



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

OPERATION REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Mairie de NOAILLES

Numéro à rappeler : **CU 19151 26 20007**

Dossier n° **CU 19151 26 20007**, déposé le **07/05/2026**

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	La Forest
Parcelles	AC632 AC635 AC638
Demandeur	Maisons Alienor représentée par Monsieur FERRON Vincent Avenue Ribot 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 3 633,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT

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 peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur.

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

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	Oui	L'unité foncière désignée ci-dessus n'étant pas desservie, il est nécessaire de construire une extension d'environ 91 ml de réseau basse tension. Selon les nouvelles directives de la loi APER du 10 mars 2023 et de l'ordonnance n°023-816 du 23 août 2023 ces travaux sont à la charge du demandeur. 1m en domaine public et 90m en domaine privé. Observations : Le montant forfaitaire est de 90€ par mètre linéaire, que le tracé soit souterrain ou aérien soit 5 490,00 €. De ce coût sera déduit d'une réfaction (PCT de 40 %). Les travaux de réseaux pour cette extension seront exécutés une fois l'arrêté de Permis de Construire délivré ainsi que la demande d'extension dûment remplie, signée par vos soins et retournée à nos services par la commune dont dépend l'autorisation. (Pour information voir document en suivant le lien : https://www.fdee19.fr/extension-ligne_fr.html).
Voirie	Oui	Voie communale.
Eau potable	Oui	Parcelle desservie à la parcelle AC638. 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. Présence d'une conduite d'eau potable sur la parcelle AC638 : un piquetage de la conduite est à réaliser et une convention de passage de canalisation sera à établir (en cas d'absence) avec la CABB avant l'instruction du PC, PA ou DP. Le piquetage est à demander auprès de la CABB. En ce sens, le propriétaire s'engage sur une bande de 1.5 mètre minimum de part et d'autre des ouvrages à : - Ne procéder à aucune construction, plantation en deçà d'une distance réglementaire des canalisations existantes ; - Maintenir à tout moment le libre accès aux ouvrages publics ;
		- Respecter les ouvrages affleurant (regards, bornes) ; - Indiquer à l'éventuel futur propriétaire ; - Laisser la canalisation à une profondeur comprise entre 60cm et 180cm entre la génératrice supérieure et la surface du terrain. Avant tous travaux sur la bande de servitude une demande d'intention de commencement des travaux DICT (CERFA n°14434*01) devra être établie.
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 de sol 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 assorti d'une ou plusieurs prescriptions du FDEE 19 en date du 18 mai 2026 ;
 Vu l'avis Favorable du ENEDIS en date du 20 mai 2026 ;
 Vu l'avis Favorable avec prescriptions du AGGLO DE BRIVE - Direction de la protection de la ressource en eau en date du 01 juillet 2026 ;

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.

Présence d'une orientation d'aménagement sur le terrain.

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 02/07/2026 ,

Le Maire



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 (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 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 1^{er} du livre 1^{er} 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.

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