

CU INFORMATIF

N° de dossier

CU 024 210 25 00019

COMMUNE DE HAUTEFORT

Délivré par le maire au nom de la Commune

CADRE 1 : IDENTIFICATION	
LOCALISATION DU TERRAIN	
<u>Adresse:</u>	87 Chemin des Mongedies 24390 HAUTEFORT AH 120, AH 121
<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>	1077 m ²
DEMANDEUR DU CERTIFICAT	
<u>Identité</u> : (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale)	SELAS LATOUR et ASSOCIES NOTAIRES 20 Paul et Pierre Queyroi
<u>Adresse:</u>	24390 CHERVEIX CUBAS

CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 11/07/2025

- 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  un terrain. (art. L.410-1a) du code de l'urbanisme)

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 Communautaire en date du 11/09/2023 approuvant la seconde révision de la carte communale et l'arrêté préfectoral en date du 23/02/2024 ;
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  compter du 01/01/2022 ;

Situation / Zone : N (Non 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

Le terrain n'est affecté par aucune servitude d'utilité publique.

CADRE 5: DROIT DE PREEMPTION	BENEFICIAIRE DU DROIT
Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.). 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.	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. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

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 : 2 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe départementale d'Aménagement : 1,70 %	
<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 Urbain Partenarial.	
<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 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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 seconder 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.

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines (je vous invite à consulter le site www.cavites.fr pour toute information complémentaire).

La commune est concernée par le phénomène retrait gonflement des argiles (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est classée comme l'ensemble du département de la Dordogne en zone risque d'exposition au plomb (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est classée en zone d'aléas sismique faible (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

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).

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 30 juillet 2025
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 (Greffre 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 RE COURS :

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 peut être saisi par l'application informatique "Télé-recours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr".

