

Préfecture du Lot COMMUNE DE PRADINES	CERTIFICAT D'URBANISME Réalisable DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--	--

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier:
Type de demande : Certificat d'urbanisme opérationnel	N° CU 046 224 24 90011
Déposée le : 04/04/2024	
Par : Monsieur SALVAN Anthony	
Demeurant à : 220 chemin du clos lacassagne 46090 PRADINES	
Sur un terrain sis : Chemin des Tuileries 224 AR 438	Superficie : 3264 m ²

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 Intercommunal (PLUi) du Grand Cahors approuvé en date du 11/03/2024 et rendu exécutoire le 22/03/2024,
 Vu le règlement de la zone A du PLUi,
 Vu l'avis d'ENEDIS en date du 19/04/2024,
 Vu l'avis des services de l'eau, de l'assainissement et de la voirie de la commune de Pradines,

CERTIFIE :

Article 1 : Le terrain susvisé peut être utilisé pour la réalisation de l'opération suivante :

Descriptif : rénovation d'une habitation

Article 2 : Le terrain est situé dans la zone A du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Les dispositions applicables dans cette zone sont consultables en mairie.

Le terrain 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.

Article 3 : Le pétitionnaire devra prendre attache avec les services techniques de la Commune de Pradines au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Article 4 : Les servitudes affectant l'utilisation des sols suivantes sont applicables : Plan de prévention des risques d'inondations.

Le futur projet de réhabilitations devra être présenté à l'unité des risques naturels de la DDT du Lot pour accord.

Article 5 : La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Sera desservi le
Eau potable	DESSERVIE	
Assainissement	DESSERVIE	
Electricité	NON DESSERVI	PRESCRIPTIONS
Voirie	DESSERVIE	

Prescriptions liées aux dessertes :

Electricité : il a été considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé, ce qui est le cas général pour le raccordement de ce type de projet. Nous vous informons que la distance entre le réseau existant et le projet ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension du réseau électrique sont nécessaires pour desservir le projet. De plus, la distance entre le poste de distribution public le plus proche et le point de raccordement au réseau est supérieure à 250 mètres, une étude spécifique sera réalisée pour déterminer si la création d'un poste de distribution public est nécessaire, ce qui conduirait alors à une augmentation de la contribution à l'extension. Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis. Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait, les CCU ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Eau Potable : Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

Assainissement : Les eaux de ruissellements seront récupérées sur le terrain privé sans s'écouler sur la voie publique (en application de l'article 640 du Code Civil)

Voirie : Recul imposé du portail (prescriptions 25m² non clos)

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 : 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) |
|---|

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier : demande de permis de construire, demande de permis d'aménager, demande de permis de démolir, déclaration préalable de division.

Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Cahors en date du 7 décembre 2015,

Considérant les articles L 424-1 et L153-11 du Code de l'Urbanisme permettant l'exercice d'un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installation ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, la collectivité sera susceptible d'exercer le sursis à statuer qui pourrait faire suite à cette demande de certificat d'urbanisme en fonction de ses caractéristiques.

Fait à PRADINES, le 21 AVR. 2024
 Le Maire,

 Denis MARRE
 Pour le Maire
 L'Adjoint délégué
 Christophe VILGRAIN

Le bénéficiaire du présent certificat est invité à se rapprocher des différents gestionnaires de réseaux afin de prendre connaissance précisément des conditions techniques et financières liées aux raccordements de son projet.

INFORMATION

Pour construire, rénover, agrandir ou aménager un bâtiment, vous pouvez bénéficier du conseil GRATUIT et personnalisé d'un architecte du Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Lot qui vous aidera à concevoir votre projet : insertion dans le site, aménagement intérieur, aspect de la construction, patrimoine, bioclimatisme, adaptation du projet au contexte réglementaire...

Vous pouvez prendre RENDEZ-VOUS au CAUE le plus tôt possible dans votre réflexion et préalablement au dépôt de votre permis de construire ou de votre déclaration préalable de travaux.

Pour plus d'informations : CAUE du Lot – Cité Bessières-rue Pierre Mendès France - 46000 Cahors. Tél :05.65.30.14.35, www.les-caue-occitanie.fr

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'ensoleillement, 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 d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

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 21/04/2024 21:45:26