

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° **CU 82112 22 C0327**, déposé le **25/08/2022**

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Demande déposée le	25/08/2022
Par	SCP GERVAIS MATTAR CASSIGNOL représentée par
Demeurant	60 avenue victor hugo 82200 moissac

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Adresse du terrain : 24 BD PIERRE DELBREL et 9 RUE DE LA SOLIDARITE
Propriétaire du terrain :

Références cadastrales : DH253
Superficie : 179,00 m²

Cadre 3 : OBJET DE LA DEMANDE

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme, les limitations au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (article L.410-1a du Code de l'urbanisme)

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de préemption affecté au dossier

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté de Communes Terres des Confluences (délibération du conseil municipal du 14 décembre 2006 et délibération du conseil communautaire du 02 juin 2015).

(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 5 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

AC1: Le terrain est situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (Uvarium).

AC1: Le terrain est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de Monuments Historiques (AP du 24 février 2021). Toutes modifications sur le bâtiment existant seront soumises pour accord à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

AC4: Le terrain est situé dans le secteur 1 des sites patrimoniaux remarquables.

PM1: Le terrain est situé en zone R10 du Plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation secteur Tam (AP 82 2020 11 16 002 du 16 novembre 2020).

PM1: Le terrain est situé dans une zone d'exposition moyen du Plan de prévention des risques naturels prévisibles du retrait gonflement des argiles (AP no05 664 du 25 avril 2005).

T5: Le terrain est situé dans la zone de dégagement aéronautique. Les surfaces de dégagement figurant sur le plan de servitude aéronautique de dégagement (PSA) devront être respectées.

Cadre 6: NATURE DES DISPOSITIONS APPLICABLES AU TERRAIN

Le projet devra respecter le schéma d'assainissement de la commune.

Le terrain est situé dans la Zone de Publicité Restreinte 0 du Règlement Local de Publicité adopté par arrêté municipal du 06/03/2008.

Le terrain est situé dans la Zone de Publicité Restreinte 2 du Règlement Local de Publicité adopté par arrêté municipal du 06/03/2008.

L'immeuble est situé dans le périmètre OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain). Des aides financières pour améliorer ou rénover votre habitat peuvent être attribuées. Renseignements auprès d'Urbanis au 0668325730.

Cadre 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Révision générale du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 02 mars 2006
 Modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 05 avril 2007
 Révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2008
 Modification n° 2 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 25 avril 2013,
 Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 06 février 2020,

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

U1: zone urbaine à caractère central, d'habitat, de commerces, de services et d'activités, en tissu ancien (centre historique et faubourgs de Moissac)

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.

Cadre 8 : RÉGIMES DES TAXES ET CONTRIBUTION D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation.

Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat. (article L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme)

Fiscalité applicables aux constructions en date de la délivrance du présent certificat :

Taxes d'aménagement :

Taxe d'aménagement communale : taux 2.5%

Taxe d'Aménagement départementale : taux 2.2%

Redevance d'archéologie préventive (Taux : 0.40%) lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Participations susceptibles d'être exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations susceptibles d'être exigibles et préalablement instaurées par délibération.

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9). (une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)
- Participation Forfaitaire pour Assainissement Collectif (PFAC).

Délibération du Syndicat Intercommunal d'eau potable et d'assainissement de Moissac-Lizac en date du 14 janvier 2014

Redevances susceptibles d'être exigibles et préalablement instaurées par délibération

- Redevances pour les contrôles des systèmes d'assainissement non collectif (du projet d'implantation au contrôle de bon fonctionnement)

Délibération du Conseil Communautaire portant création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif du 13 avril 2017

Cadre 9 : EQUIPEMENT PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L.421-5 DU CODE DE L'URBANISME

Voirie : desservi

Electricité : desservi

Eau Potable : desservi

Assainissement Collectif : desservi. La station d'épuration de la ville est saturée.

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme tout projet devant être raccordé à l'assainissement collectif peut être refusé.

Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a eu lieu (débat acté par délibération du Conseil Communautaire du 4 juin 2019). Ainsi conformément aux articles L.153-11 et L.410-1 du Code de l'Urbanisme, la Commune peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des projets qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Cadre 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 euros (article L.480-4 du code de l'urbanisme).

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut-être également ordonnée.

Fait à MOISSAC

Le 12 septembre 2022

Par délégation du Maire

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme



Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme 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 administratives 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 déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une

hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent ou l'application informatique Télérecours (<http://www.telerecours.fr>) 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 saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

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 quatre mois vaut rejet implicite).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement s'adresser à : - Service Instruction - Communauté de Communes Terres des Confluences- instruction@terresdesconfluences.fr