

Commune de BEYNAC-ET-CAZENAC

date de dépôt : 07/02/2022
demandeur : Monsieur Abraham Patrice
pour : Partager les parcelles 2033 et 1931 en 2
terrains constructibles orientés dans le même
sens que les parcelles 2094 ou 2093 ou 2090
situées dans le même prolongement -
construction de maison d'habitation
adresse terrain : Route de Cognat Le Castagnet
bas 24220 BEYNAC-ET-CAZENAC

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

Le maire de la commune de BEYNAC-ET-CAZENAC,

Vu la demande présentée le 07/02/2022 par Monsieur Abraham Patrice demeurant 248 Route de Cognat 24220 BEYNAC ET CAZENAC 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(s) A 2033, A 1931
- situé Route de Cognat, Le Castagnet bas 24220 BEYNAC-ET-CAZENAC

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en un partage des parcelles 2033 et 1931 en 2 terrains constructibles orientés dans le même sens que les parcelles 2094 ou 2093 ou 2090 situées dans le même prolongement - construction de maison d'habitation ;

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

Vu le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager approuvée le 30/12/1994 ;

Vu le site patrimonial remarquable de Beynac et Cazenac créé en application de l'article 112 - II de la loi 2016-925 du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi CAP) ;

Vu l'avis Favorable du Syndicat Départemental d'Energies de la Dordogne en date du 07/03/2022 ;

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 07/04/2022 ;

CERTIFIE

Article 1

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 07/04/2022, date du 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 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.

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

Le terrain étant situé dans une zone particulièrement sensible, il est recommandé de prendre contact avec l'Architecte des Bâtiments de France au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine au 05.53.06.20.60. Ainsi pourront être définis avec lui la nature et le caractère des travaux que vous envisagez de réaliser.

Les terrains objet de la présente demande étant issu d'une division foncière au titre des articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme, celle-ci doit faire l'objet d'un permis d'aménager.

Le terrain est situé dans un massif forestier, une autorisation de défrichement sera donc nécessaire pour l'obtention d'un permis de construire. Le demandeur devra joindre à la demande de permis de construire, une copie de la lettre du Préfet qui lui fait savoir que sa demande d'autorisation de défrichement est complète ou l'arrêté préfectoral autorisant le défrichement.

En outre, en raison de la proximité immédiate d'un massif forestier, le débroussaillage et le maintien à l'état débroussaillé sur une profondeur de 50 mètres des bâtiments et de 10 mètres des voies d'accès devront être effectués en application de l'article L134-6 du code forestier afin de limiter le risque incendie.

Conformément au décret N°2021-1548 relatif aux attestations de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, il conviendra de fournir lors du dépôt de la demande de permis de construire ainsi que lors du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement des travaux :

. soit l'attestation de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation et, pour les projets soumis aux dispositions de l'article R. 122-2-1 du même code, l'attestation de réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnement en énergie réalisée en application de l'article R. 122-24-2 de ce code
. soit le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique en application de l'article R. 122-22 de ce code, et pour les projets concernés par l'article R. 122-2 ou l'article R. 122-3 du même code, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux solutions d'approvisionnements en énergie, en application de l'article R. 122-23 dudit code ;

Ces attestations doivent être établies sur le site internet du Ministère www.rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr.

Votre commune est concernée par le phénomène retrait-gonflements des argiles qui peut engendrer des désordres graves au bâti. Je vous invite dès lors à vous rapprocher des services de la mairie pour toutes informations complémentaires.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le **règlement national d'urbanisme** : Partie urbanisée

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables : L 111.1, L 111-3, L 111-4, R 111.2 à R 111.51

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

- Site Patrimonial Remarquable

Article 3

Droit de Préemption : Sans Objet

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 ¹	Oui	Oui	Commune	
Électricité	Oui	Oui	SDE 24	
Assainissement ²	Non	Non	Assainissement individuel	
Voirie ³	Oui	Oui	Commune	

¹L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'une conduite d'eau potable traverse actuellement le terrain objet de la demande. Le demandeur est invité à prendre l'attache de la mairie avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

²L'assainissement individuel devra être conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2012 et de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006. Une attestation de conformité du projet d'assainissement devra impérativement être fournie lors du dépôt du permis de construire.

³Les accès à créer feront l'objet d'une permission de voirie ou d'alignement auprès de la mairie. L'accès à la parcelle A2033 sera réalisé depuis la route de Cognat, il sera positionné à équidistance des parcelles A2032 et A587. L'accès à la parcelle A1931 sera réalisé sur la route de Masclercy en limite avec la parcelle A585.

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 = 2 %
TA Départementale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

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 : néant

Article 7

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

- Demande d'autorisation de défrichement
- Demande de permis d'aménager
- Attestation de conformité du projet d'installation d'un système d'assainissement non collectif
- Formulaire attestant la prise en compte des performances énergétiques et environnementales
- Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes

Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 07/04/2022.

Article 9

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 projet prévu par le PLUi.

Fait à BEYNAC-ET-CAZENAC

Le ___/___/___

Le Maire, Serge PARRE

12 MAI 2022



Pour le Maire,
par délégation, l'adjoint

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

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet "www.telerecours.fr". 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 délivrés 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.