



LE DONJON

DIRECTION DE L'URBANISME

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

Dossier : CU 003103 23 A0032 Déposé le : 18/09/2023 Nature des travaux : Construction d'un garage et d'une piscine Adresse des travaux : 42 RUE VICTOR HUGO 03130 LE DONJON Références cadastrales: 000AM0297, 000AM0300 - 4509 M ²	Demandeur : CORINNE CHALIN CORINNE CHALIN CAPIFRANCE REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR GRONDIN LUDOVIC 19 RUE MARIE-ANGÈLE CLÉRET 03130 MONTCOMBROUX LES MINES
--	--

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 18/09/2023 par CORINNE CHALIN CAPIFRANCE représentée par M. GRONDIN Ludovic en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme en application de l'article L. 410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain :

- cadastré AM 297 et AM 300
- situé 42 Rue Victor Hugo
- d'une superficie de 4509 m²

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 construction d'un garage et d'une piscine.

Vu l'avis favorable du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 25/09/2023 ci-joint

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 27/09/2023 ci-joint

Vu l'avis favorable avec réserves de l'UTT Lapalisse/Vichy en date du 27/10/2023 ci-joint

Vu l'avis favorable de GRT Gaz en date du 01/12/2023

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'administration 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 18/11/2023, terme du délai d'instruction fixé pour la présente demande

CERTIFIE

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 18/11/2023, soit deux mois après le dépôt de la demande.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé en zone Ub et AU 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 moyen de retrait-gonflement des sols argileux

Le projet est situé en dehors des servitudes d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz haute pression.

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain se situe 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 la 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

Ce projet concerne la construction d'un garage raccordé à l'installation électrique de l'habitation existante et n'a donc pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.

- Eau Potable : Desservi

- Assainissement : Desservi

- Voirie : Desservi

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 ou permis de construire en fonction de l'emprise au sol du garage

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 12 décembre 2023.

M le Maire

Guy LABBE



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.

