

URBANISME

Fiches repères

*Vous conseiller pour votre projet
avant d'instruire votre dossier.*

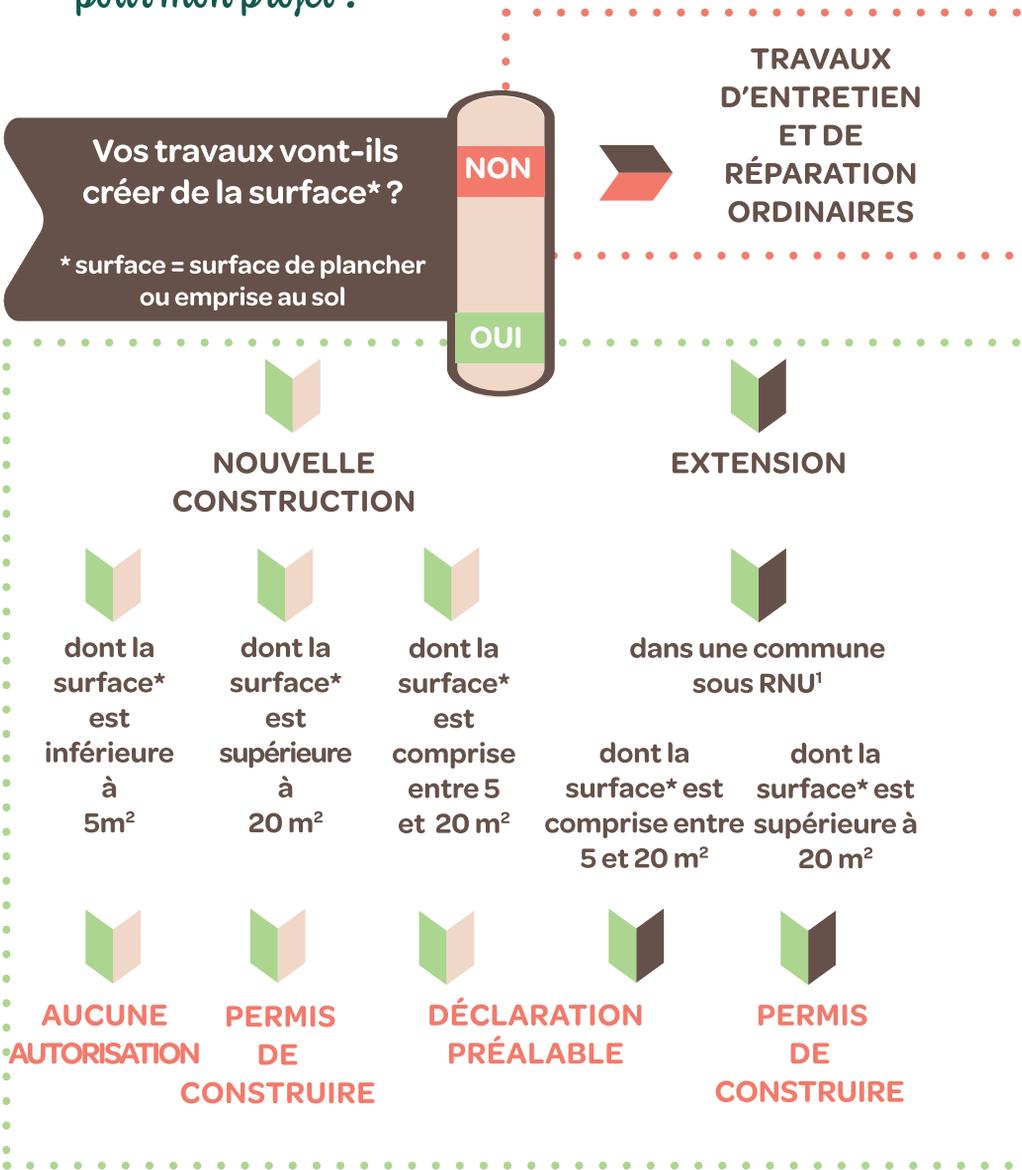


Fiche n°2

**Quelle autorisation
d'urbanisme
demander
pour mon projet ?**

1 | Repérer les démarches

Une autorisation est-elle nécessaire pour mon projet ?



BON À SAVOIR Changement de destination ou d'affectation ?
> lire la fiche n° 4

 sans changement
de destination

 **AUCUNE AUTORISATION
À DEMANDER**

 avec changement de destination


sans modification de la
structure du bâtiment
(mur, toiture)


**DÉCLARATION
PRÉALABLE**

 dans une commune
avec PLU²

dont la
surface* est
comprise
entre
5 et 40 m²
en Zone U


**DÉCLARATION
PRÉALABLE**

dont la
surface* est
supérieure
à 40 m² en
zone U
ou > à 20m²
hors Zone U


**PERMIS
DE
CONSTRUIRE**

1 LES COMMUNES SOUS RNU :

Moulis-en-Médoc
Saumos
Sainte-Hélène

2 LES COMMUNES AVEC PLU :

Avensan
Brach
Castelnau-de-Médoc
Le Porge
Le Temple
Listrac-Médoc
Salaunes

Quelle autorisation demander pour mon projet ?

Mon projet correspond à une autorisation d'urbanisme spécifique, je le repère dans les listes... avant d'engager la démarche.



UNE DÉCLARATION PRÉALABLE POUR :

- 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 (ex : abri de jardin).
- 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) du 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 (ex : le changement d'affectation ou transformation du garage en habitation, d'un commerce en habitation sans travaux extérieurs).
- Le détachement d'un ou plusieurs lots à bâtir sans création d'espaces ou d'équipements communs.
- Les clôtures si la commune a pris une délibération pour soumettre les clôtures à déclaration (se renseigner auprès de sa commune).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur une commune couverte par un PLU (lire p.3) ainsi que dans tout espace boisé classé.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes de 49 places maximum.



UN CERTIFICAT D'URBANISME :

- **D'INFORMATION (CUA) POUR** 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...).
- **OPÉRATIONNEL (CUB) POUR** savoir en plus des informations données par le certificat d'information si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet de construction. Il donne également l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.



UN PERMIS DE DÉMOLIR 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.



UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR :

- Toute nouvelle construction de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol* (lire la fiche n° 3 "Petit dico d'urbanisme").
- 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 1,80m.



UN PERMIS D'AMÉNAGER POUR :

- 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.)
- 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.

Si votre projet ne fait pas partie des principaux cas d'application listés ci-dessus, contactez-nous.



Service d'instruction Tél. 05 56 58 65 20
des Autorisations du Droit du Sol Du lundi au vendredi :
Bâtiment Annexe - 1 avenue Gambetta 8h30 - 12h00 / 13h00 - 17h00
33480 Castelnau-de-Médoc medullienne@cdcmedullienne.fr

2 | Repérer les temps de l'instruction

Les délais

1 mois
*

DÉCLARATION
PRÉALABLE

2 mois
*

CERTIFICAT
D'URBANISME

2 mois

PERMIS
DE DÉMOLIR

2 mois
*

PERMIS DE
CONSTRUIRE
MAISON INDIVIDUELLE

3 mois
*

AUTRE PERMIS
DE CONSTRUIRE

3 mois
*

PERMIS
D'AMÉNAGER

Ces délais sont modifiés :

- d'1 mois si votre projet est subordonné à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (monument historique à proximité) ou à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- de 5 mois pour les permis de construire pour un Établissement Recevant du Public
- de 5 mois pour un défrichement soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains ou 7 mois s'il fait l'objet d'une enquête publique.

Au 1^{er} janvier 2022, les demandes d'urbanisme seront transmises par voie dématérialisée : www.xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ma demande de A à Z

- Je dépose ma demande en mairie :
> en main propre/ par voie postale / par mail (jusqu'au 31/12/2021).
- Ma mairie enregistre mon dossier et me délivre un récépissé.
- Ma mairie adresse mon dossier au service d'instruction à la CdC Médullienne.
- Le service d'instruction à la CdC Médullienne instruit mon dossier :
> il vérifie si le dossier est complet, si la demande d'autorisation correspond bien au projet et au règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune concernée, fait les consultations externes nécessaires.
- Une fois instruit, mon dossier revient dans ma mairie avec la proposition de décision du service de la CdC Médullienne.
- Le/la maire signe la décision et me l'adresse ainsi qu'au contrôle de légalité.

> > > > > >

2 | Repérer les étapes de mon projet

Et après l'instruction ?

MA DEMANDE A REÇU UNE DÉCISION

FAVORABLE

J'ai reçu la décision favorable signée par le/la Maire

> CETTE AUTORISATION DOIT ÊTRE AFFICHÉE :

- sur un panneau de travaux (en vente dans le commerce) sur le terrain par vos soins
- et en mairie par les services.

> **À PARTIR DU 1^{ER} JOUR DE L’AFFICHAGE ET DANS UN DÉLAI DE 2 MOIS**, un tiers peut s'opposer à votre projet et contester la validité de l'autorisation en faisant un recours gracieux directement en mairie ou un recours contentieux auprès du tribunal administratif.

> LES TRAVAUX DOIVENT ÊTRE DÉMARRÉS DANS LES 3 ANS À COMPTER DE LA DATE D’AVIS FAVORABLE :

Je dépose le premier jour de l'avis des travaux une déclaration d'ouverture de chantier en mairie afin de justifier de leur commencement.

> **LES TRAVAUX TERMINÉS**, je dépose en mairie une Déclaration Attestant de l'achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT) : cette démarche est obligatoire pour les permis de construire, d'aménager ou suite à une déclaration préalable.

BON À SAVOIR

La validité d'une décision d'urbanisme est de 3 ans.

Il est possible de prolonger ce délai deux fois pour une durée d'un an, ce qui porte sa durée de validité maximale à 5 ans.

DÉFAVORABLE

J'ai reçu la décision défavorable signée par le/la Maire avec la mention des raisons et motivations du refus. Je peux contester cette décision et demander à revoir cette position dans un délai de 2 mois (à compter de la date de décision de refus) par un recours gracieux.

VOUS N'AVEZ REÇU AUCUN RETOUR DANS LE DÉLAI D'INSTRUCTION ?

Il s'agit d'une autorisation favorable tacite (sauf dans le cas d'une autorisation des Architectes des Bâtiments de France).

Vous pouvez considérer que votre projet est accepté. Il est toutefois possible de demander à votre mairie, un certificat attestant de son absence d'opposition concernant votre dossier.

Une fois les travaux commencés, ils ne doivent pas être interrompus plus de 12 mois, auquel cas l'autorisation est caduque.