

**MAIRIE
DE LECTOURE**

Dossier n° CU 032 208 24 L0058

Date de dépôt : 04/07/2024

Demandeur : ETUDE Maître François-Xavier ROUX

Pour : Réhabilitation de la maison et du garage attenant en bar à vin/salon de thé

Adresse Terrain : Rue des Frères Danzas à LECTOURE (32700)

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

Le Maire,

Vu la demande présentée le 04/07/2024 par l'ETUDE Maître François-Xavier ROUX demeurant 1 Chemin de Ronde, 32340 MIRADOUX 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 CK 543 ;
- o Situé Rue des Frères Danzas, 32700 LECTOURE ;

Et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réhabilitation de la maison et du garage attenant en bar à vin/salon de thé ;

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 22/04/2004, modifié le 08/02/2005, le 10/07/2008, le 18/11/2010 et révisé le 22/12/2010, le 21/03/2013 et modifié le 13/08/2015, le 24/09/2015 et révisé le 08/02/2018, le 13/11/2020 et modifié le 25/10/2021, le 11/07/2024 ;

Vu le code de l'énergie ;

Vu l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) en date du 25/10/2024 ;

Vu l'avis tacite de Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC - Archéologie) en date du 11/08/2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS (électricité) en date du 10/07/2024 ;

Vu l'avis de la SAUR (eau potable et assainissement non collectif) en date du 08/07/2024 ;

Vu le dossier complété en date du 03/09/2024 ;

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la réhabilitation de la maison et du garage attenant en bar à vin/salon de thé sur un terrain situé en zone UAss du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L342-21 du code de l'énergie, lorsque l'extension est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, située en dehors d'une zone d'aménagement concerté et ne donnant pas lieu à la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ou à la participation pour voirie et réseaux mentionnées à l'article L. 332-6-1 du code de l'urbanisme, la contribution est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ;

Considérant que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier. Cependant, compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel d'ENEDIS. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de la prise en charge financière des travaux d'extension du réseau électrique, par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ;

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 04/09/2024, 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 UAss 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 12: Zone Tampon du Chemin de Saint Jacques De Compostelle

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 :

- AC2-Site inscrit -Centre ancien ;
- AC4-Site Patrimonial Remarquable ;
- Secteur sauvegardé ;
- AS1-Périmètre de Protection de Captage d'Eau Potable - Périmètre de Protection Eloigné - 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 ;
- Périmètre archéologique ;
- Contrainte risque sismique très faible ;

Article 3

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain, au bénéfice de la commune.

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 n'est pas desservi	Les extensions sont à la charge du bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition
Assainissement	Le terrain est desservi	
Voirie	Le terrain est desservi	

Réseau électrique :

Le projet ne relève pas d'un branchement pour particulier.

conservation du patrimoine. Ce dossier devra comporter tous les plans de niveau et coupes EDL et projet légendés et accompagnés des éléments graphiques et descriptifs nécessaires à la compréhension du projet et à l'estimation de son impact sur les éléments protégés.

Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 04/09/2024.

Fait à LECTOURE,
Le 12/11/2024

Pour le Maire
et 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.

Compte tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité ne peut être réalisé uniquement par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires pour desservir la parcelle.

La réalisation de l'opération projetée ne peut être envisagée que sous réserve de la prise en charge financière des travaux d'extension du réseau électrique, par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition.

Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du service gestionnaire du réseau électrique afin d'obtenir un chiffrage de l'extension.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est surplombé par une ligne électrique aérienne ou traversé par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur le terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

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.

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 :

- Demande de permis de construire

Article 8

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

- De l'Architecte des Bâtiment de France
- De la DRAC Archéologie

L'immeuble est protégé au titre du Site Patrimonial Remarquable de Lectoure dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur à l'étude a été arrêté par l'autorité compétente. Cet immeuble est un bâti de caractère et comporte des éléments patrimoniaux remarquables dans ses intérieurs. Tous les travaux tant intérieurs qu'extérieurs devront faire l'objet du type de demande de travaux adéquat (déclaration préalable ou permis de construire) dont le dossier devra permettre d'établir la compatibilité avec les attendus du SPR en matière de respect de l'architecture et de