

Guide pratique pour vos dossiers administratifs

URBANISME - EAU

COMMUNE DE FORMIGUERES



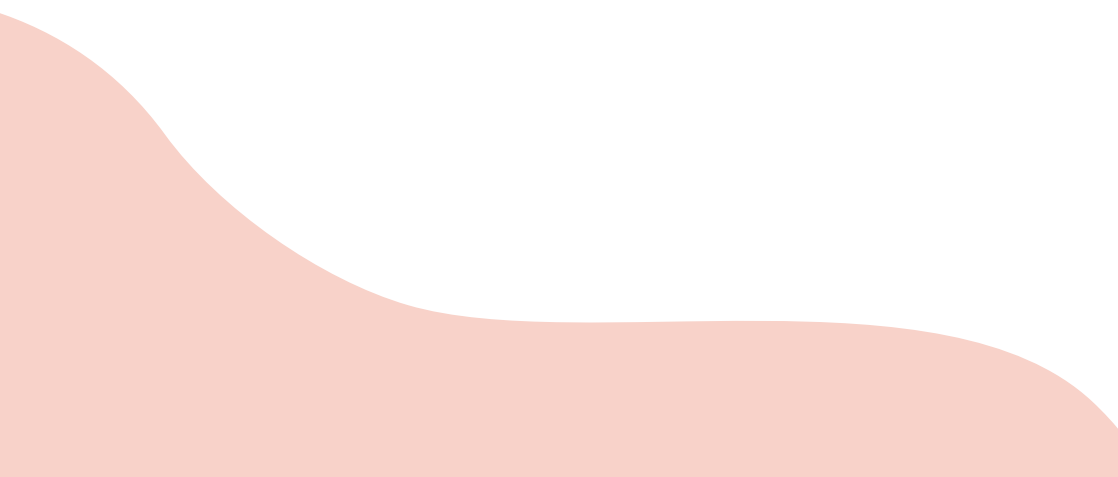
FÉVRIER 2024

LE **préambule**

Ce guide pratique a pour but de vous accompagner dans vos démarches administratives. Nous espérons qu'il vous permettra d'y voir plus clair dans les démarches à entreprendre, les services à consulter et les informations à communiquer.

Ce guide recense les informations d'ordre général qu'il est indispensable de connaître pour votre démarche. Il appartient à chacun, notamment pour les projets de construction, de vérifier la réglementation applicable et la procédure adaptée à son projet.

Pour ce faire, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme opérationnel et stratégique. C'est ce dernier qui traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols. Il permet de réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation des constructions sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnements, espaces verts...).



SOMMAIRE

QUELLES SONT LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE ?	P4
LES DIFFERENTES AUTORISATIONS D'URBANISME ET RENSEIGNEMENT	P5
Le permis de construire	
La déclaration préalable	
Le permis d'aménager	
Le certificat d'urbanisme	
LES DIFFERENTES SURFACES À PRENDRE EN COMPTE	P9
La surface de plancher	
La surface taxable	
Emprise au sol	
Surface habitable	
Loi carrez	
SHON / SHOB	
LES DIFFERENTS DOCUMENTS À JOINDRE À MA DEMANDE	P12
Le plan de situation	
Le plan de masse	
Le plan de coupe	
Plan des façades et toitures	
Le document graphique	
La note descriptive	
Les photographies	
LES ÉTAPES MAJEURES DE L'INSTRUCTION	P19
LES ÉTAPES MAJEURES DURANT LA PHASE TRAVAUX	P20
MON PROJET ÉVOLUE	P23
L'ESSENTIEL SUR LES RESEAUX D'EAUX	P25
QUE DOIS-JE PAYER ?	P27

QUELLES SONT LES RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LA COMMUNE ?

Il existe différents documents d'urbanisme qui vont définir les règles applicables sur la commune. Les règles à suivre peuvent être différentes selon les communes.

LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME

La commune de Formiguères est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme opérationnel et stratégique. Il traduit le projet global d'aménagement et d'urbanisme de la commune et fixe en conséquence les règles d'utilisation des sols.

En plus des règles d'urbanisme à proprement parler, il vous faudra tenir compte d'autres dispositions réglementaires telles que les risques (Plan de Prévention des Risques naturels, ...), les servitudes d'utilités publiques (périmètre des monuments historiques, sites archéologiques, ...), les normes constructives (RE 2020, normes parasismiques, ...), etc.

Un lotissement créé suite à un permis d'aménager peut également disposer d'un règlement de lotissement. Ce dernier peut fixer des règles d'urbanisme plus contraignantes que celles normalement en vigueur sur la commune et qui s'imposeront à votre projet.

Les règles d'urbanisme applicables à un projet sont celles en vigueur à la date d'approbation de l'autorisation d'urbanisme.



pour tout renseignement sur les règles en vigueur :

- [Règlement et zonage de la commune :](https://commune.formigueres.fr/reglement-urbanisme/)
<https://commune.formigueres.fr/reglement-urbanisme/>
- [Formulaires CERFA pour votre demande d'autorisation d'urbanisme :](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319)
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

**Pour prendre rendez-vous
auprès du service urbanisme**

[https://commune.formigueres.fr/
prendre-rendez-vous/](https://commune.formigueres.fr/prendre-rendez-vous/)

LES DIFFERENTES autorisations d'urbanisme

La plupart des projets nécessitent une demande d'autorisation d'urbanisme. C'est la nature et la surface du projet qui déterminent le type de dossier à déposer.

PERMIS DE CONSTRUIRE - PC

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis de construire si vous êtes dans l'un des cas suivants :

- Construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 20 m²
- Changement de destination de la construction avec modification des façades ou des structures porteuses du bâtiment.
- Construction d'une piscine non couverte dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m² ou construction d'une piscine couverte (hauteur supérieure à 1,80 m) dont la superficie du bassin est supérieure à 10 m².

Attention : si le projet évolue suite à l'obtention du permis de construire (modification des ouvertures, changement de la couleur de l'enduit, ...), il vous faudra déposer une demande de **permis de construire modificatif avant les travaux**. Sans quoi, la conformité ne pourra pas être obtenue.

Le recours à un architecte est obligatoire pour élaborer les plans de votre construction si sa surface de plancher dépasse 150 m² ou si le dossier est déposé par une personne morale.

 *4 exemplaires + 1 si projet situé dans le secteur protégé (cerfa + plans et selon les cas RE2020)*

Délais d'instruction

- 2 mois pour pour une maison individuelle
- 3 mois pour les autres projets
- Majoration de 1 mois, si projet situé dans un secteur protégé

Deux formulaires sont à votre disposition :

- Maison individuelle et/ou ses annexes
- Construction autre que maison individuelle

DÉCLARATION PRÉALABLE - DP

Votre projet nécessite le dépôt d'une déclaration préalable si vous êtes dans l'un des cas suivants :

La déclaration préalable est une autorisation d'urbanisme obligatoire à la réalisation de certains travaux pour lesquels il n'y a pas à demander un permis de construire.

- Construction d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher comprise entre 5 m² et 20 m².
- Divers types de travaux de modification de l'aspect extérieur comme les agrandissements, surélévations, réfections de la toiture, changements de menuiseries, création de terrasses, création d'ouvertures, ravalement de façade, création de véranda, clôtures...
- Changement de destination sans modification de la structure porteuse.
- Division d'un terrain.
- Création d'un lotissement, quel que soit le nombre de lots, dès lors qu'il n'y a pas création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et que l'on ne se trouve pas dans un périmètre classé ou sauvegardé.



3 exemplaires + 1 si projet situé dans le secteur protégé (cerfa + plans)

Trois formulaires sont à votre disposition :

- Travaux sur maison ou construction annexe
- Travaux sur copropriété, changement de destination et aménagement
- Division d'un terrain

Délai d'instruction

- 1 mois
- Majoration de 1 mois, si projet situé dans un secteur protégé

PERMIS D'AMÉNAGER - PA

Votre projet nécessite le dépôt d'un permis d'aménager si vous êtes dans l'un des cas suivants :

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme obligatoire à la réalisation de certains aménagements (liste non exhaustive).

- Création d'un lotissement, avec création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements propres au lotissement, communs à plusieurs lots à la charge du lotisseur. Si la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m², vous devez faire appel à un architecte, ou à un paysagiste concepteur.
- Création ou agrandissement d'un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ou réaménagement d'un terrain de camping, avec augmentation de plus de 10 % du nombre des emplacements.
- Terrain destiné à la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Aire de stationnement ouverte au public ayant pour effet de créer une capacité d'accueil totale d'au moins 50 unités.

Attention : si le projet évolue suite à l'obtention du permis d'aménager il vous faudra déposer une demande de permis modificatif.

Le raccordement à la fibre est obligatoire pour les projets de lotissement.



4 exemplaires + 1 si projet situé dans le secteur protégé (cerfa + plans)

Délais d'instruction

- 3 mois
- Majoration de 1 mois, si projet situé dans un secteur protégé
- Majoration de 2 mois, si projet soumis à autorisation d'exploitation commerciale ou située dans le cœur d'un parc national

Formulaire à votre disposition :

- Permis d'aménager

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un document d'information recensant l'ensemble des règles et contraintes pesant sur un terrain.

Il existe deux types de certificats d'urbanisme :

- Le certificat d'urbanisme d'information (CUa), qui répertorie les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à votre terrain.
- Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUb), qui, en plus des éléments énumérés ci-dessus, précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet particulier. Pour ce faire, vous devez accompagner votre demande d'une courte description de votre projet, de sa localisation approximative et de la destination des bâtiments projetés.

Attention : un certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation d'urbanisme. Il s'agit uniquement d'un document d'information. Pour réaliser votre projet, vous devrez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme. L'avantage d'un certificat d'urbanisme est de pouvoir bénéficier du maintien des droits à construire pendant une période de 18 mois suivant la délivrance dudit certificat.



4 exemplaires

Un formulaire est à votre disposition :

- Demande de certificat d'urbanisme

Délais d'instruction

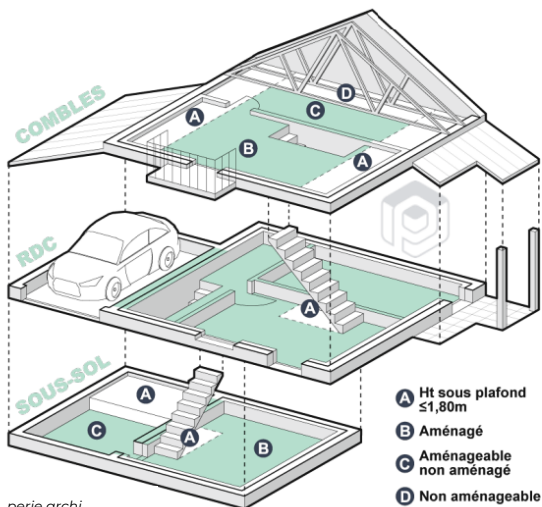
- 1 mois pour les CUa
- 2 mois pour les CUb

surfaces à prendre en compte

SURFACE DE PLANCHER

Elle correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et présentant une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher les surfaces liées au stationnement, les surfaces liées aux vides et trémies (correspondant au passage de l'escalier par exemple) ainsi que les piscines.



perie archi

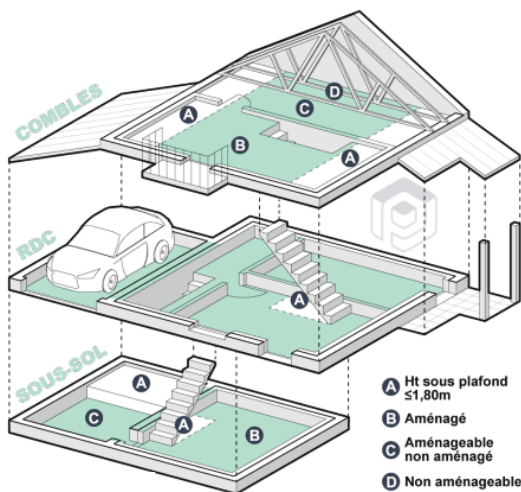
Article R.111-22 du Code de l'urbanisme

SURFACE TAXABLE

La surface taxable correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur et après déduction :

- De l'épaisseur des murs
- Des trémies, d'escalier
- Des surfaces sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m

Pour la définition de « clos », il n'y a pas de notion d'étanchéité à l'air mais plutôt d'impossibilité de franchissement.

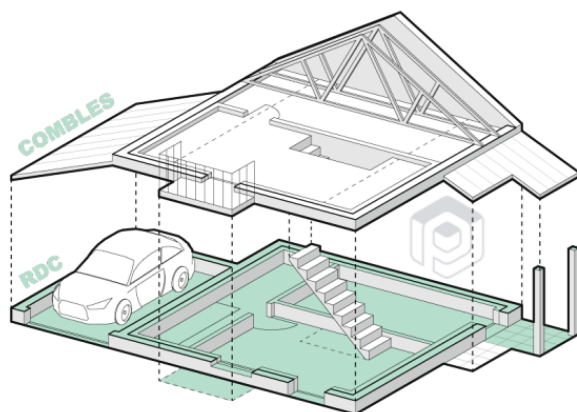


perie archi

Article R.431-7 du Code de l'urbanisme

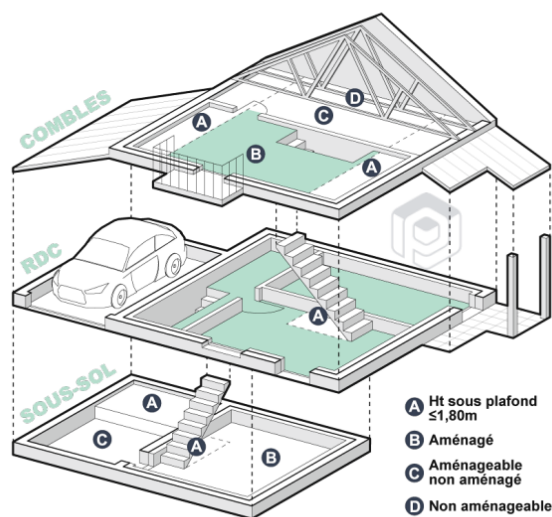
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des ornements (tels que les éléments de modénature et les marquises) ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



article R420-1 du code de l'urbanisme

SURFACE HABITABLE



La surface habitable est la surface de plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs, marches et cages d'escaliers, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, terrasses, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

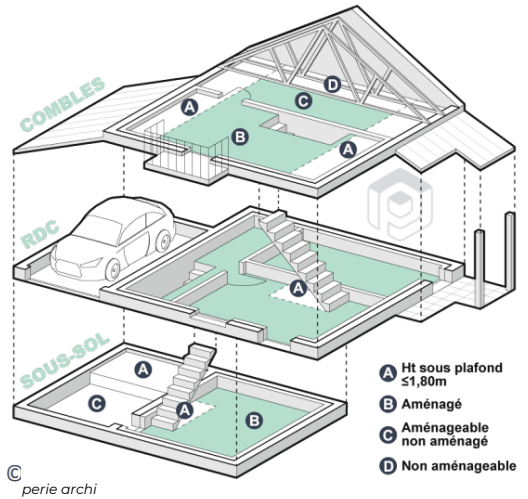
Autrement dit, la superficie habitable correspond à la surface réelle dans laquelle les occupants vont vivre au quotidien.

LOI CARREZ

Le calcul de surface loi Carrez se base sur la surface de plancher après déduction de certaines surfaces et dont la hauteur sous plafond est d'au moins 1,80 m.

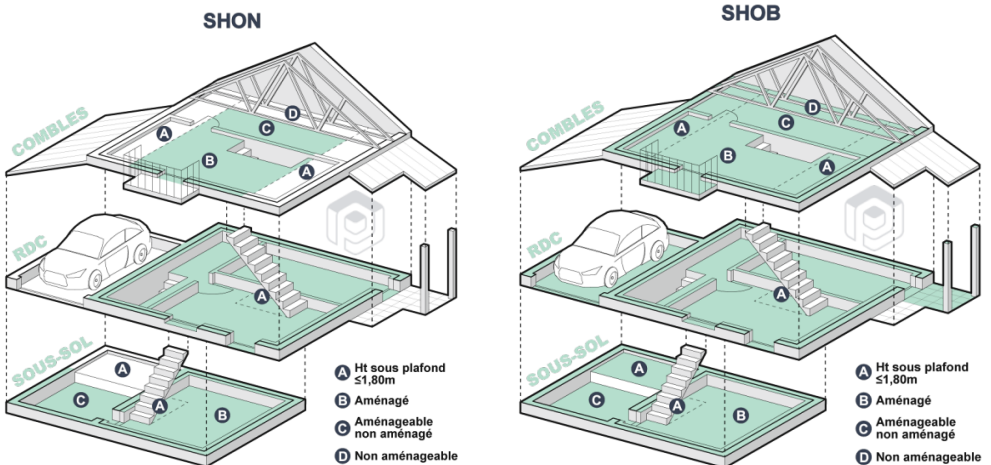
Contrairement à la surface habitable, la loi Carrez tient compte des éléments suivants (si leur hauteur est d'au moins 1,80 m) :

- les sous-sols (à l'exception des caves, garages et parkings) ;
- les combles, aménagés ou non ;
- les greniers ;
- les réserves ;
- les remises ;
- les vérandas et loggias.



SURFACE HORS D'OEUVRE NETTE / BRUT

La SHON est dite surface hors-oeuvre nette, car elle est calculée à partir de sa grande soeur, la SHOB (surface hors-oeuvre brute), à laquelle on applique un certain nombre de déductions de surfaces.



LES DIFFERENTS documents à joindre

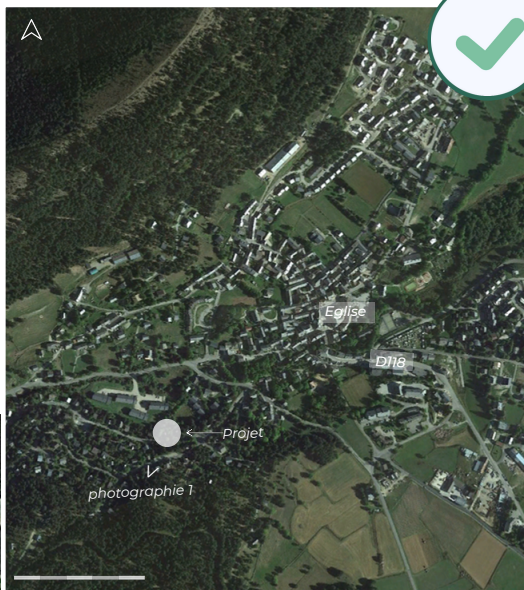
Les pièces à fournir varient selon le type de projet. En annexe de chaque formulaire CERFA, vous trouverez la liste des pièces obligatoires quel que soit votre projet.

PLAN DE SITUATION

[Article R.431-7a) du Code de l'urbanisme]

Les informations devant apparaître sur ce plan :

- Echelle,
- Orientation,
- Report des angles de prise de vue des photos,
- La localisation du terrain.



Le plan présente suffisamment de points de repères pour localiser le projet (église, nom de hameau, axes structurants, cours d'eau, ...).



Fonds de carte disponibles sur :

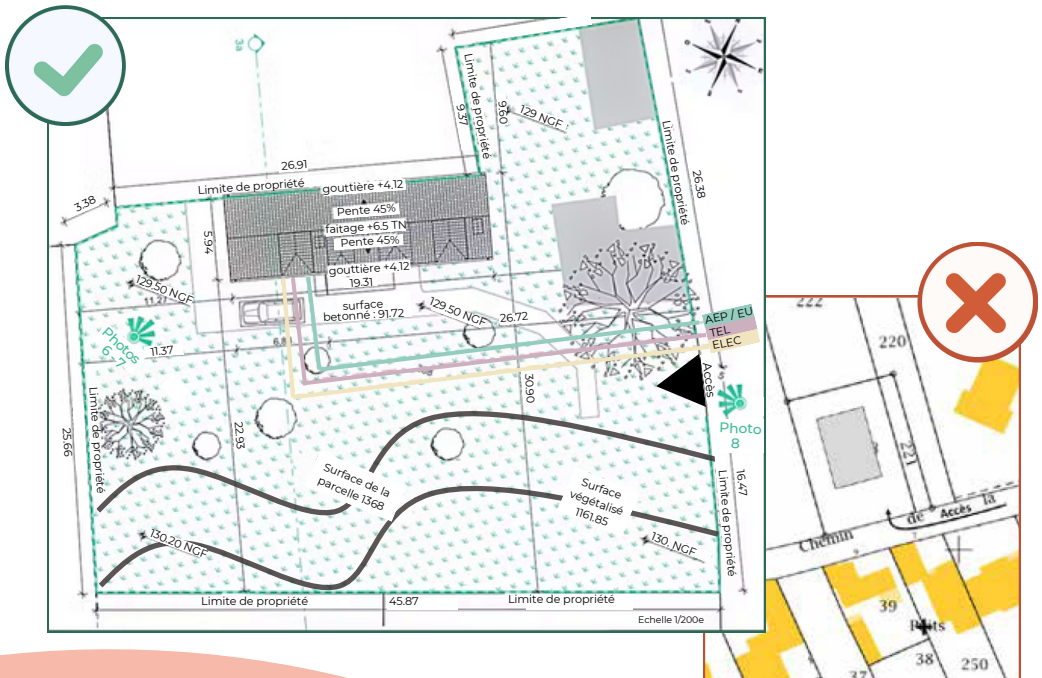
- Google earth
- Google maps
- Cadastre.gouv.fr
- Geoportail

PLAN DE MASSE

[Article R.431- 9 du Code de l'urbanisme]

Les informations devant obligatoirement apparaître sur ce plan :

- **Les dimensions** des constructions projetées (hauteur, longueur, largeur).
- **Les distances** d'implantation par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies, par rapport aux autres constructions existantes sur le terrain.
- **La topographie** du terrain naturel avant travaux et les aménagements extérieurs projetés (terrassement, mur de soutènement, végétation, clôture, haies, revêtement...).
- **L'accès** au terrain depuis le domaine public et les servitudes de passage.
- **Les stationnements** intérieurs et extérieurs et leurs dimensions.
- **Les raccordements** aux réseaux et le dimensionnement des dispositifs.
- **L'orientation** (Nord).
- **L'échelle**.
- Les points et **angles de prises de vues**.



Un outil de mesure est disponible sur le site "cadastre.gouv.fr"

PLAN DE COUPE

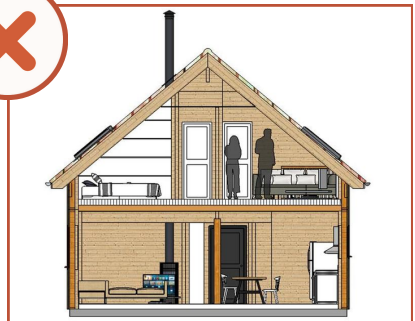
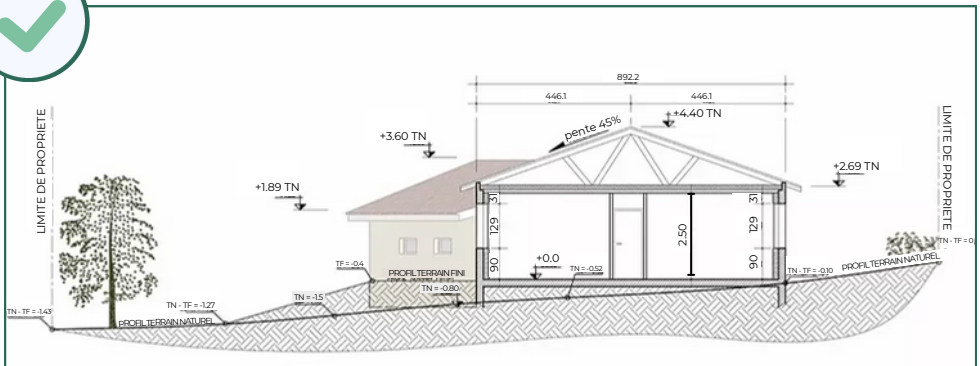
[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

La coupe doit permettre de visualiser les mouvements de terrain liés au projet de construction. L'axe de la coupe traverse la construction au point le plus défavorable des mouvements de terrain.

Les informations devant obligatoirement apparaître sur ce plan :

- Le **profil du terrain** naturel et du terrain fini après travaux.
- Indication de la **hauteur au faîtage et à la gouttière** de toiture.
- **Échelle** du document.

Attention : il ne faut pas confondre plan en coupe et plan de niveau. La coupe permet de visualiser l'implantation de la construction dans le profil du terrain. Les plans de niveau permettent de visualiser la répartition des pièces de chaque étage



Les niveaux du terrain n'apparaissent pas. L'indication de hauteur est donc difficilement utilisable.

PLANS DES FAÇADES ET DES TOITURES

[Article R.431- 10 b) du Code de l'urbanisme]

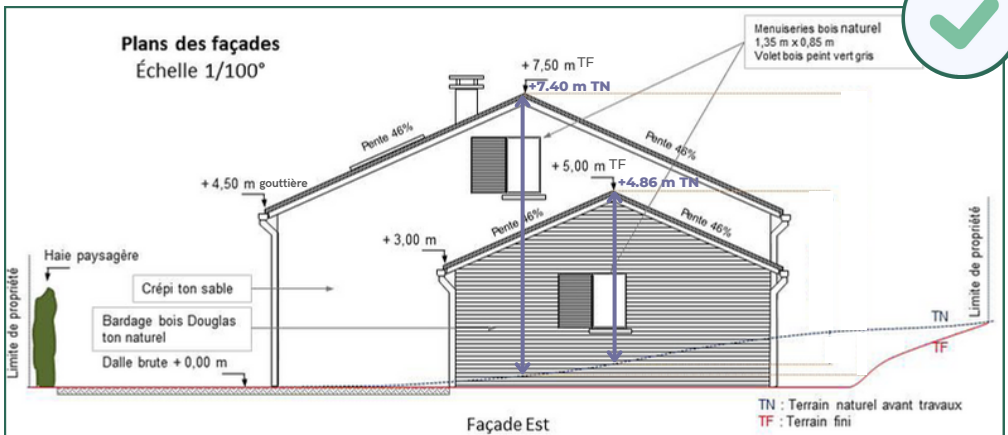
Les plans de façades et de toitures doivent être suffisamment détaillés pour permettre d'apprécier la qualité architecturale de la construction projetée.

Toutes les façades de la construction ainsi que le plan de la toiture doivent également être fournis.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, les plans doivent permettre de visualiser les évolutions par rapport à l'existant. Il convient donc de faire apparaître l'état initial et l'état futur des façades.

Les informations devant obligatoirement apparaître sur ce plan :

- **Organisation des ouvertures** (dimensions, vantaux, petits carreaux, volets, ...).
- **Type de revêtement** (crépi, pierres apparentes, bardage bois).
- **Le profil du terrain** naturel et du terrain fini après travaux.
- Indication de **hauteur au faîtage et de la gouttière** de toiture.
- **Échelle** du document.
- **Orientation** façade.
- **Pente** de toiture.



Le plan est trop sommaire et ne permet pas d'apprécier l'état final de la construction. Aucun élément ne permet de déterminer le volume de la construction et son implantation par rapport au profil du terrain.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

[Article R.431- 10 c) du Code de l'urbanisme]

Il s'agit d'une insertion présentant le projet de construction dans l'environnement existant. Ce document doit être réalisé à partir d'une photographie du terrain. Il permet ainsi de mieux appréhender l'intégration de la construction dans le site. Les proportions par rapport aux constructions existantes voisines doivent être respectées.



Le document ne précise pas comment le projet s'intègre dans son environnement : l'accès n'est pas visible, le volet paysager n'est pas détaillé, les matériaux et teintes n'apparaissent pas, de même que certains détails architecturaux.



À NOTER

Dans le cas où l'un des éléments devant obligatoirement figurer sur les différents plans est manquant, une demande de pièce complémentaire sera nécessaire.

NOTICE DESCRIPTIVE

[Article R.431- 8 du Code de l'urbanisme]

Les informations devant obligatoirement apparaître dans la notice :

- **L'état initial du terrain** et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- Vos choix pour assurer l'insertion du projet dans son environnement :
 - L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est **modifié ou supprimé** ;
 - L'implantation, l'organisation, la composition et le **volume des constructions nouvelles**, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
 - Le traitement des **constructions, clôtures, végétations** ou aménagements situés en limite de terrain ;
 - Les **matériaux** et les **couleurs** des constructions ;
 - Le traitement des **espaces libres**, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
 - L'organisation et l'aménagement des **accès au terrain**, aux constructions et aux aires de **stationnement** ;
 - **L'emprise au sol** de la construction projetée ;
 - Le cartouche de **répartition des surfaces**.

SURFACE HABITABLE	
Rez de chaussée:	
S. à manger/Salon	31.96 m ²
Cuisine	9.41 m ²
Entrée	<u>3.09 m²</u>
	44.46 m²
Rez de jardin:	
Chambre 1	14.15 m ²
Chambre 2	12.92 m ²
Chambre 3	12.34 m ²
Chauferie	1.25 m ²
Bains	8.88 m ²
Wc	2.14 m ²
Dgt	<u>4.48 m²</u>
	56.16 m²
SURFACE HABITABLE TOTALE:	100.62 m²
SURFACE ANNEXE	
Rez de chaussée:	
Garage	7.05 m ²
Wc	2.50 m ²
Porche	<u>1.42 m²</u>
SURFACE ANNEXE TOTALE :	10.97 m²
EMPRISE AU SOL:	69.54 m²
SURFACE PLANCHER:	101.62 m²
HAUTEUR TOTALE:	6.03 m

ENVIRONNEMENT EXISTANT :

Le terrain de l'opération se situe dans la commune de dans le département de la HAUTE GARONNE. La parcelle lot n°....., lieu dit « » dans le lotissement « » est sur la section ZB, la superficie du terrain est 1'460 m².
Le terrain présente un accès sur la rue, le terrain à une légère pente. L'environnement bâti est composé essentiellement de villas et de terre agricole en périphérie du terrain.

PROJET :

Ce projet est la construction d'une maison individuelle neuve de plain-pied. La maison est implantée sur la plateforme constructible définie par le cahier des charges et les règles en vigueur. Le projet est implanté en bout de parcelle. Un jardin sera planté pour l'ombre et engazonné. La maison sera sur un vide sanitaire de 0.40m. Des légers remblais seront effectués sur le pourtour de la construction. La parcelle conservera sa configuration actuelle. L'accès sur chemin sera aménagé en gravier stabilisé. Le jardin sera planté de haies sur les limites séparatives et les clôtures respecteront les règles du lotissement avec un aménagement paysager (arbres et arbustes) sur l'entrée et les stationnements. L'architecture du projet vise une bonne implantation dans le site pour dégager le jardin au Sud et respecter le caractère architectural environnant. Ainsi, les enduits seront dans les teintes et la toiture sera en tuiles DC12 castel vieux sur fermettes avec une pente de 33%. Les débris de toiture de 40 cm avec les planches de rives et le lambris. Les distances avec les limites séparatives sont respectées et les hauteurs sous sablières sont conformes au règlement de la zone.

MATERIAUX :

Enduits : Enduit écrasé teinte blanche.

Menuiseries : Fenêtres en aluminium grises, volets roulants aluminium, appuis de baies terres cuites.

Couverture : Toiture fermettes, pente 33%, tuiles terre cuite DC12 Castel vieux, teinte naturelle, planche de rive et lambris.

Extérieurs : Voie d'accès véhicules et piétons en gravier stabilisé Jardin engazonné. Un stationnement dans le garage et deux en extérieur.

L'assainissement : L'ensemble des branchements EU-EV, EP et électrique sont en bordure de limite.

PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT PROCHE

[Article R.431- 10 d) du Code de l'urbanisme]

La photographie doit montrer le terrain d'assiette du projet. Les angles de prise de vue doivent être reportés sur le plan de situation ou sur le plan de masse.



PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT LOINTAIN

La photographie doit montrer l'environnement bâti ou paysager existant. Une photographie aérienne n'est pas suffisante car elle ne permet pas de voir l'architecture des maisons environnantes ni la manière dont elles s'intègrent au site.



ETAPES MAJEURES DE l'instruction

Dépôt des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme au service urbanisme en mains propres sur RDV ou par courrier AR.

Délivrance du récépissé de dépôt par le service urbanisme et enregistrement du dossier.

La mairie transmet le dossier au service instructeur (DDTM) et aux organismes consultants.

Cas n°1 :
Votre dossier est complet et il n'y a pas de majoration de délais.

Cas n°2 :
Votre dossier n'est pas complet et/ou il y a une majoration de délais.

La mairie vous envoie un courrier vous indiquant le nouveau délai d'instruction de votre demande et/ou vous demandant de compléter votre dossier sous 3 mois.

À noter : tant que le dossier n'est pas complet, le délai d'instruction est suspendu.

Si le courrier précise que votre dossier doit être complété, vous déposez les pièces complémentaires à la mairie qui les remettra à son service instructeur.

Le service instructeur vérifie ces documents.

Si le dossier est toujours incomplet, une nouvelle demande de pièces vous sera adressée.

Si le dossier est complet, le délai d'instruction débute à la date du dépôt des pièces complémentaires en mairie.

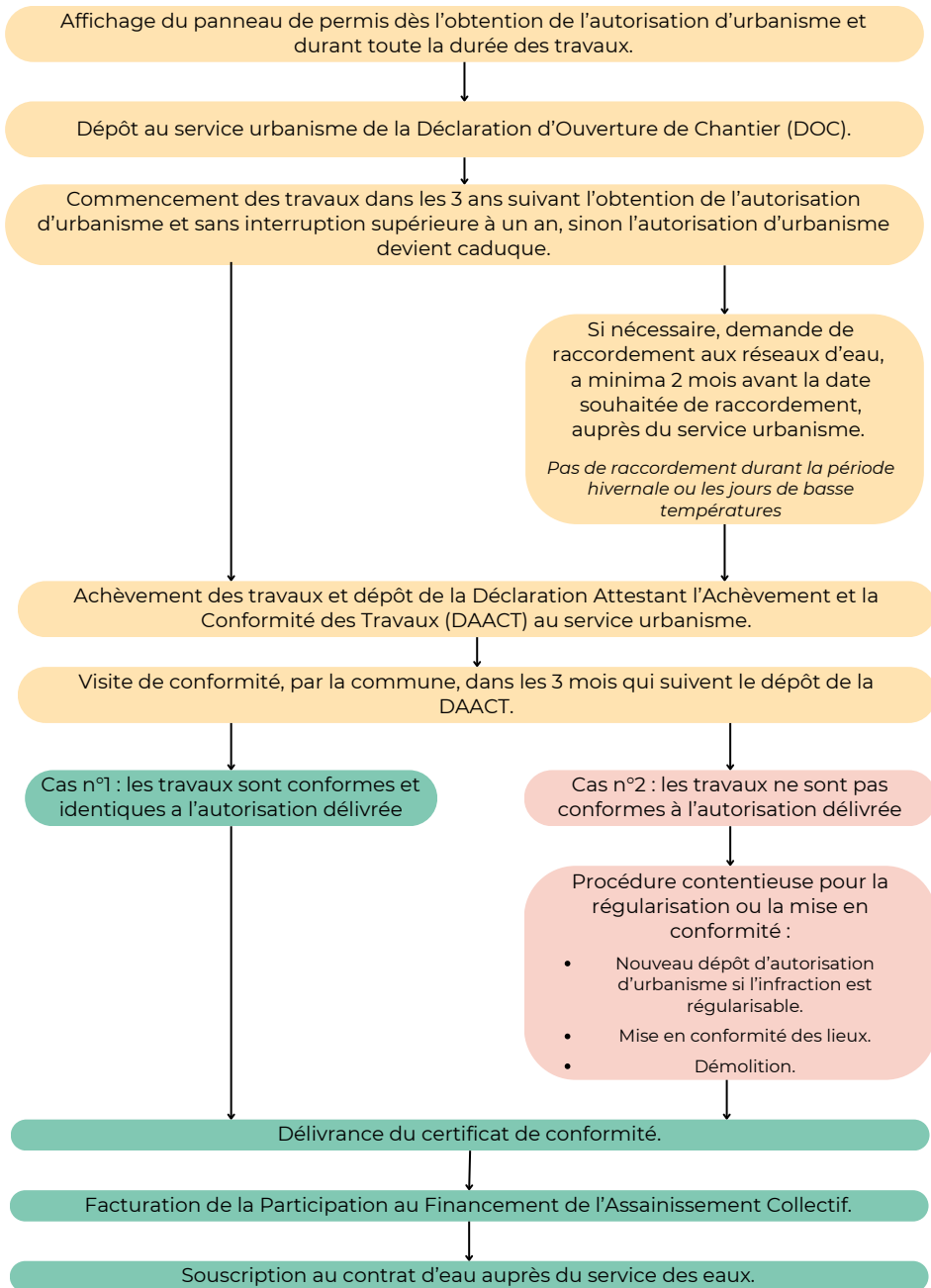
Le service instructeur instruit votre demande et transmet une proposition d'arrêté à la mairie.

La mairie vous transmet votre arrêté signé et envoie une copie de votre dossier au contrôle de légalité.

À noter :

- Votre autorisation peut être contestée et retirée pour illégalité. Il est conseillé d'attendre le délai réglementaire de 2 mois avant de commencer les travaux.
- En cas de refus, vous ne pouvez pas réaliser vos travaux.

ETAPES MAJEURES DURANT LA **phase travaux**



ETAPES MAJEURES DURANT LA

phase travaux

Avant de démarrer votre chantier, il reste encore quelques formalités à remplir. Elles vont permettre de sécuriser votre autorisation, notamment en cas de recours. Elles sont également utiles à la mairie pour suivre vos travaux et vérifier le respect de l'autorisation délivrée.

DURÉE DE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION D'URBANISME

Les autorisations d'urbanisme restent valables **3 ans**, ce qui signifie que les travaux doivent être entamés dans ce laps de temps.

Une fois les travaux commencés, le permis reste valide tant que les travaux ne sont **pas suspendus plus d'une année**.

Si les travaux n'ont pas démarré dans les 3 ans ou si le chantier est interrompu pendant plus d'un an, l'autorisation d'urbanisme **devient caduque**. La poursuite des travaux nécessite d'obtenir une nouvelle autorisation d'urbanisme.

AFFICHAGE SUR LE TERRAIN

Vous devez **obligatoirement afficher sur votre terrain un panneau** résumant votre projet. Cet affichage doit être réalisé dès l'obtention de l'autorisation et doit perdurer pendant **toute la durée du chantier**.

À partir du jour où le panneau est installé sur le terrain du projet, le délai de recours des tiers commence à courir, et ce pour une durée de **2 mois**. Cela signifie que, durant cette période, vos voisins peuvent venir se renseigner en mairie pour connaître votre projet et éventuellement déposer un recours s'ils s'y opposent. Afin de pouvoir justifier la date d'affichage du panneau il est préférable de faire appel à un huissier pour réaliser la constatation. Si la durée d'affichage ne peut être justifiée, le délai de recours des tiers peut être porté à 6 mois.

Aussi, il est préférable **d'attendre que ce délai de recours des tiers soit passé** pour entamer les travaux.

Le panneau d'affichage doit impérativement être visible depuis l'espace public, mesurer plus de 80 cm et doit mentionner les éléments suivants : identité du ou des bénéficiaires, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée, la hauteur des constructions et l'adresse de la mairie.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

[Article R.424-16 du Code de l'urbanisme]

Au démarrage de vos travaux, il est nécessaire de déposer en mairie la DOC. La mairie vérifiera alors que les travaux ont bien démarré dans le délai imparti des 3 ans.

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

[Article R.462-1 du Code de l'urbanisme]

À la fin du chantier, vous devez déposer la DAACT en mairie. Il s'agit d'une déclaration sur l'honneur certifiant que les travaux ont été réalisés conformément aux plans du permis de construire et aux prescriptions figurant dans l'arrêté de décision.

Pour être recevable, cette déclaration doit être accompagnée, selon les cas, de certains certificats obligatoires, parmi lesquels :

- l'attestation du respect des **règles d'accessibilité**, par un contrôleur technique agréé ou un architecte autre que le signataire du permis,
- l'attestation du respect de la **réglementation thermique** établie selon le cas par un contrôleur technique, un organisme certifié, un diagnostiqueur ou un architecte agréé,
- l'attestation du respect de la **réglementation acoustique** établie selon le cas par un contrôleur technique, un bureau d'études ou un ingénieur-conseil, un architecte agréé.

Si ces certificats ne sont pas fournis ou s'ils ne sont pas conformes, la DAACT n'est pas recevable. Vous recevrez alors un courrier de la mairie.

Lorsque la DAACT est déposée, la mairie dispose d'un délai de **3 ou 5 mois**, selon les cas, pour réaliser une visite de conformité.

Attention : afin d'obtenir la conformité, les travaux doivent être **identiques** aux plans déposés et validés lors de l'instruction (positionnement des ouvertures, matériaux utilisés, couleurs, etc.). En cas de non-conformité la mairie peut lancer une procédure contentieuse et mettre en demeure le pétitionnaire de régulariser la situation par une procédure administrative avec le dépôt d'une **nouvelle autorisation** (si les travaux effectués sont en respect avec le PLU), soit par la **mise en conformité des lieux**, soit par la **démolition** des ouvrages.

MON PROJET évolue

LE PERMIS MODIFICATIF

Un projet accordé suite à un permis de construire ou à un permis d'aménager peut encore être modifié. La modification doit cependant être de faible ampleur et ne pas remettre en cause l'objet du permis initial.

La demande de modification ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité et avant la réalisation des travaux de modification.

LA PROLONGATION DU PERMIS

La durée de validité d'un permis ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Normalement, à l'issue de ce délai, l'autorisation devient caduque si vous n'avez pas démarré vos travaux et devez faire une nouvelle demande.

Vous avez cependant la possibilité de demander à ce que la durée de validité de votre autorisation soit prolongée deux fois d'un an en faisant une demande en 2 exemplaires à la mairie deux mois avant l'expiration du délai de validité.

La demande de prolongation ne sera acceptée que si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes n'ont pas évolué de façon défavorable.

LE TRANSFERT DE PERMIS

Lorsqu'un permis de construire ou un permis d'aménager est accordé, l'autorisation d'urbanisme est rattachée au demandeur du permis, qui devient alors le titulaire de l'autorisation. Cette dernière n'est pas liée au terrain sur lequel le projet est envisagé. L'identité du titulaire peut être modifiée via une demande de transfert de permis de construire.

La demande de transfert ne peut être déposée que si le permis initial est toujours en cours de validité.

Le transfert à une personne morale est possible si les plans du permis de construire initial ont été établis par un architecte.

Exemple :

Vous vendez ou achetez un bien pour lequel un permis a été accordé ou en cours d'instruction

LE RETRAIT OU L'ANNULATION

Cas n°1 : dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer l'autorité qui a délivré l'autorisation et son bénéficiaire, au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Cas n°2 : Dans le délai de 3 mois après la date de signature, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) du permis et de lui (leur) permettre de répondre à ses observations.

Cas n°3 : le titulaire de l'autorisation, s'il ne souhaite plus entreprendre ces travaux, peut à tout moment demander l'annulation de l'autorisation qui lui a été délivrée. Cette demande peut être faite par courrier adressé à la mairie. Le titulaire doit alors préciser les références de l'autorisation à annuler et indiquer que les travaux n'ont pas commencé.

Cette démarche lui permettra de ne pas être redevable des taxes.

À NOTER :

L'absence d'autorisation d'urbanisme, la méconnaissance des prescriptions ou de l'autorisation elle-même, constitue une infraction au code de l'urbanisme et peut faire l'objet de poursuites pénales.

Article 421 - 1 à 421 - 4 et article 480- 2 à 480-4 du code de l'urbanisme

L'ESSENTIEL SUR LES réseaux d'eau

LA DEMANDE DE RACCORDEMENT

Il est conseillé de déposer sa demande de raccordement à l'eau bien à l'avance, car c'est une démarche qui peut prendre du temps. Il faut compter minimum **2 mois** entre le dépôt du dossier et le début des travaux, et parfois jusqu'à plusieurs mois si le chantier est complexe, selon les conditions météorologiques ou si le dossier n'est pas complet.

Aucun raccordement ne sera réalisé entre le **01 janvier** et le **31 mars** du fait des basses températures du territoire.

QUI RACCORDE QUELLE PARTIE

DOMAINE PUBLIC

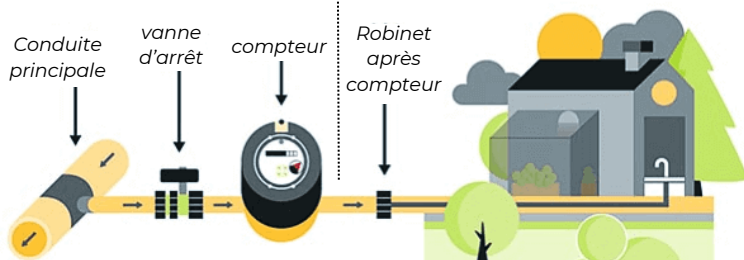
La commune réalise le raccordement de la canalisation principale jusqu'au compteur en limite de propriété.

Ces installations sont sous la responsabilité de la commune et sont sa propriété. Il est interdit d'y toucher.

DOMAINE PRIVE

L'entreprise de votre choix réalise le raccordement à votre maison depuis le compteur.

Vous êtes responsable de la surveillance et de l'entretien de cette partie ainsi que des éventuelles réparations (ex fuite)



SUEZ

Formulaire de demande de raccordement

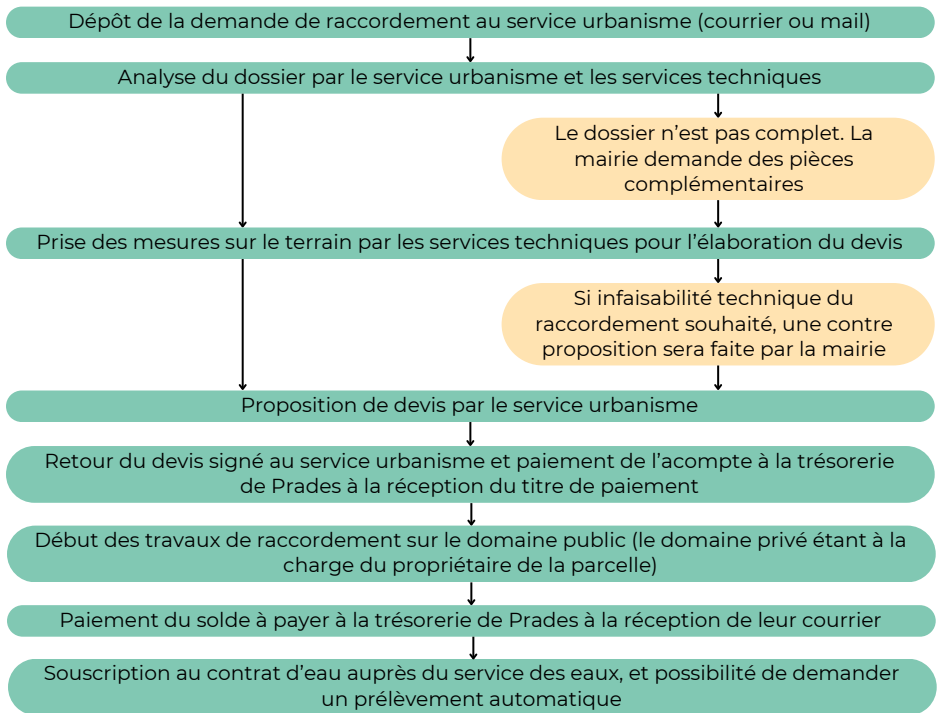
<https://commune.formigueres.fr/raccordement/>

Pensez-y !

Tout changement de situation doit être signalé au service des eaux (nouvelle adresse / vente / acquisition / donation / etc)

DEROULEMENT DES ACTIONS

Plusieurs étapes entrent en jeu entre la demande de raccordement et le début des travaux.



LES BONNES ET MAUVAISES PRATIQUES



- Pour toute fermeture ou réouverture de compteur contactez la mairie
- Les compteurs doivent être installés sur la limite de propriété
- Les eaux de pluie doivent être gérées à la parcelle voire orientée vers les réseaux d'eaux pluviales



- Il est interdit de manipuler les compteurs d'eau
- Les compteurs d'eau ne doivent pas être dans une propriété privée
- Il est interdit d'orienter les eaux de pluie vers les canalisations d'égouts. Cela nuit au fonctionnement des stations d'épurations. Idem pour les lingettes

QUE DOIS-JE payer

LA TAXE D'AMENAGEMENT

La taxe d'aménagement est due par le titulaire de l'autorisation d'urbanisme pour les opérations de construction, d'aménagement, d'agrandissement.

Le calcul de cette taxe repose sur la surface taxable renseignée dans la demande d'autorisation d'urbanisme, sur les taux fixés par les collectivités (taux communal, taux départemental, taux régional), sur des valeurs forfaitaires au m² ou fixées pour certains aménagements ou installations.

$$\text{T.A.} = \text{assiette (m}^2\text{)} \times \text{valeur (€)} \times \text{taux (\%)}$$

Les services de l'Etat sont chargés du recouvrement de cette taxe. Le paiement s'effectue en 2 échéances (12 et 24 mois) après la date de délivrance de l'autorisation, ou en 1 échéance (12 mois) si le montant est inférieur à 1 500€ ou en cas de délivrance d'un permis modificatif.

LA REDEVANCE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

La redevance d'archéologie préventive est due dès lors que le projet prévoit la création de terrassements. Son mode de calcul est identique à celui de la TA. Son recouvrement s'effectue en une seule échéance (12 mois).

PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La PFAC est une participation financière, qui permet d'assurer l'évolution des équipements publics d'assainissement. Elle est perçue dès que la construction est habitable ou lorsque les travaux d'extensions sont achevés (si l'extension génère des eaux usées supplémentaires ou si elle est supérieure ou égal à 7 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2.30m.)

$$\text{FPAC} = \text{surface créée en m}^2 \times \text{tarif en €/m}^2$$

RACCORDEMENT AUX RESEAUX D'EAUX

Le raccordement aux réseaux d'eaux de la commune est à demander à la mairie via un formulaire. Il est à demander a minima 2 mois avant la date souhaitée de raccordement. Dès réception de la demande, la commune se rend sur place pour procéder aux mesures et pouvoir ajuster le devis. Les travaux de raccordement seront programmés en fonction des conditions météorologiques.

<https://commune.formigueres.fr/raccordement/>

COORDONNÉES

Service urbanisme : urbanisme@mairiedeformigueres.fr

Service des eaux : service-eaux@mairiedeformigueres.fr

1 Place de l'Église - 66210 Formiguères

