



## CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Dossier CU 019113 25 20003	
Date de dépôt :	14/08/2025
Demandeur :	Monsieur Michel CUINET
Demeurant à :	217 Impasse des Aucubas 30900 NÎMES
Pour un terrain sis à :	30 Manzagol 19160 LIGINIAC
Cadastré :	ZS 126
Superficie :	26 127,00 m <sup>2</sup>

Vu le code de l'Urbanisme

Vu le code de l'environnement

Vu le règlement sanitaire départemental

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Haute Corrèze Communauté approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 8 décembre 2022, modifié le 11 avril 2024, modifié le 24 septembre 2024 et modifié le 12 décembre 2024.

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 24/09/2025 ;

Vu l'avis du SIVOM du Riffaud en date du 08/09/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat de la Diège en date du 05/09/2025 ;

## TERRAIN DE LA DEMANDE

Parcelle(s) du Terrain	ZS 126
Superficie cadastrale du terrain	26 127,00 m <sup>2</sup>

## OBJET DE LA DEMANDE

Demande sur la possibilité de réaliser l'opération suivante Cf article L 410-1-b du code de l'Urbanisme

- Nature : Construction d'une maison à usage d'habitation principale de 250 m<sup>2</sup>, d'un garage de 60m<sup>2</sup> et d'un abri de jardin

## RÉPONSE À LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL :

L'opération est réalisable sous réserve du respect des prescriptions et observations émises dans le présent certificat et par les personnes publiques associées.

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le 25/09/2025

ID : 019-211911300-20250925-CU0191132520003-AR



## DROIT DE PRÉEMPTION

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le 25/09/2025

ID : 019-211911300-20250925-CU0191132520003-AR



- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune.
- Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

## DISPOSITION D'URBANISME

**PLUI approuvé le 08/12/2022**

**Zone Ud et Zone N**

*Ces dispositions peuvent être consultées sur le site internet de Haute Corrèze Communauté :  
« <https://hautecorreze.fr/projets/plan-local-urbanisme-intercommunal/> »*

- Terrain supportant un bâtiment comportant un élément du patrimoine bâti protégé au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme
- Terrain comportant un élément du patrimoine naturel protégé au titre du L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- Terrain comportant un élément de prescription ponctuel à protéger au titre du L.151-19 du code de l'Urbanisme.

## NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- La commune est concernée par la loi Montagne.
- Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.
  
- Le terrain se situe dans le périmètre de protection du Monument Historique Classé par arrêté ministériel du 22 décembre 1930 de l'Eglise.
- Le terrain est situé pour partie dans le périmètre de protection du site Inscrit par arrêté ministériel du 20 Août 1952 du Lac de la Triouzoune.
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection du Site Inscrit par arrêté ministériel du 22 décembre 1988 du Saut de Juillac ;
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques inscrits par arrêté ministériel du 15 avril 1987 de l'église Notre-Dame-de-l'Assomption de Sainte-Marie-Lapanouze.
- Le terrain est situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques inscrits par arrêté ministériel du 26 janvier 1927 de la croix du cimetière de Sainte-Marie-Lapanouze.
- Le terrain est situé dans une zone de servitude relative aux ligne électriques aériennes ou enterrées de type I4.
- Le terrain est concerné par une servitude de type PM2 (Servitudes relatives aux installations classées pour l'environnement)
- AS 1 immédiat : Le terrain est situé en périmètre de protection Immédiat de captage d'eau destinée à la consommation humaine.
- AS 1 rapproché : Le terrain est situé en périmètre de protection rapproché de captage d'eau destinée à la consommation humaine.
- AS 1 zone sensible : Le terrain est situé dans la zone sensible du captage d'eau destinée à la consommation humaine

## OBSERVATION ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- Le terrain est situé dans une zone à risque :
- Zone sismique d'aléa très faible
  - Zone à risque Plomb définie par arrêté préfectoral en date du 18 Avril 2002.
  - Zone à potentiel radon de niveau 3 définie par arrêté préfectoral en date du 27 juin 2018.
- Le terrain est situé dans un secteur exposé à un phénomène **moyen - fort** de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Depuis le 1er octobre 2020, l'étude préalable est à fournir par le vendeur du terrain et à annexer à la promesse de vente (art. R. 122-6 du CCH) ; cette étude préalable ou l'étude géotechnique de conception (art. R. 122-7 du CCH) doivent être transmises au futur constructeur d'habitation et de bâtiment professionnel et habitation. Les conclusions de l'étude géotechnique, si réalisée, doivent être respectées, ou à défaut les techniques de construction décrites à l'arrêté NOR LOGL2021179A du 22 juillet 2020 paru au JORF n° 0200 du 15 août 2020. »
- Le terrain est situé dans un secteur exposé à un phénomène **faible** de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.
- Le terrain est situé en Zone Natura 2000 : Zone de Protection spéciale (Directive Oiseaux)
- Le terrain est situé en Zone Natura 2000 : Zone spéciale de Conservation (Directive Habitat) / Site d'Intérêts Communautaire
- Le terrain est situé pour partie dans une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).
- Le terrain est situé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2
- Le bâtiment n'est pas frappé d'un arrêté de péril.

## ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET RÉSEAUX

Nom du réseau	Observations	Daté du
Eau potable	Cf avis du SIVOM du RIFFAUD annexé au CU	08/09/2025
Eaux usées	Cf avis du SIVOM du RIFFAUD annexé au CU	08/09/2025
Electricité	Cf avis du Syndicat de la Diège annexé au CU	05/09/2025
Voirie	Non renseigné	

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

**Lors de la vente un certificat de conformité d'assainissement doit être produit.**

*En cas d'assainissement collectif le contrôle et le certificat émanera du Syndicat Intercommunal du RIFFAUD – 2 rue du stade – 19160 LIGINIAC – 05 55 95 91 52*

*En cas d'assainissement non collectif ce contrôle et ce certificat sera établis par le SPANC [Service Public d'Assainissement Non Collectif] Haute-Corrèze Communauté – 23 Parc d'activité du Bois Saint-Michel – 19200 USSEL – 05.87.31.00.38*

Le terrain est desservi par :

- Une voie publique départementale
- Une voie publique communale
- Une voie privée

Le futur acquéreur prendra l'attache des concessionnaires de réseaux (ENEDIS – Accueil Raccordement Electricité – 8 Allée Théophile Gramme – 87280 LIMOGES – 09 69 32 18 75, SIVOM du Riffaud – 2 rue du stade – 19160 LIGINIAC – 05 55 95 91 52) afin de définir les prescriptions techniques et administratives à mettre en œuvre pour la réalisation du projet et d'effectuer les demandes de branchement.

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle ou via le réseau d'eaux pluviales de la commune.

#### FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES À UNE OPÉRATION

L'édification de construction ou la réalisation d'opération d'aménagement est susceptible d'être soumise aux formalités administratives préalables suivantes :

- Demande de permis de construire,
- Demande d'autorisation d'aménager
- Demande de permis de démolir,
- Demande d'autorisation d'ouverture d'établissement classé,
- Demande d'autorisation environnementale
- Déclaration préalable.

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le 25/09/2025

ID : 019-211911300-20250925-CU0191132520003-AR



ATTENTION : le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme constitue un délit passible d'une amende d'un minimum de 304,90 euros. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

#### RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE (art. L431-1 et L431-3 du Code de l'Urbanisme)

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à Permis de Construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup>. Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup>, et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### RÉGIMES DES TAXES ET CONTRIBUTIONS

**Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du présent certificat :**

Les taxes et contributions suivantes ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de l'instruction de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif.

Taxe d'Aménagement Communale : NEANT

Taxe d'Aménagement Départementale : taux unique de 1 % (*Délibération du 4 Novembre 2011*)

Redevance d'archéologie préventive (*loi n°2001-44 du 17/01/2001 modifiée le 1/08/2003 et du décret n° 2004-490 du 3/06/2004*) : taux unique de 0.40%

## DURÉE DE VALIDITÉ

Une demande formulée en vue de réaliser une opération sur ce terrain, (notamment demande de Permis de Construire, d'aménager et déclaration préalable) est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne pouvant être remises en cause. Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des Tribunaux de Grande Instance, Notaires...) Prolongation de validité (ART.R410-17)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée peut être prolongée pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, doit être soit adressée au Maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal soit déposée contre décharge à la mairie.

## DÉLAIS ET VOIE DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois vaut rejet implicite).

Envoyé en préfecture le 25/09/2025  
Reçu en préfecture le 25/09/2025  
Publié le 25/09/2025  
ID : 019-211911300-20250925-CU0191132520003-AR



A LIGINIAC, le 25 septembre 2025  
Le Maire, Frédéric BIVERT



Pour toute demande de renseignements,  
S'adresser à :  
MAIRIE LIGINIAC  
Service Urbanisme  
Le Bourg  
19160 LIGINIAC  
Tél. n°0555959001  
[contact@liginiac.fr](mailto:contact@liginiac.fr)

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 25/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le 25/09/2025



ID : 019-211911300-20250925-CU0191132520003-AR