

REPUBLIQUE FRANCAISE	Dossier n° : CUB 046 118 26 00016
Commune de GIGNAC 	Date de dépôt : 27/05/2026 Demandeur : OPTIMHOME Pour : -Division de la parcelle ZB 10 pour définir une surface d'environ 5200 m2 avec le terrain de tennis - Construction d'une maison de plain-pied d'environ 200 m2 - 4 chambres + garage sur la parcelle ZB 148 Les 2 parcelles constitueront une seule unité foncière Adresse Terrain : Genestes- SUBRESPOU 46600 Gignac

CERTIFICAT d'URBANISME

délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire de GIGNAC,

Vu la demande présentée le 27/05/2026 et enregistrée en mairie de **GIGNAC** sous le numéro **CUB 046 118 26 00016** par OPTIMHOME, représentée par : DAUVOIS SANDRINE demeurant : 20 RUE BARYE 19100 Brive 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 : ZB-0148, ZB-0010

Situé à : Genestes- SUBRESPOU 46600 Gignac

Précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :

-Division de la parcelle ZB 10 pour définir une surface d'environ 5200 m2 avec le terrain de tennis et construction d'une maison de plain-pied d'environ 200 m2 sur la parcelle ZB 148
Les 2 parcelles constitueront une seule unité foncière

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat approuvé en date du 07/07/2025 ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage et Patrimoine ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
Le futur projet devra s'implanter obligatoirement en zone Ua.

Le futur projet devra, par sa composition, sa volumétrie, son implantation, ses matériaux et son aménagement paysager, prendre en compte les dispositions du livret de l'unité paysagère du Causse de Martel, à laquelle il se rapporte.

Il tiendra compte en sus des dispositions du règlement de la zone Ua, A, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Paysage et Patrimoine », de l'OAP Trame Verte et Bleue.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, L.111-11, R.111-15 et R.111-27.

Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le terrain est classé pour partie en zones **Ua et A**.
Se reporter aux règlements des zones, soit en Mairie de **GIGNAC**, soit au Service ADS de la CC CAUVALDOR.

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

- **Zone de dégagement aéroport de Brive**

Le terrain est impacté par :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage et Patrimoine
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue

La commune est répertoriée dans la cartographie des zones exposées à des risques naturels ou technologiques. Des dispositions réglementaires peuvent s'appliquer aux vendeurs et aux constructeurs.
Carte disponible sur le site de géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr>.

Article 3

Un **droit de préemption** urbain simple au bénéfice de la Communauté de Communes Causses et Vallée de la Dordogne, sous réserve de délégation, est susceptible d'être exercé sur le terrain en cas de transfert de propriété.

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	OUI	OUI	SMECMVD	
Électricité	OUI	OUI	TE46	
*Assainissement	NON	NON		
Voirie	OUI	OUI		

* Si assainissement public non desservi :

Le dispositif d'assainissement sera conforme à la législation en vigueur et validé par le service compétent. Conformément à l'article R431-16- alinéa c du Code l'Urbanisme, **la future demande de permis de construire devra comprendre OBLIGATOIREMENT le document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif** au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, dans le cas où le projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une telle installation. Cette attestation sera visée par le Maire de la Commune concernée.

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 = 1,00 %
TA Départementale	Taux = 1,70 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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 :

- Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

Article 7

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

- **Déclaration préalable ou Permis d'aménager pour division foncière (création de lot(s) à bâtir) si nécessaire**
- **Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes**

Sont soumis à permis d'aménager (Art. L.441-4, R.441-4-2, Art R.421-19a, Art. L.442-1 et R.442-1 du C.urba.) :

- Tout projet constituant au minima deux (2) lots à bâtir comportant la création ou aménagement d'une voie ou des équipements (réseaux) ou des espaces communs à ces lots à bâtir.
- Création d'un (1) lot à bâtir si le terrain est situé en SPR (Site Patrimonial Remarquable), dans les abords d'un monument historique ou dans un site classé ou en instance de classement

GIGNAC, le 10/7/26

Le Maire,

Solange OURCIVAL

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de TOULOUSE, par courrier (68, rue Raymond IV, BP 7007, 31068 Toulouse Cedex) ou, à compter du 30 novembre 2018, par l'application informatique Télérecours, (accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>) dans le délai de deux mois à compter de sa date de notification.

Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit devant le Maire de la commune par courrier. Cette

N°Dossier CU0461182600016 _ CC CAUVALDOR

démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois valant rejet implicite du recours gracieux)
Pour toute demande de renseignements : CC CAUVALDOR / Service ADS Tel : 09-80-50-10-01

