





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

 C U 0 0 3 1 0 3 2 2 0 0 3 5	 1 1 0 0 0 0 2 4 4 0 9
Dossier : CU 003103 22 00035	<u>Demandeur :</u>
Déposé le : 27/09/2022	MONSIEUR THEVENIN SERGE
<u>Adresse des travaux :</u> LES VIGNES	LES BERNARDS
03130 LE DONJON	
<u>Références cadastrales:</u> 000AK0021	03130 LE DONJON
<u>Descriptif du projet :</u> PROJET VENTE DE TERRAIN	FRANCE
	<u>Demandeur(s) co-titulaire(s) :</u> - - - -
Zone Uc: Uc : Zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement	

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 d'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 susmentionné, 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 : **Division de terrain pour projet vente de terrain ;**

Vu la situation des terrains en zone Uc de la commune 'zone correspondant à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma directeur d'assainissement'

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 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 27/11/2022, terme du délai d'instruction fixé pour la présente demande

Vu le courrier de ENEDIS Auvergne en date du 04/10/2022 instruit avec une puissance de raccordement de 12 kVa en monophasé ou à 36 kVa en triphasé, informant de la nécessité de procéder à **des travaux d'extension afin d'alimenter les lots B et C (ci-joint)**

Vu le courrier favorable avec réserves du SIVOM Vallée de la Besbre en la desserte des terrains par le réseau d'eau potable (ci-joint)

Vu le courrier du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 28/09/2022 relatif à la situation des terrains en zone d'assainissement non collectif (ci-joint)

ARTICLE 1 : DECISION

Les terrains objet de la demande peuvent être utilisés 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 27/11/2022, soit deux mois après le dépôt de la demande.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au droit du terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

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 27/11/2022, 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 dans une commune dotée du document d'urbanisme susvisé .

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

Zonage :

Zone Uc: Zone correspond à l'extension urbaine contemporaine où l'assainissement reste individuel selon les spécifications du Schéma Directeur d'Assainissement

Servitudes d'Utilité Publique et Contraintes :

PPR - RGA : Aléa Fort
Zone de sismicité faible

ARTICLE 3 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption simple au profit 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


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 (DP) pour division de terrain hors périmètre protégé et sans travaux communs
- Demande de permis de construire (PC) 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

Date de transmission au Préfet ou à son délégué :	Fait à Le Donjon, le <i>11 janvier 2023</i> M le Maire Guy LABBE 
---	---

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

La présente décision est transmise au représentant de l'état dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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.

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

Réseaux	Desserte	Desservi : capacité	Observations
Eau potable	Lot A - parcelle AK 21 - desservi Lot C et C - parcelle AK 21 - desservi sous réserve de faire procéder à un branchement		Devis à demander au gestionnaire
Eaux pluviales	Non desservi		
Eaux usées	Non desservi		Assainissement non collectif nécessaire
Electricité	Desservi pour le lot A pour une puissance de 12 kVa en monophasé ou 36 kVa en triphasé Non desservi pour les lots B et C		
Voirie	Desservi		

Les terrains n'étant pas raccordable à un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur devra être installé pour les eaux usées. L'accord du gestionnaire devra être joint à la demande de permis de construire.

Pour les lots B et C, l'extension du réseau public n'étant pas prévue, la construction sera subordonnée à un raccordement individuel pour le réseau pour le réseau d'électricité. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

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)