



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

<p>Dossier : CU 003103 24 A0030</p> <p>Déposé le : 30/09/2024</p> <p>Description du projet : Construction d'un garage</p> <p>Adresse des travaux : 15 CHEMIN DES BERNARDS 03130 LE DONJON</p> <p>Références cadastrales: 000AM0350 - 1585 M²</p>	<p>Demandeur :</p> <p>MONSIEUR MELET RICHARD 15 CHEMIN DES BERNARDS 03130 LE DONJON</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 30/09/2024 par M.MELET Richard 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, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété applicables à un terrain :

- cadastré AM 350
- situé 15 chemin des Bernards
- d'une superficie totale de 1585 m²

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 08/10/2024, ci-joint

Vu l'avis favorable du SIVOM Vallée de la Besbre compétence eau et assainissement, en date du 02/10/2024, ci-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 du PLU dont le règlement ci-joint.

En plus du règlement, 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 et contraintes suivantes :

- Emplacement réservé n°2 : Elargissement à 6 m rue des Bernards
- PPR - RGA : Aléa Moyen

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 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 : 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. Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme.

Toutefois, il est précisé que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne et traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

- Eau potable : desservi

Le réseau d'eau public passe au droit de la parcelle. Le branchement pour particulier est en service sur la parcelle.

- Assainissement : desservi

Le projet est en zone d'assainissement non collectif. Une installation autonome conforme existe sur la parcelle. Cependant, une ventilation secondaire avec extracteur d'air de 40 cm au-dessus du faîtage est à prévoir.

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 :

- un permis de construire pour la construction d'un garage d'une superficie totale supérieur à 40 m²
- une déclaration préalable pour la construction d'un garage d'une superficie totale inférieure à 40 m²

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 16/10/2024

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.