



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

OPERATION REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Mairie de NOAILLES

Numéro à rappeler : **CU 19151 25 20004**

Dossier n° **CU 19151 25 20004**, déposé le **11/09/2025**

Cadre 1 : IDENTIFICATION		Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
Adresse terrain	Chemin du Lavoir, Champdroux	019-211915103-20251120-CU191512520004-AI
Parcelles	AD324	Accusé certifié exécutoire
Demandeur	Madame Séverine CASTANT 42 rue Dupleix 87000 Limoges	Réception par le préfet : 25/11/2025

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 3 604,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT

Projet découpage parcelle AD324 pour vente.
Un partie pour projet immobilier, l'autre agricole.
La parcelle de 3604 m² serait découpée en une parcelle immobilier de 2240m² et une parcelle agricole de 1364m²

Cadre 4 : RÉPONSE

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08 octobre 2014 ;
Vu la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 novembre 2018 ;
Considérant que le terrain se situe en zone A (Agricole) et Ud (urbanisé) ;
Considérant que seules les constructions nouvelles autorisées en zone A doivent être destinées à l'activité agricole ;
Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée sous réserve que le futur projet soit impérativement implanté sur la zone Ud du terrain et de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

Cadre 5 : DROIT DE PRÉEMPTION AFFECTÉ AU TERRAIN

Droit de préemption urbain (zone Ud) – titulaire commune de NOAILLES

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 6 : SERVITUDES

I4_ (Base patrimoniale interne RTE)
I4 (Zone de protection)

Cadre 7 : DISPOSITIONS D'URBANISME

Vu le code du patrimoine ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 08 octobre 2014 ;
Vu la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29 novembre 2018 ;
Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) A (34.83%) et Ud (65.18%)
Zone agricole, Zone urbanisée (extensions pavillonnaires - ass. non collectif)

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Service	Desserte (oui/non)	Commentaire du service
Electricité	Oui	L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier. Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.
Voirie	Oui	Voie communale.
Eau potable	Oui	Parcelle desservie (CHEMIN DU LAVOIR). Le raccordement en eau potable passera par la réalisation d'un branchement à la charge du pétitionnaire qui sera implanté en limite de propriété des domaines public/privé. Le pétitionnaire devra venir se raccorder à ses frais à la niche compteur installée à cet effet. La demande de branchement sera à adresser au concessionnaire. Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service en vigueur sur la CABB.
Assainissement collectif	Non	Assainissement non collectif : Préalablement à tout dépôt de permis, un formulaire de demande d'installation devra être transmis au SPANC de la CABB accompagné obligatoirement d'une étude de sol et de définition de filières qui définira la (les) filières d'assainissement la (les) mieux adaptée(s). Cette étude intégrera un volet sur la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif). Cette étude ne doit pas être confondue avec les études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa argile). Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service de la CABB en vigueur. La parcelle est située en périmètre de protection de captage. En ce sens, l'étude devra prendre en compte le règlement de zonage associé. L'instruction du dossier ANC préalable au dépôt du permis sera soumis à l'Agence Régionale de Santé (délai supplémentaire de 1 mois).

Cadre 9 : AVIS DES SERVICES CONSULTES

Vu l'avis Favorable du FDEE 19 en date du 02 octobre 2025 ;
Vu l'avis Favorable du ENEDIS en date du 03 octobre 2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du AGGLO DE BRIVE - Direction de la protection de la ressource en eau en date du 03 novembre 2025 ;

Cadre 10 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

TAXES	Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable Taxe d'aménagement : 2 % commune - 1% département Redevance d'archéologie préventive : 0.4%
PARTICIPATIONS	Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites - par le permis de construire - le permis d'aménager - les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable Participations exigibles sans procédure de délibération préalable. Participations pour équipements publics exceptionnels Participations préalablement instaurées par délibération. Participation en programme d'aménagement d'ensemble Participation au renforcement du réseau d'assainissement Participation pour voiries et réseaux instaurée par délibération du Conseil Municipal

Cadre 11 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Le pétitionnaire est informé qu'en cas de modifications des dispositions d'urbanisme, toute autorisation pourra faire l'objet d'un sursis à statuer.

En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'avis de la Direction Régionale des Affaires culturelles au titre du périmètre de saisine lié à des présomptions de fouilles archéologiques.

Votre terrain est situé dans un secteur exposé à un phénomène moyen de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Depuis le 1er octobre 2020, l'étude préalable est à fournir par le vendeur du terrain et à annexer à la promesse de vente (art. R. 122-6 du CCH) ; cette étude préalable ou l'étude géotechnique de conception (art. R. 122-7 du CCH) doivent être transmises au futur constructeur d'habitation et de bâtiment professionnel et habitation. Les conclusions de l'étude géotechnique, si réalisée, doivent être respectées, ou à défaut les techniques de construction décrites à l'arrêté NOR LOGL2021179A du 22 juillet 2020 paru au JORF n° 0200 du 15 août 2020.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Le pétitionnaire est informé de l'obligation de déclarer le chantier auprès des exploitants de réseaux (électrique- eau – gaz - ...) auprès du guichet unique : www.reseau-et-canalisation.gouv.fr avant le début des travaux.

Fait à NOAILLES

Le 10/11/2025

Le maire

Hervé BRUCHE



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat.

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment une demande de permis de construire ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause, exception faite de celles figurant au cadre 6.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé pour une durée de 1an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être :

- Soit adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ;
- Soit déposée contre décharge en mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes :

- a) une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- b) une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excèdent pas 800 m²
- c) des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 40 m et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R 420-1 n'excèdent pas 2000 m².

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre 1^{er} du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs de permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article L 442-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité. (Article L 442-4 du code de l'urbanisme)

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).



AGGLO
de Brive
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU BASSIN DE BRIVE

AVIS DPRE

NOM DU PETITIONNAIRE : MME CASTANT SEVERINE

ADRESSE : 42 RUE DUPLEIX
87000 LIMOGES

N° CU : CU01915125O2004

ADRESSE DU TERRAIN : Chemin du lavoir - champdroux
19600 NOAILLES

OBSERVATIONS

Eau potable :

Parcelle desservie (CHEMIN DU LAVOIR). Le raccordement en eau potable passera par la réalisation d'un branchement à la charge du pétitionnaire qui sera implanté en limite de propriété des domaines public/privé. Le pétitionnaire devra venir se raccorder à ses frais à la niche compteur installée à cet effet. La demande de branchement sera à adresser au concessionnaire.

Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service en vigueur sur la CABB .

Assainissement non collectif :

Préalablement à tout dépôt de permis, un formulaire de demande d'installation devra être transmis au SPANC de la CABB accompagné obligatoirement d'une étude de sol et de définition de filières qui définira la (les) filières d'assainissement la (les) mieux adaptée(s). Cette étude intégrera un volet sur la gestion des eaux pluviales (à traiter de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'assainissement non collectif).

Cette étude ne doit pas être confondue avec les études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa argile). Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service de la CABB en vigueur.

La parcelle est située en périmètre de protection de captage.

En ce sens, l'étude devra prendre en compte le règlement de zonage associé.

L'instruction du dossier ANC préalable au dépôt du permis sera soumis à l'Agence Régionale de Santé (délai supplémentaire de 1 mois).

Le Directeur Protection de la Ressource en Eau

Le: 03/11/2025

Dominique VIALLE

2- A titre indicatif et sauf mention expresse, les ouvrages souterrains ont été construits à une profondeur moyenne de 0,50 m sous trottoir ou accotement et de 0,85 m sous chaussée. Toutefois, des contraintes de construction et des opérations éventuelles de déblaiement ou de remblaiement survenues depuis la pose de l'ouvrage, ont pu modifier la profondeur d'enfouissement d'un ouvrage construit selon ces règles.

3- Les ouvrages peuvent occuper une profondeur moindre au niveau de la remontée vers les affluents (coffrets, poteaux...).

Tous droits réservés - reproduction interdite

Ce plan imprimé ne peut en aucun cas se substituer à une réponse de l'exploitant Enedis sollicité dans le cadre de la procédure DT DICT.

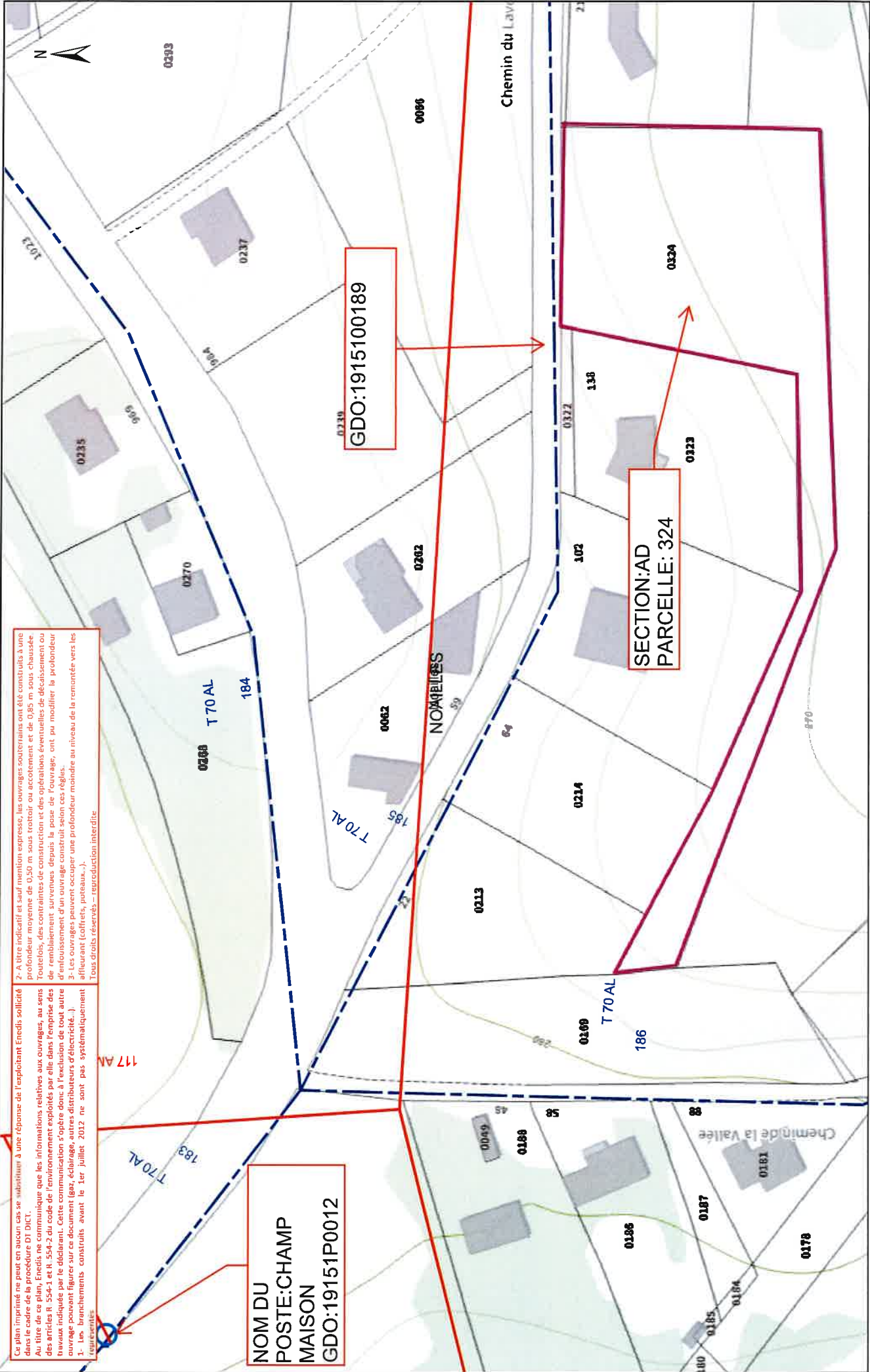
Au titre de ce plan, Enedis ne communique que les informations relatives aux ouvrages, au sens des articles R. 554-1 et R. 554-2 du code de l'environnement exploitées par elle dans l'emprise des travaux indiquée par le déclarant. Cette communication s'opère donc à l'exclusion de tout autre ouvrage pouvant figurer sur ce document (gaz, éclairage, autres distributeurs d'électricité...).

3- Les branchements construits avant le 1er juillet 2012 ne sont pas systématiquement représentés.

**NOM DU
POSTE:CHAMP
MAISON
GDO:19151P0012**

GDO:1915100189

**SECTION:AD
PARCELLE: 324**



Enedis - Cellule AU - CU

SERVICE HABITAT ET URBANISME OPERATIONNEL
10 Avenue Marechal Leclerc
Immeuble Consulaire - 6eme etage
19100 BRIVE LA GAILLARDE

Téléphone : 0970832970
Télécopie :
Courriel : lim-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : AKINCI Hatun

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
Limoges, le 03/10/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0191512520004 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	Chemin du Lavoir Champdroux 19600 NOAILLES
Référence cadastrale :	Section AD , Parcelle n° 0324
Nom du demandeur :	CASTANT Séverine

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Hatun AKINCI
Votre conseiller

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé





AVIS ELECTRIQUE

Laguenne-sur-Avalouze, le 02/10/2025

N° de l'Autorisation d'Urbanisme : CU 01915125200004

Nom du demandeur : CASTANT Séverine

Adresse de la parcelle : Chemin du Lavoir
19600 NOAILLES

Référence cadastrale : Section: AD - Parcelle: 324

Je vous confirme qu'au vu des éléments qui nous sont présentés, l'unité foncière désignée ci-dessus est desservie par le réseau public d'électricité basse tension et que son raccordement nécessitera un simple branchement du concessionnaire ENEDIS.

Je vous invite à vous rapprocher du service raccordement d'ENEDIS.

Affaire suivie par : DEJANTE - energie19@dejante-infra.fr

Nous restons à votre disposition pour toutes informations.

Laurence RICHARD
Gestionnaire Urbanisme
l.richard@fdee19.fr
05.19.59.03.35

