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 24 A0025** Déposé le : 09/08/2024 Adresse des travaux : **11 RUE ROBERT GANTHERET 03130 LE DONJON** Références cadastrales: **000AM0100 - 8148 M²**	Demandeur : **MONSIEUR BENHASSIME BOUFELDJA** **11 RUE ROBERT GANTHERET** **03130 LE DONJON**

Le Maire de Le Donjon,

Vu la demande présentée le 09/08/2024 par M. BENHASSINE Boufeldja 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 au terrain :

- Cadastré AM 0100
- Situé 11 rue Robert GANTHERET
- D'une superficie de 8148 m²

En 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 maison individuelle**

Vu l'avis favorable avec réserves d'ENEDIS en date du 20/08/2024, ci-joint

Vu l'avis favorable avec réserves du SIVOM-Val de Besbre compétences eau et assainissement en date du 20/08/2024, ci-joint

Vu l'avis favorable avec réserves de l'UTT- Lapalisse- Vichy en date du 05/09/2024, c-joint

CERTIFIE

ARTICLE 1 : DÉCISION

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

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 en zone Uc et Au du PLU dont le règlement ci-joint.

En plus du règlement de la 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 grévé des servitudes d'utilité publique et contraintes suivantes :

- Zone d'aléa moyen de retrait gonflement des sols argileux

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de préemption urbaine (DPU) 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 comporte 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 :

Électricité :

Pour une installation qui relève d'un branchement pour particulier, compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, il est estimé que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.
Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de
l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.
Il est rappelé que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Eau potable

Le réseau d'eau potable passe au droit du projet. La construction d'un branchement est nécessaire, il conviendra de demander un devis au SIVOM- Val de Besbre.

Assainissement

Le projet est en zone d'assainissement non collectif. Une installation autonome est à prévoir sur la parcelle.

Remarque :

Le réseau d'assainissement séparatif est à 35 m linéaire. Une extension de ce réseau serait possible, sans garantir toutefois un raccordement gravitaire du ou des bâtiments futurs selon l'implantation.

Voirie :

L'Unité Technique Territoriale de Lapalisse -Vichy, préconise un accès au projet au plus proche de la parcelle voisine n°810. Les branchements aux différents réseaux devront faire l'objet d'une concertation afin de minimiser l'impact sur les chaussées. Les travaux devront faire l'objet d'une permission de voirie demandée au gestionnaire de voirie. Les eaux pluviales de la parcelle devront être canalisées. Aucun rejet ne sera toléré sur la route départementale.

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 :

NEANT

ARTICLE 6 : FORMALITÉS ADMINISTRATIVES

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

- Permis de construire pour maison individuelle (PMI).

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 17 septembre 2024.

M le Maire

Guy LABBE

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux article 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.