



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

OPERATION REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Mairie de NOAILLES

Numéro à rappeler : CU 19151 24 A2004

Dossier n° CU 19151 24 A2004, déposé le 02/09/2024

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	Champdroux
Parcelles	AD239
Demandeur	Monsieur Claude POUCH 984 Route de Montplaisir Champdroux 19600 NOAILLES

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 1 984,00 m²

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

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) Ud - 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	<p>La voirie départementale concernée par l'accès au terrain est la Route Départementale n° 158 (inscrite au réseau routier de liaison du département), dans une section hors agglomération. Le règlement de la voirie départementale proscrit la création ou la réutilisation d'accès sur les routes inscrites au réseau routier de liaison départemental. Cependant un avis favorable pourrait être donné sous réserve du respect des prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de création ou de réutilisation d'accès directement sur la RD 158. - Pour permettre une desserte de la construction dans les meilleures conditions de sécurité et une gêne pour la circulation minimisée, l'accès au terrain sera réalisé par la voie communale de " Champdroux ". <p>AVIS FAVORABLE sous cette (ces) réserve(s) (Article R111-5 et R111-6 du code de l'urbanisme).</p>
Eau potable	Oui	Parcelle desservie Chemin du Lavoir et Route de Monplaisir. 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, sous réserve de l'obtention de la permission de voirie et de travaux du gestionnaire de voirie de la départementale D158. 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	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 du ENEDIS en date du 12 septembre 2024 ;
 Vu l'avis favorable du FDEE 19 en date du 18 septembre 2024 ;
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du CONSEIL Départemental de la CORREZE en date du 03 octobre 2024 ;
 Vu l'avis favorable avec prescriptions du service eau et assainissement de l'agglomération de Brive en date du 16 octobre 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

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.

Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

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 17/10/2024

Le Maire

Le Maire,

Monsieur Hervé BRUCY



en s TABARD

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 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 I^{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).

