

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Type de demande	Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 046 224 23 90061
Déposée le	31/08/2023	Superficie : 3902 m ²
Par	Monsieur AZIZA Christian	
Demeurant à	15 AVENUE ANATOLE DE MONZIE 46000 CAHORS	
Sur un terrain sis	CHEMIN DES GIGANTIES 224 AM 176 224 AM 178 224 AM 207 224 AM 208	

Monsieur le Maire de la Commune de PRADINES,

Vu la demande de certificat d'urbanisme opérationnel susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.410-1 et suivants, et les articles R.410-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/05/2013, modifié le 18/09/2017 et mis à jour le 22/02/2018,
Vu la prescription de l'élaboration du PLU Intercommunal du Grand Cahors en date du 07/12/2015,
Vu le règlement des zones N et Ub du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 15/09/2023,

Vu l'avis défavorable du Service Technique du Grand Cahors concernant l'accès voirie en date du 06/09/2023,

Vu l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Vu l'article N1 du Plan Local d'Urbanisme portant sur les occupations et utilisations du sol interdites qui stipule que « Toutes les occupations et les utilisations autres que celles mentionnées à l'article N2 sont interdites ».

Vu l'article N2 du Plan Local d'Urbanisme portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières qui stipule que « sont autorisées les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, les annexes des bâtiments existants, les changements de destination ».

Vu l'article UB3 du Plan Local d'Urbanisme portant sur les accès et voirie qui stipule que « *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.*

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Dans les situations de forte pente, l'usager devra bénéficier d'un raccordement d'une longueur suffisante lui permettant d'arriver en altimétrie au droit de l'accès au même niveau que la route départementale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de cette voie ou pour les personnes utilisant cet accès. »

Considérant que l'accès par le chemin des Gigantie n'est pas envisageable en raison d'une forte déclivité entre le terrain et le chemin des Giganties,
Considérant que le chemin des Giganties, de par son étroitesse, son calibrage, ne permet pas de répondre aux conditions de sécurité des usagers et l'accès des engins de lutte contre l'incendie,
Considérant que le chemin de Gigantie ne permet pas une giration suffisante en sortie de parcelle,
Considérant que la pente du terrain naturel présente une forte déclivité, avec un décalage entre ledit terrain et la voie de 2 à 3 mètres,
Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée section AM 178,
Considérant que la parcelle cadastrée section AM 178 (classée en zone UB), de par sa faible superficie (156 m²) et de par sa configuration (en triangle), ne permet pas la construction d'une maison d'habitation,

Considérant que le projet contrevient aux dispositions susvisées,

CERTIFIE :

Article 1 : L'opération décrite ci-dessous **N'EST PAS REALISABLE.**

Descriptif : Construction d'une maison d'habitation.

Article 2 : Les terrains sont situés dans la zone N (parcelles cadastrées section AM 1187- AM 207- AM 208) et dans la zone UB (parcelle cadastrée section AM 178) du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions applicables dans cette zone sont consultables en mairie.

Le terrain en zone N n'est pas soumis au droit de préemption urbain.

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.

Le terrain en zone UB est soumis au droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors.

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 cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 3 : Observations et prescriptions particulières :

Article 4 : Les servitudes suivantes sont applicables :

- Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

Article 5 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte
Eau potable	Terrain desservi
Assainissement	Terrain desservi
Electricité	Terrain desservi
Voirie	Terrain desservi

Article 6 :

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées au moment de la délivrance effective ou tacite du permis de construire, d'un permis d'aménager, ou en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement Communale : 4 %
- Taxe d'Aménagement Départementale : 1,7%
- Redevance sur l'Archéologie Préventive (*lorsque les fouilles seront prescrites en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive*) : 0,4%

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites :

- ***Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.***
- ***Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 du Code de l'urbanisme***

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Fait à PRADINES, le 31 OCT. 2023

Le Maire



Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Christophe VILGRAIN

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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. 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'enselement, 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, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes de tous ordres et le régime des taxes et participations 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.

DELAIS 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. 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).

La présente décision (ou délibération), le présent arrêté ou le présent contrat (ou convention), peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou de sa publication. Le Tribunal administratif pourra être saisi par courrier (**68, rue Raymond IV B.P. 7007 31068 Toulouse Cedex 07**) ou par l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

Signature numérique de Christophe VILGRAIN
signataire

Le 31/10/2023 17:16:09