

Description de la demande	REFERENCE DOSSIER
déposé le par sur un terrain situé cadastré pour	16/04/2024 Monsieur Jean Claude MINARET 1183 ROUTE DU SABLOU 47450 COLAYRAC-SAINT-CIRQ 1183 ROUTE DU SABLOU D2708 Construction d'une maison d'habitation
	CU 047069 24 A0023

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 15/02/2024 ;
Vu les dispositions du règlement de la zone UD du PLUi susvisé ;
Vu la contrainte de vestiges archéologiques ;
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 ;
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 la contrainte de "bruit" lié aux infrastructures de transports terrestres ;
Vu l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;
Vu l'ordonnance n° 2023-816 du 23 août 2023 relative au raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité ;
Vu l'article L.342-11 du code de l'énergie ;
Vu la déclaration préalable n°047069 21 à 0012 pour le détachement d'un lot à bâtir délivrée le 29/04/2024 ;
Vu la déclaration préalable n°047069 22 A0011 pour le détachement de deux lots à bâtir délivrée le 11/04/2022 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 24 avril 2024 ;
Vu l'avis Favorable d'Enedis en date du 16 mai 2024 ;
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 05 juin 2024 ;
Vu la consultation de la DRAC en date du 19 avril 2024 ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation sur un terrain situé en zone UD du PLUi et pour partie en zone rouge clair sans trame du Plan de Prévention des risques inondation ;

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 : UD.
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 est situé pour partie en dehors de la zone inondable et pour partie en zone rouge clair sans trame du Plan de Prévention des risques inondation, la construction devra impérativement se situer en totalité en dehors de la zone inondable. Les planchers habitables créés ainsi que tous les biens et équipements vulnérables, coûteux, toxiques ou polluants devront être situés au-dessus de la cote de la crue de référence soit 43,00 m NGF. De plus, aucun sous-sol ne sera admis et les remblais seront limités au strict nécessaire à la construction et à ses accès, sans être déplacés sur la partie inondable.

Tous les biens vulnérables, coûteux ou polluants devront être situés au-dessus de la cote de 1875 ou être étanches ou être facilement déplaçables.

Côté zone inondable, les éventuelles clôtures et plantations devront être transparentes hydrauliquement et bien entretenues.

L'ensemble des prescriptions du PPRi devra être respecté et ses recommandations suivies dans toute la mesure du possible.

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.

Le terrain est grevé d'une servitude I4 d'électricité, le projet de construction sera soumis à l'avis de RTE Pyrénées.

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.

Présence d'une canalisation d'eau potable sur la parcelle D2708 (voir plan joint à titre indicatif), pas de construction ni de plantations possible sur deux mètres de part et d'autre de celle-ci.

Le poteau incendie le plus proche se situe à 150 mètres avec un débit de 120 m³/h sous 1 bar.

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.

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>.

La construction à usage d'habitation devra faire l'objet de mesures d'isolement acoustique prévues par l'article 8 de l'arrêté du 13 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Une attestation sera fournie à l'achèvement des travaux attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique.

Tout projet de construction neuve sera tenu de respecter la réglementation thermique ou la règlement environnementale en vigueur (R 431-16j du Code de l'Urbanisme). L'attestation de prise en compte de la réglementation 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'Agén au 05 53 69 05 04 adresse Mairie Place du Docteur Esquirol 47000 Agén pour une prise de rendez-vous.

Les servitudes suivantes sont applicables :

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 zone Rouge clair - ZONES D'EXPANSION DES CRUES A CONSERVER (Zones d'expansion de crue exposées à des aléas faible et moyen) 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	OUI	OUI	AGGLOMERATION D'AGEN
Voirie	OUI	OUI	Commune

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 :

- Permis de construire



Fait à COLAYRAC SAINT CIRQ

Le 6 juin 2024

Pour le Maire, La Directrice Générale des Services

Charlène CAZAU

*** Vous êtes susceptible d'être redevable de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant sera exigible à la date du raccordement de l'immeuble, ou de l'achèvement des travaux de l'extension ou de la partie réaménagée avec supplément d'Eaux Usées.

*** 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 crée 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.