PUJOLS

CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
Opération non réalisable
Certificat délivré par le Maire au nom de la Commune

DOSSIER : CU 047 215 26 00025	
Déposé le : 11/08/2026	
Projet : construction maison individuelle	
Par : Demeurant à :	Brigitte et Malik LAKROUF 56 rue de la Plaine 47300 BIAS
Sur un terrain sis : Réf. cadastrales : Surface :	CLOT DE PELLE BOURRUT 215 AO 47 4464 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 **défavorable** en date du 26/08/2026 émis par : AGUR (assainissement collectif),
Vu l'avis **favorable avec prescriptions** en date du 09/09/2026 émis par : Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (Service voirie et eaux pluviales),
Vu l'avis **favorable avec prescriptions** en date du 17/08/2026 émis par : ENEDIS,
Vu l'avis **favorable avec réserve** en date du 17/08/2026 émis par : SAUR (eau potable),

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 N.

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 :
- Zone d'archéologie sensible
- Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) de monument historique
- La ou les parcelle(s) se situe(nt) pour partie ou en totalité en aléa faible et moyen pour le risque d'incendie de forêt (atlas consultable sur https://www.lot-et-garonne.gouv.fr)
- La ou les parcelle(s) se situe(nt) pour partie ou en totalité en aléa fort pour le risque de retrait-gonflement des sols argileux (https://www.georisques.gouv.fr)

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 n'est pas soumis au droit de préemption urbain

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 n'est pas desservi	-	Un assainissement autonome est préconisé (Cf.avis AGUR)
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	-	Extension de réseau potentiellement nécessaire
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	-	L'accès à la parcelle se fera par une servitude de passage sur le chemin d'accès privé desservant la parcelle AO 46.

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%

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.

Considérant l'article 1.2 du règlement de la zone N du PLUi qui mentionne que dans cette zone sont autorisées uniquement les extensions ou l'aménagement de bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction, l'extension ou l'aménagement d'annexes liées à des habitations,

Considérant que sur le terrain d'assiette du projet aucun bâtiment d'habitation n'est existant et que le projet ne concerne ni l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant, ni la construction d'une annexe,

Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison individuelle sur une parcelle située en zone N du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant que le projet ne respecte pas le règlement de la zone N du PLUi,

Le **projet n'est pas réalisable.**

ARTICLE 7 – Prescriptions et observations particulières

Néant

Le 08 OCT. 2026

Pour le Maire,
Par délégation,
Christophe COUDERC.

MAIRIE DE PUJOLS

08 OCT. 2026

La présente décision est transmise le ..... 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 créé 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.