



CERTIFICAT D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL

Si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

COMMUNE d'Aiguilhe

1, RUE CROZATIER

43000 AIGUILHE

 C U 0 4 3 0 0 2 2 4 P 0 0 0 3 Dossier : CU 043002 24 P0003 Déposé le : 10/01/2024 <u>Adresse des travaux :</u> 2 CHEMIN DES CITES BP 43000 AIGUILHE	<u>Demander :</u>  1 1 0 0 0 0 1 9 0 7 3 8 ETUDE NOTARIALE REPRÉSENTÉ(E) PAR MAÎTRE FAURE JEAN FRANÇOIS - 43000 LE PUY EN VELAY FRANCE <u>Demander(s) co-titulaire(s) :</u> - - - -
TERRAIN DE LA DEMANDE : Superficie du terrain de la demande : 480 m ² Objet de la demande : construction MH de 160 m ² + garage Références cadastrales : 000AA0495, 000AA0498	

Nous, Maire de la Ville d'Aiguilhe,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants,

Vu la demande susvisée,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Aiguilhe, approuvé le 07/12/2017, et notamment les dispositions applicables à la zone UC,

Vu les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du Code du patrimoine et les articles L.425-1 et R.425-1 du Code de l'Urbanisme (abords de monuments historiques : Eglise Saint-Michel - Hôpital Saint-Nicolas - Pont de Roderie),

Vu les lois du 2 mai 1930 et du 28 décembre 1967 relatives à la protection des monuments naturels et des sites (site LE PUY EN VELAY - POLIGNAC),

Vu le Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) du bassin du Puy approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-2023-042 du 25 septembre 2023,

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le retrait-gonflement d'argiles approuvé le 30/09/2014 sur le bassin du Puy-en-Velay, par arrêté préfectoral n° DIPPAL-2014-136,

Vu l'avis favorable, sous réserves, de ENEDIS - Électricité en réseau en date du 25 janvier 2024,

Vu l'avis favorable, sous réserves, de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay en date du 25 janvier 2024,

Vu l'arrêt de permis d'aménager N°PA 043002 21 P0001 délivré le 4 novembre 2021 par le maire de la commune d'Aiguilhe,

Vu l'arrêté n°2020/031 de la commune d'Aiguilhe en date du 28 mai 2020, portant délégation de fonction et de signature, à Madame Jacqueline EYMARD NAVARRO, Adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme, à l'environnement et au cadre de vie et déléguée au nom du Maire pour signer les documents relatifs aux demandes d'urbanisme,

Certifions

Article 1

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

Article 2

Le terrain objet de la présente demande est situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme susvisé. Toutes les dispositions applicables à la zone sont à respecter.

Le terrain objet de la présente demande est situé au sein du lotissement 'Le Clos de Juliette' (Permis d'aménager N°04300221P0001).

Article 3

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

- Périmètre de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1) : périmètre de protection R500 : Eglise Saint-Michel - Hôpital Saint-Nicolas - Pont de Roderie),
- Sites inscrits ou classés (AC2) - Le Puy - Polignac,
- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles pour le retrait-gonflement d'argiles approuvé le 30/09/2014 sur le bassin du Puy-en-Velay, par arrêté préfectoral n° DIPPAL-2014-136,
- Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) du bassin du Puy approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-2023-042 du 25 septembre 2023,

Article 4

Le terrain est grevé des servitudes d'urbanisme suivantes :

- Néant

Article 5

Le terrain est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain (DPU) au bénéfice de la commune, par délibération du conseil Municipal en date du 2 mars 2018.

Article 6

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

Eaux :

- eau potable : desservi en capacité suffisante.
- eaux usées : desservi en capacité suffisante.

Le projet sera desservi en eaux usées par relevage des effluents en fonction de l'implantation altimétrique du projet.

- eaux pluviales : non desservi.

Électricité : desservi en capacité suffisante.

L'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour un particulier d'une puissance de raccordement égale à 12kVA en monophasé ou à 36kVA en triphasé.

La parcelle étant traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si les constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, Enedis devra être sollicité pour une étude afin de déterminer les solutions

techniques et financières à mettre en œuvre.

Voirie : desservi en capacité suffisante.

La parcelle sera desservie par une voie interne et par le Chemin des Cités.

Article 7

Dans le cadre du dépôt d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, le projet sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, en application de l'article L.410-1 du code de l'Urbanisme.

Article 8

D'après le Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 2014, le terrain est situé en zone faiblement à moyennement exposée (B2). Toutes les dispositions correspondant à cette zone sont à respecter.

D'après le Plan de Prévention du Risque de mouvement de terrain (PPRMT) du bassin du Puy approuvé par arrêté préfectoral n°DDT-2023-042 du 25 septembre 2023, le terrain est classé en zone ZB2 (aléa affaissements/effondrements et glissements).

Les règles de construction précisent qu'il est recommandé de réaliser en zone ZB2 :

- une étude de structure
- une étude géotechnique prenant en compte l'analyse du risque de glissements.

Si la construction nécessite un affouillement et/ou un exhaussement de plus de 2 mètres de hauteur, l'étude géotechnique de sol démontrant qu'il est sans effet sur le niveau de risque est obligatoire.

La maîtrise des rejets d'eaux usées, pluviales et de drainage par raccordement aux réseaux existants est prescrite pour éviter tout rejet massif dans les terrains.

Comme précisé dans l'avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay en date du 25 janvier 2024, le terrain n'est pas desservi pour ce qui concerne les eaux pluviales.

Au vu de ces éléments, le permis ne pourra être délivré que sous réserves de fournir une attestation certifiant la réalisation d'une étude géotechnique (cf titre 6), statuant sur l'aptitude des sols à absorber les effluents et sur l'absence d'incidence en terme de stabilité pour le projet et son environnement.

Article 9

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement (part communale : 2.5% ; part départementale : 1,3%)
- Redevance d'Archéologie Préventive (0,4%)

Article 10

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

- dépôt d'une demande de permis de construire pour une maison individuelle et ou ses annexes

Tout projet de construction par un particulier, pour lui-même, d'une surface de plancher supérieure à 150m², devra faire l'objet d'un recours à l'architecte.

NB : Le projet est soumis à la Participation pour l'Assainissement Collectif (article L1331-7 du Code de la Santé Publique, délibération n°26 du 14 décembre 2023 du Conseil Communautaire).

NB : Votre projet sera soumis au versement de la taxe d'aménagement et éventuellement au versement de la redevance d'archéologie préventive à l'achèvement des travaux. Vous pouvez simuler le montant de la taxe d'aménagement sur le site : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23263>. De plus, dès l'acceptation de votre autorisation

d'urbanisme, vous recevrez un courriel ou un courrier vous informant de vos obligations déclaratives. Vous devrez vous connecter à 'Gérer mes biens immobiliers' sur votre espace sécurisé du site impots.gouv.fr pour indiquer la nature des travaux et la date prévisionnelle d'achèvement.

NB : Le terrain objet de la demande se situe en zone de retrait gonflement des argiles (aléa fort). Conformément aux articles L132-4 et L 132-5 du code de la construction et de l'habitation, en cas de vente, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.


NB : Pour information, nous vous indiquons que votre projet est situé sur une commune dont l'aléa radon est faible. Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site : <https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.XOJdFSDgqUk>

NB : La parcelle concernée est située en zone de sismicité 2 (risque faible), et toute construction devra respecter les règles définies par l'arrêté du 22/10/2010 modifié par l'arrêté du 19/07/2011 (art. R 431-16 du code de l'urbanisme).

Vous pouvez consulter la réglementation applicable en vous connectant au site suivant :

http://www.planseisme.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_v2.pdf

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues aux articles L 2131.1 et L 2131.2 du Code Général des collectivités territoriales.

	<p>Fait à Aiguilhe, le 8 Mars 2024 Pour le Maire et par Délégation</p>  <p>Madame Jacqueline EYMARDE NAVARRO</p>
--	---

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

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 évolués. 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.