


<b>REPUBLIQUE FRANCAISE</b>	<b>Dossier n° : CUB 046 240 24 S 0014</b>
<b>Commune de ROCAMADOUR</b>  	<b>Date de dépôt : 30/07/2024</b>  <b>Demandeur : WIERSMA Meindert</b>  <b>Pour : Changement de destination d'une maison en annexe d'hôtel</b>  <b>Adresse Terrain : rue de la gare LA GARE 46200 ROCAMADOUR</b>

## **CERTIFICAT d'URBANISME**

délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire de ROCAMADOUR,**

Vu la demande présentée le 30/07/2024 et enregistrée en mairie de **ROCAMADOUR** sous le numéro **CU04624024S0014** par WIERSMA Meindert demeurant : 204 Rue de la Gare 204 Rue de la Gare 46500 Rocamadour 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 : AK-0174 ;**

**Situé à : rue de la gare LA GARE 46200 ROCAMADOUR ;**

Précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en :  
**Le changement de destination d'une maison en annexe d'hôtel.**

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/03/2009, révision simplifiée 1 et 2 et modification n°1 du 13/05/2013, modification n°2 le 28/04/2014, révisé le 28/01/2018 ;

### **CERTIFIE**

#### **Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée. Une attention particulière sera portée quant à la gestion des vues directes donnant chez le voisin. Le futur projet devra, par sa composition, sa volumétrie, son implantation et les matériaux, garantir son insertion dans l'environnement proche et le paysage.**

**Il tiendra compte en sus des dispositions du règlement de la zone Uc notamment les articles 6, 7 et 11.**

**Compte-tenu de l'élaboration et de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal habitat de la Communauté de communes Causses et Vallée de la Dordogne (CAUVALDOR), il pourra être opposé un sursis à statuer à une future demande de permis de construire qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la mise en œuvre du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUIh).**

#### **Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme 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 de la commune, le terrain est classé en zone **Uc**

Se reporter aux règlements des zones, soit en Mairie de **ROCAMADOUR**, soit au Service ADS de la CC **CAUVALDOR**.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Pour information, 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		
Électricité	OUI	OUI	TE46	
*Assainissement	NON	NON		
Voirie	OUI	OUI		

**\* Ce nouvel usage du bâtiment nécessitera probablement un système d'assainissement adapté. Se rapprocher des services du SPANC de CAUVALDOR pour toutes demandes.**

### 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 :

<b>TA Communale</b>	<b>Taux = Secteur Commune 1.9 %</b>
<b>TA Départementale</b>	<b>Taux = 1.7 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	<b>Taux = 0.4 %</b>

### 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

ROCAMADOUR, le 18 SEP. 2024

Pour Madame le Maire, le 1er Adjoint délégué à l'urbanisme,

Philippe DE HOUX



*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 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 : 09-80-50-10-00