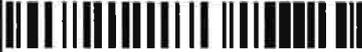


**CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL NON RÉALISABLE**

Délivré par le maire au nom de la commune

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

Mairie de PAVIE Place de la Mairie BP 70001 32550 PAVIE

|  |   |
|--|---|
| <br>C U 0 3 2 3 0 7 2 5 0 0 0 9 | <br>1 1 0 0 0 0 1 0 7 8 2 0 |
| Dossier : <b>CU 032307 25 00009</b>  | Demandeur :   |
| Déposé le : 10/02/2025   | <b>MADAME ARMENGOL NICOLE</b>   |
| Adresse des travaux : <b>RUE EUSTACHE BEAU MARCHAIS</b>  | <b>9 RUE PAUL CÉZANNE</b>   |
| <b>32550 PAVIE</b>   | <b>MOURROUSSIN</b>  |
| Références cadastrales: <b>BS0138</b>  | <b>32000 AUCH</b>   |
|  | <b>FRANCE</b>   |
| Zone UA - bastide historique.  |   |

Le Maire de Pavie,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) 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 au terrain susmentionné, et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en **La demande de certificat d'urbanisme concerne la vente du terrain à bâtir pour un projet immobilier ;**

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2017, modifié les 24 septembre 2018, 29 juillet 2020 et 22 juin 2023,

Vu le Plan de Prévention du Risques Inondation de Pavie,

Vu l'avis Favorable du service Territoire d'Énergies du Gers du 04 mars 2025,

Vu l'avis Favorable du service VEOLIA - EU du 03 mars 2025,

Vu l'avis Favorable du service SIAEP AUCH SUD du 05 mars 2025,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 24 février 2025,

Considérant qu'aux termes de l'article R 410-1 du code de l'urbanisme : « *la demande est accompagnée d'une note descriptive succincte de l'opération indiquant, lorsque le projet concerne un ou plusieurs bâtiments, leur destination et leur sous-destination définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 et leur localisation approximative dans l'unité foncière ainsi que, lorsque des constructions existent sur le terrain, un plan du terrain indiquant l'emplacement de ces constructions* » ;

Considérant que la demande porte sur un projet immobilier sans indiquer ni la destination de la future construction ni sa localisation approximative dans l'unité foncière ;

Considérant les arrêts du Conseil d'Etat du 14 octobre 1991 et du 20 juin 2016 selon lesquels le juge administratif précise que l'autorité administrative chargée de délivrer le permis de construire est tenue de refuser toute demande, même émanant de la personne bénéficiaire de la réserve, dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de cet emplacement ;

Considérant que la parcelle BS0138 est totalement couverte par l'emplacement réservé n°1, dédié à la création d'un parc de stationnement rue Beaumarchais au bénéfice de la Commune ;

Considérant que la demande n'est pas conforme à la destination de l'emplacement réservé susmentionné ;

Considérant qu'aux termes de l'article UA -1a « *Sont interdites* :

- *les constructions destinées à l'activité industrielle,*
- *les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière*
- *Les constructions et installations destinées à des entrepôts ; » ;*

Considérant que la demande ne précise pas la destination de la future construction et qu'il ne peut, par conséquent, être exclu que la future construction soit destinée à une activité industrielle, à une exploitation agricole et forestière ou à des entrepôts ;

Considérant que le projet se situe en zone bleue de Plan de Prévention du Risque Inondation de Pavie ;

Considérant qu'aux termes de l'article 4B-1.2 du PPRI « *les nouvelles constructions de bâtiments ou d'établissements sensibles et/ou abritant des personnes vulnérables sont interdites* » ;

Considérant que la demande ne précise pas la destination de la future construction et qu'il ne peut, par conséquent, être exclu que la future construction soit un bâtiment ou un établissement sensible et/ou abritant des personnes vulnérables ;

#### **ARTICLE 1 : DECISION**

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

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé .

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9,et L.111-10 R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

**Zonage :**

Zone UA - bastide historique.

**Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :**

- AC1 - Servitude pour la protection des monuments historiques.
- AC1 - Servitude pour la protection des monuments historiques : Vieux pont - Pont sur le Gers datant du XIII siècle.
- PM1 - Plans d'exposition aux risques naturels et prévisibles : Risque retrait gonflement des sols argileux: PPR RGA approuvé par arrêté préfectoral le 28 Février

à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date tacite du permis ou de la 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 :**

NEANT

|  |   |
|--|---|
| Date de transmission au Préfet ou à son délégué : 29/03/25 | Fait à Pavie, le 25/03/25<br>Le Maire,<br><br>Jean-Michel  |
|--|---|

**RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :**

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.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**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.

2014.

- PM1 - Plans d'exposition aux risques naturels et prévisibles : Plan de Prévention du Risque Inondation: Zone bleue (Identifiant GASPARD: 32DDT20140498).
- T7 - Servitude aéronautique - obstacles hors zones de dégagement : Autorisation pour hauteur supérieure à 50 m (100 m en agglomération).
- Zone contaminée par les termites ou autres insectes xylophages ou susceptibles de l'être à court terme: l'ensemble du territoire de la commune est identifié comme zone à risque dans le cadre des dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 7 janvier 2002.
- Emplacement réservé : 01 - .

#### **ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION**

Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain Simple institué par Délibération du Conseil Municipal du 15 Mars 2018.

#### **ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS**

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

| RÉSEAUX        | TERRAIN DESSERVI                                  | CAPACITÉ |              |          | DATE DE DESSERTE |
|----------------|---|----------|--------------|----------|------------------|
|                |   | Bonne    | Insuffisante | Mauvaise |                  |
| EAU POTABLE    | Le terrain est desservi par une desserte publique |          |              |          |                  |
| ÉLECTRICITÉ    | Le terrain est desservi par une desserte publique |          |              |          |                  |
| VOIRIE         | Le terrain est desservi par une desserte publique |          |              |          |                  |
| EAUX USÉES     | Le terrain est desservi par une desserte publique |          |              |          |                  |
| EAUX PLUVIALES | Non renseigné                                     |          |              |          |                  |

#### **ARTICLE 5 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME**

NEANT

#### **ARTICLE 5.1: TAXES ET REDEVANCES**

Les taxes et redevances suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

|  |       |
|--|-------|
| Taxe d'Aménagement – part communale      | 4 %   |
| Taxe d'Aménagement – part départementale | 1.5 % |
| Redevance d'Archéologie Préventive       | 0.4 % |

#### **ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition