

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Figeac

N° DOSSIER : CU04610224U0084

Date de dépôt : 10/04/2024
Demandeur : Jean Claude LEDOUX
Pour : projet de construction d'une maison de 120 m²
Adresse terrain : 223 chemin des hauts de roussilhe
46100 Figeac
Cadastré : 0B 2020

CERTIFICAT d'URBANISME OPÉRATIONNEL
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de la Commune de Figeac,

Vu la demande présentée le 10/04/2024 par M. Jean Claude LEDOUX, résidant 3 Rue Ernest Renan, 12700 Capdenac-Gare, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- situé 223 chemin des hauts de roussilhe, 46100 Figeac,
- cadastré 0B 2020,

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la projet de construction d'une maison de 120 M² sur la parcelle B2020 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants,
Vu PLU approuvé le Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/11/2011, modifié le 03/07/2014, mis en compatibilité le 05/09/2017 ;
Vu la zone UCb du document d'urbanisme ;
Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service STV Figeac en date du 10/05/2024 ;
Vu l'avis favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du service Grand Figeac ST en date du 26/04/2024 ;
Vu l'avis favorable du service ENEDIS DR Nord Midi-Pyrénées Accueil Raccordement Service Urbanisme en date du 10/05/2024

Considérant que la demande porte sur projet de construction d'une maison de 120 m² sur la parcelle B2020, sur un terrain situé 223 chemin des hauts de roussilhe, à 46100 Figeac,

CERTIFIE

ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de prendre en considération les prescriptions mentionnées ci-dessous.

ARTICLE 2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-26 et 27.

Zone d'occupation des sols : UCb

INFORMATION : Les études liées à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal étant prescrites par délibération du conseil communautaire du 24/04/2018, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu en conseil communautaire le 25/01/2022 (délibération n°015/2022), toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan pourra éventuellement faire l'objet d'une décision de sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal a instauré un Droit de Préemption Urbain simple au profit de la commune de Figeac par délibération en date du 25 novembre 2011, modifiée le 21 février 2014, sur les zones suivantes du Plan Local d'Urbanisme :

- Zones urbaines : UA, UBa, UBb, UBc, UCa, UCb, UCc, UE, UEI, UX, UXa, UXb, UXbh
- Zones d'urbanisation future : 1AU, 1AUa, 1AUx, 2AU, 2AUa, 2AUx

SERVITUDES

Sans objet.

INFORMATIONS DIVERSES : Les études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) étant prescrites par délibération du Conseil Communautaire en date du 24/04/2018, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu en conseil communautaire le 25/01/2022 (délibération du conseil communautaire n°015/2022), toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan pourra éventuellement faire l'objet d'une décision de sursis à statuer en application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS DIVERSES

- VOIRIE

Toute création ou modification d'accès devra être étudiée en lien avec le service gestionnaire de la voirie.

- RACCORDEMENT AU RÉSEAU ELECTRIQUE

Conformément à l'avis ENEDIS, la parcelle est desservie en électricité. La réponse a été basée sur l'hypothèse d'une opération réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé. Un raccordement au réseau public de distribution d'électricité pourrait être réalisé depuis le réseau existant qui le dessert conforme à la norme NF C 14-100.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

La parcelle est desservi, le devis de raccordement est à établir. L'attention du pétitionnaire est attirée sur la présence d'une canalisation sur la parcelle.

-ASSAINISSEMENT

Le terrain étant situé dans un secteur où l'assainissement est non collectif, la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire-permis d'aménager) devra comporter un projet d'assainissement non collectif. Une demande d'installation d'assainissement non collectif, retirée en mairie devra être complétée afin que le service d'assainissement non collectif du Grand-Figeac valide le projet du pétitionnaire. Dans tous les cas l'installation devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif des arrêtés des 07/03/2012 et 27/04/2012 et à celles du DTU 64-1.

-EAUX PLUVIALES

De façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits, telles que la réutilisation des eaux claires, le stockage, les rejets au milieu naturel... Le demandeur doit envisager les solutions alternatives au raccordement à l'égout des eaux pluviales, avant d'en faire la demande.

Le débit généré par une construction neuve ou une reconstruction, ne doit pas excéder :

- 2 l/s/ha dans le cas d'un rejet en réseau unitaire ;
- 10 l/s/ha dans le cas d'un rejet vers le milieu naturel (direct ou via un réseau d'eaux pluviales).

Cette limitation s'applique pour une pluie de temps de retour décennal, quelque-soit la taille de la parcelle. Ces valeurs permettent d'assurer que ces nouvelles constructions n'accroissent pas le risque d'inondation. Pour les secteurs où la capacité d'évacuation du réseau existant est faible, la limite de 10 l/s/ha peut être localement abaissée.

-DIVERS

L'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2000 déclare la totalité du département du Lot comme territoire contaminé par les termites et impose la déclaration en mairie de présences de termites.

L'arrêté préfectoral du 5 juin 2003 classe l'ensemble du département du Lot en zone à risque d'exposition au plomb et impose l'annexion d'un état des risques d'accessibilité au plomb relatif aux revêtements des bâtiments à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant 1948.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (TOULOUSE) d'un recours contentieux. Le tribunal 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). **Durée de validité :** 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 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. **Effet 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. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. 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 des taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

- Les arrêtés ministériels du 22/07/2020 pris en application de la loi ELAN DU 23/11/2018 pour réduire le nombre de sinistres liés au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définissent :
- le contenu des études géotechniques à réaliser à la vente d'un terrain nu à bâtir et au moment de la construction
- les zones exposées au risque (aléa moyen et fort) où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires.
- les techniques particulières de constructions permettant d'améliorer la résistance des bâtiments (fondations renforcées, choix des matériaux, gestion des écoulements, éloignement de la végétation ...)

Le terrain est situé en aléa d'exposition au retrait gonflement des argiles.

Il convient de prendre connaissance des articles L.112-20 à L.112-25 et R.112-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour tout projet de construction.

ARTICLE 3

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

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI	OUI	Ville de Figeac	
Électricité	OUI	OUI	ENEDIS	
Assainissement	NON	NON	SPANC Grand Figeac OU VILLE DE FIGEAC	
Voirie	OUI	OUI		

ARTICLE 4

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 à 2 %**, part départementale : **taux à 1,7%**,
- Redevance d'archéologie préventive : **taux à 0,4 %**.

ARTICLE 5

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.

- Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).
- Participation pour équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- **demande de permis de construire pour une maison individuelle / déclaration préalable.**

Commune de Figeac, le
Pour le Maire empêché,
Le Premier Adjoint Suppléant
Benard Jan des



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

La transmission est effectuée le :