

GUIDE PRATIQUE DE L'URBANISME POUR LES PARTICULIERS



COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA

Siège social : 2 rue du Gaz – 81400 Carmaux

Tel : 05.63.36.14.03 – courriel : urbanisme@3c-s.fr

Site internet : <https://www.carmausin-segala.fr>

Présentation du guide

Les règles d'urbanismes sont très nombreuses et parfois obscurs avec des documents qui semblent a priori compliquées à réaliser pour un particulier. C'est pourquoi ce guide est là pour vous servir d'assistance dans vos démarches à réaliser, durant les différentes étapes de votre dossier en commençant par le dépôt de votre dossier jusqu'à l'achèvement des travaux de votre projet.

Pour rappel votre mairie reste l'interlocuteur privilégié pour toutes informations d'urbanisme (procédure, délais, pièces à fournir...). Votre dossier doit obligatoirement être déposé dans la mairie où votre projet sera implanté.

Vous avez aussi la possibilité depuis le 01 janvier 2022 de déposer votre dossier de manière dématérialisé sur le site : <https://ideau.atreal.fr>

Le service urbanisme instruit les demandes pour les communes suivantes :

Almayrac, Cagnac-les-Mines, Carmaux, Combefa, Labastide-Gabausse, Le Garric, Le Ségur, Mailhoc, Milhavet, Mirandol-Bourgnounac, Monestiés, Moularès, Pampelonne, Rosières, Saint-Benoît-de-Carmaux, Sainte-Croix, Sainte-Gemme, Taïx, Tanus, Trévien, Valderières, Villeneuve-sur-Vère et Virac.

La commune de Blaye-les-Mines dispose de son propre service urbanisme. L'Etat poursuit l'instruction des demandes sur les communes de Crespin, Jouqueviel, Montauriol, Montirat, Saint-Christophe, Sainte-Jean-de-Marcel et Tréban.



SOMMAIRE

LES FORMALITES D'URBANISME

Les constructions nouvelles.....	Pages 4 et 6
Les travaux sur constructions existantes	Pages 5 et 7

LES DIFFERENTS ACTES D'URBANISME ET LEUR INSTRUCTION

Le certificat d'urbanisme.....	Page 8
Les déclarations préalables	Pages 9 à 13
Les permis de construire.....	Pages 14 à 17
Le permis d'aménager.....	Page 18
Le permis de démolir.....	Page 19
Tableau récapitulatif des formulaires CERFA d'urbanisme et délais d'instructions	Page 20

LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

L'EMPRISE AU SOL.....

LA SURFACE DE PLANCHER

LA SURFACE TAXABLE

LES TAXES

La taxe d'aménagement.....	Pages 25 à 26
La taxe d'archéologie préventive.....	Pages 25 à 26

LES FORMALITES APRES LA DECISION D'AUTORISATION

L'affichage sur le terrain.....	Page 27
La déclaration d'ouverture de chantier.....	Page 27
La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.....	Page 28
La conformité des travaux.....	Page 28

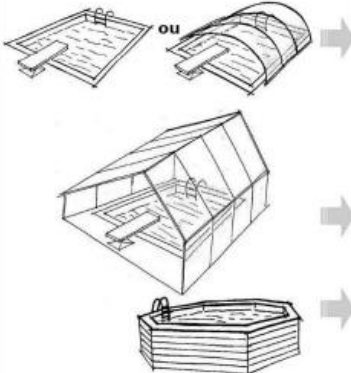
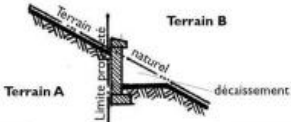
INFORMATIONS ET LIENS UTILES.....

CONTACTER LE SERVICE URBANISME.....

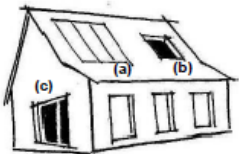
LES FORMALITES D'URBANISME

(en dehors des périmètres protégés)

Si vous envisagez de construire...

Type de construction	Caractéristiques SP (surface de plancher) ES (emprise au sol)	Pas de formalité	DP	PC
une habitation 				✓
une annexe dissociée 	inférieure ou égale à 5m ² de SP ou ES supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES supérieure à 20m ² de SP ou ES	✓ ✓	 ✓ ✓	 ✓
une piscine 	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol hors sol démontable	avec bassin inférieur ou égal à 10m ² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 100m ² ⁽¹⁾ supérieure à 20m ² de SP ou ES durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois durée d'installation supérieure à 3 mois	✓ ✓ ✓ DP ou PC selon l'indice ⁽¹⁾	 ✓ ✓
une clôture 	situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH, en site inscrit ou classé ou en instance de classement ⁽²⁾ , en secteur délimité par un PLU, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé par délibération municipale dans les autres cas	 ✓	✓ 	
un mur de soutènement 	quelle que soit la hauteur	✓		
un mur (autre que clôture et soutènement)	hauteur inférieure à 2m Hauteur égale ou supérieure à 2m	✓ 	 ✓	

Si vous envisagez de réaliser des travaux...

Type de travaux	Caractéristiques	Pas de formalité	DP	PC
- d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ^(a) - de pose de fenêtre de toit ou de lucarne ^(b) - de création ou de suppression d'une ouverture ^(c)	Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination 		✓	
- de ravalement de façades - de réfection de toiture	situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH, en site inscrit ou classé ou en instance de classement ⁽²⁾, dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé par délibération municipale, sur un immeuble protégé		✓	
	dans les autres cas	✓		
- d'entretien ou de réparations ordinaires		✓		
- de création d'une terrasse de plain-pied		✓		
- de changement de destination (ex : bâtiment commercial en habitation)	sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade		✓	
	avec travaux qui modifient, soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade			✓
- de transformation d'un garage ou d'un comble perdu en pièce habitable	plus de 5 m² de SP 		✓	
- d'extension d'une habitation	supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES		✓	
Extension : 30 m² de SP Existant : 110 m² de SP 	supérieure à 20m ² de SP ou ES			✓
	en zone urbaine : supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES portant la SP totale jusqu'à 150 m² (réalisés par une personne physique)		✓	
 Extension : 30 m² de SP Existant : 160 m² de SP	en zone urbaine : supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m² de SP (réalisés par une personne physique)		✓	
	dans les autres cas			✓

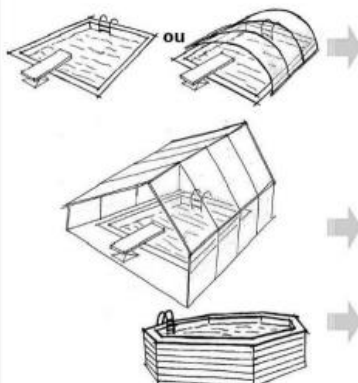
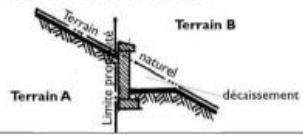
(2) Tous travaux situés dans les périmètres de protection de monuments historiques et de ses abords classés sont soumis à formalité d'urbanisme (sauf pour les travaux d'entretien et de réparations).

Se renseigner auprès de votre mairie ou sur <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

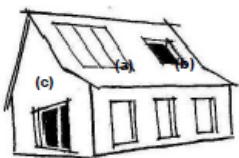
LES FORMALITES D'URBANISME

(dans les périmètres protégés)

Si vous envisagez de construire...

Type de construction	Caractéristiques <i>SP (surface de plancher) ES (emprise au sol)</i>	Pas de formalité	DP	PC
une habitation 				✓
une annexe dissociée 	inférieure ou égale à 5m ² de SP ou ES Supérieur à 12m haut supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES supérieure à 20m ² de SP ou ES		✓ ✓	✓
une piscine 	non couverte ou couverte avec éléments fixes ou mobiles d'une hauteur inférieure à 1,80m au-dessus du sol couverte avec des éléments fixes ou mobiles d'une hauteur égale ou supérieure à 1,80m au-dessus du sol hors sol démontable	avec bassin inférieur ou égal à 10m ² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 10m ² et inférieur ou égal à 100m ² ⁽¹⁾ avec bassin supérieur à 100m ² ⁽¹⁾ supérieure à 20m ² de SP ou ES durée d'installation inférieure ou égale à 3 mois durée d'installation supérieure à 3 mois	✓ ✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓
une clôture 	dans les autres cas		✓	
un mur de soutènement 	quelle que soit la hauteur		✓	
un mur (autre que clôture et soutènement)	hauteur inférieure à 2m hauteur égale ou supérieure à 2m		✓ ✓	

Si vous envisagez de réaliser des travaux...

Type de travaux	Caractéristiques	Pas de formalité	DP	PC
- d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques ^(a) - de pose de fenêtre de toit ou de lucarne ^(b) - de création ou de suppression d'une ouverture ^(c)	Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment existant sans changement de destination 		✓	
- de ravalement de façades - de réfection de toiture - Changement menuiseries	situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH, en site inscrit ou classé ou en instance de classement ^(a), dans une commune ou partie de commune l'ayant décidé par délibération municipale, sur un immeuble protégé		✓	
	dans les autres cas	✓		
- d'entretien ou de réparations ordinaires		✓		
- de création d'une terrasse de plain-pied			✓	
- de changement de destination (ex : bâtiment commercial en habitation)	sans travaux ou avec travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade		✓	
	avec travaux qui modifient, soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade			✓
- de transformation d'un garage ou d'un comble perdu en pièce habitable	plus de 5 m² de SP 		✓	
- d'extension d'une habitation	supérieure à 5m ² et inférieure ou égale à 20m ² de SP ou ES		✓	
Extension : 30m² de SP Existant : 110 m² de SP 	supérieure à 20m ² de SP ou ES			✓
	en zone urbaine : supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES portant la SP totale jusqu'à 150 m² (réalisés par une personne physique)		✓	
Extension : 30 m² de SP Existant : 160 m² de SP 	en zone urbaine : supérieure à 20m² et inférieure ou égale à 40m² de SP ou ES à condition que la construction existante dépasse déjà 150 m² de SP (réalisés par une personne physique)		✓	
	dans les autres cas			✓

Affouillements, exhaussements supérieurs à 2m et surface supérieure ou égale à 100m² ➡ PA

Division foncière ➡ PA

LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

Il existe 2 types de certificat d'urbanisme :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1633>

The image shows a form titled 'Demande de Certificat d'urbanisme'. Under the section 'Choisir le type de certificat d'urbanisme', the option 'Certificat d'urbanisme d'information' is selected with an 'X' in the box.

a) Le certificat d'urbanisme d'information (CUa)

Objectif : indique les règles du Plan Local d'Urbanisme, les Servitudes d'Utilité Publique, le Droit de Prémption Urbain et la liste des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain.

Délai d'instruction : 1 mois.

Délai de validité : 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'1 an (si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la fin de validité.

Pièce à joindre en 2 exemplaires : un plan de situation permettant de localiser le terrain (ex : extrait cadastral).



The image shows the same form as before, but now the option 'Certificat d'urbanisme opérationnel' is selected with an 'X' in the box.

b) Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb)

Objectif : en plus des informations du CUa, indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et mentionne l'état des équipements publics existants ou prévus.

Délai d'instruction : 2 mois.

Délai de validité : 18 mois prorogeable plusieurs fois par périodes d'1 an (si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la fin de validité.

Pièces à joindre en 4 exemplaires :

un plan de situation permettant de localiser approximativement le projet et s'il en existe l'emplacement des bâtiments existants (ex : extrait cadastral).



+

The image shows a form titled 'Note descriptive succincte du projet'. It contains the text: 'Construction d'une habitation avec accès direct sur la rue de la Croix'.

Une description sommaire de l'opération projetée

LA DECLARATION PREALABLE (DP)

The image shows a sample of the 'Déclaration préalable' (DP) form. It is a standardized document used in France for reporting certain types of construction work. The form is divided into several sections, including a header with the title 'Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes'. Below the header, there are fields for the applicant's name, address, and contact information. The main body of the form contains sections for 'Description des travaux', 'Plans et documents joints', and 'Déclaration de l'exploitant'. The form is numbered 1577 in the top right corner.

Pour les travaux non soumis à Permis de Construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Opérations concernées : ravalement de façades, construction d'une extension, d'un garage, d'un abri de jardin, d'une piscine, d'un préau, d'un carport, édification d'une clôture, modification de l'aspect extérieur...

Nombre de dossiers : 2 exemplaires + 1 exemplaire supplémentaire (si consultation extérieure).

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de déclaration préalable.

Délai d'instruction : 1 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an (si les règles d'urbanisme et servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la fin de validité.

Péremption : La déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

Transfert : possible sous certaines conditions.

Modificatif : la procédure de déclaration modificative n'existe pas. Une nouvelle déclaration doit être déposée.

Recours à l'architecte : non soumis à la loi sur l'architecture.

Pièces à joindre à la DÉCLARATION PRÉALABLE pour l'extension d'une habitation (véranda)



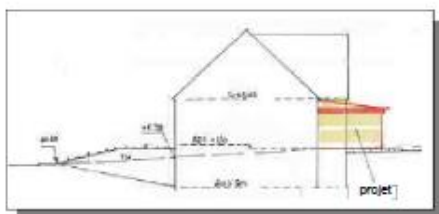
DP 1 - Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.

Exemple

DP 2 - Un plan de masse de la construction.

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites du terrain, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'implantation et les dimensions du ou des bâtiments existants ainsi que la construction projetée et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (DP 7) ont été prises.



DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF). A fournir si le projet modifie le profil du terrain.

DP 4 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



DP 6 - Un document graphique ⁽¹⁾.

l'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à une photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).

⁽¹⁾ DP 6, DP 7 et DP 8 à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH. Ces documents ne sont pas exigés si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

DP 7 et DP 8 – Des photographies ⁽¹⁾.

Ces photos doivent permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et dans le paysage lointain (DP 8) (avant travaux). Liste non exhaustive, selon le projet.



Pièces à joindre à la **DÉCLARATION PRÉALABLE** pour l'installation d'un abri de jardin



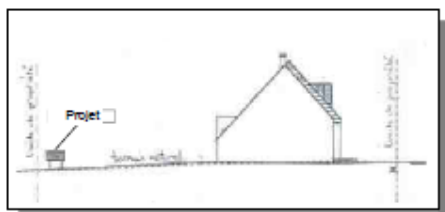
DP 1 - Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.

Exemple

DP 2 - Un plan de masse de la construction.

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites du terrain, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'implantation et les dimensions du ou des bâtiments existants ainsi que la construction projetée et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (DP 7) ont été prises.

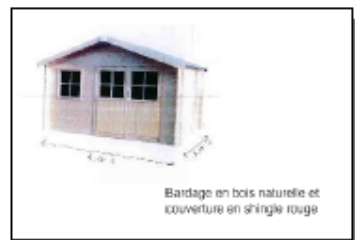


DP 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF). À fournir si le projet modifie le profil du terrain.

DP 4 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué la composition d'ensemble des façades de la construction existante et projetée et la répartition des matériaux apparents, leurs aspects et leurs teintes.



DP 6 - Un document graphique ⁽¹⁾.

l'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à une photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).

⁽¹⁾ DP 6, DP 7 et DP 8 à joindre uniquement si le projet est visible depuis un espace public ou s'il est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des MH. Ces documents ne sont pas exigés si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

DP 7 et DP 8 - Des photographies ⁽¹⁾.

Ces photos doivent permettre de situer le terrain dans l'environnement proche (DP 7) et dans le paysage lointain (DP 8) (avant travaux) Liste non exhaustive, selon le projet



LA DECLARATION PREALABLE (DP)

Lotissement et autres divisions foncières

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1995>

Opérations concernées : divisions de terrain de faible importance.

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la déclaration préalable.

Délai d'instruction : 1 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an (si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la fin de validité.

Péremption : La déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

Transfert : le transfert d'une déclaration préalable, en cours de validité, à une autre personne peut être autorisé par la mairie sous certaines conditions. Le transfert de l'autorisation ne repose sur aucun fondement réglementaire mais résulte d'une pratique administrative, reconnue par la jurisprudence.

Modificatif : la procédure d'une déclaration préalable modificative n'existe pas, une nouvelle déclaration préalable doit être déposée.

Recours à l'architecte : non soumis à la loi sur l'architecture.

LA DECLARATION PREALABLE (DP)

Pour les constructions et aménagements non soumis à permis de construire et à permis d'aménager

• <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11646>

A screenshot of the French government's online form for a 'Déclaration préalable de travaux' (DP). The form is titled 'Demande de Permis d'aménager' and 'Permis de construire'. It contains various fields for personal information, project details, and a section for 'Pièces à joindre' (documents to attach). The form is presented in a structured, tabular layout with clear headings and input fields.

Opérations concernées : changement de destination sans modification de la structure porteuse ou de la façade, construction ou modification de construction (autre que maison individuelle).

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de déclaration préalable.

: 1 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an (si les règles d'urbanisme, les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la fin de validité.

Péréemption : La déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

Transfert : possible sous certaines conditions.

Modificatif : la procédure de déclaration préalable modificative n'existe pas. Une nouvelle déclaration préalable doit être déposée.

Recours à l'architecte : non soumis à la loi sur l'architecture.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) pour maison individuelle (PCMI)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11637>

The image shows a sample of the 'Demande de Permis de construire' (PC) form for individual housing (PCMI). The form is titled 'Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions'. It includes sections for 'I. Informations générales', 'II. Description du projet', and 'III. Informations sur le demandeur'. The form is filled out with example data, including the name 'M. DUPONT', the address '123 rue de la République', and the project details like 'Construction d'une maison individuelle avec garage'. The form is numbered 'R11637' in the top right corner.

Pour la construction d'une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Opérations concernées : construction ou agrandissement à usage d'habitation, construction d'annexes dissociées (abri de jardin, garage, préau, carport).

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la demande de PC.

Délai d'instruction : 2mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an (si les règles d'urbanisme, les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la date fin de validité.

Péremption Le permis de construire a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

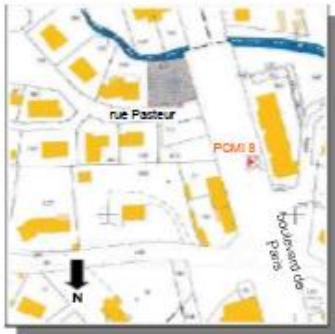
Transfert : possible sous certaines conditions <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

Modificatif : pendant la durée de validité du PC initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis doit être déposé. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

Recours à l'architecte : la loi sur l'architecture s'applique pour toutes demandes de PC déposées par des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher excède les 150 m².

Pièces à joindre au PERMIS DE CONSTRUIRE pour une habitation individuelle

Exemple

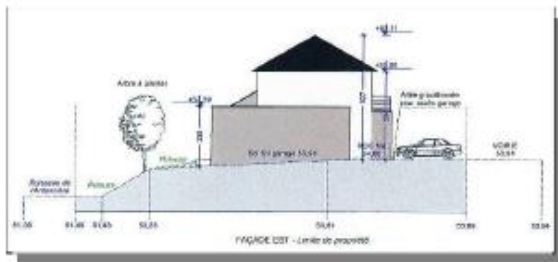


PCMI 1 - Un plan de situation du terrain.

Sur ce plan établi à une échelle comprise entre 1/2000 et 1/25000 doit figurer l'orientation (Nord) et la localisation du terrain.

PCMI 2 - Un plan de masse de la construction.

Sur ce plan dessiné à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être représenté l'orientation (Nord), les limites de la parcelle cotées, les niveaux du terrain naturel (TN) et fini (TF), l'emplacement exacte du ou des bâtiments existants (s'ils y en a) et de la construction projetée, les réseaux ainsi que la voie desservant la parcelle, les plantations, les clôtures (le cas échéant), la localisation des stationnements et l'endroit à partir duquel la ou les photos jointes (PCMI 7 et 8) ont été prises.



PCMI 3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction.

Sur ce plan établi à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit faire apparaître l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel (TN) et fini (TF).

PCMI 4 - Une notice décrivant le terrain et présentant le projet. Ce document permet d'apprécier l'impact visuel du projet. Il doit décrire le paysage environnant et justifier des choix favorisant l'intégration du projet dans le site. Il décrit aussi le terrain actuel, les matériaux apparents utilisés et leurs teintes.



PCMI 5 - Un plan des façades et des toitures.

Sur ce plan à l'échelle comprise entre 1/100 et 1/500 doit être indiqué l'aspect général de la construction existante et projetée et la représentation du terrain naturel (TN) ainsi que le terrain à l'achèvement des travaux.



PCMI 6 - Un document graphique ⁽¹⁾.

l'insertion a pour but d'apprécier l'intégration du projet dans son futur environnement (il est possible de recourir à une photomontage à partir d'un assemblage d'une photographie montrant le site existant et une image de synthèse du projet).



PCMI 7 - Une photographie ⁽¹⁾ permettant de situer le terrain dans l'environnement proche.

Cette photo permet de connaître l'aspect du terrain d'assiette du projet et des terrains à proximité immédiate.



PCMI 8 - Une photographie ⁽¹⁾ permettant de situer le terrain dans le paysage lointain.

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

Liste non exhaustive, selon le projet.



⁽¹⁾ Cette pièce n'est pas exigée si le projet se situe dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) AUTRE QUE MAISON INDIVIDUELLE

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R20835>



Opérations concernées : réalisation d'une nouvelle construction autre qu'une maison individuelle et / ou ses annexes.

Travaux sur construction existante autre que maison individuelle et / ou ses annexes, par exemple des travaux d'agrandissement.

Votre projet comprend des démolitions

Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale

Pièces à joindre : se reporter au bordereau de dépôt des pièces jointes annexé à l'imprimé de la demande de permis de construire.

Délai d'instruction : 3 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an (si les règles et les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la date fin de validité.

Péremption: La déclaration préalable de travaux a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

Transfert : possible sous certaines conditions <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

Modificatif : pendant la durée de validité du PC initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire, un nouveau permis doit être déposé. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

Recours à l'architecte : la loi sur l'architecture s'applique pour toutes demandes de PC déposées par des personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher excède les 150 m².

LE PERMIS D'AMENAGER (PA)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21378>



Opérations concernées : vous réalisez un aménagement de plusieurs lots à bâtir si les équipements sont communs (voirie, réseaux), camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sport ou de loisirs.....

Division foncière, quel que soit le nombre de lots en secteur bâtiments de France.

Pièces à joindre : Se reporter au bordereau des pièces jointes à l'imprimé du permis d'aménager.

Délai d'instruction : 3 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée de 1 an (si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives n'ont pas changé). Envoyer la demande 2 mois avant la date fin de validité.

Péremption : Le permis d'aménager a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

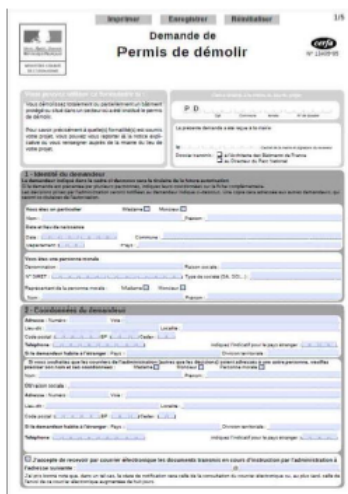
Transfert : Possible sous certaines conditions.
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R2034>

Modificatif : Pendant la durée de validité du permis d'aménager initial et dans la mesure où le projet n'est pas fondamentalement changé. Dans le cas contraire un nouveau permis d'aménager devra être déposé.
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R21323>

Recours à l'architecte : Projet dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2500m².

LE PERMIS DE DEMOLIR (PD)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1980>



Pour la démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou dans une zone protégée ou située dans un secteur où a été institué le permis de démolir ⁽¹⁾

Délai d'instruction : 2 mois. Le délai peut être majoré selon la situation du projet.

Délai de validité : 3 ans prorogeable 2 fois pour une durée d'1 an. Envoyer la demande 2 mois avant la date fin de validité.

Péremption : Le permis de démolir a une durée de validité de 3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans ou si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an.

Transfert : cette possibilité n'existe pas.

Modificatif : cette possibilité n'existe pas.

Pièces à joindre :

Pour tous les dossiers :

PD 1 - Un plan de situation du terrain.

PD 2 - Un plan de masse de la ou des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver.

PD 3 - Une photographie du ou des bâtiments à démolir.

Et d'autres pièces à joindre (descriptif, photographies des façades et toitures, notice, dossier d'évaluation . . .) dans les cas suivants :

- si votre projet porte sur la démolition partielle ou totale d'un bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques (MH).
- si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un MH
- si votre projet de démolition est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000



Lorsque les démolitions dépendent d'un projet de construction, l'autorisation de démolir peut être demandée dans le formulaire du permis de construire (PC). Dans ce cas, le PC vaut PD.

FORMULAIRES CERFA D'URBANISME ET DELAIS D'INSTRUCTIONS

	CERFA	DELAIS
Permis de construire pour une maison individuelle et ses annexes (PCMI)	13406*11	2 mois
Permis de construire (autre que pour maison et annexes)/ Permis d'aménager	13409*11	3 mois
Déclaration préalable habitation et annexes	13703*10	1 mois
Déclaration préalable autre construction	13404*10	1 mois
Déclaration préalable pour lotissement	13702*09	1 mois
Certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel)	13410*08	2 mois
Permis modificatif	13411*11	2 mois
Transfert de permis	13412*10	2 mois
Permis de démolir	13405*09	2 mois

Vous pouvez trouver les formulaires de demande sur le site internet :
www.service-public.fr

LE RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

La loi sur l'architecture s'applique :

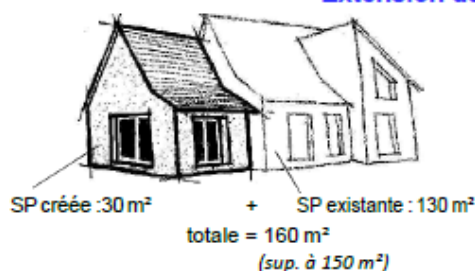
pour toutes demandes de PC déposées par des **personnes physiques** qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher (SP) **excède les 150 m²**.

Exemple

Constructions nouvelles



Extension de constructions existantes



a) La loi sur l'architecture ne s'applique pas :

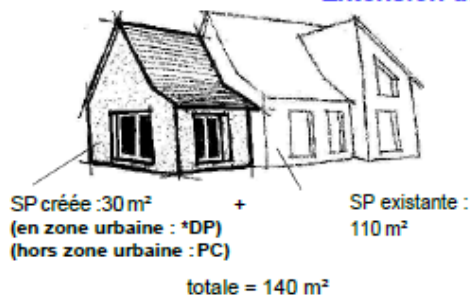
pour toutes demandes de PC déposées par des **personnes physiques** qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour eux-mêmes des constructions dont la surface de plancher n'excède pas les 150 m².

Constructions nouvelles

Exemple



Extension de constructions existantes



(inf. ou égale à 150 m²)

(* DP) : Déclaration Préalable non soumise à la loi sur l'architecture

i Le recours à un architecte est obligatoire pour toutes demandes de PC présentées par des personnes morales (SCI, SARL...).

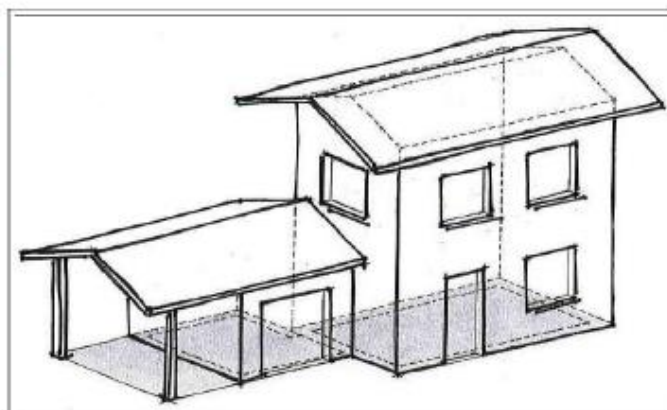
L'EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol

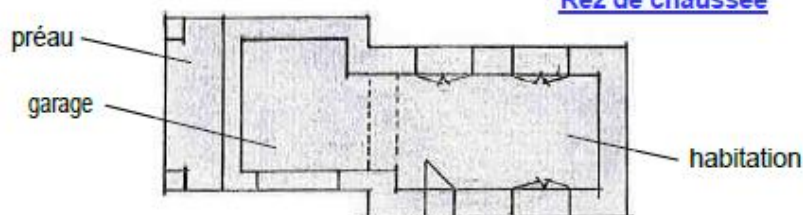
C'est la projection verticale du volume de la construction au sol, débords et surplombs inclus (à l'exception des éléments de modénature, des marquises et des débords de toiture ⁽¹⁾ non soutenus par des poteaux ou encorbellements).

Elle sert à calculer les droits à construire (PLU / PPR qui limite l'emprise au sol) et à déterminer la formalité d'urbanisme (PC ou DP).

Emprise au sol

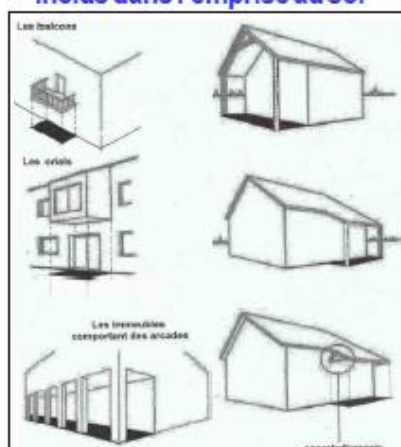


Rez de chaussée

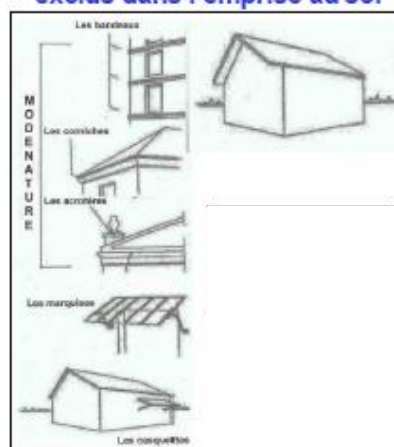


(1) Les débords de toiture

inclus dans l'emprise au sol



exclus dans l'emprise au sol

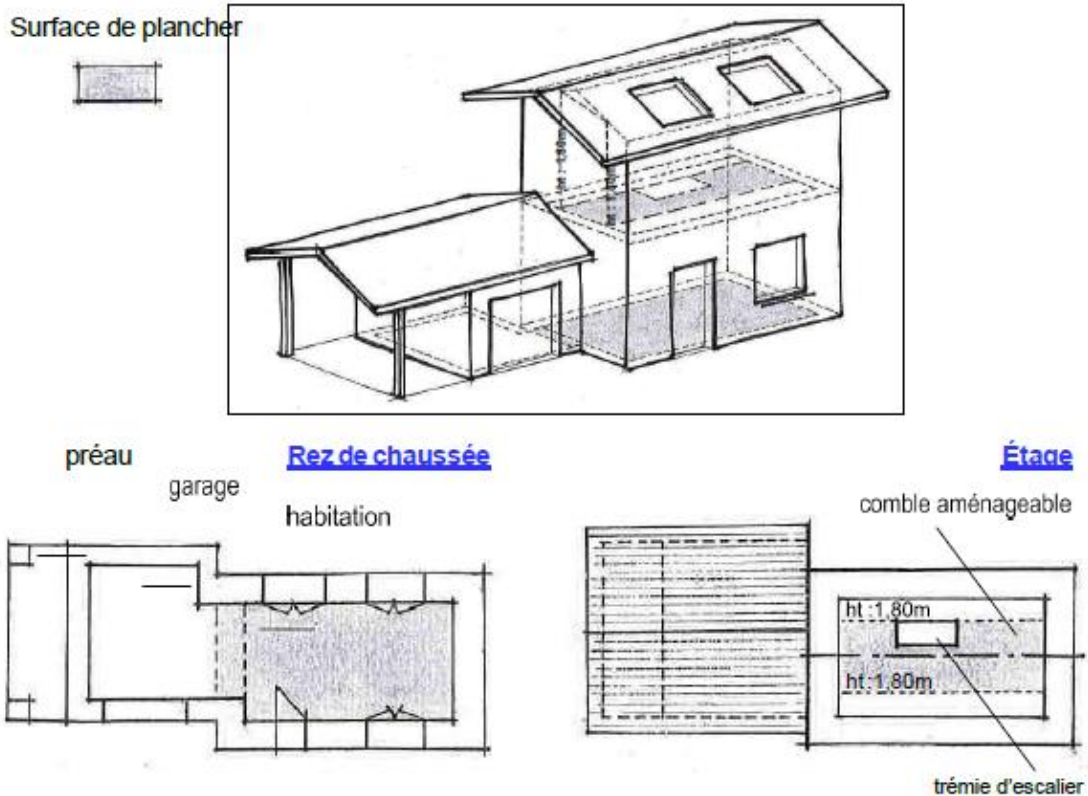


LA SURFACE DE PLANCHER

La définition de la surface de plancher

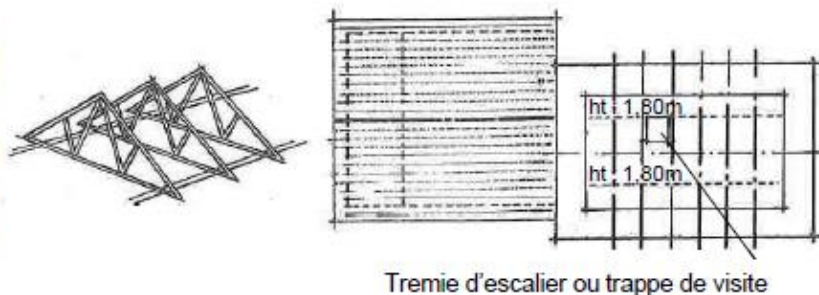
C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant, les vides et trémies, le stationnement, les combles non aménageables, les murs entourant les embrasures des portes et fenêtres. Et pour l'habitat collectif, les locaux techniques, les locaux de stockage de déchets, les caves ou les celliers et si parties communes 10 % de la surface de plancher.

Elle sert à déterminer la formalité d'urbanisme (PC ou DP).



Cas d'un comble perdu ou non aménageable

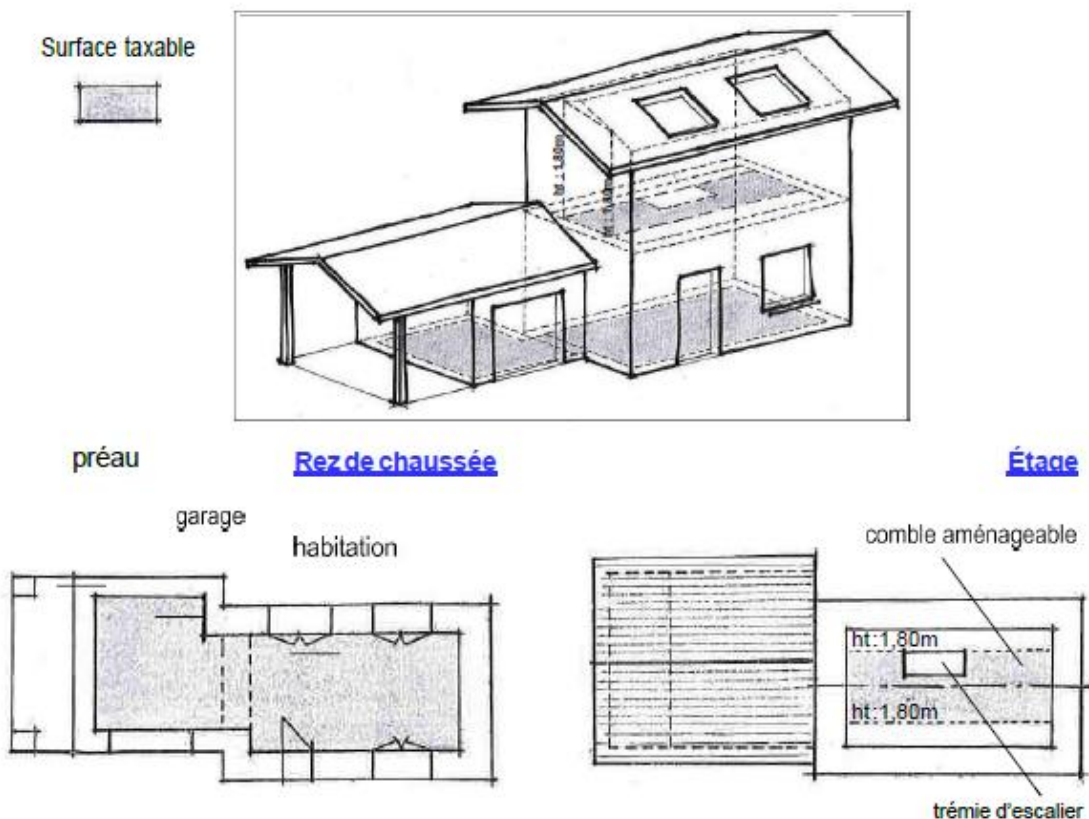
i Ne sont pas comptabilisés dans la surface de plancher, les combles en raison de l'encombrement de la charpente ou de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges.



LA SURFACE TAXALE

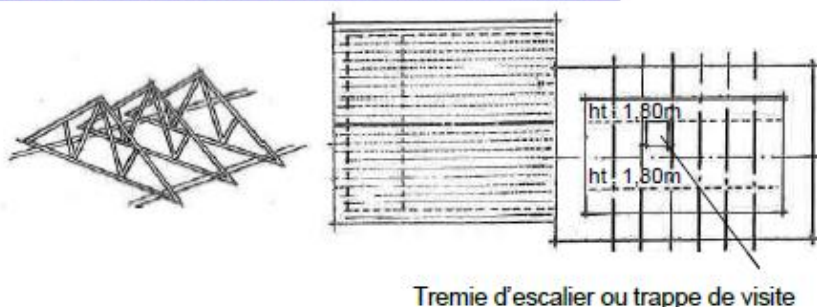
La définition de la surface taxable

C'est la surface close et couverte de chaque niveau d'une hauteur supérieure à 1,80m calculée à partir du nu intérieur des façades en déduisant, les vides, les trémies et les murs entourant les embrasures des portes et fenêtres.
Elle sert à calculer la taxe d'aménagement (TA) et la redevance archéologie préventive (RAP).



Cas d'un comble perdu ou non aménageable (avec plancher) <

i Sont comptabilisés dans la surface taxable, les combles non aménageables sous une hauteur supérieure à 1,80m.



LA TAXE D'AMENAGEMENT ET LA TAXE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La taxe d'aménagement (TA)

La TA est composée d'une part communale (voir le taux avec votre mairie) et d'une part départementale (taux 2023 : 1.80%)

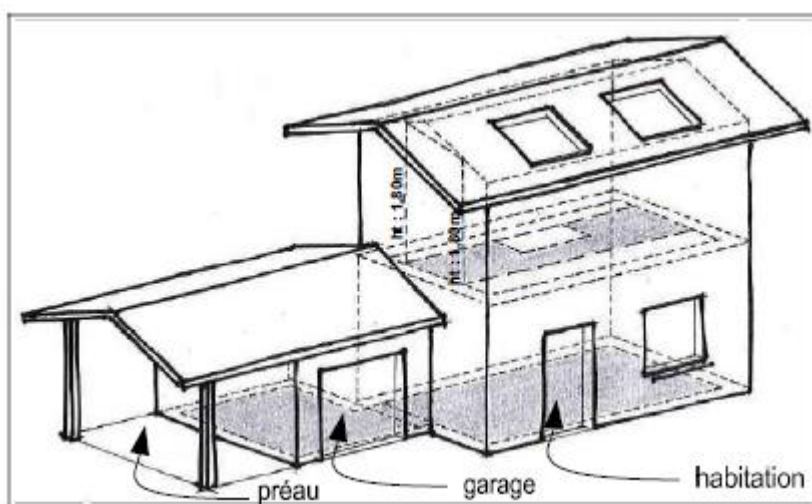
La taxe d'archéologie préventive (TAP)

La TAP est calculée selon les modalités de la taxe d'aménagement (TA). Son taux pour l'année 2023 est de 0,40%.

La surface taxable à prendre en compte



La surface intérieure dédiée au stationnement des véhicules est comptabilisée dans la surface taxable.



Le mode de calcul

Le montant est fonction :

- D'une valeur forfaitaire par m² de construction créée – 886 € pour 2023
- D'une valeur forfaitaire fixée :
 - Pour les piscines à 250€ par m² de surface de bassin
 - Pour les aires de stationnement extérieures à 2500€ par emplacement
 - Pour les tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs : 3000€ par emplacement

La formule de calcul :

[Surface taxable (ou nombre)] x [valeur forfaitaire] x [taux communal, départemental et TAP]

Un abattement automatique (TA et TAP) de 50% sur la valeur forfaitaire de la surface de construction est effectué pour les 100 premiers m² des locaux à usage d'habitation principale.

Les modalités de paiement

Vous déclarez à partir de votre espace sécurisé sur le site des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

Lorsque le montant de la taxe est inférieur à 1500€ vous recevez une demande de paiement unique à partir de 90 jours de la date de fin des travaux.

S'il dépasse 1500€ il est divisé en 2 parts égales. Vous recevez les titres de perception dans les délais suivants :

- à partir de 90 jours de la date d'achèvement de vos travaux
- 6 mois après la 1^{ère} demande

Pour plus de renseignements : <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15416>

L'AFFICHAGE

Nom :
Raison sociale
ou **dénomination sociale du bénéficiaire :**
Date et N° du Permis
ou de la **Déclaration Préalable :**
Nature du projet :
Superficie du terrain : m²
Surface de plancher : m²
Hauteur de la construction
par rapport au terrain naturel : m
Adresse de la mairie du lieu des travaux :
Nom de l'architecte (si recours) :
Date affichage en mairie :
Surface démolie : m²
Nombre total
- de lots du lotissement
- d'emplacements du camping ou PRL
- d'emplacements réservés à des HLL
Droits de recours : « Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'autorité de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du code de l'urbanisme) ».

Modalités d'affichage sur le terrain :
l'affichage est obligatoire, il s'effectue par le bénéficiaire de l'autorisation de construire sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 0,80m. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles et visibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier et au minimum de 2 mois.

Droits de recours : Le délai de recours contentieux est de 2 mois à compter du 1^{er} jour d'une période continue de 2 mois d'affichage sur le terrain.

LA DÉCLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER (DOC)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>

[illegible]

Objectif: permet de déclarer le commencement des travaux.

i La DOC n'est pas une preuve du commencement effectif des travaux. C'est une simple présomption.

Travaux concernés : les opérations ayant fait l'objet de permis de construire. La DOC ne s'applique pas aux déclarations préalables.

Dépôt en mairie : en dématérialisé

LA DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1978>

Objectif : permet d'informer la mairie que les constructions, les travaux ou les aménagements sont terminés et qu'ils ont été réalisés conformément au dossier déposé.

Travaux concernés : opérations ayant fait l'objet d'un permis de construire et d'une déclaration préalable.

Dépôt en mairie : en dématérialisé

Contenu : selon les cas, la DAACT doit être accompagnée de :

- l'attestation du respect de la réglementation thermique par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur DPE ou un architecte (AT.3).
- l'attestation du respect des règles d'accessibilité des personnes en situation de handicap (logement locatif) par contrôleur technique agréé ou par un architecte (AT.1).

LA CONFORMITÉ DES TRAVAUX

Objectif : à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement, le maire dispose d'un délai de 3 mois ou 5 mois (lorsque le récolement est obligatoire) pour contester la conformité des travaux du permis de construire ou de la déclaration préalable et pour mettre en demeure le maître d'ouvrage (par RAR) de déposer un permis modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée.

Passé ces délais, le maître d'ouvrage peut exiger du maire sur simple demande une attestation certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

Cas de récolement obligatoire :

- travaux sur immeuble inscrit au titre des MH ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans un site classé ou en instance de classement.
- travaux réalisés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

travaux sur immeuble de grande hauteur ou un établissement recevant du public.

INFORMATIONS UTILES

Des éléments clairs et précis permettent de faciliter l’instruction de votre dossier.

En effet, en cas d’éléments manquants ou imprécis, une demande de pièces complémentaires sera nécessaire, rallongeant ainsi le délai d’instruction.

Les dossiers et pièces manquantes sont à déposer directement en mairie.

LIENS UTILES

- Retrouver tous les formulaires ainsi que des informations utiles sur www.service-public.fr
- Une question sur le type de formulaire à utiliser ou sur le type de formalité auquel est soumis votre projet ?
Notice explicative [CERFA 51434#09](http://www.service-public.fr/CERFA/51434#09) sur www.service-public.fr
- Fiche d’aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface taxable sur www.service-public.fr
- Plan cadastral : www.cadastre.gouv.fr
- Pour connaître le zonage de votre terrain et les règles qui s’y applique : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr
- Portail pour la saisie des demandes d’urbanisme en ligne : <https://ideau.atreal.fr>

COMMUNAUTE DE COMMUNES CARMAUSIN-SEGALA

SERVICE URBANISME



Permanences téléphoniques du lundi au vendredi de 9h à 12h

- Karim BOUAFIA : 05.63.80.15.62
- Heidi GAYRARD : 05.63.43.43.46

Accueil du public uniquement sur rendez-vous l'après-midi :

53 bis avenue Bouloc Torcatis à Carmaux.

Mail : urbanisme@3c-s.fr

Site internet : <https://www.carmausin-segala.fr>