



Mairie de NOAILLES

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

OPERATION NON REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Numéro à rappeler : CU 19151 26 20006

Dossier n° CU 19151 26 20006, déposé le 07/05/2026

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	La Forest, La Forest
Parcelles	AC633
Demandeur	Maisons Alienor représentée par Monsieur FERRON Vincent Avenue Ribot 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 2 422,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 07/05/2026

Construction d'une maison individuelle de plain-pied destinée à résidence principale, d'une surface de 110 m² avec 3 chambres et un garage de 25 m²

Cadre 4 : RÉPONSE

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation du projet de Construction d'une maison individuelle de plain-pied destinée à résidence principale, d'une surface de 110 m² avec 3 chambres et un garage de 25 m², pour les motifs suivants :

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 l'article AUb3) du Plan Local d'Urbanisme concernant l'accès au terrain qui stipule :
"Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée, correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, accessible aux personnes à mobilité réduite."

Considérant que le terrain cadastré AC/633 est enclavé ;

Par conséquent, la présente demande de certificat d'urbanisme ne peut recevoir un avis favorable pour l'opération projetée.

Cadre 5 : DROIT DE PRÉEMPTION AFFECTÉ AU TERRAIN

Droit de préemption urbain, 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 D'UTILITÉ PUBLIQUE

Néant

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) AUb

Zone à urbaniser à vocation habitat et activités compatibles

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Service	Desserte (oui/non)	Commentaire du service
Electricité		
Voirie		
Eau potable		
Assainissement collectif		

Cadre 9: RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

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 10: OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

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

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

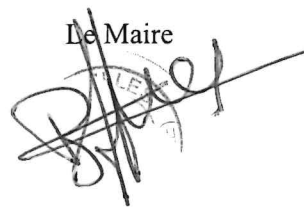
Votre terrain est situé dans un secteur exposé à un phénomène moyen de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Depuis le 1er octobre 2020, l'étude préalable est à fournir par le vendeur du terrain et à annexer à la promesse de vente (art. 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.

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

Fait à NOAILLES

Le 02/07/2026,

Le Maire



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies à l'article L 421-2-4 Code de l'Urbanisme).

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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 (Greffes 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 R 420-1 n'excède pas 150 m².
- a) 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
- b) 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 la surface de plancher soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

Nota : aux termes de l'article 2 du décret n 2016-1738 du 14 décembre 2016, le a du présent article s'applique aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2017.

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.

Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

