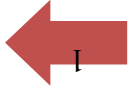


MAIRIE de MOIRAX

GUIDE d'URBANISME Conseils et recommandations



1

Vous souhaitez vous installer ou construire à Moirax.

Nous sommes heureux de pouvoir vous accueillir dans notre commune qui se trouve en **site classé** et en **site inscrit des « chutes des coteaux de Gascogne »**.

Vous bénéficiez ainsi des efforts accomplis pour garder au paysage, au bâti existant une qualité et une harmonie qui sont le fruit d'un effort de tous et du respect des règles communes.

Celles-ci relèvent :

- du site classé
- des règles d'urbanisme inscrites dans le plan local d'urbanisme (PLU)

Toutes constructions, modifications de l'existant nécessitent soit un permis de construire soit une déclaration préalable.

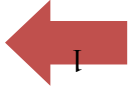
Exemples : modification de façade, modification de toiture, création d'ouvertures, création de fenêtre, construction d'une maison individuelle, construction d'une piscine, agrandissement, édification d'une clôture, construction d'un portail, création d'une fenêtre de toit, construction d'un abri de jardin, etc.

Les travaux ne peuvent commencer sans cette autorisation préalable.

Un certificat de conformité sera délivré une fois les travaux achevés.

Le non respect de ces règles vous expose à une démolition ou à la réfection à l'identique à la demande des services de l'Etat, de la commune, de tout tiers ayant vu sur ces ouvrages ou ayant un intérêt, ou d'une association chargée de la défense de l'environnement ou du site classé ainsi qu'à des sanctions pénales.

MAIRIE de MOIRAX



LE PLU :

Le règlement du PLU peut être consulté sur le site de la commune : www.moirax.com

1

Le PLU comprend des règles simples liées au zonage des zones constructibles (zones AU, UA, UB et UC), des zones agricoles (Zone A), des zones naturelles (zone N) où aucune construction ou installation provisoire n'est admise ainsi que des zones d'activités.

L'architecture doit viser l'adaptation de la construction au site afin de conserver au territoire son aspect paysagé et végétal.

Les murs et les murettes sont interdits.

Seront privilégiées les clôtures végétales doublées de grillage.

Les haies seront faites d'espèces locales et variées.

Sont interdites les haies massives à effet de mur de type « laurier » et « layland ».

Etude de sol :

La commune de Moirax se situe sur un sol argileux et argilo-calcaire.

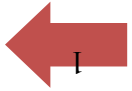
Cette caractéristique pédologique favorise les mouvements de terrains, en particulier en période de sécheresse puis au moment de la réhydratation des sols.

La commune a ainsi fait l'objet à quatre reprises (1991, 1998, 2003 et 2005) d'une reconnaissance par l'Etat de l'état de catastrophes naturelles en raison de la survenance de ce type de désordre appelé : « *mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols* ».

Ainsi, pour prévenir ces risques de mouvements de terrain, l'Etat par le canal des services préfectoraux a approuvé le 21 décembre 2006, un **Plan de Prévention des Risques – Gonflement d'argiles**- qui a classé 98 % du territoire communal en zone à risque « *gonflement d'argiles* » ; les prescriptions de ce plan devront être respectées par tout pétitionnaire envisageant une construction sur la commune. Un extrait de ce règlement est consultable sur notre site.

MAIRIE de MOIRAX

Vous trouverez ci-dessous, par ailleurs, une liste d'adresses qui vous sera utile en particulier si vous vous lancez dans un projet de construction d'une maison individuelle à usage d'habitation :



1

➤ CONSEILS GRATUITS :

1° - auprès du CAUE de L. & G (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) pour construire, aménager, agrandir, rénover, implanter, orienter, chauffer, climatiser, etc.

Les architectes conseillers, les paysagistes et les techniciens en énergie du CAUE informent et conseillent tous ceux qui veulent construire ou aménager leur habitat.

Pour obtenir ces conseils gratuits personnalisés, il convient de prendre rendez-vous au : 05.53.69.42.42 ou vous rendre directement à la Maison des Maires 9, rue Etienne Dolet 47000 AGEN

(Tél. : 05.53.69.42.42 // fax : 05.53.69.42.41 // e-mail : caue47@online.fr // site Web : www.caue47.com)

2° - auprès de l'architecte des Bâtiments de France, Madame Camille ZVENIGORODSY ou de son Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Lot et Garonne

1, rue Beauville 47000 AGEN - Tél. : 05.53.47.08.42 // Fax : 05.53.47.04.09
Ouverture au public de 8 h 00 à 17 h 30

3° - auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif du Syndicat des Eaux) pour toutes les questions en matière d'assainissement non collectif (appelé auparavant individuel).

997, avenue du Dr Jean Bru Bât. B 47000 AGEN – Tél. : 05.53.68.12.41 (ou 42, 46, 48)

Fax : 05.53.68.12.43 – e-mail : fdaepa47.spanc@wanadoo.fr)

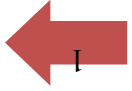
Accueil du public : lundi et jeudi de 14 h 00 à 17 h 00

mardi et vendredi de 9 h 00 à 12 h 00

4° - auprès de la D.D.E.A 47 Subdivision de l'Equipement d'Agén 1722 avenue de Colmar 47916 AGEN (Tél. : 05.53.69.33.33 // Fax : 05.53.69.33.69)

Service instructeur : Madame Christine BOUDOU : 05.53.69.34.07

MAIRIE de MOIRAX



➤ **Autres ADRESSES UTILES :**
(en particulier pour toutes les demandes de raccordement aux différents réseaux)

1

- **VEOLIA Eau :**
1456, avenue de Colmar BP 153 47005 AGEN Cedex (agence locale)

Tél. : 0 811 902 903 du lundi au vendredi de 8 h 00 à 19 h 30
et le samedi de 9 h 00 à 12 h 00
Site web: www.generale-des-eaux.com

- **ERDF :**
Secteur Aquitaine
ARE Aquitaine
5, avenue Alsace Lorraine
BP 549
65 005 TARBES Cedex

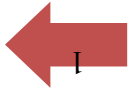
Tél. : 08 10 05 56 93 / Fax : 05.62.56.39.40

Erdf-are-aquitaine@erdfdistribution.fr

- **France Telecom :** 26, rue Molinier 47000 AGEN
Tél. : 10 14 ou 0 800 10 14 47

➤ Attention, pas de desserte gazière sur l'ensemble du territoire communal.

MAIRIE de MOIRAX



Les TAXES d'urbanisme :

Attention, lors de l'évaluation financière de votre projet de construction, il faudra prendre en compte l'acquittement de trois taxes.

1

En effet, toute construction est assujettie au paiement de trois taxes :

- la **T.L.E.** (Taxe Locale d'Equipement) dont le taux - fixé par les communes - est de 2.75% à Moirax.
Son montant – qui dépend, entre autres, de la SHON du bâtiment - est estimé par la DDEA et figure sur l'autorisation de DP ou de PC.

Son paiement :

Il s'effectue 18 mois après l'obtention du PC et éventuellement 36 mois après cette obtention s'il y a une deuxième échéance.

*Par ailleurs, si vous bénéficiez d'un prêt PLA, d'un prêt PLUS ou prêt à taux zéro, vous avez quinze mois après la date de la délivrance de votre permis de construire pour faire parvenir votre attestation à la DDEA pour obtenir **un dégrèvement***

- la **T.D.E.N.S** (Taxe Départemental des Espaces Naturels Sensibles) qui est perçue par le Département
Son calcul est le suivant : $0.5 \times \text{SHON}$
- la taxe départementale pour le **CAUE**
Son calcul est le suivant : $0.3 \times \text{SHON}$