



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

OPERATION REALISABLE

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Mairie de NOAILLES

Numéro à rappeler : CU 19151 25 20001

Dossier n° CU 19151 25 20001, déposé le 24/02/2025

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	2 Allée des Sources
Parcelles	AH266
Demandeur	Madame Sigrid DUNAIRE 120 Place des Tilleuls Le bourg 46110 St Michel de Bannières

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 1 400,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT

Je souhaiterais faire un gîte d'hôte pour le tourisme car la maison sur laquelle j'ai fait une offre d'achat est à 15 minutes à pied du Gouffre de la Fage. Sachant que l'achat se fera sur l'acceptation du gîte.

Gîte sous forme de chalet bois ou insolite type tonneau de moins de 20m².
Posé à côté de la piscine car c'est une entrée indépendante.

Cadre 4 : RÉPONSE

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée sous réserve du respect des prescriptions du service eau et assainissement de L'AGGLO DE BRIVE, du Plan Local d'Urbanisme et 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

I4_444619258_GIGNAL31NOAIL_ass
T5 - Aéroport de BRIVE-SOUILLAC - Catégorie 4C
Périmère AC1

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	Voie communale
Eau potable	Oui	Le périmètre objet du projet est déjà desservi. Les travaux ne devront pas être implantés sur la zone de raccordement. En cas de demande de branchement supplémentaire, elle 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	Le projet consiste à la construction d'un chalet (gîte) à côté de la maison existante. Le contrôle ANC réalisé dans le cadre de la vente impose la mise aux normes sous 1 an à compter de la vente au nouvel acquéreur. "La fosse est en béton, elle est enterrée à plus de 80cm de profondeur, le bac à graisses et la fosse sont positionnés dans l'allée desservant le garage, la présence d'une dalle de répartition n'est pas connue, il n'existe pas de ventilation de fosse, le traitement n'a pas pu être vu le jour de la visite" et l'épandage linéaire n'est pas un mode de traitement réglementaire. Pour la réhabilitation du dispositif ANC 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). Le dispositif à réhabiliter devra être dimensionné pour les 2 habitations. 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). La parcelle est située en périmètre de protection de captage. En ce sens, l'étude 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). 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 ENEDIS en date du 28 février 2025 ;

Vu l'avis favorable du FDEE 19 en date du 04 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service eau et assainissement de L'AGGLO DE BRIVE en date du 25 mars 2025 ;

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.

Bande de bruit de 250 m A20.

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.

En raison de la situation du terrain, toute autorisation d'urbanisme sera soumise à la consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles car située dans le périmètre de saisine pour présomption de fouilles archéologiques.

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 15/04/2025

Le Maire,

Hervé BELLON



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 (Greffé 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).