

AB 161

**Opération réalisable**

**COMMUNE DE SAINTE-ORSE**

Delivré par le maire au nom de la Commune

<b>CADRE 1 : IDENTIFICATION</b>	
LOCALISATION DU TERRAIN	Adresse: LE BOURG 24210 SAINTE-ORSE AB 161
Identité: (Nom et prénom ou, pour une personne morale, raison sociale) DEMANDEUR DU CERTIFICAT:	Monsieur DUSSOULLIER JEAN-FRANCOIS 12 ALL DES ERABLES 78290 CROISSY SUR SEINE
Cadastre (numéros de sections et parcelles):	

**CADRE 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : 09/11/2018**  
 (ne concerne que les cases cochées ci-dessous)

Demande formulée en vue de connaître les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

(art. L.410-1a) du code de l'urbanisme)

Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre (art. L.410-1b) du code de l'urbanisme).

Nature de l'opération : construction d'une maison d'habitation de 140 m<sup>2</sup>

Utilisation du terrain pour l'opération projetée: se reporter en particulier aux cadres 10 et 11.

**CADRE 3 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé en date du 26/06/2012 ;

Vu la délibération du Conseil général de la Dordogne en date du 24/06/2011 instaurant la Taxe d'Aménagement ;

Vu la Taxe d'Aménagement applicable sur le territoire de la commune à compter du 01/01/2013 ;

Vu la Taxe Forfaitaire sur les Terrains devenus Constructibles instituée par délibération en date du 28/09/2009 ;

Vu l'avis Favorable du SDE 24 en date du 29/11/2018

Vu l'avis Favorable du SIAEP du Périgord Est en date du 22/11/2018

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 09/01/2019 ;

**Situation / Zone : UC**

Ces dispositions figurent le cas échéant dans le document joint au présent certificat.

**CADRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m<sup>2</sup>)**

Superficie du terrain de la demande demandeur	Surface de plancher ☒ susceptible d'être édifiée (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)	Surface de plancher ☒ des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher ☒ résiduelle disponible	Surface de plancher ☒ maximale reconstruite si les bâtiments existants sont démolis	4590 m <sup>2</sup>
Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).					

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'ilot de propriété.

**CADRE 5: NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé dans le périmètre de protection d'un Monument historique (servitude AC1) – EGLISE

**CADRE 6: DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.).

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

**CADRE 6 bis: BENEFICIAIRE DU DROIT**

Commune de SAINTE-ORSE

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

**SANCTION** : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**CADRE 7 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Articles L.332-6 et suivants et L.520-1 du code de l'urbanisme

**TAXES**

Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir ou un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

 Taxe Communale d'Aménagement : 1 % Taxe départementale d'Aménagement : 1% Redevance d'archéologie préventive : 0,40 %**PARTICIPATIONS**

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :

par un permis de construire, une autorisation d'aménager un terrain de camping et en cas de non opposition à une déclaration de travaux.

par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.** Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).**Participations préalablement instaurées par délibération.** Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup>-a) / Participation pour Assainissement Collectif (PAC) Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2<sup>ème</sup>-b)..Montant fixé à: EUR. Ce montant est actualisé tous les ans au 1<sup>er</sup> novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (article L.421-3 du code de l'urbanisme) Participation au financement des voies nouvelles et des réseaux (article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup>-d).

Délibération spécifique du:

 Taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.**CADRE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME**

RESEAUX	DÉSSERTE	CAPACITE	SERA DESSERVI : SERVICE OU CONCESSIONNAIRE	VERS LE	Date non déterminée
Voie(s) publique(s)	Desservie		Commune de Sainte Orse		
Eau potable	Desservie		SIAEP du Périgord est (voir avis ci-joint)		
Assainissement	Non-desservi		SPANC VEOLIA (délégation de la CCTH)		
Electricité	Desservie		SDE 24 (voir avis ci-joint)		

**CADRE 9 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Présence d'un emplacement réservé : ER n°3 – Elargissement du chemin communal (1 m de chaque côté)

Le projet de construction devra être réalisé conformément à la réglementation et à la zone UC du PLU de la commune.

Le terrain étant situé dans le périmètre de protection d'un Monument Historique – EGLISE, le pétitionnaire, avant tout dépôt d'un permis de construire, est invité à prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France (STAP de Périgueux – Tél : 05 53 06 20 60), afin de définir avec lui les prescriptions architecturales qui devront être respectées.

Un dispositif d'assainissement non-collectif conforme aux normes en vigueur devra être mis en place. Une attestation de conformité du projet d'assainissement sera fournie par le service du SPANC et devra être jointe à toute demande de permis de construire. Formulaire SPANC à retirer en mairie.

Pour créer l'accès sur la voie communale, une permission de voirie devra être déposée en mairie (se rapprocher de la mairie pour connaître les modalités).

Le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit, une décision de sursis à statuer pourra être opposée à toute demande d'autorisation de construire dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD – article L.153-11, al.3 du code de l'urbanisme). En effet une construction à cet endroit pourrait être incompatible avec le zonage prévu par le P.L.U. et pourrait faire l'objet d'un refus.

\*\*\*\*\*

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines (je vous invite à consulter le site [www.cavites.fr](http://www.cavites.fr) pour toute information complémentaire).

La commune est concernée par le phénomène retrait gonflement des argiles (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est classée comme l'ensemble du département de la Dordogne en zone risque d'exposition au plomb (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est classée en zone d'aléas sismique faible (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est située dans la zone de lutte contre les termites (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

La commune est concernée par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres (je vous invite à vous rapprocher de la mairie pour toute information complémentaire).

**CADRE 10 : POUR LE CAS OU LA DEMANDE PORTE SUR UNE OPERATION DETERMINEE**

**REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME** (Case cochée ci-dessous)

**Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1b)**

Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :

Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.

Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface hors œuvre nette mentionnée au cadre 4 (5° colonne) sur le terrain de la demande.

**Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1b) au(x) motif(s) que:**

**CADRE 11 : ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES** (pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : NEANT

**CADRE 12 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies.

- **Permis de construire pour maison individuelle et/ou ses annexes**
- **Déclaration préalable**
- **Attestation SPANC de conformité du projet d'assainissement non collectif**
- **Formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique – RT 2012**

**ATTENTION :** Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

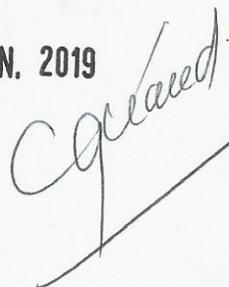
**La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 09/01/2019.**

LE MAIRE POUR LA COMMUNE

Pour toute demande de renseignements,  
s'adresser :

MAIRIE  
2 place de la Mairie  
24210 SAINTE-ORSE  
Tél : 05 53 05 24 06

Le **14 JAN. 2019**  
Camille GERAUD

**INFORMATIONS****DUREE DE VALIDITE :**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme.

**Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du tribunal de grande instance, notaire, ...).**

**PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Articles L.431-1 et R.431-1 du code de l'urbanisme) :**

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface brute, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface brute).

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **deux mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*). Le tribunal administratif être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr".

Périgueux, le 29 novembre 2018

Le Directeur Général des Services,

à

Communauté de Communes du  
Terrassonnais en Périgord Noir Thenon  
Hautefort  
Service Urbanisme  
29 rue de la République  
24210 LA BACHELLERIE

Affaire suivie par *Carole COUDRÉ*  
05.53.06.62.18 - [c.coudre@sde24.fr](mailto:c.coudre@sde24.fr)

Objet : Avis sur desserte de terrains par les réseaux - Puissance inférieure ou égale à 36 kVA

**Secteur n° 10**

Demande de : **CU - N° 24473 18 M 0038**  
Pétitionnaire : **M. DUSSOULIER Jean-François**  
Commune de : **STE ORSE**  
Lieu-dit : **LE BOURG**

Madame, Monsieur,

Vous m'avez transmis la demande visée en objet, pour avis en ce qui concerne la desserte en énergie électrique.

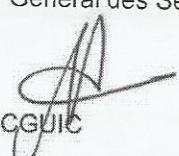
J'ai l'honneur de vous informer que l'unité foncière, objet de la demande,

**est desservie, par le réseau public de distribution d'énergie électrique, en bordure de la voie publique.**

**Le branchement en terrain privé, toujours à la charge du pétitionnaire, devra être sollicité auprès des services du concessionnaire, ENEDIS.**

Bien cordialement.

Le Directeur Général des Services,

  
Jean LE COCQUIC

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL  
D'ADDUCTION EN EAU POTABLE  
DE**

Date de réception de la demande :

\*\*\*\*\*

Dossier n° Cu 024 473

18 M 0038

Date de dépôt :

Demandeur : **DUSSOULIER Jean François**

Pour :

Adresse du terrain : **Le boug**

**SAINTE-ORSE**

**AVIS SUR LA DESSERTE EN EAU POTABLE PAR LE RESEAU PUBLIC**

**AVIS FAVORABLE :**

- Le terrain est actuellement desservi par un réseau d'eau potable de capacité suffisante
- Sera desservi par un réseau d'eau potable de capacité suffisante par le syndicat dans un délai de deux ans à compter de la demande du pétitionnaire
- Sera desservi par un raccordement à la charge du pétitionnaire sous réserve que ce raccordement n'excède pas 100 mètres et qu'il soit dimensionné pour correspondre exclusivement aux besoins du projet.

Dans ce cas le terrain ne pourra être considéré comme desservi que si le pétitionnaire donne son accord et accepte le devis.

(Equipement propre article L332-15 du code de l'urbanisme)

**AVIS DEFAVORABLE :**

- Le terrain est desservi par un réseau public d'eau potable mais pas en capacité suffisante pour répondre aux besoins du projet
- Le terrain n'est pas desservi par un réseau public d'eau potable et il n'est pas envisagé d'extension

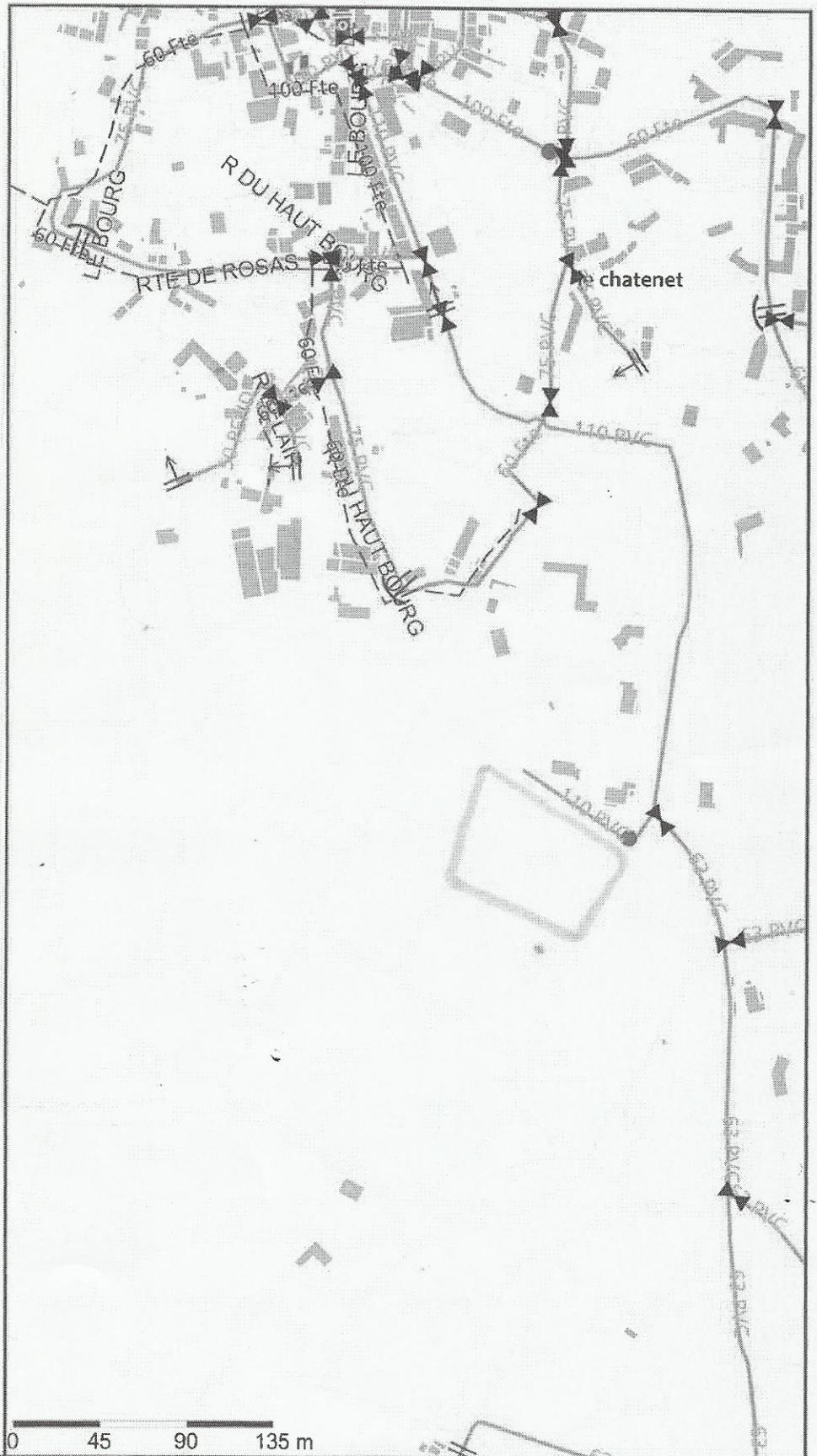
**OBSERVATIONS (exemple : présence d'une conduite d'eau potable sur le terrain, extension du réseau en mètres, ....)**

Fait à **Coudat**

Le **22/11/2018**

Le Président du Syndicat





**64 - Sud Ouest**

Réseau

tél.

Echelle : 1/3073 Plan valable 3 mois à compter du : 19/11/2018

fax

Plan classe C. Les branchements et le réseau principal sont en général pourvus d'affleurants visibles permettant de les localiser, notamment les tampons des regards de visite et des boîtes de branchement pour l'assainissement et bouches à clé de vannes pour l'eau potable.