



Un projet de construction, d'aménagement ou d'installation ???

GUIDE PRATIQUE



**Demande à déposer à la mairie du lieu de votre projet
ou en ligne via notre guichet numérique**

<https://gnau-te47.operis.fr/gnau/?ref=Coteaux-et-Landes-de-Gascogne#/>



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

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

Comment élaborer son dossier ? Quelles pièces joindre à sa demande ?

Les autorisations d'urbanisme :

permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, déclarations préalables, certificats d'urbanisme.

**Pour tout renseignement,
contactez votre commune
ou le service urbanisme
de votre communauté de communes
au 05.5353.65.60 ou urbanisme@3clg.fr**



***i* Votre projet ou sa situation peuvent entraîner une modification du délai d'instruction de votre demande (ERP, ABF..).
Vous venez d'obtenir votre autorisation d'urbanisme :**

- vous devez déposer en mairie ou sur le guichet numérique votre Déclaration d'Ouverture de Chantier avant le commencement de vos travaux et votre Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux accompagnée des attestations nécessaires en fonction de votre projet.
- vous devez procéder à son affichage sur votre terrain et ce durant toute la durée du chantier.

Le délai de recours habituel pour une autorisation d'urbanisme est de 2 mois à compter du 1er jour d'affichage.
En cas d'abandon de votre projet, vous devez adresser une demande d'annulation à la maire de votre lieu de construction.

Le certificat d'urbanisme ?

- d'information (Cua) 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 / durée de validité : 18 mois / prorogeable

- Opérationnel (Cub) indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Délai d'instruction : 2 mois / durée de validité : 18 mois / prorogeable

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 ou en zone U des communes dotées d'un PLU, pour des projets d'extension jusqu'à 40 m² si l'extension projetée ne porte pas l'ensemble de la construction au delà des seuils pour le recours obligatoire à l'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 protections particulières).
- Pour une piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 100m²...

Délai d'instruction à la complétude : 1 mois / durée de validité : 3 ans / prorogeable



Mon projet 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

Délai d'instruction à la complétude : 2 ou 3 mois / durée de validité : 3 ans / prorogeable

Un permis de démolir pour les projets de démolition total ou partiel d'une construction qui :

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

Délai d'instruction à la complétude : 2 mois / durée de validité 3 ans / prorogeable

Permis d'aménager : création d'un lotissement, d'un terrain de camping ...

- 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 delà de 2500 m² de surface de terrain à aménager, un architecte ou un paysagiste concepteur devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE. (Liste nationale paysagistes concepteurs <https://bit.ly/2PtbjRM>)

Délai d'instruction à la complétude : 3 mois / durée de validité 3 ans / prorogeable

Sont dispensés du recours obligatoire à l'architecte :

- Les personnes physiques ou représentants d'une exploitation agricole ou d'une CUMA 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'excèdent 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'excèdent 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 conduisant 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.



Quelles pièces joindre à ma demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, d'aménager ou de déclaration préalable ?

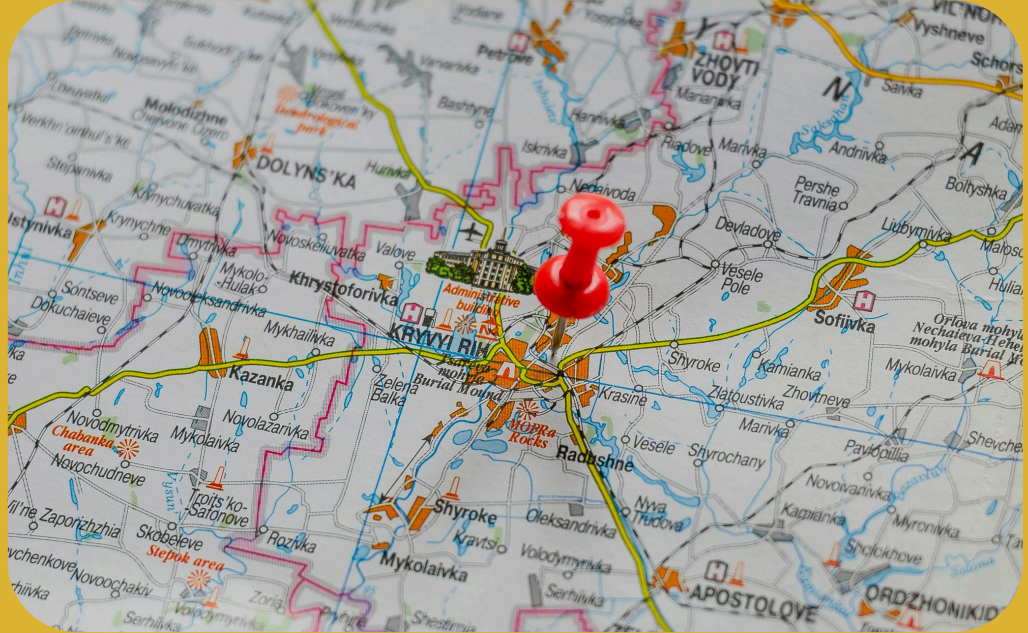
Formulaire CERFA à récupérer en mairie

ou à télécharger sur www.service-public.fr, rubrique logement, autorisation d'urbanisme

ou demande à faire en ligne via notre guichet numérique

<https://gnau-te47.operis.fr/gnau/?ref=Coteaux-et-Landes-de-Gascogne#/>

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 qui 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 1/5000ème (1cm pour 50m) et 1/25000ème (1 cm pour 250m).

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

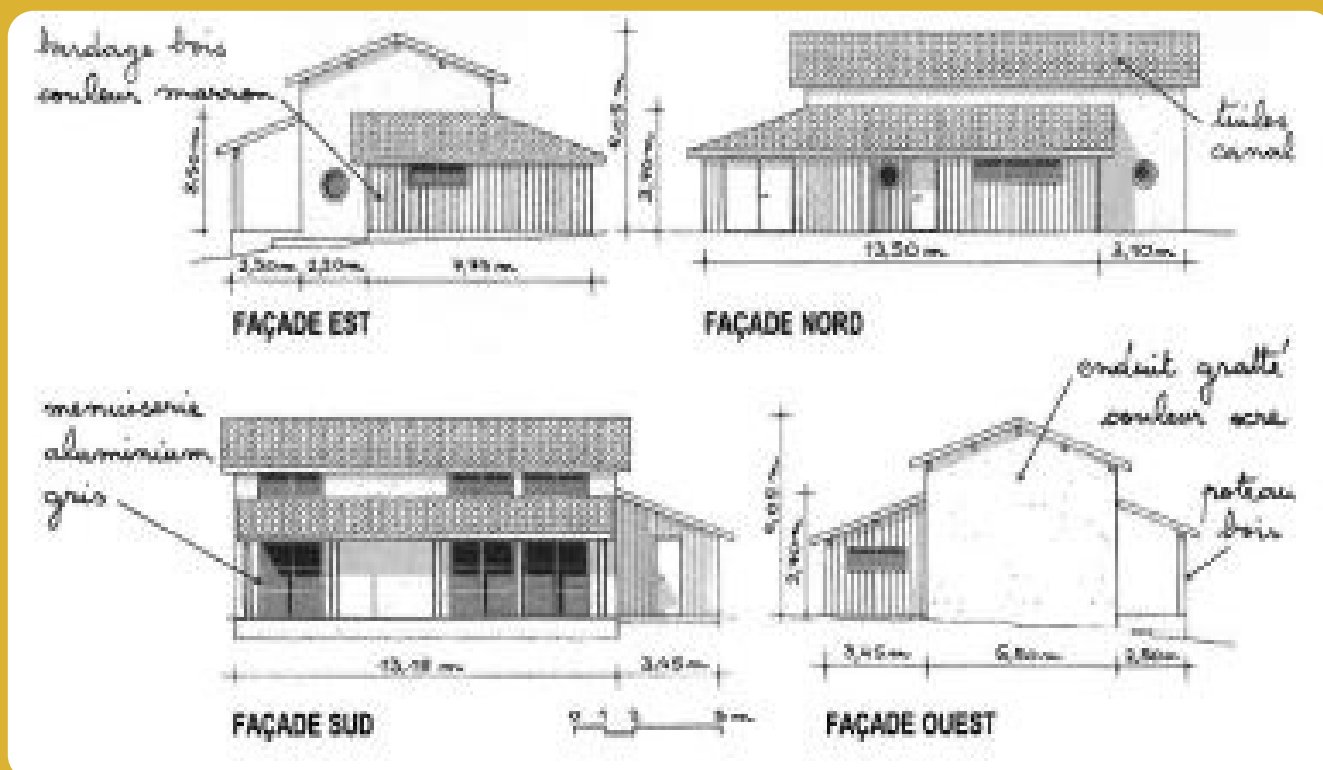
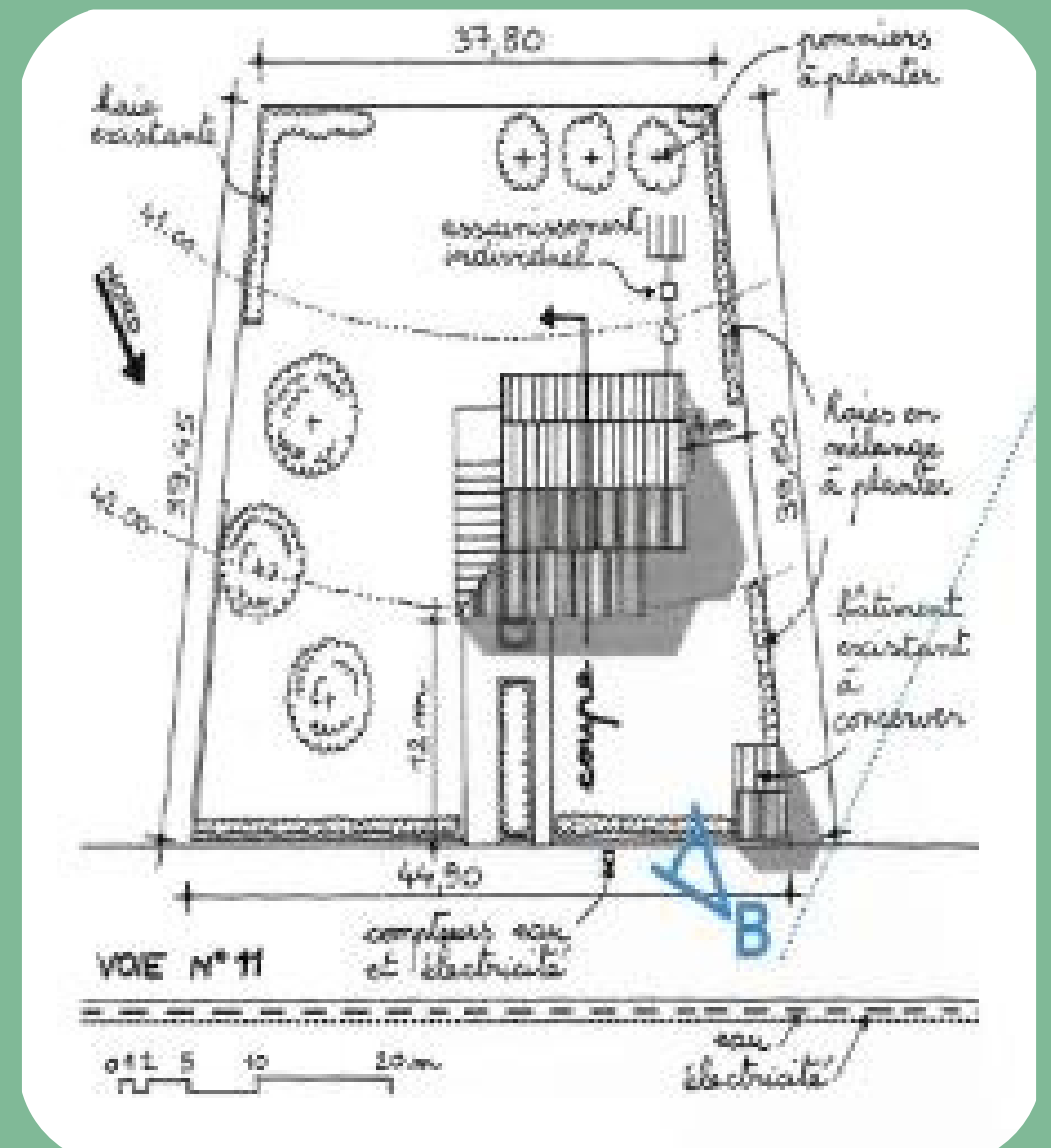
- L'orientation avec indication du nord,

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 1/50ème et 1/500ème.

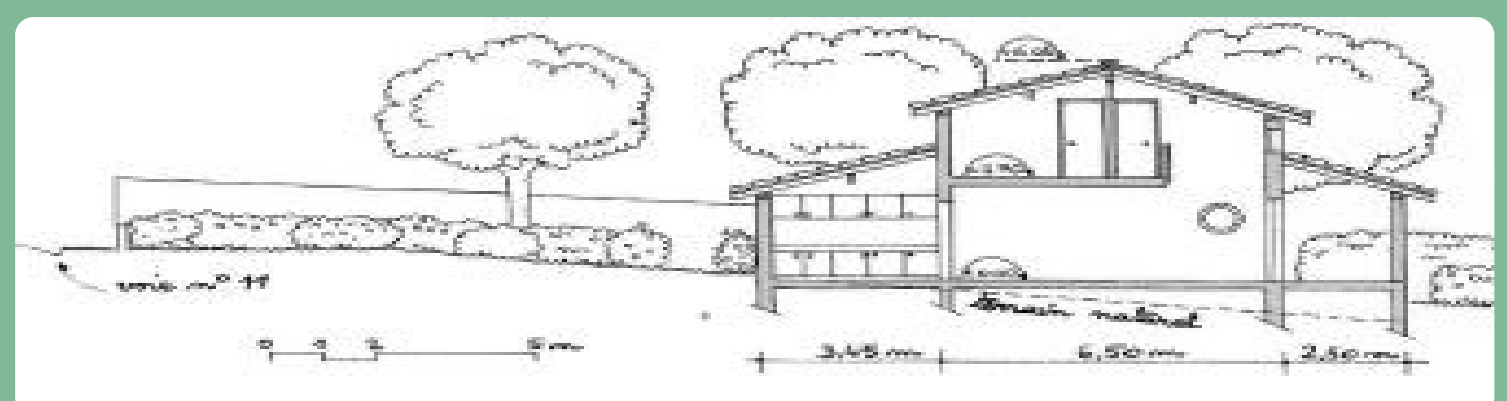


Les plans de façades :

- 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 1/50ème et 1/100ème.

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.
- Echelle 1/100ème ou 1/50ème.



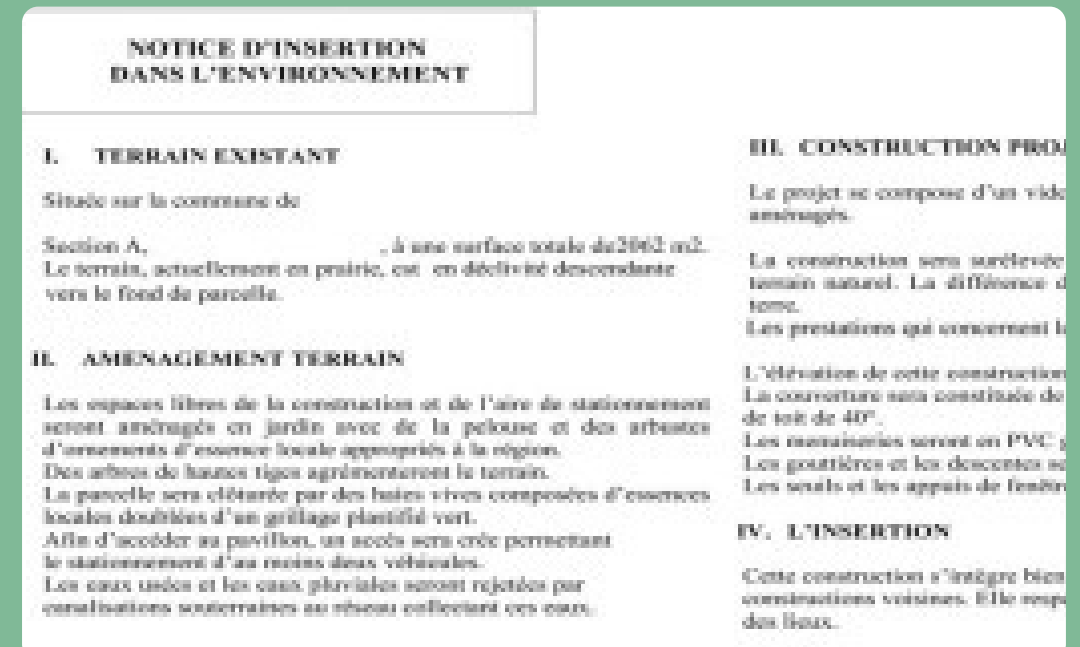


Les photographies :

- ❑ 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.

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 document graphique :

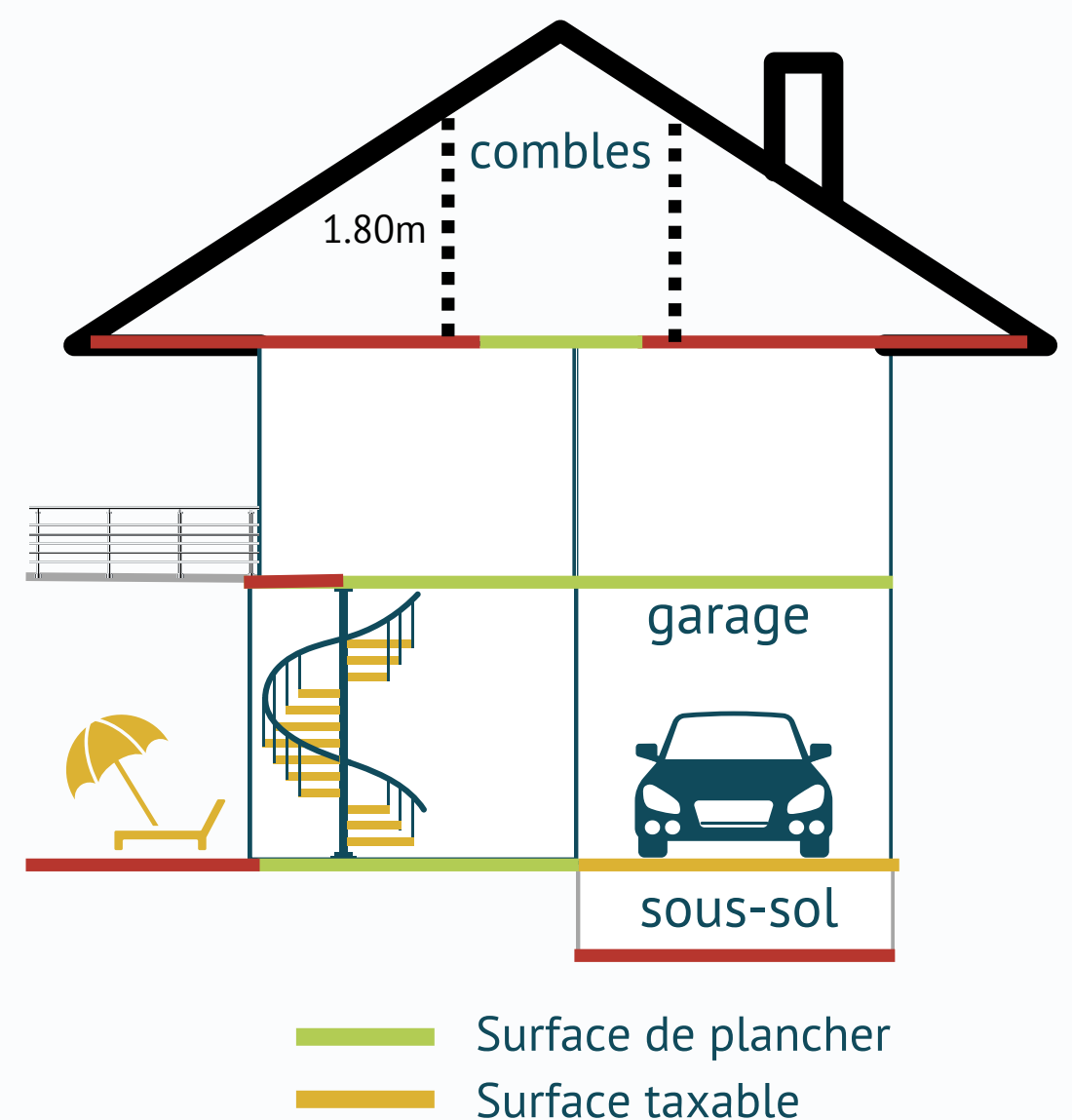
- ❑ Dessin à main levée, en 3D, photomontage ou simulation informatique; établissez sur un fond de photographie du terrain une représentation de la future construction et de l'ensemble des aménagements (clôtures, arbres à planter, haies, trottoirs...).

L'EMPRISE AU SOL des constructions est la superficie qui résulte de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les débords et surplombs doivent être pris en compte sauf les éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

LA SURFACE DE PLANCHER d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Les différentes surfaces



LA SURFACE TAXABLE, correspond à la surface de plancher après addition des espaces de stationnement clos et couverts.

Fiche d'aide au calcul des surfaces :
<https://bit.ly/2TkR7mr>

Les taxes d'urbanisme :

- Taxe d'Aménagement composée d'une part communale fixée par délibération du conseil municipal et d'une part départementale,
- Redevance d'Archéologie Préventive