

MEDOC
ATLANTIQUE

Communauté de Communes

De l'estuaire à l'océan !



L'URBANISME POUR TOUS

Guide pratique



SOMMAIRE

Qu'est-ce qu'un PLU ?	4
Quelles autorisations pour quels travaux ?	7
Délais d'instruction d'une autorisation d'urbanisme	9
Le contenu d'une demande d'une autorisation d'urbanisme	10
Déclaration préalable : quelles pièces à fournir ?	19
Permis de construire : quelles pièces à fournir ?	20
Le traitement d'une autorisation d'urbanisme	21
La surface de plancher	24
La surface taxable	25
L'emprise au sol	26
Le recours à l'architecte	27
Les extensions	28
Le changement de destination et d'affectation	29
Lexique	31
Foire aux questions	33

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme essentiel à partir duquel peuvent s'exprimer des choix d'aménagement tout en respectant l'environnement. Il reporte l'implantation des équipements publics, détermine l'affectation des zones du territoire concerné et fixe les règles qui y sont applicables.

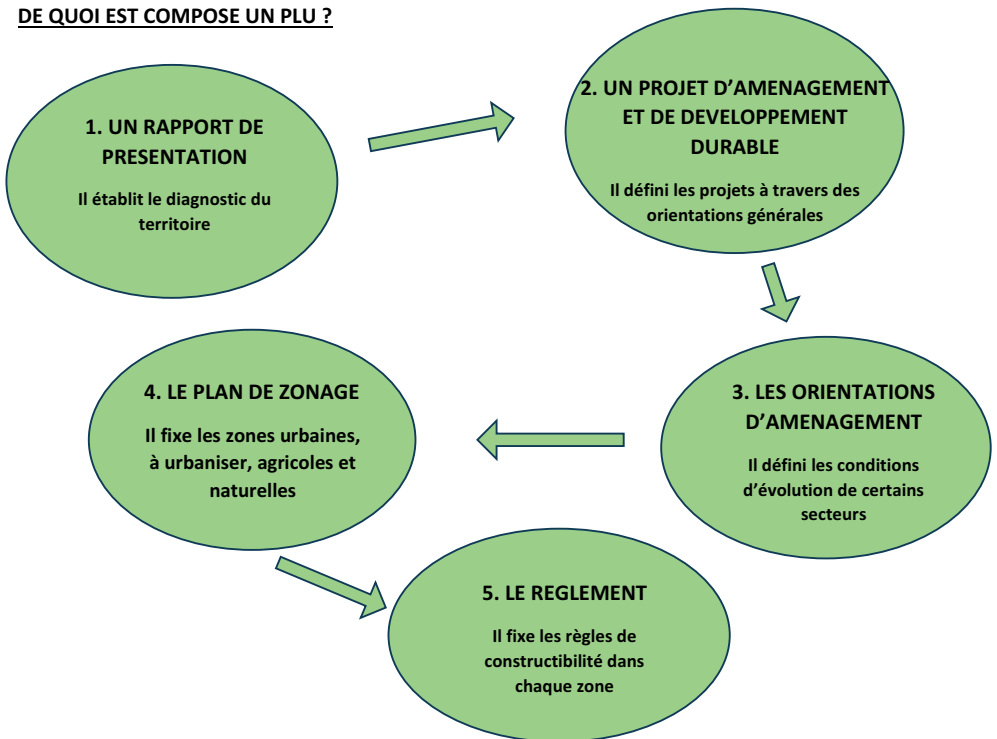
Ce document, est établi à une échelle territoriale adaptée, soit à l'échelle de la commune, soit à l'échelle intercommunale.

Il s'agit d'un véritable projet de développement pour les dix ou quinze années à venir.

Elaboré de manière concertée avec les personnes publiques associées et avec la population, il permet d'identifier précisément les possibilités de construire afférentes à chaque parcelle de terrain. Son contenu est donc directement opposable aux projets de construction, d'équipement, de travaux, d'aménagement et de démolition.

C'est un document vivant qu'il est possible de faire évoluer par le biais de modifications ou de révisions.

DE QUOI EST COMPOSE UN PLU ?





LE REGLEMENT :

Il est composé de 16 articles (ou 14 articles pour les anciennes versions des PLU).

Les différents articles sont répartis comme suit :

ARTICLE 1	<i>Il correspond aux occupations et utilisations des sols qui sont interdites dans la zone</i>
ARTICLE 2	<i>Il correspond à l'occupation des sols soumise à des conditions particulières (destination autorisée de la construction projetée ou types de travaux autorisés sur un bâtiment existant)</i>
ARTICLE 3	<i>Il correspond aux règles d'accès et de desserte du terrain sur les voies publiques ou privées (normes de sécurité, visibilité...)</i>
ARTICLE 4	<i>Il correspond aux règles de desserte du terrain par les différents réseaux (eau potable, assainissement individuel ou collectif, électricité, télécom, mode d'évacuation des eaux pluviales).</i>
ARTICLE 5	<i>Cet article concernait la superficie minimale des terrains constructible mais n'est plus en vigueur depuis la loi ALUR du 24/03/2014.</i>
ARTICLE 6	<i>Il correspond aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à savoir la distance entre la construction projetée et la limite sur la voie qui dessert le terrain.</i>
ARTICLE 7	<i>Il correspond aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</i>
ARTICLE 8	<i>Il correspond aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (distance entre une maison et une annexe par exemple).</i>
ARTICLE 9	<i>Il correspond à l'emprise au sol maximale des constructions existantes et projetées autorisée sur le terrain (voir définition emprise au sol page 26).</i>
ARTICLE 10	<i>Il correspond aux règles de hauteur maximales des constructions (réglementées au faitage ou à l'égout du toit et doivent être prises de manière générale par rapport au terrain naturel avant travaux).</i>
ARTICLE 11	<i>Il réglemente les aspects extérieurs des constructions afin de permettre une parfaite intégration de la construction ou des travaux projetés dans l'environnement existant (type de toitures, volumétrie de la construction, couleurs et matériaux autorisés, clôtures etc...).</i>
ARTICLE 12	<i>Il correspond aux règles de stationnement (nombre de places ou surface de stationnement par type de destination)</i>
ARTICLE 13	<i>Il réglemente le traitement paysagé des abords des constructions : plantations à réaliser, espaces verts à traiter.</i>
ARTICLE 14	<i>Cet article correspond au coefficient d'occupation des sols : Ce coefficient n'est à prendre en compte que sur les communes dotées d'un POS. Il ne s'applique pas sur les communes dotées d'un PLU.</i>
ARTICLE 15	<i>Il correspond aux normes de performances énergétiques et environnementales (réglementation thermique, tri des déchets etc...)</i>
ARTICLE 16	<i>Il correspond aux infrastructures et réseaux de communications électroniques : normes de branchement du réseau électrique et du réseau de télécommunication et de la fibre.</i>



QUELLES AUTORISATIONS POUR QUELS TRAVAUX ?

Le permis de construire :

Le permis de construire est l'autorisation d'urbanisme nécessaire dans les cas suivants :

- Toute nouvelle construction de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- La réalisation de travaux d'agrandissement de plus de 40 m² dans les zones urbaines (U) et de plus de 20 m² en dehors des zones urbaines.
- Les changements de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses d'un bâtiment
- Les piscines dont la couverture est supérieure 1,80 mètres

La déclaration préalable :

La déclaration préalable, comme son nom l'indique, est une simple déclaration qui, à l'issue d'un délai généralement d'un mois, ouvre un droit à construire s'il n'y a pas d'opposition. Elle est nécessaire dans les cas suivants :

- La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 5 m², sans dépasser 20 m² et avec une hauteur inférieure à 12 mètres (abri de jardin, extension, annexe etc...).
- La création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m², sans dépasser 40 m² pour une extension en zone U (Urbaine) des communes couvertes par un PLU (sauf si l'extension a pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m²).
- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction : ravalement de façade, modification de la couleur des volets, pose d'une parabole ou d'un climatiseur...
- Les piscines dont le bassin est compris entre 10 et 100 m².
- Les changements de destinations sans travaux (exemple : le changement d'affectation ou transformation du garage en habitation, d'un commerce en habitation sans travaux extérieurs).
- Les clôtures si la commune a pris une délibération pour soumettre les clôtures à déclaration (se renseigner auprès de sa commune).
- Le détachement d'un ou plusieurs lots à bâtir sans création d'espaces ou d'équipements communs
- les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situées sur une commune couverte par un PLU ainsi que dans tout espace boisé classé.
- Les aires de stationnement ouverts au public les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de 49 places maximum.

Le permis de démolir :

Le permis de démolir est demandé pour toute démolition partielle ou totale d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois, lorsque la démolition s'accompagne d'un permis de construire ou d'aménager, les surfaces à démolir peuvent être déclarées sur ces formulaires. Enfin, si la commune a délibéré dans ce sens, le permis de démolir est obligatoire, pour cela pensez à vous renseigner auprès de votre mairie.



Le permis d'aménager :

Le permis d'aménager est nécessaire dans les cas suivants :

- La création d'un lotissement qui prévoit l'aménagement ou la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis (voirie commune, réseaux communs etc...) ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement
- L'aménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs (tentes, caravanes, résidences mobiles ou légères de loisirs)
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie de plus de 2 hectares
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à 25 hectares
- les aires de stationnement ouvertes au public de 50 places minimum ainsi que les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage

Le certificat d'urbanisme :

Il existe deux catégories de certificats d'urbanisme :

➤ **Le certificat d'urbanisme d'information (CUa) :**

Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable à un terrain, les limitations administratives au droit de propriété (servitudes d'utilité publique, droit de préemption...) et les taxes et participations d'urbanisme (raccordement à l'égout, voirie et réseaux...).

➤ **Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb).**

Il indique, en plus des informations données par le certificat d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction et il donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain. Les indications du certificat ne peuvent pas être remises en cause pendant 18 mois à l'occasion du dépôt de l'autorisation d'urbanisme concernant le projet figurant au certificat.



DELAIS D'INSTRUCTION D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Type de demande	Délai d'instruction	Majoration du délai
Permis de construire pour maison individuelle	2 mois	+ 1 mois : Si projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des abords d'un monument historique)
Autres Permis de construire	3 mois	+ 1 mois : Si projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des abords d'un monument historique)
Permis d'aménager	3 mois	+ 1 mois : Si projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des abords d'un monument historique)
Déclaration préalable	1 mois	+ 1 mois : Si projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des abords d'un monument historique)
Permis de démolir	2 mois	+ 1 mois : Si projet subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (périmètre des abords d'un monument historique)
Certificat d'urbanisme	2 mois	

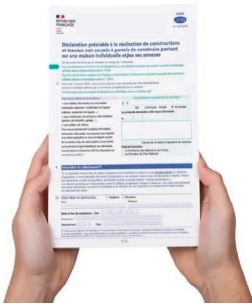
Autres cas :

- Dans le cas d'un permis de construire portant sur un Etablissement Recevant du Public, le délai d'instruction est porté à 5 mois.
- Dans le cas d'un projet devant être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, le délai d'instruction est majoré d'un mois supplémentaire.
- Dans le cas d'un permis soumis à autorisation de défrichement, le délai d'instruction est porté 5 mois si le défrichement est soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et 7 mois lorsque le défrichement doit faire l'objet d'une enquête publique.

A NOTER : l'absence de décision de l'autorité vaut accord tacite favorable sauf dans le cas d'un projet situé dans le périmètre des Architectes des Bâtiments de France.

LE CONTENU D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

LES FORMULAIRES



DECLARATION PREALABLE :

CERFA Déclaration préalable : Installations et aménagements non soumis à permis d'aménager

Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, aire d'accueil de gens du voyage,...) de faible importance soumis à simple déclaration.

Vous divisez un terrain pour en détacher un ou plusieurs lots en vue de construire :

- en dehors d'un site classé, du périmètre d'un site patrimonial remarquable ou des abords des monuments historiques ;
- sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements

communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

- vous réalisez une division foncière dans une commune qui a institué le contrôle des divisions dans le cadre de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.»

CERFA Déclaration préalable : Constructions et travaux non soumis à permis de construire

Vous réalisez des travaux (construction, modification de construction existante...) ou un changement de destination soumis à simple déclaration.

PERMIS DE CONSTRUIRE :

CERFA Demande de permis de construire pour une maison individuelle et /ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.

Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.

Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.

Votre projet comprend des démolitions.

Tous les imprimés cerfa sont disponibles en ligne sur le site www.service-public.fr

CERFA Demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Vous réalisez une nouvelle construction.

Vous effectuez des travaux sur une construction existante.

Votre projet comprend des démolitions.

Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.



PERMIS D'AMENAGER :

CERFA Demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs...).

Vous réalisez une nouvelle construction.

Vous effectuez des travaux sur une construction existante.

Votre projet comprend des démolitions.

Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

PERMIS DE DEMOLIR :

CERFA Demande de Permis de démolir

Vous démolissez totalement ou partiellement un bâtiment protégé ou situé dans un secteur où a été institué le permis de démolir.

MODIFICATION D'UNE AUTORISATION EN COURS DE VALIDITE :

CERFA Demande de modification d'une autorisation délivrée en cours de validité ou de régularisation

Vous souhaitez modifier une autorisation qui vous a été délivré et qui est en cours de validité.

Une autorisation est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

DEMANDE DE TRANSFERT D'UNE AUTORISATION :

CERFA Demande de Transfert d'une autorisation délivrée en cours de validité

Vous souhaitez transférer tout ou partie d'une autorisation en cours de validité délivré à une autre personne.

Une autorisation est valable trois ans à compter de sa délivrance. Passé ce délai, il devient caduc si les travaux n'ont pas commencé ou s'ils ont été interrompus pendant plus d'un an.

LES PLANS

1 / LE PLAN DE SITUATION

Il situe votre terrain sur le territoire communal.

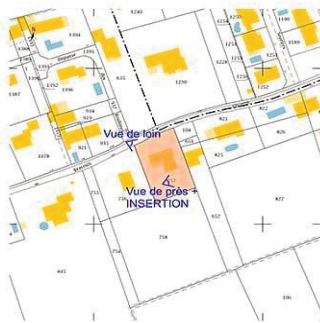
Vous pouvez utiliser un extrait de carte routière, une carte IGN ou un plan cadastral si le projet se situe dans le village.

Ce document doit comporter :

- l'orientation - *indication du Nord*
- la localisation du terrain
- les points de vue à partir desquels les photos jointes au dossier ont été prises
- une échelle : *carte IGN - 1/12 500ème ou 1/25 000ème plan cadastral - 1/1 000ème*
- le nom des voies desservant le terrain (*cf. plan cadastral*)

DP 01 - PLAN DE SITUATION:

Parcelle n° 000 OD 757



PLAN DE CADASTRE: 1/2000^e



PLAN DE SITUATION: 1/10 000^e

DP

1

3/ LE PLAN DE COUPE (DE LIMITE A LIMITE DE PROPRIETE)

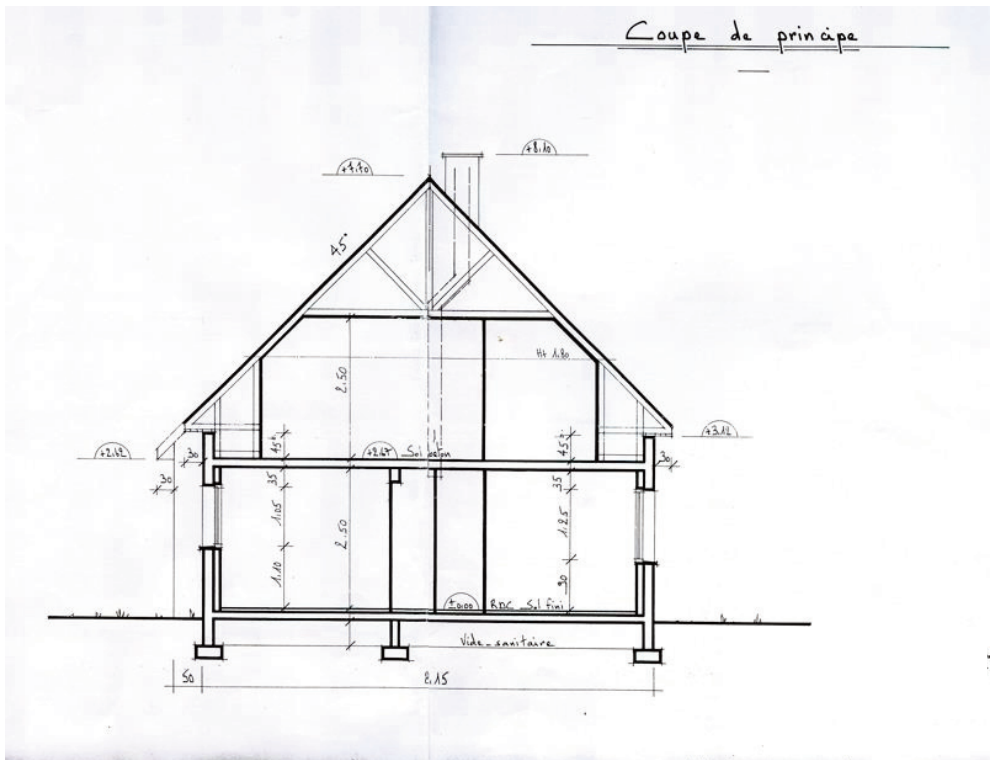
Il complète le plan de masse. Il permet de comprendre l'implantation du projet (construction et/ou démolition) et ses incidences sur le terrain naturel. Il présente l'adaptation du projet au terrain en particulier si celui-ci est en pente.

Ce document doit comporter :

- les profils côtés du terrain avant et après travaux
- les niveaux du projet - *sol intérieur, faîtage, terrasse, gouttière, ...*
- les hauteurs des constructions par rapport au terrain naturel (terrain avant travaux)
- les accès et les limites de propriété
- une échelle

Ce plan peut être réalisé par un professionnel ou par un particulier à la main sur papier libre.

NB : Le plan de coupe est obligatoire pour les projets de piscines



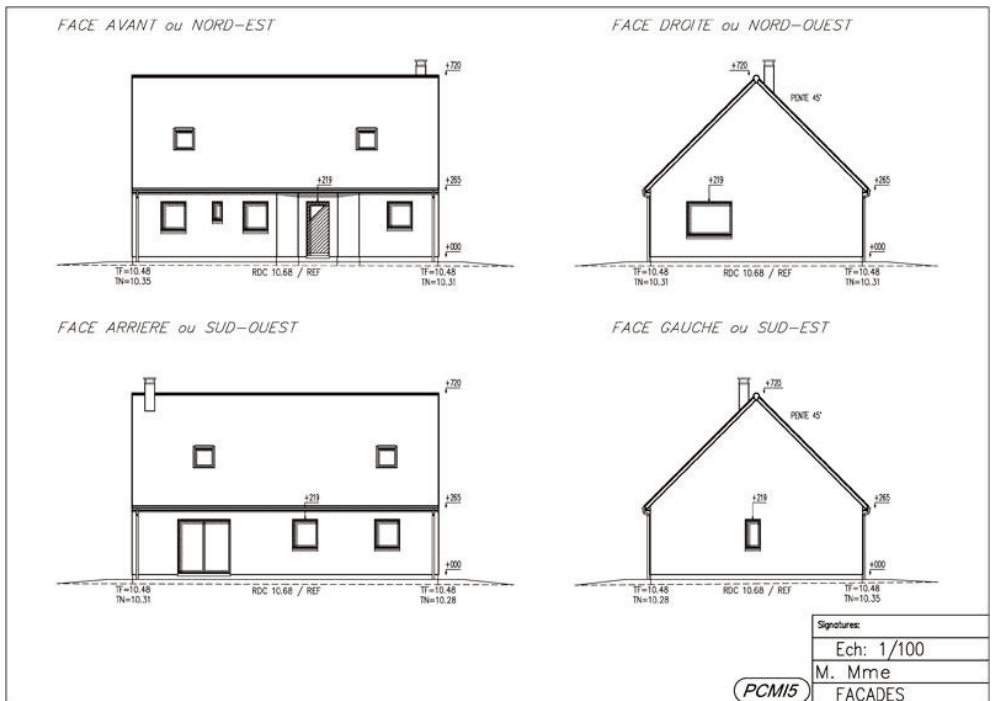
4/ LE PLAN DES FACADES

Le plan des façades permet d'apprécier l'aspect extérieur de votre construction. Si votre projet modifie les façades d'un bâtiment existant, représentez également l'état initial des façades.

Ce document doit comporter :

- la composition d'ensemble de chaque façade
- La répartition des matériaux et leurs aspects (la nature et les couleurs des matériaux apparents)
- Les éléments de décors (moultures, corniches...)
- Les portes, les fenêtres, les cheminées, capteurs solaires (tout ce qui se voit à l'extérieur)
- une échelle - à choisir en fonction de la complexité et la taille de la construction (1/200ème ou 1/100ème)

Ce plan peut être réalisé par un professionnel ou par un particulier à la main sur papier libre.





5 / LA NOTICE

La notice est un élément du projet architectural. Elle présente la situation du terrain. Elle présente le projet, en répondant à six questions précises destinées à permettre au maire ou au préfet de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

Elle vous permet de préciser les éléments de votre projet qui ne peuvent pas être représentés par les seuls plan de masse et plan en coupe.

La notice comprend deux parties :

1) La présentation de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.

2) La présentation du projet, répondant aux six questions suivantes :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs...) ;

- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?

Il faut, à cet endroit, expliquer choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées.

- Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur.

- Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?

Vous pouvez simplement indiquer la nature globale des matériaux que vous envisagez d'utiliser pour votre projet (ardoise, verre, bois...). Dans certains secteurs (sites patrimoniaux remarquables...), des règles plus strictes peuvent être prévues. Vous devez préciser la nature des matériaux, leur couleur, et la façon exacte dont les travaux seront mis en œuvre. Vous devez par exemple préciser s'il s'agit d'ardoise naturelle ou synthétique, de matériau collé, enduit ou agrafé... Renseignez-vous à la mairie.

- Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain.

- Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Décrivez sommairement ces accès.

6/ LES PHOTOGRAPHIES

➔ Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche :

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains qui le jouxtent immédiatement.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre la façade des constructions avoisinantes, les arbres existants...

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le terrain et les terrains voisins, les arbres et la végétation existante.

➔ Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain

Cette photographie permet de connaître l'aspect du terrain d'implantation du projet et des terrains avoisinants.

Si votre projet est situé en zone urbaine, cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades.

Si votre projet est situé en zone rurale elle montre le paysage environnant.



PHOTO 1 - Environnement proche



PHOTO 2 - Paysage lointain

7/ LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.

Pour réaliser ce document, vous pouvez recourir à différentes techniques :

- Un photomontage. C'est la solution la plus simple pour un non professionnel : À partir d'un assemblage de photographies montrant le site existant et d'une image de synthèse ou d'un croquis du projet, vous pourrez réaliser une vue de votre projet dans son environnement.
- S'il est établi par un professionnel, il peut proposer une perspective ou une axonométrie.



DECLARATION PREALABLE : QUELLES PIECES A FOURNIR ?

Type de projet	Plan de situation	Plan de masse	Plan de coupe	Plan de façade	Notice descriptive	Photographie de près (**/)**	Photographie de loin (**/)**	Insertion graphique (**/)**
Je souhaite construire une piscine de moins de 100 m ² non couverte ou avec une couverture de moins de 1.80 m de hauteur	X	X	X			X	X	X
Je souhaite construire un abri de jardin ou un garage	X	X		X		X	X	X
Je souhaite réaliser une extension d'un bâtiment existant de moins de 40 m ² en zones U et moins de 20 M ² hors zones U (extension en dur, pergola, carport)	X	X		X		X	X	X
Je souhaite réaliser un changement de destination sans modification de façade	X							
Je souhaite transformer mon garage en pièce à vivre sans modification de façade	X							
Je souhaite transformer mon garage en pièce à vivre avec modification de façade	X			X		X	X	X
Je souhaite détacher un plusieurs lots à bâtir sans création d'espaces communs	X	X						
Je souhaite réaliser une clôture	X	X				X	X	X
Je souhaite réaliser une coupe ou abattage d'arbre situés dans un espace boisé classé ou dans une forêt située dans une commune sous PLU	X	X				X	X	
Je souhaite réaliser un ravalement de façade ou une modification de la toiture d'une construction	X			X		X	X	X

(*) : Cette pièce n'est à fournir que si le projet est visible depuis l'espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un monument historique

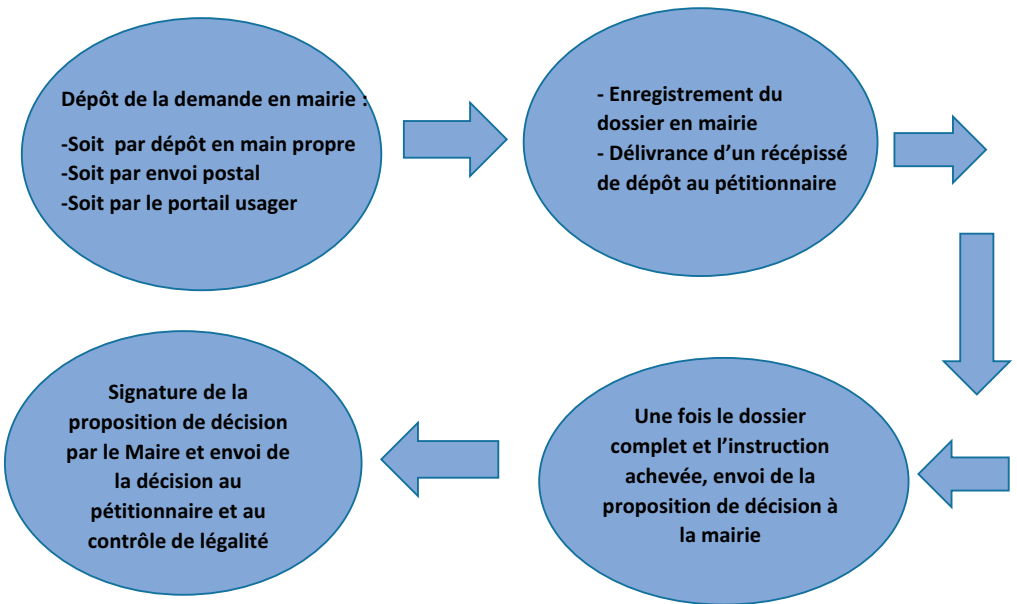
(**) Cette pièce n'est pas exigée si votre projet se situe un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager

PERMIS DE CONSTRUIRE : QUELLES PIÈCES A FOURNIR ?

Type de projet	Plan de situation	Plan de masse	Plan de coupe	Plan de façade	Plan de descriptive	Notice	Photographie de près	Photographie de loin	Insertion graphique
Je réalise une nouvelle construction de plus de 20 m ²	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Je souhaite réaliser une extension d'un bâtiment existant de plus de 40 m ² en zones U et plus de 20 M ² hors zones U (extension en dur, pergola, carport)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Je souhaite faire un changement de destination avec modification du volume ou des façades d'un bâtiment	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Je souhaite construire une piscine avec une couverture de plus de 1.80 m de hauteur quelle que soit sa superficie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Je souhaite réaliser un châssis ou une serre d'une hauteur supérieure à 4 m ou d'une hauteur inférieure à 1.80 et d'une surface au sol supérieure à 2000 m ²	X	X	X	X	X	X	X	X	X

LE TRAITEMENT D'UNE AUTORISATION D'URBANISME

Quelles sont les étapes administratives d'un dossier ADS ?



A noter : Si un dossier est incomplet, une demande de pièce complémentaire sera envoyée au pétitionnaire par courrier recommandé avec AR ou par mail avec accusé de réception ou de lecture au pétitionnaire. Ce dernier aura alors un délai maximal de 3 mois à réception de ce courrier pour compléter son dossier.



Après l'obtention d'une décision, que se passe-t-il ?

LA DECISION

Il existe 3 types de décisions :

• **Décision favorable** : Lorsque vous recevrez un arrêté d'autorisation du Maire de la Commune, un délai de recours des tiers de 2 mois débute dès l'affichage sur le terrain. Le recours administratif (contrôle de légalité) est quant à lui d'un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier auprès des services de l'Etat. Les travaux doivent être engagés de manière effective et substantielle dans les 3 ans à compter de la date de l'autorisation.

• **Décision défavorable** : Dans le cas d'une décision de refus d'autorisation, celle-ci comportera les raisons et les motivations de ce refus. La décision peut être contestée et il peut être demandé à l'autorité compétente de revoir sa position, en formant un recours gracieux, dans un délai de 2 mois à compter de la date de la décision de refus (en argumentant votre recours). Le silence gardé par l'autorité compétente ou un rejet de la demande ouvre un nouveau délai de 2 mois pour contester le refus devant le tribunal administratif.

• **Décision favorable tacite** : si vous n'avez aucun retour dans le délai d'instruction, cela signifie que l'autorité compétente ne s'oppose pas au projet tel que mentionné.

Vous pouvez considérer que votre projet est accepté tacitement. Il est possible d'obtenir sur simple demande à votre mairie, un certificat attestant son absence d'opposition concernant votre dossier.

La durée de validité d'une autorisation :

La validité de l'autorisation d'urbanisme est de 3 ans. Il est possible de proroger ce délai deux fois pour une durée d'un an à chaque fois, ce qui porte à 5 ans maximum la durée de validité de l'autorisation. Une fois les travaux commencés, ils ne doivent cependant pas être interrompus plus d'un an auquel cas l'autorisation devient caduque si un constat de l'arrêt des travaux a été réalisé.

L'affichage sur le terrain :

Votre autorisation de construire doit être affichée sur votre terrain par vos soins et en mairie par la commune. L'affichage sur le terrain doit être fait sur un panneau de travaux (disponible dans les magasins de bricolages), dès notification de la décision favorable. Le panneau doit être lisible depuis l'espace public et pendant toute la durée des travaux.

Le recours des tiers :

A partir du 1er jour d'affichage et pendant une durée de 2 mois, un tiers peut s'opposer à votre projet et contester la validité d'une autorisation d'urbanisme par le biais d'un recours gracieux (directement auprès de la mairie) ou d'un recours contentieux (directement auprès du Tribunal Administratif).



La déclaration d'ouverture de chantier :

Elle vous permet de justifier que vous avez commencé les travaux dans les 3 ans qui ont suivi l'autorisation de construire. Elle doit être déposée en mairie à la date de commencement des travaux.

La Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DACT) :

Elle doit être adressée à la mairie lorsque les travaux sont terminés dans un délai de 30 jours après la fin des travaux.

Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'administration selon les cas :

- **Attestation de prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 et thermique RT2012**

Vous devez fournir une attestation de prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 et thermique (RT2012) pour les travaux de construction nouvelle ou d'extension de bâtiments.

Attention

Vous n'avez pas d'attestation à fournir pour les travaux de rénovation énergétique sur un bâtiment existant. Cependant, il doit respecter la réglementation thermique qui s'applique aux bâtiments existants (RT « globale » ou RT « éléments ») et peut toujours faire l'objet d'un contrôle de la réglementation.

La réglementation thermique « globale » s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires existants d'une surface supérieure à 1000 m² qui font l'objet de lourdes rénovations.

La réglementation thermique « éléments » s'applique aux bâtiments résidentiels et non-résidentiels existants à l'exception de ceux soumis aux mesures concernant les rénovations lourdes.

- **l'attestation de prise en compte des règles de construction parasismiques et paracycloniques**, délivrée par un contrôleur technique.

- **l'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité** établie par un contrôleur technique ou un architecte indépendant du projet. L'architecte ne peut pas être celui qui a conçu le projet ou établi les plans ou signé la demande de permis de construire.

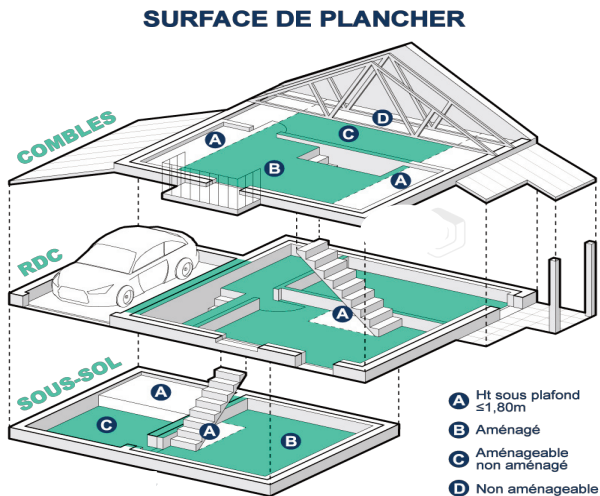
- **l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique** établie par un architecte, le maître d'œuvre, un contrôleur technique ayant un agrément, un bureau d'études ou un ingénieur conseil en acoustique.

LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

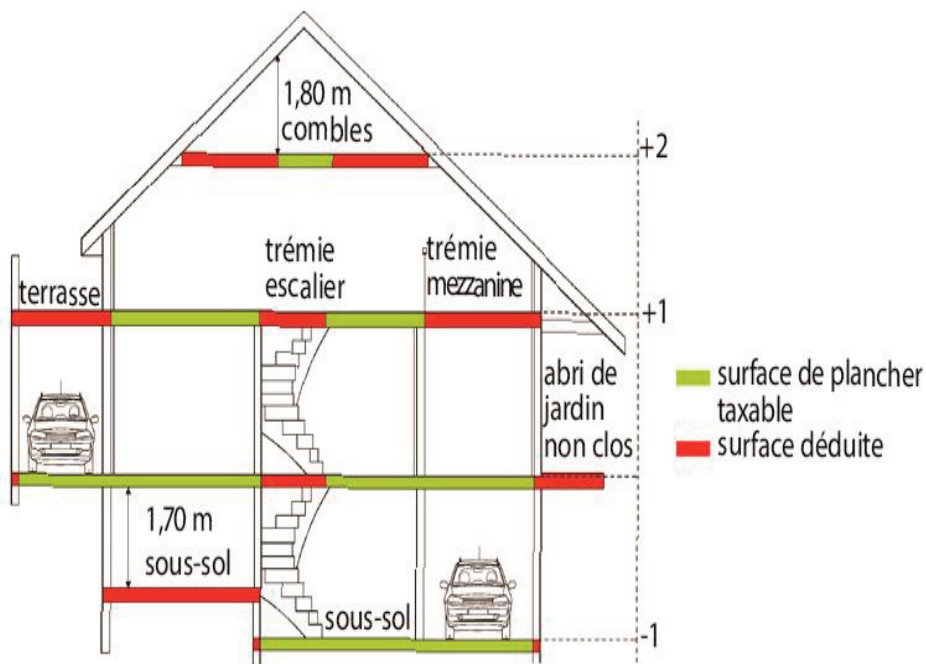
La surface de plancher vous sera demandée pour votre permis de construire ou votre déclaration préalable. Pour vous aider à calculer la surface de plancher de votre construction, vous pouvez accéder sur le site service public au simulateur.



LA SURFACE TAXABLE

La surface taxable est la somme des surfaces de chaque niveau, closes et couvertes, calculée au nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



Nota : Pour tout renseignement sur la taxe d'aménagement, il faudra prendre contact directement avec la DGFiP (Direction Générale des Finances Publiques) de votre région.

L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol est donc la seule surface réglementaire qui ne prend pas en compte tous les niveaux d'une construction. En effet, il s'agit d'une projection de la construction sur le sol naturel.

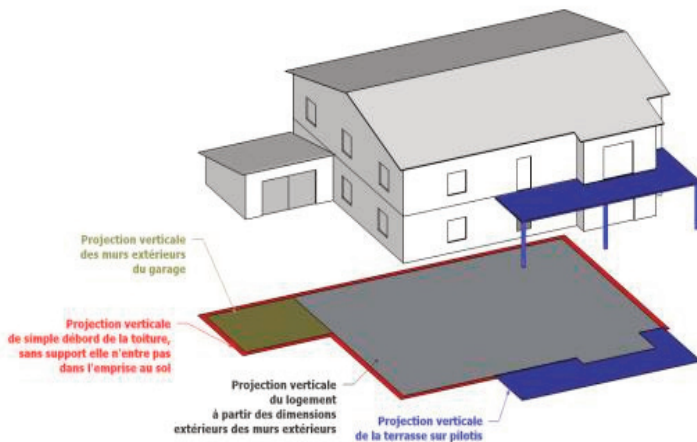
Ainsi, on projetera au sol absolument tout élément de la construction. Il existe seulement deux éléments qu'on ne prendra pas en compte dans l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture lorsque aucun poteau ou encorbellement ne les soutient

Les constructions suivantes sont considérées restent incluses dans l'emprise au sol :

- auvents et casquettes soutenus par des poteaux ou encorbellements
- constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.)
- garage et carport
- loggias et balcons, même si aucun poteau ne les soutient
- piscines, leur éventuelle couverture, y compris la surface du bassin

Le calcul de l'emprise au sol pour déterminer le champ d'application des autorisations d'urbanisme ne peut se faire que suivant la définition ci-dessus. Cependant, pour l'application des documents d'urbanisme, et notamment pour le calcul du coefficient d'emprise au sol, chaque commune pourra avoir une définition différente.





LE RECOURS A L'ARCHITECTE

Quand mon projet doit-il avoir recours à un architecte ?

Le recours à l'architecte est obligatoire pour les projets soumis à permis de construire et dans les cas suivants :

Constructions nouvelles ou aménagements nouveaux :

- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 150 m²
- Pour les constructions agricoles dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 800 m²
- Pour les personnes morales (entreprises, associations, SCI etc...)
- A partir du 1er mai 2017 : pour établir le projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2.500 m²

Travaux sur constructions existantes :

- Pour les agrandissements supérieurs à 20 m² qui portent la surface de plancher totale (existant + extension) ou l'emprise au sol à plus de 150 m² (ou 800 m² pour les constructions agricoles). Dans ce cas, il faudra recourir au permis de construire avec architecte. Il en sera de même pour les changements d'affectation (exemple : garage transformé en pièce à vivre)

Tableau illustratif

		En droit commun	En zone U des POS/PLU
Construction nouvelle soumise à PC			
Surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ²		PC sans architecte	
Surface de plancher supérieure à 150 m ²		PC avec architecte	
Extension			
Sur une construction existante inférieure ou égale à 150 m² de surface de plancher			
Si la surface de plancher future, après extension, est ≤ 150 m ²	Extension d'une surface de plancher supérieure à 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC sans architecte	Déclaration préalable
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC sans architecte	
Si surface de plancher future, après extension, Est > 150 m ²	Extension d'une surface de plancher supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20 m ²	Déclaration préalable	
	Extension d'une surface de plancher supérieure à 20m ² et inférieure ou égale à 40 m ²	PC avec architecte *	
	Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher	PC avec architecte *	
Extension			
Sur une construction existante supérieure à 150 m² de surface de plancher			
Extension d'une surface de plancher au-dessus de 5 m ² et inférieure ou égale à 20 m ²		Déclaration préalable	
Extension d'une surface de plancher supérieure à 20 m ² et inférieure ou égale à 40 m ²		PC avec architecte	Déclaration préalable
Extension supérieure à 40 m ² de surface de plancher		PC avec architecte *	

* : en application du dernier alinéa de l'article R.431-2 du code de l'urbanisme

LES EXTENSIONS

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou agrandissement au sol), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Définition d'une extension mesurée ou limitée :

L'extension mesurée doit ainsi se révéler « subsidiaire par rapport à l'existant », il convient d'apprécier l'importance des travaux « en fonction notamment de l'emprise, du volume ou de l'apparence de la construction projetée et non uniquement par rapport à la surface de plancher existante ».

De ce fait, toute augmentation de plus de 30 % de la surface existante est susceptible de se voir refuser la qualification de mesurée (notion définie par jurisprudence).

Afin de clarifier cette notion, seul un pourcentage précisant la notion d'extension mesurée dans le document d'urbanisme, quand il existe, peut éviter les difficultés d'interprétation.

Extension d'une habitation :



Non considéré comme extension :





LE CHANGEMENT DE DESTINATION ET D'AFFECTATION

1. LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Un changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre selon les différentes destinations énumérées à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (ancienne rédaction) qui prévoit 9 destinations.

➤ **Les 9 destinations énumérées à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme sont les suivantes :**

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt

La notion de « destination » des constructions a fait l'objet d'un profond remaniement par la loi « Alur » du 24 mars 2014 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, avec l'apparition de la notion de « sous-destination ». Désormais, les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (nouvelle rédaction à compter du 1^{er} janvier 2016) prévoient 5 destinations et 20 sous-destinations.

➤ **Les 5 destinations et 20 sous destinations énumérées aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme sont les suivantes :**

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition



Changement de destination : quelles formalités ?

Le changement de destination, d'un bâtiment existant est soumis à :

- **Déclaration préalable** : lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² en zone urbaine) ;
- **Permis de construire** : lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² en zone urbaine).

2. LE CHANGEMENT D'AFFECTATION

Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée.

Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

Une annexe située sur un terrain supportant une construction principale à usage d'habitation constitue le local accessoire du bâtiment principal destiné à l'habitation et conserve la même destination. La transformation d'une annexe en pièce habitable ou en logement ne constitue pas un changement de destination mais un changement d'affectation du local.

Changement d'affectation : quelles formalités ?

- **Déclaration préalable** : lorsque ce changement génère la création d'une emprise au sol (dans le cas d'une extension) ou d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² (ou à 40 m² en zone urbaine) ;
- **Permis de construire** : lorsque ce changement génère la création d'une emprise au sol (dans le cas d'une extension) ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m² (ou à 40 m² en zone urbaine).



LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

Affouillement et exhaussement de sol :

Il s'agit de tous les travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Alignement :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains (article 6 du PLU).

Annexe :

Les annexes constituent des locaux ou constructions accessoires, tels que garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, Elles présentent de plus faibles dimensions que la construction principale, dont elles sont séparées, et sont réputées avoir la même destination que cette dernière.

Attique, niveau en attique :

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Emplacement Réservé (ER) :

C'est un terrain que la commune décide de geler au PLU dans le but d'y construire un équipement collectif.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considérée comme une voie publique ou privée. Constituent ainsi des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics.

Espace boisé classé (EBC) :

Un espace boisé classé au plan local d'urbanisme est une zone protégée non constructible destinée à préserver ou à créer un espace vert.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement en surface et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les espaces verts. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

Façage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

Marge de recul :

La marge de recul est la partie de terrain située entre l'alignement et la façade de la construction.

Modénature :

Traitement ornemental des certains éléments de construction tels que, par exemple, les corniches, bandeaux et moulures

Mur-bahut :

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille et doublé de haie végétale.

Oriel :

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps

Pignon :

Le pignon correspond au mur aveugle de la construction perpendiculaire ou non à la façade principale, implanté sur la limite latérale ou en retrait. Sa hauteur se mesure uniquement au faîtage de la construction, il ne sera pas fait application de hauteur de façade.

Réhabilitation :

La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état ou le mettre en conformité. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort. La réhabilitation n'impacte pas, ou à la marge, le gabarit, les volumes ou la hauteur du bâtiment.

Saillie :

Forme une saillie par rapport au nu d'une façade tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade pris à partir de la face extérieure du socle de soubassement si le bâtiment en comporte un. Lorsqu'une saillie déborde du plan vertical élevé à la limite de l'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du surplomb (sursol) public.

Terrain naturel :

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'une construction.

Unité foncière :

C'est un ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie :

Sont considérées comme voies, les espaces publics ou privés, existants, à modifier ou à créer qui peuvent assurer la desserte automobile, cyclable ou piétonne du terrain d'assiette de la construction.



Foire Aux Questions

- **Comment déterminer les limites de ma propriété ?**

Contrairement à une idée répandue, le cadastre ne renseigne pas de manière certaine sur les limites d'une propriété. Pour connaître ces limites, reportez-vous au bornage de votre terrain. Si votre bien n'est pas borné, faites appel à un géomètre expert dont le plan sera juridiquement opposable.

- **Est-il possible de commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation ?**

Oui mais vous vous risquez à un recours des tiers ou un recours administratif. Il est préférable d'attendre la purge des recours avant de pouvoir commencer les travaux (voir p.20)

- **Est-il possible de prévoir plusieurs travaux sur une même déclaration préalable ou un même permis de construire ?**

Oui, lorsque vous souhaitez réaliser plusieurs travaux simultanément, vous pouvez en faire mention dans la même déclaration ou le même permis de construire, à condition de transmettre les pièces nécessaires à chaque projet.

- **Puis-je obtenir la communication d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable ?**

Oui, ils sont communicables à toute personne qui en fait la demande dès lors qu'une décision (positive ou négative) est intervenue. Autrement dit, la communication du dossier ne peut avoir lieu qu'une fois que l'administration a statué sur la demande, et non en cours d'instruction du dossier.

- **Qu'est-ce que la Taxe d'Aménagement ?**

La taxe d'aménagement est un impôt local que le propriétaire doit payer lors de la réalisation de certaines opérations d'aménagement ou de construction qui nécessitent une autorisation d'urbanisme. Cette taxe s'applique lors de la création de surfaces de plancher closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m² et la hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Son montant forfaitaire par m² est réévalué chaque année par arrêté ministériel. Vous serez informé par courrier du montant de la taxe dans les six mois suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Si son montant est inférieur à 1 500 €, elle est à payer en une fois, au plus tard un an après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Si à l'inverse il dépasse les 1 500 €, alors son paiement est fractionné.

- **Une fois mon permis obtenu, est ce que je peux modifier mon projet ?**

Si vous souhaitez modifier de façon mineure le projet qui a été autorisé par un permis en cours de validité, vous devez déposer une demande de permis de construire modificatif au moyen d'un formulaire particulier.

L'instruction d'une demande de permis modificatif porte uniquement sur les points modifiés, mais ne revient pas sur les droits acquis conférés par le permis de construire initial. Les règles applicables sont celles en vigueur à la date de délivrance du permis de construire modificatif et non celles en vigueur à la date de délivrance du permis initial.

Ce permis modificatif doit être affiché sur le terrain. Cette formalité ouvre le délai de recours des tiers (délai de deux mois) à l'encontre de cette autorisation, mais pas à l'encontre du permis initial.



Ce permis modificatif ne proroge pas le délai de validité du permis de construire initial.

En revanche, si votre projet a été autorisé par une déclaration préalable, toute modification devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration préalable, et non pas d'un modificatif. Dans ce cas, la nouvelle décision de non-opposition à déclaration préalable se substituera à la première.

- ***Qu'est-ce qu'une zone aedificandi (ou zone constructible) ?***

Cet espace s'étend à partir de la limite de la propriété avec l'espace public (voies et emprises publiques) ou une voie privée (ouverte ou non à la circulation publique). Il est destiné à créer une zone de transition, sous forme de jardin ou d'aménagement paysager, entre ces espaces et la partie bâtie de l'unité foncière. A l'inverse, une zone non aedificandi est un espace insusceptible de recevoir une construction.

- ***Quelle formalité pour un ravalement de façade ?***

Un ravalement est une restauration de l'état d'origine des façades n'entraînant aucune altération de leur aspect. Les travaux de ravalement sont dispensés de formalités, toutefois, une déclaration préalable reste obligatoire lorsque le ravalement est effectué sur un bâtiment situé en « secteur protégé » (secteur sauvegardé, champ de visibilité d'un monument historique, AVAP, site inscrit, classé ou en instance de classement, immeuble à protéger identifié par le plan local d'urbanisme).

Si le ravalement a pour effet de modifier l'aspect d'origine du bâtiment, il sera soumis à déclaration préalable.

- ***Puis-je réaliser des travaux sur un bien qui ne respecte pas les règles d'urbanisme en vigueur ?***

Lorsqu'on souhaite effectuer des travaux sur une construction existante, il est possible que ladite construction soit en infraction avec les règles d'urbanisme applicables.

Il faut distinguer deux situations :

- soit la construction initiale a été construite en toute illégalité, en l'absence totale de permis de construire ;
- soit la construction initiale a été construite sur le fondement d'un permis de construire valide, mais un changement des règles d'urbanisme la rendue illégale.

Dans le premier cas, si le pétitionnaire souhaite déposer une demande d'ouverture de fenêtre sur une maison édifiée sans permis, sa demande ne devra pas concerner seulement les fenêtres mais elle devra tendre à régulariser toute la maison.

Dans le second cas, les travaux sur une construction devenue contraire aux dispositions d'urbanisme ne doivent pas aggraver l'incompatibilité de la construction aux règles d'urbanisme.

MEDOC
ATLANTIQUE
— Communauté de Communes —

De l'estuaire à l'océan !

Le Service Urbanisme :
urba@ccmedocatlantique.fr