

CU OPÉRATIONNEL

N° de dossier

CU 024 210 23 D0037

COMMUNE DE HAUTEFORT

Opération non réalisable

Délivré par le maire au nom de la Commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN <u>Adresse:</u> <u>Cadastre</u> (numéros de sections et parcelles): <u>Superficie du terrain de la demande</u> <i>Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur</i>	LE BESSON 24390 HAUTEFORT AT 198, AT 20, AT 200, AT 201, AT 206, AT 208 3094 m ²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT <u>Identité:</u> (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) <u>Adresse:</u>	HUMAN IMMOBILIER Monsieur Bertrand MATRAS 20 Place Delas 24570 LE LARDIN ST LAZARE

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 29/09/2023
(ne concerne que les cases cochées ci-dessous)
<input type="checkbox"/> Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. (art. L.410-1a) du code de l'urbanisme)
<input checked="" type="checkbox"/> Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1b) du code de l'urbanisme).
<u>Nature de l'opération : Construction d'une maison à usage d'habitation de 80 m² et d'un garage de 42 m²</u>
<i>Utilisation du terrain pour l'opération projetée: se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.</i>

CADRE 3: NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Vu le code de l'urbanisme ; Vu la Carte Communale approuvée le 07/08/2008 et révisée le 06/12/2013 ; Vu la délibération du Conseil général de la Dordogne en date du 24/06/2011 instaurant la Taxe d'Aménagement ; Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune instaurant la taxe d'aménagement en date du 18/10/2021 applicable à compter du 01/01/2022 ; Vu l'avis Défavorable du SIAEP - Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable Périgord Est en date du 23/10/2023 ; Vu l'avis Défavorable du SDE - Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne en date du 12/12/2023 ; Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 29/11/2023 ; Situation / Zone : N (non constructible) et U (constructible) Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

CADRE 4: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN
AC1 - Périmètre de Protection des Monuments Historiques : ANCIEN HOPITAL
AC1 - Périmètre de Protection des Monuments Historiques : CHATEAU, JARDIN ET TERRASSES

CADRE 5: DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
<p>Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).</p> <p>Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.</p>	<p>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.</p> <p>SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</p>

CADRE 6 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN	
Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme	
TAXES	<i>Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe Communale d'Aménagement : 1 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale d'Aménagement : 1 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive : 0.40 %	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :</i>
	<i>par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.</i>
	<i>par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.</i>
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
<input checked="" type="checkbox"/> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).	
Participations préalablement instaurées par délibération.	
<input type="checkbox"/> PUP – Projet Partenarial Urbain.	
<input type="checkbox"/> Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d).	
Délibération spécifique du:	
<input type="checkbox"/> Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.	

CADRE 7 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME				
RESEAUX	DESSERTE	SERA DESSERVI : SERVICE OU CONCESSIONNAIRE	VERS LE	Date non déterminée
Voie(s) publique(s)	Desservie	Commune de Hautefort		
Eau potable	Non desservie	SIAEP du Périgord Est (voir avis ci-joint)		
Assainissement	Non-desservi	SPANC-VEOLIA (délégation de la CCTHPN)		
Electricité	Non desservie	SDE 24 (voir avis ci-joint)		

CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
<p><u>Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant été prescrit (délibération du Conseil Communautaire de la CCTHPN du 28/09/2021), l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) - article L.153-11, al.3 du code de l'urbanisme. En effet une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le P.L.U.i. et pourrait faire l'objet d'un refus.</u></p> <p>*****</p> <p>La commune est concernée par la <u>présence de cavités souterraines</u> (je vous invite à consulter le site www.cavites.fr pour toute information complémentaire).</p> <p>La commune est concernée par le <u>phénomène retrait gonflement des argiles</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).</p> <p>La commune est classée comme l'ensemble du département de la Dordogne <u>en zone risque d'exposition au plomb</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).</p> <p>La commune est classée en <u>zone d'aléas sismique faible</u> (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).</p>

La commune est située dans la zone de lutte contre les termites (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est concernée par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

CADRE 9 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE

REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Case cochée ci-dessous)

Considérant que l'article L 111-11 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. [...]* »,

Considérant que l'unité foncière, objet de la demande le projet n'est pas desservi par un réseau public d'eau potable ni par un réseau de distribution d'énergie électrique et qu'il n'est pas envisagé d'extension pour ces réseaux.

Considérant que l'article L 332-15 du code de l'urbanisme qui dispose que « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. [...]*

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. [...] »,

Considérant que le projet n'entre pas dans les champs de l'article susvisé, le branchement au réseau d'eau potable et d'électricité étant situés à plus de 100 m,

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1b)

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1b) au(x) motif(s) que: Le projet n'est desservi ni par un réseau public d'eau potable ni par un réseau public d'électricité.

CADRE 10 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : NEANT

CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 29/11/2023.

Pour toute demande de renseignements,
s'adresser :

Mairie de Hautefort
Rue Sylvain Floirat
BP2
24390 HAUTEFORT
Tél : 05 53 50 40 20

LE MAIRE POUR LA COMMUNE

Le 28.12.2023

Jean-Louis PUJOLS



INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du tribunal de grande instance, notaire, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 du code de l'urbanisme) :

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m² de surface brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m² de surface brute).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, 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*). Le tribunal administratif être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr".