



CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

Délivré par le maire au nom de la commune

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

Mairie Le Donjon 1 Lot. Le Plessis 03130 Le Donjon

<p><u>Dossier</u> : CU 003103 23 A0021 <u>Déposé le</u> : 26/06/2023</p> <p><u>Adresse des travaux</u> : 9 RUE EMILE GUILLAUMIN 03130 LE DONJON</p> <p><u>Références cadastrales</u>: 000AK0380 - 1707 M²</p> <p><u>DESCRIPTIF DU PROJET</u> : DIVISION PUIS VENTE D'UN TERRAIN EN VUE DE CONSTRUIRE</p>	<p><u>Demandeur</u> :</p> <p>MADAME GENAUD FRANÇOISE 9 RUE EMILE GUILLAUMIN</p> <p>03130 LE DONJON FRANCE</p>
---	---

Le Maire de Le Donjon,

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 22/06/2006, modifié les 10/06/2008, 19/05/2009, 01/09/2009, 25/11/2010, 01/07/2011, 03/02/2012, 10/04/2012, 28/08/2012, 20/05/2015, 16/07/2015, mis à jour le 31/08/2017

Vu la demande présentée le 26/06/2023 par Mme GENAUD Françoise, en vue d'obtenir 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 à un terrain :

- cadastré AK 380
- situé 9 rue Emile Guillaumin
- d'une superficie de 1707m²

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 division puis vente d'un terrain en vue de construire

Vu l'avis favorable avec réserves du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 30/06/2023 ci-joint

Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS instruit pour une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé en date du 17/08/2023 ci-joint

Vu l'avis favorable de l'UTT Lapalisse/Vichy en date du 08/09/2023

Considérant l'article R. 410-12 du code de l'urbanisme qui dispose qu'à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme qui a exclusivement les effets d'un certificat d'urbanisme de simple information

Considérant les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain le 26/08/2023, terme du délai d'instruction fixé pour la présente demande

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Le présent certificat est établi en application des règles d'urbanisme, de la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que des limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain le 26/08/2023, soit deux mois après le dépôt de la demande.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé en zone UC du PLU dont règlement ci-joint.

En plus du règlement de la commune, 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

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

- zone d'aléa fort de retrait-gonflement des sols argileux

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain (DPU) simple au bénéfice de la commune.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer à la mairie une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée. L'absence de DIA conduirait à la nullité de la vente.)

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS OU PRÉVUS

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

- **Electricité : Desservi**

- **Voirie : Desservi**

Un nouvel accès pourra être créé.

- **Assainissement : Desservi**

Le réseau est de type séparatif.

La construction d'un branchement est nécessaire, il faudra voir avec la Commune pour le raccordement.

Il faudra vérifier la possibilité du raccordement gravitaire.

- **Eau Potable : Desservi**

La construction d'un branchement est nécessaire, il faudra demander un devis au SIVOM.

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

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	2.00 %
Taxe d'Aménagement – part départementale	1.24 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0.40 %

ARTICLE 5.2 : PARTICIPATIONS

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 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 :

NÉANT

ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Déclaration préalable pour division
- Permis de construire pour maison individuelle

ARTICLE 7 : AVIS OU ACCORD DES SERVICES DE L'ÉTAT

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords préalables du Ministre ou de son délégué :

- Néant

Fait à Le Donjon, le 8 ~~Septembre~~ 2023

M le Maire

Guy LABBE



Pour le Maire
L'Adjoint,

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

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). 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).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période 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.

