

**MAIRIE
DE LECTOURE**

Dossier n° CU 032 208 24 L0015

Date de dépôt : 01/03/2024

Demandeur : SELARL SIMEON BONNET GAUTHIER d'AUNOUS

Pour : Construction de deux bâtiments accolés

Adresse Terrain : Lieu-dit "A Naudet" à LECTOURE (32700)

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 01/03/2024 par SELARL SIMEON BONNET GAUTHIER d'AUNOUS demeurant 27 Rue Alsace Lorraine, 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 :

- o cadastré CP 232 ;
- o Situé Lieu-dit "A Naudet", 32700 LECTOURE ;

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la construction de deux bâtiments accolés. Le premier de plain pied, de 200m² de surface de plancher avec une terrasse couverte de 70 m². Le second d'une surface au sol de 600m² avec 1er étage partiel: 490m² d'entrepôt pour stationnement de véhicules de taxi, ambulances, VSL, avec atelier de mécanique et 110 m² de bureaux au rez-de-chaussée et 110m² de bureaux à l'étage. A l'extérieur une aire de lavage et parking. ;

Vu le code de l'énergie ;

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'avis favorable de la Communauté de communes de la Lomagne Gersoise (voirie communautaire) en date du 21/03/2024 ;

Vu l'avis favorable avec observations de l'ARS - Direction Territoriale Gers - Unité Santé Environnement en date du 22/03/2024 ;

Vu l'avis d' ENEDIS (électricité) en date du 27/03/2024 ;

Vu l'avis favorable de la SAUR (eau potable) en date du 22/03/2024 ;

Vu l'avis favorable tacite de la SAUR (Assainissement collectif) service consulté en date du 20/03/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la réalisation de deux bâtiments accolés, sur un terrain situé en zone UI du Plan Local d'Urbanisme ;

CERTIFIE

Article 1

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

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 01/05/2024, 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 bénéficiaire est 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 UI du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Au vu des éléments fournis dans le Certificat d'Urbanisme, le projet pourrait être soumis au respect de la réglementation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

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 :

- AS1 – périmètre de captage AEP – Périmètre de Captage éloigné - AS1-LECTOURE REPASSAC STATION ;
- 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 ;

Le terrain est grevé des contraintes suivantes :

- Commune concernée par le PPI de 10 à 20 kilomètres autour de la centrale nucléaire de Golfech ;
- Classement sonore : nv° 4, périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres;
- Contrainte risque sismique très faible ;

Article 3

Le terrain est 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	
Assainissement	Le terrain est desservi	
Voirie	Le terrain est desservi	

Réseau électrique :

S'agissant de la desserte électrique, l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier.

Le réseau BT est présent au droit du terrain d'assiette, cependant, la nature du projet et qu'il est décrit nécessite obligatoirement le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

L'étude du réseau sera réalisée lors de l'instruction de cette autorisation et selon le résultat, des travaux seront potentiellement nécessaires.

Il est rappelé, que les collectivités en charge de l'urbanisme ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération.

Accès/voirie :

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

ARS (avis ci-joint):

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

Ce projet se situe dans le périmètre de protection éloigné (PPE), Zone sensible n°1 du captage d'eau dans la rivière GERS, situé sur la commune de Lectoure.

Le projet doit respecter 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 et notamment l'article 3.3.

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 pour détachement de terrain à bâtir
- Demande de permis de construire

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 01/05/2024

Fait à LECTOURE,

Le 23/05/2024

Le Maire,

Pour le Maire
L'Adjoint Chargé de l'Urbanisme



J-Y DELACOSTE

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.

