MAIRIE DE COLAYRAC SAINT CIRQ

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL POSITIF

Description de la demande		**REFERENCE DOSSIER**
déposé le	03/05/2023	
par	Monsieur Pierric CANTO 455 route de la Baraille 47450 COLAYRAC SAINT CIRQ	**CU 047069 23 A0042**
sur un terrain situé	LA CHAISE	
cadastré	D2052	
pour	Construction d'un bâtiment destiné à la location	

Le Maire au nom de la Commune

Vu la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 22/06/2017, révisé le 30/09/2021 ;
Vu les dispositions du règlement de la zone UX du PLUi susvisé ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22/01/2018 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR) Inondation Secteur de l'Agenais approuvé par arrêté préfectoral le 19/02/2018, modifié sur Agen et approuvé par Arrêté Préfectoral du 24 janvier 2020, notamment les dispositions de la zone bleu foncé tramée 4 et les dispositions de la zone bleue tramée 4 ;
Vu la contrainte de vestiges archéologiques ;
Vu la contrainte de "bruit" lié aux infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'avis Favorable de la DRAC Archéologie en date du 24 mai 2023 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service Eau et Assainissement de l'Agglomération d'Agen en date du 16 mai 2023 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du service Hydraulique et Environnement de l'Agglomération d'Agen en date du 26 mai 2023 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions d'Enedis en date du 10 mai 2023 ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un bâtiment destiné à la location sur un terrain situé en zone UX du PLUi et en secteurs bleu tramé 4 et bleu foncé tramé 4 du PPR Inondation Garonne ;
Considérant que l'étude sur la desserte du terrain par le réseau d'électricité sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.
Considérant que le demandeur de l'autorisation d'urbanisme donnera son accord pour le financement des travaux en application du quatrième alinéa de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme si le terrain peut être desservi par la réalisation d'un raccordement à usage individuel d'une longueur qui n'excède pas 100 mètres ou qu'un PUP (Projet Urbain Partenarial) sera instauré pour la desserte du terrain par le réseau d'électricité conformément à l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme ;

CERTIFIE

ARTICLE UN

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme.

ARTICLE DEUX

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : PLUi 31 : zonage : UX
Le terrain est concerné par le droit de préemption urbain au bénéfice de l'Agglomération d'Agen.

Prescriptions et observations particulières :

Tout projet devra se conformer au règlement de la zone susvisée (voir règlement de la zone disponible sur le site internet de l'Agglomération d'Agen : https://caagen.geomatika.fr/isigeo.php?m=13 ou en Mairie).

Le terrain étant situé dans un secteur archéologique sensible, toute demande ultérieure d'autorisation d'utilisation du sol devra être soumise au Préfet de Région, conformément aux articles R.523-4, R.523-5, R.523-9 et R.523-10 du Code du patrimoine.
Si le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, et en application des articles L.521-1, L.522-1 à L.522-3 du Code du Patrimoine, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme pourra être assortie de la prescription de mesures d'archéologie préventive telles que prévues par les articles R .522-1 et R.523-15 du Code du Patrimoine.

Préalablement à toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra déposer auprès de la collectivité intéressée, une demande de permission de voirie pour définir les caractéristiques de l'accès au terrain; le formulaire de demande est accessible sur le site internet www.service -public.fr (CERFA n°14023*01).

Des aires de stationnement devront être aménagées en nombre suffisant sur le terrain afin d'éviter tout stationnement de véhicule sur le domaine public.

Le pétitionnaire respectera les prescriptions techniques émises par les services Eau et assainissement et Hydraulique ci-jointes.

Les eaux pluviales des futures surfaces imperméabilisées ne devront en aucun cas ruisseler sur les parcelles voisines, qu'elles soient publiques ou privées.
Elles devront être collectées puis gérées exclusivement par infiltration à la parcelle.
La localisation, la nature et le dimensionnement devront être précisés au dépôt du permis de construire.
Si nécessaire, un caniveau grille sera installé à l'entrée afin d'éviter le ruissellement sur le domaine public.
Le pétitionnaire est invité à récupérer ses eaux pluviales dans des cuves pour les réutiliser pour des besoins non alimentaires.
Lorsque les travaux seront terminés, le pétitionnaire contactera le service hydraulique de l'Agglomération d'Agen afin de valider la conformité.

L'assainissement du terrain est de type non collectif. Le pétitionnaire devra fournir lors du dépôt de permis de construire l'attestation de conformité délivrée par le service SPANC de l'Agglomération d'Agen, au préalable contacté.

Le poteau incendie le plus proche se situe à 25 mètres avec un débit de 36 m^3/h sous 1 bar.

La puissance de raccordement au réseau électrique sera d'une puissance supérieure à 12 kVA monophasé ou 36 kVA triphasé.

Pour information :
Cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2011. 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.

L'étude sur la desserte du terrain par le réseau d'électricité sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Le demandeur donnera son accord au dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour le financement des travaux de raccordement au réseau d'électricité en application du quatrième alinéa de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ou devra annexer à sa demande, lors du dépôt du permis de construire en mairie, l'extrait de la convention précisant le lieu du projet urbain partenarial (PUP) et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme].

Le pétitionnaire respectera strictement le règlement du PPR Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux consultable sur le site internet des services de l'Etat : http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/argiles-elaboration-du-ppr-retrait-gonflement-des-a1502.html.

Le terrain est soumis Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 02/02/2016 - 22/01/2018, aussi, une attestation de l'expert ou de l'architecte certifiant qu'une étude géotechnique (ainsi que son nom) a été réalisée et que le projet la prend en compte sera fournie au dépôt du permis de construire.

Tous les biens vulnérables, couteux ou polluants devront être situés au-dessus de la cote de 1875 ou être étanches ou être facilement déplaçables. Les remblais devront être limités au strict nécessaire à la construction et à ses accès. L'ensemble des prescriptions du PPRi devra être respecté et ses recommandations suivies dans toute la mesure du possible.

Tout projet de construction neuve sera tenu de respecter la règlementation thermique ou la règlement environnementale en vigueur (R 431-16j du Code de l'Urbanisme). L'attestation de prise en compte de la règlementation thermique ou de la règlement environnementale devra être fournie au dépôt du Permis de Construire.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, C.A.U.E. de Lot et Garonne propose un conseil architectural gratuit en amont des dépôts des autorisations d'urbanisme : construction, réhabilitation, extension, habitat individuel ou collectif, lotissement.
Si vous le souhaitez, je vous invite à le contacter au 05 53 48 46 70 adresse 9 rue Etienne Dolet 47000 AGEN ou contacter la maison de l'habitat de l'Agglomération d'Agen au 05 53 69 05 04 adresse Mairie Place du Docteur Esquirol 47000 Agen pour une prise de rendez-vous.

Les servitudes suivantes sont applicables :

Le terrain est soumis à une servitude de vestiges archéologiques.
Le terrain est soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
Le terrain est situé en zones Bleu et Bleu foncé - SECTEURS URBANISES (Centres urbains (Garonne et affluents) et tous secteurs urbanisés (Garonne) exposés à des aléas faible et moyen) du PPR inondation Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 19/02/2018 n°47-2018-02-19-006
Le terrain est soumis à une contrainte de zone de bruit liée aux nuisances sonores de voies de transports. Routes

ARTICLE TROIS

L'état des équipements publics prévus ou existants est le suivant :

Equipements	Desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	OUI	OUI	AGGLOMERATION D'AGEN
Electricité	Etude à prévoir**	OUI	ENEDIS
Assainissement	NON	NON	AGGLOMERATION D'AGEN
Voirie	OUI	OUI	Commune

*** **Avis ENEDIS avec extension sans distance ou raccordement en domaine privé :** L'étude sur la desserte du terrain par le réseau d'électricité sera réalisée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE QUATRE

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- ***Taxe d'aménagement***

Part communale	Taux en %	**5**
Part départementale	Taux en %	**1.4**

- ***Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001)***

Taux en %	**0.4**

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable de la construction x *valeur forfaitaire (de l'année de délivrance de l'autorisation d'urbanisme révisée au 1er janvier de chaque année)* x *taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.*

ARTICLE CINQ

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Permis de construire

Fait à COLAYRAC SAINT CIRQ
Le 20/06/2023
Pour le Maire, l'Adjointe

Charlène CAZAU

**** Le pétitionnaire devra déposer une DT DICT cerfa n°14434*02 via le site http.//www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr, afin d'apprécier l'impact de la construction sur d'éventuels réseaux et canalisations présents sur la parcelle (ligne moyenne tension, canalisation, ...).*

**** Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME D'OPERATION : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'opération, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter.

Le certificat d'urbanisme créé aussi des droits à votre égard. En effet, si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.
L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics
DROITS DES TIERS : la présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** *(notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...)*, que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
DUREE DE VALIDITE : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.
DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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).
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.