



Dossier d'autorisation du droit des sols

- » Permis de Construire
- » Permis de Démolir
- » Déclaration Préalable



Madame, Monsieur

Entreprendre des travaux de construction représente une véritable responsabilité. Cela façonne pour aujourd'hui mais aussi pour demain notre environnement, nos paysages, c'est à dire l'identité de notre territoire.

La Communauté de Communes Médullienne est consciente des enjeux que représentent ces autorisations liées au droit des sols (permis de démolir, de construire...)

D'autant plus que, depuis le 1^{er} juillet 2015, c'est elle qui est en charge de l'instruction de ces demandes pour le compte des communes.

En effet, suite à la loi ALUR, les services de l'Etat ne sont plus mis à disposition des communes.

Aussi, j'ai souhaité vous apporter des informations claires et utiles afin de vous aider à constituer vos demandes d'autorisation. En effet, un dossier complet c'est autant de temps de gagné.

Tel est l'objectif de ce guide réalisé par nos services. Vous y trouverez les informations essentielles pour déposer votre dossier en mairie.

CHRISTIAN LAGARDE
Président de la CdC Médullienne
Maire de Moulis-en-Médoc



4, place Carnot
33480 Castelnau-de-Médoc
TÉL : 05 56 58 65 20
FAX : 05 57 88 95 79
urbanisme@cdcmedullienne.fr
www.cdcmedullienne.fr

Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h

L'imprimé CERFA

Il existe plusieurs imprimés CERFA selon le type de demande d'autorisation :

- Déclaration préalable lotissements et autres divisions foncières non soumis au permis d'aménager : **cerfa n° 13410*03**
- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis au permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes : **cerfa n° 13703*05**
- Déclaration préalable constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions : **cerfa n°13404*05**
- Demande de permis de construire ou permis d'aménager comprenant ou non des démolitions : **cerfa n°13409*05**
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions : **cerfa n°13406*05**
- Demande de modification de permis délivré en cours de validité : **cerfa n°13411*05**
- Demande de transfert de permis délivré en cours de validité : **cerfa n°13412*05**
- Permis de démolir : **cerfa n°13405*04**

Ces documents sont disponibles sur le site du ministère de l'équipement : <http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr>

Nombres d'exemplaires à fournir lors du dépôt de la demande

- Déclaration préalable : **4 exemplaires complets***.
- Permis de construire : **6 exemplaires complets***.
- Permis d'aménager : **8 exemplaires**.
- Permis de construire pour maison individuelle : **5 exemplaires complets***.
- Permis de démolir : **4 exemplaires complets***.
- En cas de projet portant sur un E.R.P (établissement recevant du public), **2 exemplaires supplémentaires** seront à fournir lors du dépôt du dossier en mairie.
- En cas de projet situé dans un secteur spécifique (monument historique, site, réserve naturelle, parc national...), **1 exemplaire supplémentaire** est à fournir lors du dépôt du dossier en mairie.

*Un exemplaire complet comprend l'imprimé cerfa et les pièces graphiques.

Les Pièces Graphiques



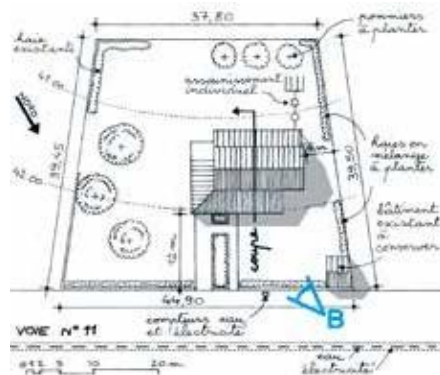
Le plan de situation

Il permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune.

LE PLAN DOIT FAIRE APPARAÎTRE :

- L'orientation (situer le nord)

Il est recommandé de choisir une échelle permettant de repérer clairement le terrain dans la commune. A titre d'exemple, pour un projet situé en zone rurale, une échelle de l'ordre du 1/20 000^e ou 1/25 000^e convient généralement. Pour un projet situé en ville, une échelle de l'ordre du 1/2 000^e ou 1/5 000^e peut être retenue.



Le plan de masse

Il présente le projet dans sa totalité. Il permet de décrire le terrain et d'y situer la construction. Un plan de masse "état des lieux" et un plan de masse "projet" sont souvent nécessaires pour plus de clarté.

LE PLAN DOIT FAIRE APPARAÎTRE :

- Les bâtiments existants et à construire sur le terrain côtés en 3 dimensions (largeur, longueur, hauteur)
- L'orientation (nord)
- L'échelle utilisée
- Les arbres conservés, à abattre ou à planter
- Le repérage photographique
- L'emplacement prévu pour l'accordement aux réseaux ou l'installation du système d'assainissement individuel
- L'organisation des accès à la voie publique



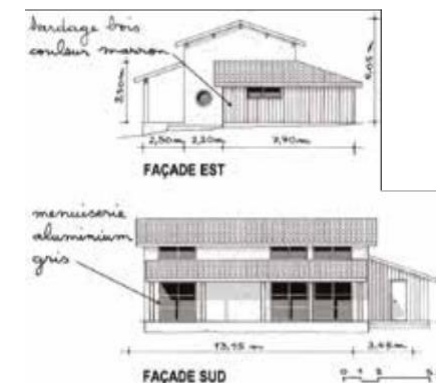
Le plan de coupe

Il permet de comprendre l'implantation du projet et ses incidences sur le terrain existant avant le projet.

LE PLAN DOIT FAIRE APPARAÎTRE :

- L'échelle
- Le profil et les niveaux du terrain naturel avant et après travaux
- Le profil et les hauteurs de la construction par rapport au terrain naturel

Le plan de coupe doit indiquer le volume extérieur des constructions. Il est nécessaire de reporter la position de la coupe sur le plan de masse.



Le plan de façade

Les plans des façades et des toitures (à fournir si elles sont modifiées) permettent d'apprécier l'aspect extérieur des futures constructions.

LE PLAN DOIT FAIRE APPARAÎTRE :

- La composition d'ensemble de chaque façade
- La répartition des matériaux et leur aspect
- Les éléments de décors, les portes, les fenêtres, les cheminées
- L'orientation des façades et l'échelle

Le document graphique

Ce document permet d'apprécier l'architecture du projet dans son environnement proche.

La solution la plus simple est de réaliser un photomontage à partir d'une photo de l'existant sur laquelle il faut assembler une image de synthèse ou un croquis du projet.



Des photographies

Elles doivent permettre de situer le terrain dans l'environnement proche et lointain.

Elles doivent aussi faire apparaître l'aspect du terrain d'implantation du projet, les terrains qui le jouxtent immédiatement ainsi que les terrains avoisinants.



La notice décrivant le terrain et présentant le projet

La notice est un élément de projet architectural. Elle présente le projet en répondant à 6 questions précises destinées à permettre à l'autorité compétente de comprendre la façon dont les constructions prévues s'insèrent dans leur environnement.

LA NOTICE COMPREND 2 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 à 6 questions :
 - Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
 - Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles ?
 - Comment sont traités les constructions, clôtures, végétaux ou aménagements situés en limite de terrain ?
 - Quels sont les matériaux et les couleurs des constructions ?
 - Comment sont traités les espaces libres, notamment les plantations ?
 - Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

Informations Complémentaires

Recours à l'architecte

LE RECOURS À UN ARCHITECTE EST OBLIGATOIRE SI :

- La construction ou l'extension est soumise à permis de construire,
- L'emprise au sol constitutive de surface de plancher ou la surface de plancher globale est portée à plus de 170 m²,
- Le permis de construire est déposé au nom d'une Société Civile Immobilière.

L'emprise au sol des aires de stationnement et des parties non closes et couvertes (ex : avants, abris de voiture, etc.) ne doit pas être comptabilisée.

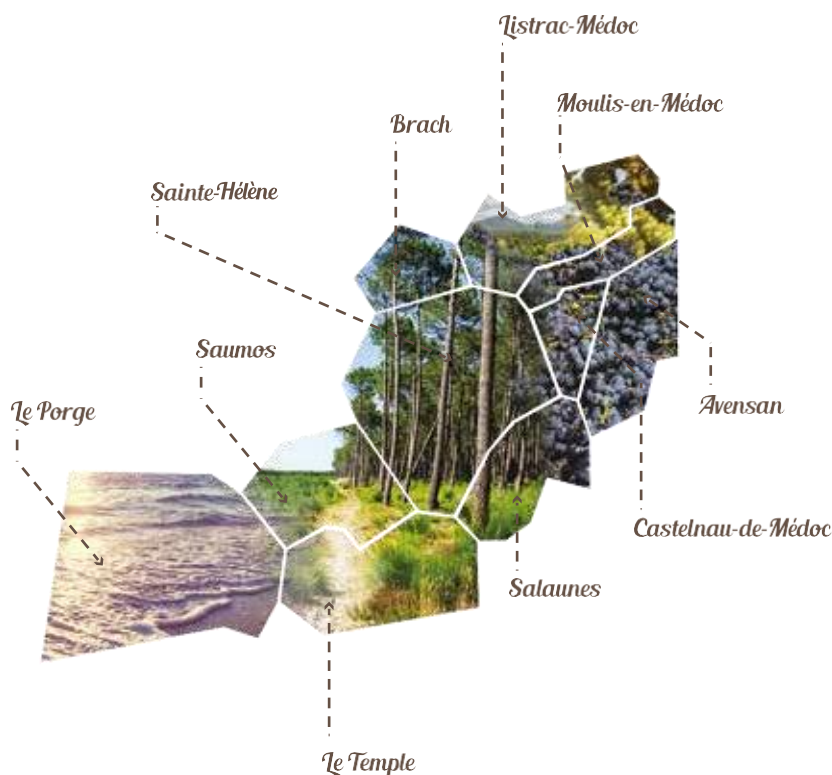
Les plans d'un permis de construire nécessitant le recours à un architecte ne doivent pas être "présentés" ou "signés" par ce dernier mais établis par lui-même.

Les personnes physiques et les EARL à associé unique construisant pour elles-mêmes ne sont pas tenues de recourir à un architecte lorsqu'il s'agit d'une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 170 m².

Définition de surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 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,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- 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,
- 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.



4, place Carnot - 33480 Castelnau-de-Médoc
TÉL : 05 56 58 65 20 - FAX : 05 57 88 95 79
urbanisme@cdcmedullienne.fr
www.cdcmedullienne.fr

Ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 17h