

CUa n°47210 24 K0054

Date de dépôt en Mairie : **20/11/2024**
Demandeur : **Monsieur TANDONNET Yves**
Adresse terrain : **49 Rue Pasteur 47130 Port Sainte Marie**

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

délivré par le Maire au nom de la commune

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables à un terrain :

- situé : **49 Rue Pasteur 47130 Port Sainte Marie**
- cadastré : **D844, D845, D33**
- présentée le **20/11/2024**
- par **Monsieur TANDONNET Yves** exerçant **18 Rue Diderot 47000 Agen**
- enregistrée par **la Mairie de Port Sainte Marie** sous le **CUa** numéro **47210 24 K0054** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants;

Vu le Plan de Prévention des Risques des Confluents approuvé par Arrêté préfectoral du 21.08.1996 pour la partie mouvement de terrain (PPRMvt) et complété par la carte d'aléa mouvements de terrain du CEREMA en décembre 2016 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2002-63-40 portant prévention du saturnisme infantile et classant l'ensemble du département du Lot et Garonne en zone à risque d'exposition au plomb ;

Vu l'atlas départemental pour le risque incendie de forêt validé en Novembre 2013 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles retrait-gonflement des sols argileux (PPR Argiles) approuvé par l'arrêté préfectoral n°47-2018-01-22-096 en date du 22 janvier 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2019 portant approbation du Plan de Prévention du Risque naturels Inondation (PPRI) de la commune de Port Sainte Marie ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas en date du 21 juin 2018 portant instauration d'une autorisation préalable pour l'édification des clôtures ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Port Sainte Marie approuvé le 11 juillet 2018 par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas en date du 11 avril 2019 relative au droit de préemption urbain sur la commune de Port Sainte Marie ;

VU la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Port Sainte Marie approuvée le 11 juillet 2019 par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas ;

Vu la délibération n°85-2022 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas conservant le fonctionnement de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire intercommunal en date du 19 septembre 2022 ;

Vu la délibération n°86-2022 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas renouvelant les exonérations de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire intercommunal en date du 19 septembre 2022 ;

Vu la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Port Sainte Marie approuvée le 12 décembre 2022 par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Port Sainte Marie en date du 10 septembre 2018 portant instauration du permis de démolir sur tout le territoire de la commune ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date 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 cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Document d'Urbanisme :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé :

Zonages	Description	Détail
N	Zone naturelle	D844 - 181 m ² - 22,85 % 0D33 - 327 m ² - 100,00 %
Ua	Zone urbaine correspondant au bourg ancien	D844 - 611 m ² - 77,15 % D845 - 17 m ² - 100,00 %

Plan Local d'Urbanisme: zonage, règlement, OAP... tous les documents sont téléchargeables sur le site <https://www.communauteconfluent.com/amenagement-espace/urbanisme/documentscommunaux/>

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- articles L 111-6 à L 111-8
- articles R 111-2, R 111-4, R 111-20, R 111-21, R 111-22, R 111-23, R 111-25, R 111-24, R 111-26 et R 111-27

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Type	Description	Détail
EBC	EBC	D844 - 181 m ² - 22,85 % D33 - 327 m ² - 100,00 %
AC1	Eglise Notre-Dame	D844 - 611 m ² - 77,15 % D845 - 17 m ² - 100,00 %
AC1	Eglise du Temple (ancienne)	D844 - 611 m ² - 77,15 % D845 - 17 m ² - 100,00 %
Plan de Prévention des Risques liés aux Mouvements de terrains	R-GP	D844 - 792 m ² - 100,00 % D845 - 17 m ² - 100,00 % D33 - 327 m ² - 100,00 %
Plan de Prévention du Risque Argile	Zone faiblement à moyennement exposée	D844 - 792 m ² - 100,00 % D845 - 17 m ² - 100,00 % D33 - 327 m ² - 100,00 %

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

Type	Description	Détail
Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue	Trame verte	D844 - 181 m ² - 22,85 % D33 - 327 m ² - 100,00 %
DPU	DPU	D844 - 611 m ² - 77,15 % D845 - 17 m ² - 100,00 %
ZONE BRUIT	Routes	D844 - 748 m ² - 94,47 % D845 - 17 m ² - 100,00 %
ZONE BRUIT	SNCF	D844 - 792 m ² - 100,00 % D845 - 17 m ² - 100,00 % D33 - 327 m ² - 100,00 %
Site archéologique	Le Bourg : bourg fortifié, Moyen Age (seuil abaissé à 0 m ²)	D844 - 792 m ² - 100,00 % D845 - 17 m ² - 100,00 % D33 - 327 m ² - 100,00 %
ASN AEP	Réseau assainissement	D844 - 383 m ² - 48,32 % D845 - 17 m ² - 100,00 %
Aléa Mouvement de Terrain	Aléa Mouvement de terrain - Glissement de terrain - A7 - G3 - Aléa fort de glissement de terrain	D844 - 201 m ² - 25,44 % D844 - 590 m ² - 74,56 % D845 - 17 m ² - 100,00 % D33 - 327 m ² - 100,00 %
Aléa argile	Aléa argile - A1 - Moyen	D844 - 676 m ² - 85,43 % D845 - 17 m ² - 100,00 % D33 - 128 m ² - 39,17 %
Isochrone routier des points incendie	Moins de 200 m	D844 - 155 m ² - 19,63 % D845 - 17 m ² - 100,00 %
Isochrone routier des points incendie	Moins de 400 m	D844 - 155 m ² - 19,63 % D845 - 17 m ² - 100,00 %

Article 3

La partie du terrain situé en zone Ua est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain **au bénéfice de la commune.**

La partie du terrain situé en zone N n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement intercommunale	Taux = 3,5%
Taxe d'Aménagement départementale	Taux = 1,40%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Le Conseil Communautaire en date du 19 septembre 2022 a décidé d'exonérer la taxe d'aménagement intercommunale pour :

- Les locaux à usage industriel et artisanal mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme;
- Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;
- Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- Les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 m², les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable ;
- Les maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique.

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

-Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

Monsieur le Maire de la commune de Port Sainte Marie est chargé de l'exécution du présent certificat.

Article 7

Le présent certificat est transmis :

-au pétitionnaire: Monsieur TANDONNET Yves

-au Service Instructeur de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.

Fait à Port Sainte Marie, le 21/11/2024



Jacques LARROY

Informations à lire attentivement

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Risques Naturels : site internet de la préfecture

<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/risques-majeurs-r154.html>

<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/plans-de-preventions-des-risques-naturels-pprn-r405.html>

Risque retrait-gonflement des argiles : L'attention du pétitionnaire est portée sur le risque retrait gonflement des argiles, cartes et zonage consultables en mairie (PPR approuvé le 22/01/2018 par arrêté préfectoral n°47-2018-01-22-096.

Risque inondation : L'attention du pétitionnaire est appelée sur la nouvelle carte des aléas de **la crue de Juin 1875** consultable sur le site internet des services de l'état.

Risque Mouvements de terrain : L'attention du pétitionnaire est portée sur la nouvelle carte d'aléa du CEREMA de décembre 2016 sur les risques mouvements de terrain consultable en mairie et sur internet.

Risque allergique dans la gestion des espaces verts : La plantation d'essences sur la parcelle devra tenir compte des conseils émis dans le fascicule intitulé «la prise en compte du risque allergique dans la gestion des espaces verts » réalisé par l'Agence Régionale de la Santé d'Aquitaine, délégation du Lot et Garonne. Les essences fortement allergisantes sont déconseillées. Information sur le site internet : <http://www.santeenvironnement-nouvelleaquitaine.fr/transport/un-guide-des-plantations-pour-la-prevention-des-allergies/>

Risque feu de forêt : Atlas départemental validé en novembre 2013. Cartographie consultable sur le site internet des services de l'Etat: <http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/l-atlas-departemental-du-risque-incendie-de-foret-a2211.html>

Des dispositions adaptées doivent être prises pour limiter ce risque : maintien de l'accès à la forêt, éloignement des constructions de la forêt, débroussaillage, incinération aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, haies et végétation....