



MAIRIE DE NOAILHAC

AFFICHÉ LE
03 OCT. 2024
MAIRIE DE NOAILHAC
19500

**CERTIFICAT D'URBANISME
CU 019 150 24 D2001
DELIVRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION REALISABLE**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.410-1, R.410-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noailhac approuvé par délibération du conseil municipal du 24/11/2011 et sa modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Midi Corrèzien en date du 10/10/2019,

Vu le Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT) de la commune de Noailhac approuvé le 09/08/2005 et modifié le 14/06/2017,

Vu l'avis favorable du maire en date du 14/08/2024,

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 21/08/2024,

Vu l'avis favorable du Syndicat Mixte d'Alimentation en Eau Potable, BELLOVIC, en date du 23/08/2024,

Vu l'avis favorable de la Fédération Départementale d'Electrification et d'Energie (FDEE) de la Corrèze, en date du 23/09/2024,

Caroline du MAS de PAYSAC, Maire de Noailhac, certifie

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposée le : **12/08/2024**

Par : **M. BOURGÈS Michel**

Demeurant à : **421 Chemin des Crèbes
19500 NOAILHAC**

Description du projet : **Construction d'une maison d'habitation individuelle sur chaque parcelle**

CADRE 1 : DESCRIPTION DU TERRAIN

Adresse du terrain : **La Rougerie 19500 NOAILHAC**

Réf. cadastrale : **AO0338, AO0340**

Superficie du terrain de la demande (*) : **4820 m²**

() sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur*

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Demande formulée en vue de connaître les règles d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, objet de la présente demande.

CADRE 3 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Considérant que le terrain fait l'objet d'une orientation spécifique d'aménagement, (OAP de la Rougerie)

Considérant que le projet est compatible avec cette orientation d'aménagement,
Considérant la nature et la description du projet qui porte sur la construction d'une maison d'habitation individuelle sur chacune des parcelles AO0338 et AO0340,
Considérant que ces parcelles seront desservies par un chemin d'accès commun à la voie publique,
Considérant les éléments décrits dans le présent certificat d'urbanisme,

LE TERRAIN, objet de la demande, PEUT ÊTRE UTILISÉ POUR LA RÉALISATION DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE, UNIQUEMENT APRES REALISATION DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE NECESSAIRES A LA ZONE (voirie et réseaux divers notamment) en respectant les dispositions suivantes.

Toutefois, toute future demande d'autorisation d'urbanisme pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer : Un sursis à statuer pourrait être opposé aux futures demandes d'autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable) conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Midi Corrèzien à l'échelle de ses 34 communes, prescrit par délibération en date du 20/12/2017 du Conseil Communautaire. En effet, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme, pourrait être de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUI.

CADRE 4 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Conformément aux dispositions relatives au zonage consultables en mairie,
Le terrain est situé en zone : AUh (Zone ouverte à urbanisation - Extension de hameaux).

Le projet devra donc respecter les dispositions du règlement de cette zone.

En PLU ou PLUI, outre le code de l'urbanisme et notamment les articles R111-2 et R111-4, les articles du règlement du PLU ou PLUI relatifs à cette zone ou ces zones sont applicables et consultables en mairie.

CADRE 5 : APPARTENANCE A UN LOTISSEMENT

Sans objet.

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la commune.

CADRE 7 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES (L.126-1)

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **Zone orange urbanisable du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) de la commune de Noailhac.**

Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la Cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Corrèze.

CADRE 8 : AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES

- **Le terrain est situé dans l'orientation d'aménagement (OAP n°3 - La Rougerie) du PLU de Noailhac dont les principes d'aménagement sont à appliquer pour la réalisation de toute opération.**

Les principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement sont consultables en mairie, en annexe du PLU de Noailhac.

- **La partie ouest de la parcelle AO0340 fait l'objet d'un périmètre de protection de 50m dû à la présence d'un bâtiment agricole.**

CADRE 9 : TAXES ET PARTICIPATIONS APPLICABLES

(Articles L.332-6 et suivants, L.332-8, L.332-11-1 et L.332-11-2 du Code de l'Urbanisme)

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 communale** Taux = 1%

- | | |
|---|---------------------|
| ▪ Taxe d'aménagement départementale | Taux = 1% |
| ▪ Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0,40% |

Les **participations** ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis 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 suivants 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 L332-6-1-2 c et L333-8 du code de l'urbanisme).
- **Participations préalablement instaurées par délibération** : Participation pour voiries et réseaux (articles L332-6-1-2 d, L332-11-1 et L332-11-2 du code de l'urbanisme) : **Sans objet.**

CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Prescriptions concernant le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable :

Un avis favorable a été donné à votre demande : **l'unité foncière considérée peut être desservie en eau potable, par un simple branchement au niveau de la parcelle AO0340, sur le réseau public situé à proximité.** Ce branchement sera effectué lorsque le demandeur aura accepté le devis établi par notre concessionnaire SAUR pour la pose de compteur (*formulaire de demande téléchargeable sur www.bellovic.fr à transmettre à contact@bellovic.fr, copie à cborie@bellovic.fr*).

Prescriptions concernant le raccordement au réseau public de distribution d'électricité :

Un avis favorable a été donné à votre demande : **l'unité foncière peut être raccordée par un simple branchement au réseau public de distribution d'électricité, situé à proximité sur la voie communale, au niveau de la parcelle AO0340.** L'opération sera réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Prescriptions concernant l'assainissement :

Compte tenu de la situation géographique des parcelles, un assainissement non collectif est à prévoir. **Le projet nécessite l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome** dont les caractéristiques techniques seront conformes aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. L'installation de ce dispositif fera l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie ou au SPANC préalablement au dépôt du permis de construire. L'attestation de conformité d'installation du système d'assainissement individuel sera jointe à la demande de permis de construire.

Prescriptions concernant l'implantation des constructions : Les principes d'aménagement de l'OAP de la zone de la Rougerie doivent être respectés, en évitant notamment le principe de tracé d'une voirie. Une distance d'éloignement de 50 mètres avec le bâtiment agricole situé sur la parcelle AO0115 doit être respectée.

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS

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

Équipements	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte si travaux prévus
Eau potable	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Syndicat Mixte Bellocvic	
Électricité	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Enedis	
Assainissement collectif	NON cf prescriptions ci-dessus		SPANC de la Communauté de Communes Midi Corrèzien	
Voirie	OUI cf prescriptions ci-dessus	OUI	Commune	

CADRE 12 : FORMALITES PREALABLES A LA REALISATION DE VOTRE PROJET

Préalablement à la réalisation de votre projet et selon la nature de ce dernier, les formalités suivantes seront nécessaires :

- **Demande de permis d'aménager** à faire par le demandeur du présent certificat d'urbanisme pour
 - division parcellaire e la parcelle AO0340 en vue du détachement d'un chemin d'accès commun aux 2 lots à bâtir,
 - viabilisation des 2 lots à bâtir avec la création d'un chemin d'accès commun et réalisation des raccordements de chaque parcelle aux réseaux publics,
- **Demandes de permis de construire** pour une maison individuelle et/ou ses annexes, à faire par les futurs acquéreurs des parcelles AO0340 et AO0338.

Information relative à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) et la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) : Selon la nature et la surface du projet, des attestations de prise en compte de la RT 2012 ou de la RE 2020 sont à établir et à joindre au dépôt de la demande de permis de construire ou à l'imprimé de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement des Travaux).

Pour toute information relative à la réglementation thermique : site internet www.rt-re-batiment.fr

Fait à NOAILHAC, le
Le Maire,

04 OCT. 2024

Caroline du MAS de PAYSAC

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

DELAI ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les **DEUX MOIS** qui suivent la date de notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement 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 d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

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 en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Il est délivré "sous réserve du droit des tiers". Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Ainsi, 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 vous être opposée, sauf exception relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

