

**MAIRIE
DE LECTOURE**

Dossier n° CU 032 208 23 L0113

Date de dépôt : 31/10/2023

Demandeur : Les Patins d'Hippolyte Deume

Pour : Transformation de deux des bâtiments de l'ancienne teinturerie du Bleu de Lectoure en un restaurant et une salle de spectacle.

Adresse Terrain : Pont de Pile à LECTOURE (32700)

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION REALISABLE**

Le Maire,

Vu la demande présentée le 31/10/2023 par la SCI Les Patins d'Hippolyte Deume représentée par Madame Gabrielle PAOLI demeurant Pont de Pile, 32700 LECTOURE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 :

- Cadastéré : CE 120, CE 121, CE 122, CE 123 ;
- Situé : Pont de Pile, 32700 LECTOURE ;

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la transformation de deux des bâtiments de l'ancienne teinturerie du Bleu de Lectoure en un restaurant et une salle de spectacle.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 22 avril 2004, modifié le 08 février 2005, le 10 juillet 2008, le 18 novembre 2010 et révisé le 22 décembre 2010, le 21 mars 2013 et modifié le 13/08/2015 et le 24/09/2015 et révisé le 08/02/2018 et le 13/11/2020 et modification simplifiée le 25/10/2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 08 mars 2002 portant sur les périmètres de captage d'eau potable de Lectoure et Saint-Mézard ;

Vu le PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Inondation) approuvé le 05/07/2017 ;

Vu l'avis favorable avec réserves de l'ARS en date du 15/12/2023 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date 06/12/2023 ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS (électricité) en date du 10/11/2023

Vu l'avis favorable de la SAUR (eau potable) en date du 20/11/2023;

Vu l'avis favorable de la SAUR (assainissement collectif) en date du 20/11/2023;

Vu l'avis de TEREKA (canalisation de gaz) en date du 23/11/2023;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la transformation de deux des bâtiments de l'ancienne teinturerie du Bleu de Lectoure en un restaurant et une salle de spectacle.

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme « 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. » ;

Considérant qu'en application de l'article 1-C-1.3 « Autorisations sous conditions en zone rouge » du PPRi, le changement de destination est autorisé s'il ne crée pas de logements et n'augmente pas la vulnérabilité ;

Considérant que la vulnérabilité est appréciée au vu de l'activité des biens concernés et notamment du coût de remise en état du matériel en cas de sinistre et du délai de remise en état et que le niveau de premier plancher du projet sera situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence ;

Considérant que d'un point de vu matériel, les activités prévues (restaurant, bar et salle de spectacle) ne devraient pas être de nature à augmenter la vulnérabilité par rapport à l'existant sous réserve que le niveau de premier plancher de la salle de spectacle, du restaurant, bar, se situent au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence;

Considérant que dans le projet tel que présenté, les **locaux supports** ne respectent pas le niveau de premier plancher qui doit être situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande tel que présenté, peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve que le niveau de premier plancher **des locaux supports** soit situé au moins 20 cm au-dessus de la crue de référence.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 31/12/2023, date de certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme tacite dont le bénéficie le demandeur, 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.

En application de LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux et en raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui ne permet pas de définir actuellement les conditions d'utilisation du terrain, toute demande d'autorisation pourrait faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

Article 2

Le terrain est situé dans la commune de LECTOURE, en zone :

- Nhp du Plan Local d'Urbanisme.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain, objet de la demande, est concerné par :

- Orientation d'aménagement et de programmation OAP 12: Zone Tampon du Chemin de Saint Jacques De Compostelle
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme
- Élément du patrimoine à préserver selon les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme N°105 – Tannerie du Pont-de-Pile

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

R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC4 - Site Patrimonial Remarquable ;
- AC1 : Monuments historiques - Périmètre de protection ;
- T7 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières ;
- PM1 : PPR-RGA (Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Retrait Gonflement des Argiles) approuvé le 28/02/2014 ;
- I3 : Canalisations de distribution et de transport de gaz ;
- PM1 : PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – Inondation) approuvé le 05/07/2017- Réglement – zone rouge plein: Aléa fort et aléa indéterminé hors P.A.U. ou bande inconstructible de 10 m de part et d'autre du ruisseau et/ou de l'écoulement, zone rouge hachurée : Aléa faible à moyen hors P.A.U. ;
- AS1 Périmètre de captage : Périmètre de Protection Rapproché ;

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- Contrainte risque sismique très faible ;
- Massif boisé de plus de 2 Ha;
- Espace Naturel Sensible - Bords du Gers de Lectoure à Castéra-lectourois ;
- Site BASIAS n° MPY3201091 – Ancienne tannerie pont de pile ;
- A proximité site BASIAS n° MPY3203132, MPY3202054 ;
- Commune concernée par le PPI de 10 à 20 kilomètres autour de la centrale nucléaire de Golfech ;

Article 3

Le terrain n'est pas situé dans une zone de droit de préemption urbain.

Article 4

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

Equipement	Desserte	Commentaires
Eau Potable	Le terrain est desservi	Capacité suffisante
Electricité	Le terrain est desservi	Puissance 12 kVA monophasé ou à 36 kVA en triphasé
Assainissement	Le terrain est desservi	
Voirie	Le terrain est desservi	

Réseau électrique :

S'agissant de la desserte électrique, elle est définie suffisante dans la limite d'une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé.

Pour information : la distance entre le réseau existant et la parcelle permet un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme au référentiel technique d'Enedis et éventuellement une extension de réseau.

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.

Pour rappel, 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 Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Accès/voirie :

L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas permission de voirie. Il est conseillé au demandeur de se rapprocher de l'autorité compétente en matière de voirie avant le début des travaux d'aménagement ou de création d'accès.

TEREGA(canalisation de gaz) :

Voir l'avis ci-joint.

ARS :

S'agissant de la Protection des captages d'eau potable :

Ce projet se situe dans le périmètre de protection rapproché (PPR) du captage de Repassac, sis sur la commune de Lectoure et exploité aux fins d'alimentation en eau potable des communes desservies par le Syndicat intercommunal du Lectourois.

L'arrêté préfectoral n°2002-67-2 du 08 mars 2002 fixe les parcelles concernées par ce PPR et les prescriptions qui y sont associées.

L'article 3.2 de cet arrêté interdit notamment les nouvelles canalisations d'eau collective, d'eau usée ou domestique. Ces interdictions devront être respectées.

La réhabilitation des bâtiments existants devra donc s'effectuer sans ajout de canalisations d'eau collective, d'eau usée ou domestique sur les parcelles concernées par le projet.

L'ajout de ces mêmes canalisations au sein des bâtiments est autorisé.

Le dossier de demande de PC à venir devra donc inclure des documents étayés concernant ce point particulier.

Les autres remarques dans l'avis ci-joint devront être prises en comptes.

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 = 3,00 %
TA Départementale	Taux = 1,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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 instaurée par délibération :

- Participation pour voiries et réseaux (article 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 et Autorisation de travaux

OU

- Demande de permis de construire

Observations et prescriptions particulières :

Défrichement :

Le terrain d'assiette de l'opération est impacté par un massif boisé de plus de 2 HA. En fonction du projet une autorisation de défrichement peut être nécessaire (articles L.341-3 et suivants du Code forestier).

Les éléments nécessaires à la constitution d'une demande d'autorisation de défrichement sont disponibles à l'adresse suivante :

<http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Foret/Reglementation-sur-le-defrichement>

Site BASIAS

Ancienne tannerie Pont de pile – L'attention du particulier est attirée sur le fait qu'il existe une fiche BASIAS pour ce site. S'assurer que lors de la cessation d'activité l'exploitant ait fait les démarches nécessaires auprès de la DREAL.

Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I) :

L'attention du demandeur est tout particulièrement attirée sur le Règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I) de la commune de Lectoure et sur la nécessité de respecter ce règlement (terrain d'assiette situé en zone inondable), et notamment, l'obligation d'élaborer des consignes concernant la mise en sécurité du site, les conditions d'évacuation des personnes et des stocks le cas échéant.

Ainsi que la prise en compte des recommandations au titre des règles des constructions (chapitre III-2 du règlement).

Article 8

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services suivants :

- De l'Architecte des Bâtiments de France
- DDT Accessibilité
- SDIS au titre de la sécurité

Article 9

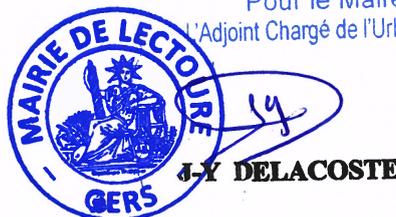
La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 31/12/2023.

Fait à LECTOURE,

Le 05/04/24,

Le Maire,

Pour le Maire
L'Adjoint Chargé de l'Urbanisme



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

INFORMATIONS A 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 au nom de l'Etat. 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.

