

PUJOLS

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Opération non réalisable

Certificat délivré par le Maire au nom de la Commune

DOSSIER : CU 047 215 26 00022

Déposé le : 09/07/2026

Projet : Aménagement de 3 lots ayant chacun un accès sur le côté de la rose des vents

Par : PANGEO CONSEIL
Représenté par : Mathieu BRIGNOL
Demeurant à : 26, avenue de Fumel
47300 VILLENEUVE SUR LOT

Sur un terrain sis : Côte de la Rose des Vents
Réf. cadastrales : AP 57
Surface : 21079 m²

LE MAIRE

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée,

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 20/12/2018, révisé le 16/09/2024 et le 19/12/2024, modifié le 17/12/2019, le 30/09/2021, le 13/06/2024, le 19/12/2024, le 03/04/2025 et le 03/03/2026

Vu l'avis **favorable avec prescriptions** en date du 27/07/2026 émis par : AGUR (assainissement collectif),

Vu l'avis **favorable** en date du 04/08/2026 émis par : Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (service assainissement),

Vu l'avis **favorable avec prescriptions** en date du 19/08/2026 émis par : Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (Service voirie et eaux pluviales),

Vu l'avis **favorable avec réserve** en date du 23/07/2026 émis par : SAUR (eau potable),

Vu l'avis d'ENEDIS prescrivant une extension de réseau électrique en date du 24/07/2026,

Vu l'attestation de défense extérieure contre l'incendie délivrée par la commune,

CERTIFIE

ARTICLE 1 – Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Document d'urbanisme applicable : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 20/12/2018, révisé le 16/09/2024 et le 19/12/2024, modifié le 17/12/2019, le 30/09/2021, le 13/06/2024, le 19/12/2024, le 03/04/2025 et le 03/03/2026

- Le terrain est situé en zone 1AUc,
- Terrain concerné par des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) sectorielles et Habitat : Secteur « Carrère » Site 2

ARTICLE 2 – Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Pas de plan de prévention des risques technologiques à ce jour.

Risque sismique à ce jour : Très faible (zone 1).

Servitudes d'utilités publiques :

- Espace Boisé Classé
- PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radio-électriques (perturbations électromagnétiques)
- Terrain situé en aléa fort du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (arrêté préfectoral du 22/07/2020),

Pour information une carte interactive est disponible sur le site de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (www.grand-villeneuvois.fr/carte-interactive.php). Elle permet de visualiser les informations présentées aux articles 2 et 4 du présent certificat, et éventuellement de télécharger les règlements associés.

ARTICLE 3 – Droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U) renforcé au bénéfice de la Communauté d'Agglomérations du Grand Villeneuvois.

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 le prix et les conditions de la vente projetée.

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

ARTICLE 4 – Équipements publics :

RÉSEAUX	Desserte	Capacité : bonne (B) ou mauvaise (M)	Observations
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	B	
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	B	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	B	Extension électrique au frais du constructeur
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	B	Problème d'accès

ARTICLE 5 - Taxes et participations existant sur la Commune pouvant être exigées le cas échéant

Taxe d'aménagement Taux départemental	1,4%
Taxe d'aménagement Taux communal	2%
Redevance d'Archéologie Préventive	0,4%

- Participation pour équipements publics exceptionnels (art. L.332-8)
- Participation pour Voirie et Réseaux (art. L.332-6-1-2ème d)

La présente décision est transmise le **03 SEP. 2026** au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article R.424-12 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME D'OPÉRATION :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'opération, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics

DROITS DES TIERS :

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

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.

ARTICLE 6 – Réponse à la demande

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la présente demande de certificat d'urbanisme.

ARTICLE 7 – Prescriptions et observations particulières

Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 lots ayant chacun un accès sur la Côte de la Rose des Vents,

Considérant que les Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Carrère – site 2 » prévoit un accès unique sur la Côte de la Rose des Vents pour desservir l'ensemble des lots du secteur,

Considérant l'avis du Service voirie et eaux pluviales de la CAGV qui indique que les accès des lots doivent être regroupés dans un accès unique, situé au niveau de la haie vive, afin d'améliorer l'angle de visibilité,

Considérant que les Orientation d'Aménagement et de Programmation habitat du secteur « Carrère - Site 2 » prévoit une densité de 6 logements par hectare, correspondant à des lots d'une surface d'environ 1250 m²,

Considérant que le projet prévoit le détachement de trois lots d'une surface moyenne de 1550 m²,

Considérant que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmations sectorielles (pièce n°5.1 du PLUi) et avec les orientations d'aménagement et de programmations habitat (pièce n°5.3 du PLUi),

Considérant que la haie vive indiquée dans l'avis du Service voirie et eaux pluviales de la CAGV est protégée par un Espace Boisé Classé,

Considérant par conséquent que l'accès de tous les lots pourront être regroupés au niveau de l'accès prévu pour les lots 2 et 3 par le projet,

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la présente demande de certificat d'urbanisme.

Le projet d'aménagement pourra être réétudié, en fonction des projets prévus par la commune sur le solde de la parcelle, que la propriétaire envisage de lui céder.

Le

03 SEP. 2026

Pour le Maire,
Par délégation,
Christophe COUDERC

