



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

OPERATION REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Mairie de NOAILLES

Numéro à rappeler : CU 19151 24 A2001

Dossier n° CU 19151 24 A2001, déposé le 04/04/2024

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	Rue des Vieux Chênes
Parcelles	A467 A540 A538
Demandeur	CONTACT IMMO représentée par Monsieur BRUNET Fabien 109 Avenue Turgot 19100 Brive-la-Gaillarde

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
019-211915103-20240531-CU1915124A2001-A1
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/05/2024

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain : 1 501,00 m ²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT
Construction d'une maison d'habitation

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
<i>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.</i>

Cadre 6 : SERVITUDES
AC1 - Noailles - Eglise
AC2 - Château de Noailles, Parc et Eglise

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) Ub - Zone urbanisée (extensions pavillonnaires - ass. collectif)

Cadre 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Service	Desserte (oui/non)	Commentaire du service
Electricité	Oui	Le pétitionnaire devra se rapprocher du service des autorisations d'urbanisme d'ENEDIS, en mentionnant les références du dossier.
Voirie	Oui	Voie communale.
Eau potable	Oui	Parcelle desservie Rue des Vieux Chênes. 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	Oui	Parcelle desservie Rue des Vieux Chênes. Le raccordement 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 boîte de branchement installée à cet effet. La demande de branchement sera à adresser au concessionnaire. Séparation impérative des eaux usées et pluviales en partie privative. A l'issue des travaux de raccordement par le pétitionnaire au domaine public, il devra adresser une demande de contrôle de bon raccordement à la CABB à l'adresse suivante "controle.eau-asst@agglodebrive.fr". Une visite sera organisée de préférence avant le dépôt de la déclaration de fin de chantier (DAACT). Les travaux en partie privée devront respecter les prescriptions des règlements de service de la CABB en vigueur.

Cadre 9 : AVIS DES SERVICES CONSULTES

Vu l'avis Favorable du FDEE 19 en date du 11 avril 2024 ;
Vu l'avis Réputé Favorable du ENEDIS en date du 12 mai 2024 ;
Vu l'avis favorable du AGGLO DE BRIVE - Direction de la protection de la ressource en eau en date du 17 mai 2024 ;

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019-211915103-20240531-CU1915124A2001-A1

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/05/2024

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.

Le présent certificat n'exempte pas le projet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France. En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à la consultation de l'Architecte des bâtiments de France.

Compte tenu de la nature du projet, aucune prescription archéologique ne sera édictée. Cependant, toute découverte fortuite devra être signalée sans délai en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine.

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 30/05/2024

Le Maire,



Le Maire,

Monsieur Hervé BRUCY

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat le:

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 lan, 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

019 21 1915103 20240531 CU 1915124A2001-AI

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet : 31/05/2024

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 1er du livre 1er 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).