

REPUBLIQUE FRANCAISE	Dossier n° : CUB 046 240 23 S 0023
Commune de ROCAMADOUR 	Date de dépôt : 13/07/2023 Date affichage Mairie : 13/07/2023 Demandeur : Maître Jean Christian FARGUES Pour : Construction d'une maison avec garage, carport, piscine et pool house. Adresse Terrain : Places du Roc 46200 ROCAMADOUR

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le Maire de ROCAMADOUR,

Vu la demande présentée le 13/07/2023 et enregistrée en mairie de **ROCAMADOUR** sous le numéro **CU04624023S0023** par Maître Jean Christian FARGUES demeurant : 174 Avenue Henri Barbier 46110 VAYRAC en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

Cadastré : AY-0323

Situé à : Places du Roc 46200 ROCAMADOUR

Précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :
la construction d'une maison avec garage, carport, piscine et pool house.

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/03/2009, révision simplifiée 1 et 2 et modification n°1 du 13/05/2013, modification n°2 le 28/04/2014, révisé le 28/01/2018 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Le futur projet devra, par sa composition, sa volumétrie, son implantation et les matériaux, garantir son insertion dans l'environnement proche et le paysage.

Il tiendra compte en sus des dispositions du règlement de la zone Ud notamment les articles 6, 7 et 11.

Compte-tenu de l'élaboration et de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal habitat de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR), il pourra être opposé un sursis à statuer à une future demande de permis de construire qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la mise en œuvre du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUIh).

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé .

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, L.111-11, R.111-15 et R.111-27.

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune, le terrain est classé en zone **Ud**

Se reporter aux règlements des zones, soit en Mairie de **ROCAMADOUR**, soit au Service ADS de la CC CAUVALDOR.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

Un **droit de préemption** urbain simple au bénéfice de la Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne, sous réserve de délégation, est susceptible d'être exercé sur le terrain en cas de transfert de propriété.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	OUI*	OUI		
Électricité	OUI	OUI		
**Assainissement	NON	NON		
Voirie	OUI	OUI		

***Les piscines ne doivent pas être raccordées sur le réseau EU. Selon l'article R1331-2 du code de la santé publique, il est interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif (tout-à-l'égout). Mais vous pouvez obtenir une dérogation pour votre piscine privée. Si votre piscine est raccordée au réseau collectif d'eau pluviale, vous pouvez y évacuer l'eau de votre piscine mais il faudra avoir arrêté le traitement au chlore 15 jours au préalable. En effet, les eaux pluviales débouchent dans la rivière. L'objectif est de vider la piscine sans polluer l'environnement ! L'évacuation des eaux usagées d'une piscine dans la nature peut être sanctionnée. Dans tous les cas, demandez une autorisation à votre commune et renseignez-vous sur les diverses conditions à respecter avant de vidanger votre piscine (débit maximum autorisé, etc).**

****Le dispositif d'assainissement sera conforme à la législation en vigueur et validé par le service compétent. Conformément à l'article R431-16- alinéa c du Code l'Urbanisme, la future demande de permis de construire devra comprendre OBLIGATOIREMENT le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation. Cette attestation sera visée par le Maire de la Commune concernée.**

Article 5

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 :

TA Communale	Taux = Secteur Commune 1.8 %
TA Départementale	Taux = 1.7 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0.4 %

Article 6

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 :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 7

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes **pourront** être nécessaires :

- **Déclaration préalable ou Permis d'aménager pour division foncière (création de lot(s) à bâtir) si nécessaire**
- **Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes**

Sont soumis à permis d'aménager (Art. L.441-4, R.441-4-2, Art R.421-19a, Art. L.442-1 et R.442-1 du C. urba.) :

- Tout projet constituant au minima deux (2) lots à bâtir comportant la création ou aménagement d'une voie ou des équipements (réseaux) ou des espaces communs à ces lots à bâtir.
- Création d'un (1) lot à bâtir si le terrain est situé en SPR (Site Patrimonial Remarquable), dans les abords d'un monument historique ou dans un site classé ou en instance de classement

ROCAMADOUR, le 26 JUIL. 2023

Pour Madame le Maire, le 1er Adjoint délégué à l'urbanisme,

Philippe DE HOUX



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

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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de TOULOUSE, par courrier (68, rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex) ou, à compter du 30 novembre 2018, par l'application informatique Télérecours, (accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>) dans le délai de deux mois à compter de sa date de notification.

Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant le Maire de la commune par courrier. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite du recours gracieux)

Pour toute demande de renseignements : CC CAUVALDOR / Service ADS Tel : 09-80-50-10-00