

VIVRE À *Montussan*

- hors-série spécial urbanisme & PLU -

COMPRENDRE Qu'est-ce-qu'un PLU ?

EXPLIQUER Le Plan d'Aménagement
et de Développement Durables

DÉCOUVRIR La réglementation du PLU

CONNAÎTRE Les actes d'urbanisme

www.montussan.fr



SOMMAIRE

- Éditorial de Frédéric Dupic
- Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?
- Le PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables
- La Cartographie et les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement
- Le rôle du maire
- Permis et déclaration : comment ça marche ?

Hors-série du magazine municipal de la ville de Montussan

Direction de la publication : Frédéric Dupic

Document réalisé en collaboration avec le service urbanisme de la mairie de Montussan et le cabinet d'avocats Descriaux.

Conception/rédaction/photo : G. Quellien (photos), agence Sapiens, C. Kerforn / S. Mokni, avec le concours de Maître Olivier Descriaux.

Impression : Sodal Langon / Tirage et diffusion à 2 000 ex.

Édition : août 2025.

Mairie Tél. 05.56.72.41.00 / www.montussan.fr

Photo de Une : vue aérienne de Montussan.





Chers Montussanais, chères Montussanaises,

En mai 2019, une première délibération marquait le lancement de l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme, plus respectueux de notre territoire et de son environnement.

Interrompu par la crise sanitaire en 2020, la révision du PLU de Montussan a été relancé en 2021. Le sujet est d'importance. Le projet politique de la commune s'incarne au travers des documents de planification qui définissent l'aménagement du territoire à moyen terme. Sans PLU adapté aux enjeux actuels, sans document en cohérence avec les nouvelles réglementations, il est difficile de protéger la commune face à la pression foncière inhérente à la proximité de la Métropole.

Fruit d'un travail approfondi, conduit avec les élus, en collaboration avec les services de l'État (DDTM), la Chambre d'Agriculture, la CDPNEAF, l'INAO et d'autres partenaires, ce PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire rigoureux, répondant notamment aux exigences des lois ALUR, ZAN et SRU. Ces textes nous imposent notamment une réduction de 50 % des surfaces constructibles.

Malgré ces contraintes, nous avons su construire un PLU équilibré, ambitieux et protecteur.

Concrètement, il doit nous permettre de protéger le cadre de vie montussanais et d'assurer une meilleure intégration

des nouvelles constructions, dans le respect du bâti existant, tout en préservant notre environnement, notamment en réglementant les emprises au sol.

Ainsi, il vise à encadrer l'urbanisation de manière cohérente, en interdisant les divisions parcellaires non maîtrisées. Dorénavant, chaque terrain devra intégrer :

- 30 % de surface non constructible ;
- une zone de pleine terre de 10 à 12 mètres de diamètre selon les secteurs.

par Frédéric Dupic
maire de Montussan

Ce PLU ne doit pas être perçu comme une simple restriction, mais comme un engagement pour l'avenir de notre commune. Il fixe le cap pour les dix années à venir, en accompagnant une croissance modérée d'environ 58 nouveaux habitants par an – tout en préservant notre cadre de vie, nos terres agricoles et notre biodiversité.

C'est aussi le moyen d'organiser et d'anticiper l'aménagement de la commune par le biais d'Opérations d'Aménagement Programmées (OAP), qui nous permettront de répondre à l'obligation qui nous est faite par la loi de construire un certain nombre de logements sociaux. Avec notre nouveau PLU, nous voulons rester maître de notre urbanisme en assurant la mixité des habitats dans le cadre d'opérations à taille humaine.

Notre Plan Local d'Urbanisme est le symbole d'un projet de territoire durable, au service de Montussan et des générations futures.

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

➔ **REQUESTIONNER LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR. FAIRE FACE AUX NOUVEAUX ENJEUX DE L'URBANISME À MONTUSSAN.**

➔ **ADAPTER LE NOUVEAU PLU EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DES DOCUMENTS SUPÉRIEURS (NOUVELLES LOIS ET RÉGLEMENTATIONS).**

➔ **CRÉER UN PLU PLUS PROTECTEUR POUR LE CADRE DE VIE ET LE PAYSAGE.**

➔ **S'INSCRIRE DANS LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES ET ENVIRONNEMENTALES DONT LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET CLIMATIQUE ET PLUS GLOBALEMENT DANS LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.**



1 UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document administratif qui définit le projet global d'aménagement de la commune. Concrètement : quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.

Il doit également exposer clairement le projet global d'urbanisme (le PADD), qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de son territoire.

Le PLU établit donc le projet et la stratégie de développement et d'aménagement du territoire, il sera le document d'urbanisme unique sur l'ensemble de la commune de Montussan, fixant les lignes directrices de l'évolution communale et encadrant, par conséquent, les droits à construire sur les 10 prochaines années.

C'est l'occasion d'adapter les modes de gestion, de valorisation de l'espace et de l'habitat aux besoins d'aujourd'hui et de préparer l'avenir.

LE PLU :
POURQUOI,
COMMENT,
QUAND ?

2 UN DOCUMENT COMPOSÉ DE 5 ÉLÉMENTS

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION Ce document fait un état des lieux du territoire afin de contextualiser les dynamiques, d'expliquer le projet d'aménagement et de justifier sa traduction réglementaire.

LE PADD Le Projet d'Aménagement de Développement Durable définit le projet porté par les élus, projeté sur les 10 prochaines années.

LES OAP Les orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement sur les secteurs porteurs d'enjeux. Ces prescriptions peuvent porter sur des orientations thématiques (services, économies, loisirs, etc.).

LE RÈGLEMENT Le règlement fixe les prescriptions d'urbanisme sur le territoire. Ce règlement est divisé en deux parties : une partie graphique qui présente un plan de zonage, et une partie écrite qui fixe les règles d'urbanisme et d'utilisation générale des sols.

LES ANNEXES Les annexes regroupent les pièces administratives (périmètre de protection, plans des réseaux, servitudes d'utilité publique, etc.).

3 POURQUOI RÉVISER LE PLU ?

MAÎTRISER L'URBANISME ET PRÉSERVER LES ÉCOSYSTÈMES

Le Plan Local d'Urbanisme de Montussan date de 2007, révisé en 2010. La pression foncière et les nouveaux usages en matière de construction font qu'il n'est plus en adéquation avec l'évolution de la commune. « *Nous souhaitons maîtriser notre urbanisme* », commente Frédéric Dupic, le maire de Montussan. « *La pression foncière et immobilière est importante à Montussan. Notre souhait est que la commune garde son identité "village". Nous pouvons préserver les espaces naturels qui existent tout en ayant les services d'une petite ville* ».

L'un des défis auquel doit faire face la commune est la division parcellaire des terrains, qui permet de diviser des parcelles existantes en parcelles plus petites afin d'y faire construire un ou plusieurs logements. Ce phénomène multiplie les logements en 2^{ème}, voire 3^{ème} ligne d'un terrain, engendrant la saturation de certains réseaux, l'artificialisation des sols, et compliquant l'installation de nouvelles infrastructures. L'objectif est de maîtriser l'occupation des sols, de préserver les écosystèmes, la

biodiversité et plus simplement le cadre de vie. « *Nous avons des zones que nous pouvons urbaniser, mais nous voulons prendre le temps de le faire, en concertation avec les riverains* », complète le maire.

La municipalité veut également créer de l'activité économique et donc des emplois qui permettront de donner à Montussan, les moyens financiers pour de nouvelles infrastructures publiques.

UNE PROFONDE MODIFICATION DU PADD

Il y a deux façons de retravailler un Plan Local d'Urbanisme. Soit une **modification**, soit une **révision**.

Une modification vise à reprendre des points de règlements ou des orientations d'aménagement et de programmation, par exemple pour créer un bâtiment municipal.

Cependant, si le conseil municipal souhaite travailler sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, alors c'est une procédure de révision du PLU qui doit être engagée.

C'est le cas à Montussan, où les grandes orientations du PADD ont été revues en 7 points clés (voir p.7).

4 LES LOIS ET LES RÈGLEMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

LA LOI SRU (votée par l'Assemblée Nationale en 2000)

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) a été pensée en 2000 pour modifier et améliorer le droit de l'urbanisme et du logement en France.

Ainsi, chaque ville est désormais obligée de compter au moins 20 % de logements sociaux, dans le but de développer une plus grande solidarité. Les communes qui ne respectent pas cette règle seront pénalisées ou verront leurs droits être outrepassés par l'État.

Le délai de rétractation est l'autre mesure phare de la loi SRU. L'acquéreur d'un bien immobilier dispose de 7 jours (10 jours depuis la loi Macron), pour renoncer à son achat, sans besoin de se justifier. Ce délai de rétractation renforce ses droits et sa protection.

LA LOI ALUR (votée par l'Assemblée Nationale en 2014)

La loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) vise à favoriser l'accès au logement, tout en réglementant les locations et en promouvant la construction. Parmi les mesures, on retrouve l'encadrement des loyers en zones dites "tendues", le plafonnement des frais d'agence selon la zone géographique du bien, ou encore le plafonnement du dépôt de garantie.

La réglementation sur les terrains à bâtir a été modifiée afin de favoriser la construction. L'idée est de faciliter la parcellisation (division parcellaire) des terrains pour obtenir plus de surface constructible, concentrer les constructions en centre ville et éviter ainsi l'étalement des zones urbaines. C'est ainsi que le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) ont été supprimés.

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) du Bordelais

Il s'agit d'un document d'urbanisme qui, à l'échelle du territoire métropolitain bordelais, vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière de développement économique, d'habitat, de consommation foncière, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, de paysage. Le périmètre du SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise comprend les intercommunalités suivantes : Bordeaux Métropole, les CC Jalle-Eau-Bourde, du Créonnais, Les Rives de la Laurence, de Montesquieu, des Coteaux Bordelais, des Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Les prescriptions du SCoT s'imposent, entre autres, aux Plans Locaux d'Urbanisme.

LE PLAN CLIMAT-AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL

Obligatoire pour certaines métropoles et intercommunalités, le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) définit, sur le territoire :

- les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter ;
- le programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique...

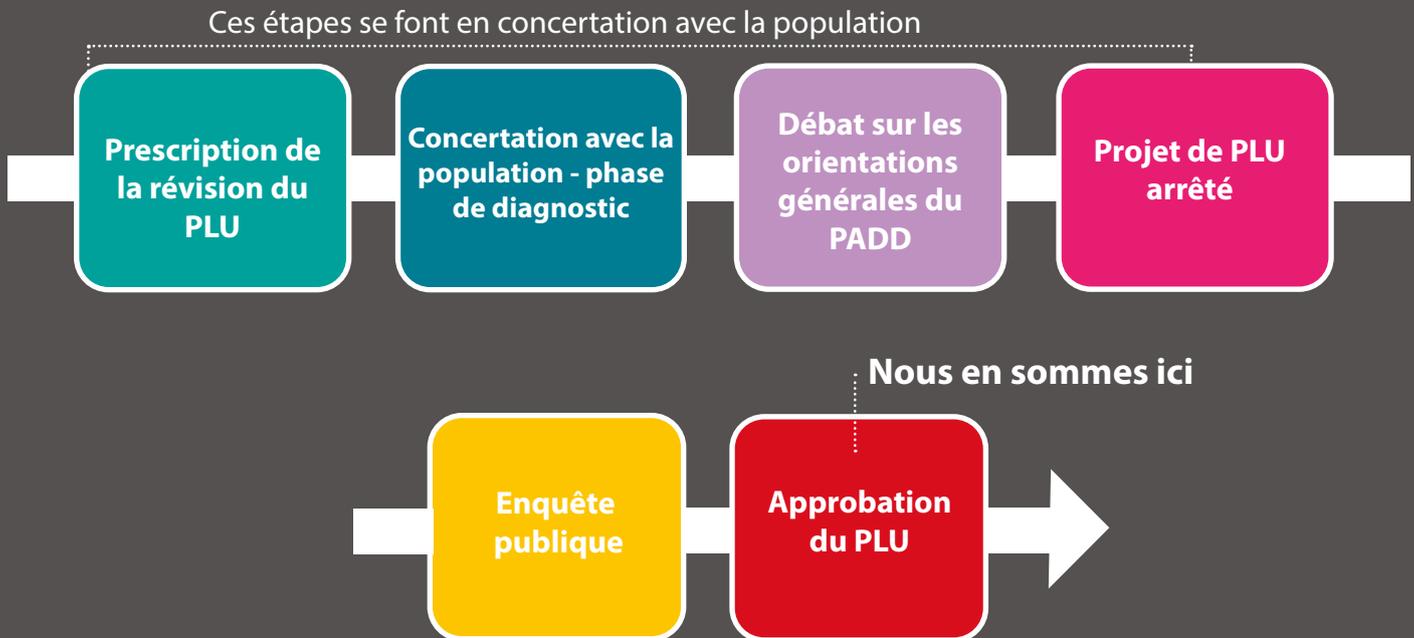
LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE (votée par l'Assemblée Nationale en 2021)

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, l'objectif de cette nouvelle loi est de renforcer la lutte contre le changement climatique et d'adapter la société aux défis environnementaux.

Elle intervient dans de nombreux domaines de compétences : la consommation et la production, le logement et la rénovation énergétique, les transports (par exemple avec la création des Zones à Faibles Émissions dans les grandes villes), l'alimentation et l'agriculture, la biodiversité et la protection de la nature. Ce dernier point a un impact conséquent sur les Plans Locaux d'Urbanisme des communes, puisque la loi institue l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols d'ici à 2050, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en freinant l'expansion urbaine. L'un des axes de travail est la densification des centres-villes et des centres-bourgs ainsi que la lutte contre l'étalement urbain.



5 LA PROCÉDURE : LES GRANDES ÉTAPES DU PLU



5 UN TRAVAIL PARTICIPATIF

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Montussan s'est faite dans la concertation avec la population dans un cadre participatif :

- deux grandes réunions publiques (24 novembre 2021 et 30 mai 2024) ;
- un atelier participatif autour du PADD (16 mars 2022) ;
- deux ateliers participatifs sur les OAP avec les habitants et les riverains les 12 octobre et 16 novembre 2023 ;
- l'enquête publique ayant eu lieu en février et mars 2025 où toute personne pouvait venir s'exprimer sur le projet de PLU et rencontrer le commissaire enquêteur.

Ce travail avec la population a été complété par des étapes de concertation avec les Personnes Publiques Associées et les partenaires institutionnels.



Qui sont les Personnes Publiques Associées ?

Il s'agit des différents services de l'État en charge de l'urbanisme, des chambres consulaires (chambres de commerce, d'agriculture, des métiers), des collectivités territoriales (conseil régional, départemental, intercommunalité...).

LE PLU :
POURQUOI,
COMMENT,
QUAND ?

1 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



Préserver les espaces naturels sensibles, les ressources, et réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques.



Garantir la préservation du cadre de vie en protégeant et en valorisant les paysages.



Maîtriser l'attractivité résidentielle du territoire.



Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie.



Conforter les atouts économiques du territoire.



Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.



Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture

2 LES ENJEUX DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Dans la gestion de l'eau, il y a la gestion de l'eau potable, des inondations et la protection des zones humides (biodiversité).



LA GESTION DES ÉNERGIES



LA GESTION DES MILIEUX NATURELS ET DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES



3 LE ZONAGE, QU'EST-CE-QUE C'EST ?

LES ZONES URBAINES

-  UA - Zone urbaine du bourg
-  UB - Zone urbaine d'extension du bourg
-  UC - Zone urbaine des quartiers
-  UE - Zone urbaine à vocation d'équipement
-  UY - Zone urbaine à vocation d'activités artisanales ou industrielles

LES ZONES À URBANISER

-  1AU - Zone à urbaniser
-  1AUy - Zone à urbaniser à vocation d'activités

LES ZONES NATURELLES

-  Np - Zone naturelle de protection
-  N - Zone naturelle

LES ZONES AGRICOLES

-  A - Zone agricole

PRESCRIPTIONS DU PLU



Espaces boisés classés (EBC)



Emplacements réservés (ER)



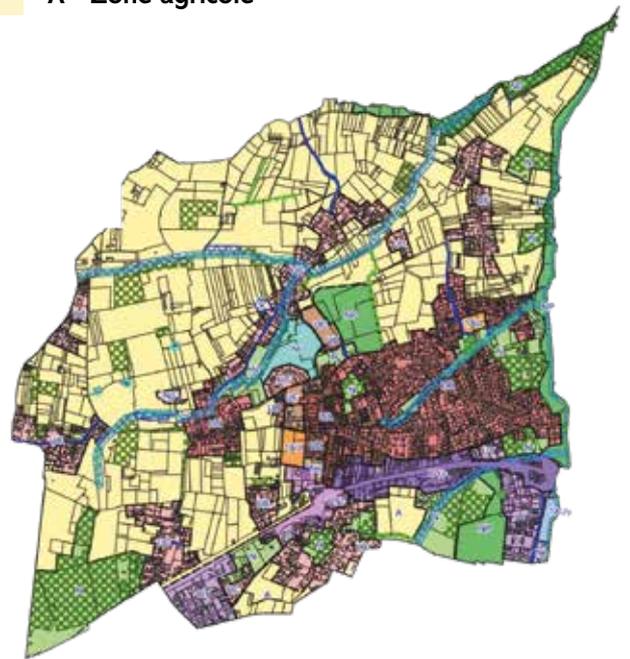
Élément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - article L.151-23 du CU



Bâti identifié pour changement de destination - article L.151-11 du CU



Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général - article R.151-31 du CU



4 LES OAP

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont un outil d'urbanisme du PLU qui **permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD** sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

HABITAT

- OAP du Bourg, le long de l'allée de Garlande (20 logements sur 4500 m²).
- OAP route de la Chaise (entre 6 et 8 logements, sur 4 000 m²).
- OAP le Clos des Vignes (50 logements par ha sur 3 hectares). Un site qui accueillera les logements des gendarmes, des logements sociaux pour les seniors, des logements intergénérationnels, des espaces verts publics.
- OAP Mérigot (50 logements sur 1,6 ha).

ÉCONOMIE

- OAP Taillefer Est. À vocation économique sur 2,63 ha (activités artisanales, commerciales, bureaux, entrepôts).

Toutes ces OAP et leurs détails sont disponibles dans le Plan Local d'Urbanisme sur le site internet de la commune de Montussan : www.montussan.fr

OBJECTIFS

Rechercher / Instaurer dans les zones urbaines ou à urbaniser un équilibre entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés.

REGLES D'EMPRISE AU SOL COUPLEES AVEC LA MISE EN PLACE DE REGLES EN MATIERE DE SURFACES EN ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

Obligation du maintien en pleine terre d'une part de la superficie de la propriété. La superficie traitée en espace vert de pleine terre devra être au moins égale à

- 20% en zone UA,
- 30% en zones UB et 1AU,
- 40% en zone UC

Avec obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m en zones UA, UB, 1AU et 12 m en zone UC, d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre (voir schéma ci-contre).



Dans le nouveau PLU, les terrains bâtis devront intégrer des coefficients de pleine terre et ainsi équilibrer l'espace entre construction et sols non-imperméabilisés. Ainsi, sur le plan ci-dessus, dans ce quartier, moins de constructions auraient vu le jour.

- **PRÉVOIR DES LIAISONS DOUCES** (piéton, vélo...) longeant ou traversant les nouveaux quartiers à aménager, qui soient connectées aux réseaux existants ainsi qu'aux pôles d'équipement.
- Proposer un aménagement de **BONNE QUALITÉ PAYSAGÈRE**, intégrant les questions de développement durable (végétaux endémiques, savoir-faire local).
- **RÉDUIRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS et ASSURER UNE GESTION OPTIMALE DES EAUX PLUVIALES.**
 - utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joint creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé.
 - création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.
 - **le coefficient de pleine terre** : Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.



Parking dalles alvéolaires enherbées.



Béton poreux.

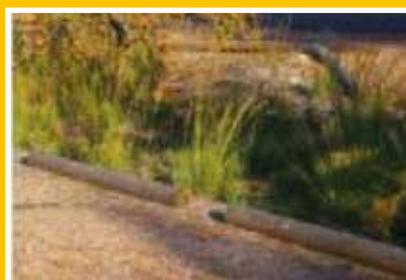


Parking terre-pierre enherbé.

- fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration ...
- aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.



Noue enherbée.



Parking et noue plantée.



Voirie et fossés latéraux.



LES PRÉROGATIVES DU MAIRE

RÉALISÉ AVEC MAÎTRE OLIVIER DESCRIAUX,
AVOCAT AU BARREAU DE BORDEAUX

Le maire, agissant au nom de la commune, est l'autorité compétente pour statuer sur la majorité des demandes d'autorisation d'urbanisme, suite à l'avis du service urbanisme du SDEEG 33. Cela inclut notamment :

- Les permis de construire, nécessaires pour les constructions nouvelles, même sans fondations, de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, ainsi que pour certains travaux sur constructions existantes.
- Les déclarations préalables de travaux, exigées pour des projets de moindre importance, tels que les modifications de façade, les clôtures, ou les constructions de faible superficie.
- Les permis d'aménager, requis pour les lotissements, les campings, ou certaines aires de stationnement.
- Les permis de démolir, préalables à la démolition totale ou partielle d'une construction.

Les décisions du maire sont soumises au strict principe de légalité administrative. Concrètement, cela signifie que chaque autorisation délivrée ou refusée doit être fondée sur les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Le maire est en effet tenu de vérifier la conformité du projet avec :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le document d'urbanisme en tenant lieu (carte communale, Règlement National d'Urbanisme en l'absence de document local). Ces documents fixent les règles d'utilisation des sols, les zones constructibles, les prescriptions architecturales, etc.
- Les dispositions du Code de l'urbanisme et d'autres législations spécifiques (loi littoral, loi montagne, protection du patrimoine, etc.).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (alignement, protection des monuments historiques, etc.).

L'instruction des demandes est une étape cruciale. Les services municipaux examinent la complétude du dossier.

Le maire peut solliciter des avis auprès d'autres services ou commissions (Architecte des Bâtiments de France, commission de sécurité, SDIS notamment sur les accès, etc.), certains avis pouvant être contraignants.

En pratique donc, le dossier de demande de permis de construire (cela vaut aussi pour les permis d'aménager et les déclarations préalables), est adressé à la commune.

Le dossier est ensuite transmis au service urbanisme du SDEEG33 (Syndicat Départemental Énergies et Environnement Gironde). La commune de Montussan fait, en effet, partie des 93 collectivités qui ont adhéré au service mutualisé du SDEEG 33.

Le service urbanisme du SDEEG 33 va réaliser une pré-instruction, un accompagnement pour définir la recevabilité des demandes déposées, la consultation des services extérieurs, la rédaction des projets d'actes : demande de pièces, modification des délais d'instruction et arrêtés et la transmission des projets d'arrêtés à la mairie, 10 jours avant la fin du délai d'instruction.

Si un projet respecte l'ensemble des règles applicables, le maire est tenu de délivrer l'autorisation. Inversement, si le projet est non conforme, il doit la refuser.

Toute décision de refus doit être motivée, c'est-à-dire qu'elle doit expliquer les raisons de droit et de fait qui la fondent.

Il est important de souligner que les décisions du maire en matière d'urbanisme peuvent faire l'objet d'un recours gracieux auprès du maire lui-même, d'un recours hiérarchique auprès du préfet, ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif. Ce contrôle juridictionnel garantit le respect de la légalité.

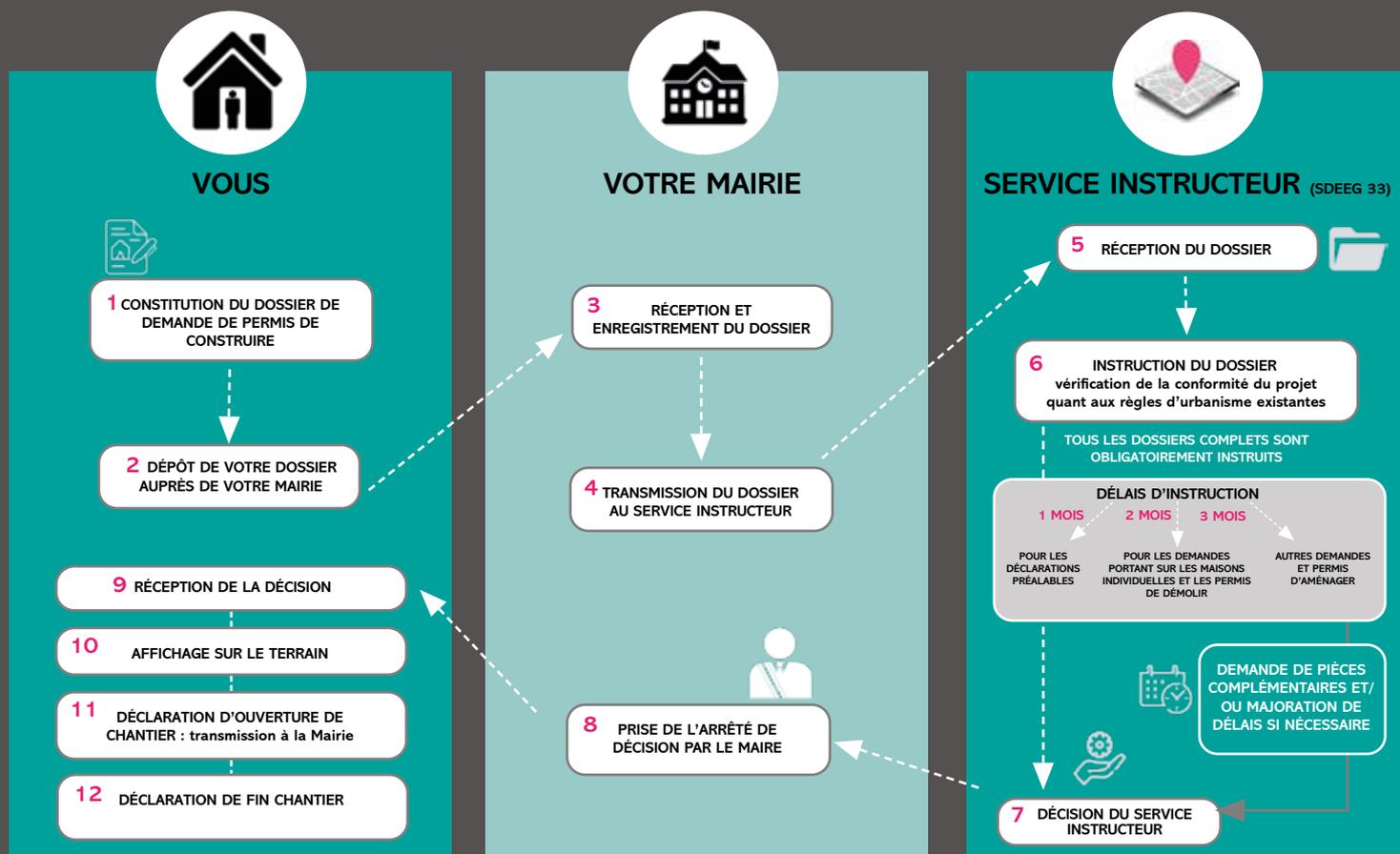




1 SCHÉMA D'INSTRUCTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Si vous envisagez de réaliser des travaux de construction, d'aménagement ou de démolition, il convient en premier lieu de vous adresser à la mairie de Montussan afin de connaître le règlement applicable sur votre terrain et de vérifier si votre projet est conforme à la réglementation en vigueur. En effet, suivant la nature de vos travaux, il faudra effectuer une demande de permis ou une déclaration préalable.

Votre mairie reste le lieu unique de renseignement et de dépôt des dossiers d'urbanisme, elle se charge de transmettre votre dossier au service instructeur, en l'occurrence, le **SDEEG 33**, à qui la Communauté de communes Les Rives de la Laurence a délégué la gestion du service. En fin d'instruction vous recevrez un arrêté du maire autorisant ou non vos travaux.



2 QUELS DOCUMENTS POUR VOS TRAVAUX ?

Un agrandissement d'une maison, construction d'une piscine ou d'une terrasse... même si ces travaux se déroulent sur votre propriété privée, ils doivent se conformer à un ensemble de règles prévues au code de l'urbanisme dont la commune assure le contrôle. Pour ce faire, vous devez déposer en mairie la demande d'autorisation d'urbanisme correspondant à votre projet : un Permis de Construire (PC) ou une Déclaration Préalable (DP). Alors laquelle de ces deux procédures devez-vous compléter ? Nous faisons le point ici...



PISCINE

- Bassin inférieur à 10 m² ou piscine hors sol restant moins de trois mois : aucune formalité.
- Bassin entre 10 et 100 m² : DP.

CLÔTURE



- Si dans le périmètre ABF (Architectes des bâtiments de France) : DP.
- Hors périmètre ABF : aucune formalité si ce n'est de ne pas dépasser 2,60 m.

ABRIS DE JARDIN OU GARAGE ayant pour objet de créer une emprise au sol et une surface de plancher :



- Inférieures à 5 m² : aucune formalité.
- Entre 5 et 20 m² : DP.
- Supérieures à 20 m² : PC.

AUVENT, PRÉAU, CARPORT, TERRASSE COUVERTE



- Inférieure à 5 m² : aucune formalité.
- Entre 5 et 20 m² : DP.

TOITURE, FAÇADE, FENÊTRES, MENUISERIES, ETC.



- Réfection de toiture : DP.
- Caisson de climatiseur, panneaux solaires, parabole, fenêtres de toit : DP.
- Remplacement ou création de menuiseries : DP.
- Ravalement de façade : DP.

TERRASSE NON COUVERTE DE PLAIN-PIED



- Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface : aucune formalité.
- Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou inférieure à 5m² : aucune formalité.
- Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou inférieure à 20 m² : DP.
- Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou supérieure à 20 m² : PC.

De manière générale : travaux sur construction existante ayant pour objet de créer une emprise au sol et une surface de plancher :

- Inférieures ou égales à 5 m² : aucune formalité (article R.421-13 Code de l'Urbanisme).
- Comprises entre 5 m² et 20 m² : DP (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).
- Supérieures à 20 m² : PC (article R.421-14 du Code de l'Urbanisme).



Si vous avez effectué des travaux et que vous n'avez pas fait les bonnes démarches, il n'est pas trop tard, vous pouvez déposer l'autorisation correspondante en précisant qu'il s'agit d'une régularisation. Vous pouvez vous adresser en mairie pour toute question.

CONTACTS DU SERVICE URBANISME DE LA MAIRIE DE MONTUSSAN

Le service urbanisme de la mairie est à votre disposition du lundi au vendredi, selon les horaires habituels d'ouverture de la mairie, à l'exception des lundis et mercredis après-midi (rendez-vous).

Pour toute question technique, nous vous invitons à privilégier le contact par e-mail : urbanisme@montussan.fr

Par téléphone : 05.56.72.52.20



MONTUSSAN