



Les autorisations d'urbanisme

Tous les travaux de nouvelle construction, extension ou aménagement sont régis par les formalités du code de l'urbanisme. Les travaux qui n'y sont pas soumis doivent néanmoins respecter les règles d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme de Cunac (PLU), le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Albigeois (PPRI) et le Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des Argiles (PPRGA).

Vous souhaitez effectuer des travaux. Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou le régime applicable à votre projet, autorisation ou déclaration, renseignez-vous auprès de la mairie.

Vos travaux peuvent nécessiter

- un permis de construire : maison individuelle, extension, annexe, véranda, piscine, garage, ...
- un permis d'aménager : lotissement, division foncière, remembrement, affouillement (creusage), exhaussement (surélévation), ...
- un permis de démolir : démolition partielle ou totale,
- un certificat d'urbanisme d'information renseignant sur le droit d'urbanisme sur la parcelle, les servitudes d'utilité publique, le droit de préemption, les taxes et participations d'urbanisme,
- un certificat d'urbanisme opérationnel renseignant sur les voies et réseaux desservant la parcelle et sur la possibilité d'y réaliser les travaux projetés,
- une déclaration préalable de travaux : elle est exigée pour des travaux de faible importance tels que :
 - ◆ une construction qui crée entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (abri de jardin, garage, piscine, véranda, terrasse fermée, tous les panneaux photovoltaïques, ...),
 - ◆ la modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (toiture, façade, percement ou remplacement de porte ou fenêtre, ...),
 - ◆ la construction ou la modification d'une clôture.

- les déclarations préalables complexes (divisions foncières en vue de construire, lotissements, nouvelles constructions, ...).

Tout autre autorisation reste de la compétence de chaque commune (certificat d'urbanisme d'information, déclaration préalable simple).

Contrôle - DOC - DAACT - Visite de récolement

Lorsqu'une décision favorable est donnée à un projet, le Maire ou un agent commissionné à cet effet est chargé de :

- recevoir la déclaration d'ouverture de chantier (DOC),
- assurer le contrôle du chantier en cas d'anomalie,
- effectuer une visite de récolement (contrôle des travaux sur site),
- rédiger l'attestation de non contestation à la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

Gestion des infractions

Elle consiste en :

- une visite sur le terrain,
- la mise en place d'une procédure de régularisation,
- à défaut, l'établissement d'un procès-verbal d'infraction, avec transmission à Monsieur le Procureur de la République.



Rappel sur les taxes d'urbanisme

Vos projets de construction, reconstruction, extension de bâtiments ou aménagement créant une surface de construction*, quel que soit le régime auquel ils sont soumis (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable) sont assujettis au versement de taxes. Sont également assujettis à ces taxes les éoliennes à l'unité, les parkings par emplacement, les panneaux photovoltaïques au sol et les piscines par m² de surface. Il s'agit de :

- la Taxe d'Aménagement, part communale : taux de 5% à Cunac,
- la Taxe d'Aménagement, part départementale : taux de 1,8% pour le Tarn,
- la Redevance d'Archéologie Préventive : taux uniforme de 0,4%.

* En date du 26 octobre 2015, le Conseil municipal de Cunac a décidé d'exonérer à 50% les abris de jardin, pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable.

Nouveau Service commun ADS Grand Albigeois (Application du Droit des Sols)

Depuis le 1er juillet 2015, la communauté d'agglomération de l'Albigeois assure les missions d'instruction des autorisations en matière d'application du droit des sols. Elle instruit donc :

- les certificats d'urbanisme opérationnels,
- les permis de construire et permis valant division,
- les permis de démolir,