

Description de la demande	REFERENCE DOSSIER
déposé le 10/10/2023 par SARL AC2i représentée par Monsieur LE MOAL Yannick 24 Boulevard Edouard Lacour 47000 Agen	CU 047069 23 A0089
sur un terrain situé Lambert cadastré D2309, D2304, D2305 pour Découpage de 8 terrains à bâtir	

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 des zones UC et A du PLUi susvisé ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels 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 rouge clair sans trame et les dispositions de la zone rouge sans trame ;
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 de l'Agenais approuvé par arrêté préfectoral en date du 19/04/2000, modifié le 18/04/2002 ;
Vu la cartographie de l'aléa mouvement de terrain d'avril 2013, notamment les dispositions des secteurs situés en risque faible et moyen de glissements superficiels de terrains ;
Vu la contrainte de vestiges archéologiques ;

Vu l'avis Favorable d'Enedis AREMA urbanisme en date du 24 octobre 2023 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 26 octobre 2023 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 23 novembre 2023 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SIVAC en date du 23 novembre 2023 ;

Considérant que le projet porte sur le détachement de 8 lots à bâtir sur un terrain situé en zones UC et A du PLUi, dans une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) de densité d'au moins 12 logements et en aléas faible et moyen de mouvement de terrain ;

Considérant que le projet, objet de la présente demande se situe en totalité en zone UC du PLUi et en dehors de la zone inondable susvisée ;

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 : A et UC

Le terrain est soumis à une OAP de densité minimale (zone U)

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.

ACCES AU TERRAIN :

Le pétitionnaire respectera les prescriptions techniques émises par le SIVAC dans son avis ci-joint.

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 EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen ci-jointes.

Le demandeur respectera les prescriptions du guide réglementaire de gestion des eaux pluviales approuvé par délibération du conseil d'Agglomération du 3 février 2022 disponible sur le site internet de l'Agglomération d'Agen : https://www.agglo-agen.net/fileadmin/user_upload_agglo/pdf/05-Vie_quotidienne/Eau_assainissement/Eaux-pluviales-reglement-2022.pdf.

Le terrain est situé dans les zones de risque faible et moyen de mouvement de terrain et l'assainissement est de type non collectif. Les installations pour l'assainissement non collectif devront se situer en totalité en zone de risque faible de mouvement de terrain.

Chaque 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 entre 60 et 180 mètres avec un débit de 97 m³/h sous 1 bar.

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 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], ou son accord pour le financement des travaux d'extension.

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 situé en partie en zone de risque moyen de mouvement de terrain, aussi, un plan topographique sommaire, des profils caractéristiques au droit du projet, ainsi que l'attestation certifiant qu'une étude géotechnique a été réalisée et que le projet la prend en compte seront fournis au dépôt du permis d'aménager.

Le terrain est situé pour partie en zone de risque faible et pour partie en zone de risque moyen de mouvement de terrain, la construction principale et ses annexes, ainsi que les installations d'assainissement non collectif devront impérativement se situer en totalité en zone de risque faible de mouvement de terrain.

Tout projet de construction neuve sera tenu de respecter la réglementation thermique ou la réglementation environnementale en vigueur (R 431-16j du Code de l'Urbanisme). L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique ou de la réglementation 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.

Aléa faible et moyen de glissement de terrain

Le terrain est situé en zone Rouge et en zone Rouge Clair - ZONES D'EXPANSION DES CRUES A CONSERVER (Zones d'expansion de crue exposées à un aléa fort) du PPR inondation Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 19/02/2018 n°47-2018-02-19-006

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	OUI*	OUI*	ENEDIS
Assainissement	NON	NON	AGGLOMERATION D'AGEN
Voirie	OUI	OUI	SIVAC

*** 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 1^{er} 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 :

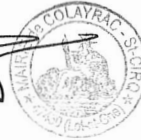
- Déclaration préalable de détachement de lot (lots 1 et 2)
- Permis d'aménager (lots 3 à 8)

Fait à COLAYRAC SAINT CIRQ

Le 04/12/2023

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-canalisation.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.