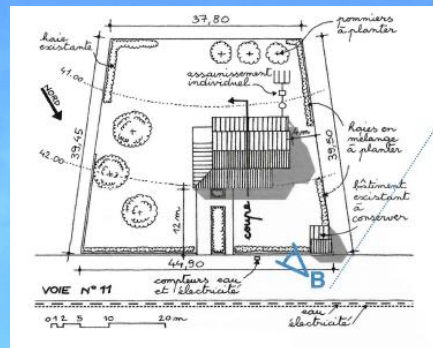
- ✓ L'orientation avec indication du nord,

Pour le terrain :

- ✓ Les dimensions du terrain et ses limites,
- ✓ Les plantations et les clôtures existantes et projetées,
- ✓ L'accès à la parcelle et le nom de la voie,

Pour la construction projetée :

- ✓ Les bâtiments existants à conserver ou à démolir,
- ✓ Les distances par rapport aux limites de terrain,
- ✓ L'emprise au sol de la construction et les dimensions,
- ✓ La position de la coupe,
- ✓ L'emplacement des réseaux et des raccordements,
- ✓ Les places de stationnement

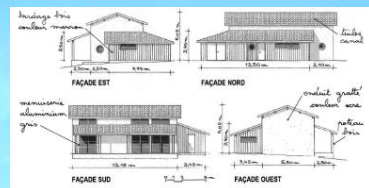


L'échelle entre 1/50^{ème} et 1/500^{ème},

Les plans de façades :

- ✓ Les dimensions des volumes à construire et des ouvertures,
- ✓ Les matériaux apparents utilisés (nature et couleur),
- ✓ Les détails architecturaux (cheminée, panneaux solaires...)
- ✓ L'orientation de la façade,

L'échelle du document entre 1/50^{ème} et 1/100^{ème}.



Les coupes :

- ✓ Le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel,
- ✓ Le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations).

- ✓ Le profil et les niveaux du terrain naturel,

Indiquez l'échelle du document.

Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.

Coupe de la construction à l'échelle 1/100^{ème}

ou $1/50^{\text{ème}}$.



Les photographies :

- ✓ Une vue éloignée, pour situer le terrain dans son environnement paysager (urbain, rural, constructions voisines, arbres...),
- ✓ Une vue rapprochée, pour repérer les éléments caractéristiques de la parcelle (arbres, relief, constructions...) dans son environnement proche.



Le document graphique :

Dessin à main levée, en 3D, photomontage ou simulation informatique, établissez sur un fond de photographie du terrain une représentation de la future construction et de l'ensemble des aménagements (clôtures, arbres à planter, haies, trottoirs...).



La notice paysagère :

Rédigez un texte décrivant le projet :

- ✓ Description du site (paysage urbain, rural, vallonné, arboré, plantations existantes...),
- ✓ L'aspect de la construction projetée, la façon dont les abords seront traités : le type d'architecture (moderne, traditionnel...), les volumes, les matériaux, les couleurs. Mais aussi, de quelle façon le projet s'inscrit dans son environnement (positionnement, accès au terrain, position par rapport aux constructions voisines...), ainsi que la façon dont seront traitées les parties non bâties (plantations, traitement de sol, végétalisation...).

LE CALCUL DES SURFACES :

- ✓ **L'emprise au sol des constructions** est la superficie qui résulte de la projection verticale du volume de la construction. Sont pris en compte l'épaisseur des murs, balcon, auvent ...
- ✓ **La surface de plancher** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1m80, calculée à partir du nu intérieur des façades et après déduction sous certaines conditions des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, surfaces de stationnement, ...
- ✓ **La surface taxable**, correspond à la somme des surfaces de plancher dont on déduit les vides et trémies et les surfaces de plancher d'une hauteur de plafond inférieur à 1m80.

Fiche aide calcul des surfaces et notice explicative pour les demandes www.service-public.fr

délai d'instruction de droit commun

Il débute une fois que le dossier déposé en mairie est complet.

Déclaration préalable : 1 mois

Permis de construire :

2 mois pour une maison individuelle, et 3 mois dans les autres cas

Votre projet ou sa situation peuvent entraîner

⚠ une modification de ce délai (ERP, ABF...)

Durée de validité :

Certificat d'urbanisme 18 mois

Permis et déclaration préalable 3 ans

En cas d'abandon de projet, vous devez adresser une demande d'annulation à la mairie de votre lieu de construction

Si lors de la réalisation de votre projet vous créez de la surface taxable vous serez redevable des taxes d'urbanisme :

- **Taxe d'aménagement (TA)** composée d'une part communale fixée par délibération du conseil municipal et d'une part départementale
- **Redevance d'archéologie préventive (RAP)**

Pour plus d'informations, contacter votre mairie ou la communauté de communes

Coteaux et Landes de Gascogne

au 05.53.83.65.60

www.cc-coteaux-landes-gascogne.fr