



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 20009

Dossier n° CU 19151 26 20009, déposé le 22/05/2026

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	447 Route de Montplaisir, Madelbos
Parcelles	AD276
Demandeur	Monsieur Henri LIDON 447 Route de Montplaisir Madelbos 19600 NOAILLES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 1 800,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 22/05/2026

Demande de division foncière parcelle AD276

Cadre 4 : RÉPONSE

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation du projet de Demande de division foncière parcelle AD276, 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'avis **DEFAVORABLE** du service eau et assainissement de l'Agglo de Brive qui stipule :

« Assainissement non collectif :

Avis défavorable.

- Vu la présence d'une conduite d'eau potable majeure (diamètre 250mm) sur la parcelle ;
- Vu l'absence d'élément sur la surface de chaque lot ;
- Vu l'absence d'élément pour la gestion des eaux pluviales ;
- Vu la nature du sol non-connue.

Avant toute vente ou tout projet division foncière, dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, le pétitionnaire devra prouver la faisabilité d'un assainissement non collectif sur chaque lot avec ce projet de division foncière, par l'intermédiaire d'une étude de sol et de définition de filières d'assainissement non collectif et de gestion des eaux pluviales. Cette étude de sol devra identifier à la parcelle de chaque lot, les solutions d'assainissement non collectif et de gestion des eaux pluviales les mieux adaptées, de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif de chaque lot. Cette étude de sol devra prendre en compte également la présence de la conduite d'eau potable sur la parcelle et le pétitionnaire s'engage sur une bande de 1,5 mètre minimum de part et d'autre de la canalisation, à ne procéder à aucune construction ou plantation. Le cas échéant, en fonction des conclusions de l'étude de sol, la surface des lots sera à adapter. Cette étude de sol, 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). Si les conclusions de l'étude de sol sont favorables à ce projet de division foncière, préalablement aux dépôts des permis de construire, un formulaire de demande

d'installation d'assainissement non collectif de chaque construction devra être transmis au SPANC de l'Agglo de Brive accompagné de l'étude de sol et de définition de filières d'ANC et de gestion des eaux pluviales.

Pour rappel, l'assainissement non collectif doit être implanté à au moins 5 mètres de tout ouvrage avec fondation et 3 mètres des limites de propriété. Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service de la CABB en vigueur. »

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 (zone Ub) – 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) A (agricole) à 23.09%) et Ub (urbanisée) à 76.90%

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Service	Desserte (oui/non)	Commentaire du service
Electricité	Oui	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 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	RD158
Eau potable	Oui	Parcelle desservie à la parcelle. 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 : 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 : Avis défavorable. - Vu la présence d'une conduite d'eau potable majeure (diamètre 250mm) sur la parcelle ; - Vu l'absence d'élément sur la surface de chaque lot ; - Vu l'absence d'élément pour la gestion des eaux pluviales ; - Vu la nature du sol non-connue. Avant toute vente ou tout projet division foncière, dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable, le pétitionnaire devra prouver la faisabilité d'un assainissement non collectif sur chaque lot avec ce

		projet de division foncière, par l'intermédiaire d'une étude de sol et de définition de filières d'assainissement non collectif et de gestion des eaux pluviales. Cette étude de sol devra identifier à la parcelle de chaque lot, les solutions d'assainissement non collectif et de gestion des eaux pluviales les mieux adaptées, de façon à ce qu'elles ne perturbent pas le fonctionnement de l'installation d'assainissement non collectif de chaque lot. Cette étude de sol devra prendre en compte également la présence de la conduite d'eau potable sur la parcelle et le pétitionnaire s'engage sur une bande de 1,5 mètre minimum de part et d'autre de la canalisation, à ne procéder à aucune construction ou plantation. Le cas échéant, en fonction des conclusions de l'étude de sol, la surface des lots sera à adapter. Cette étude de sol, 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). Si les conclusions de l'étude de sol sont favorables à ce projet de division foncière, préalablement aux dépôts des permis de construire, un formulaire de demande d'installation d'assainissement non collectif de chaque construction devra être transmis au SPANC de l'Agglo de Brive accompagné de l'étude de sol et de définition de filières d'ANC et de gestion des eaux pluviales. Pour rappel, l'assainissement non collectif doit être implanté à au moins 5 mètres de tout ouvrage avec fondation et 3 mètres des limites de propriété. Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service de la CABB en vigueur.
--	--	--

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.

En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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.

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 10/07/2026,

Le Maire,

Monseigneur BRUCY

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.