

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE De Saint-Étienne-l'Allier

DOSSIER : N° CU 027 538 19 L0026

Déposé le : **10/08/2019**

Demandeur : **SAS BIAS IMMOBILIER ET
ENTREPRISE** représenté par Monsieur
LESUEUR Kévin

Nature des travaux : **Maison individuelle**

Sur un terrain sis à : **Chemin des Pieutterie à
Saint-Étienne-l'Allier (27450)**

Référence(s) cadastrale(s) : **AB 108**

CERTIFICAT D'URBANISME

NON REALISABLE

prononcé au nom de la commune De Saint-Étienne-l'Allier

Le Maire de la Commune De Saint-Étienne-l'Allier

Vu la demande présentée le 10/08/2019 par SAS BIAS IMMOBILIER ET ENTREPRISE, 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 AB 108
- situé **Chemin des Pieutterie à Saint-Étienne-l'Allier (27450)**

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réalisation d'une maison individuelle ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 05/07/2012, modifié le 08/02/2019 ;

Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie adopté en date du 01/03/2017 ;

Considérant l'article R410-1 du code de l'urbanisme, la localisation, la superficie et les références cadastrales du terrain doivent être précisées dans la demande de certificat d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des parcelles de l'unité foncière ne sont pas précisées dans la demande de certificat d'urbanisme opérationnel ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

– AC1- MONUMENTS HISTORIQUES Servitudes de protection des abords des monuments historiques

Article 3

Le terrain est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Article 4

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (DPU) par la délibération du 05 JUILLET 2012

Article 5

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité	Vers le
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne	
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi		
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne. Le projet nécessite un simple branchement à la charge du bénéficiaire.	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne	

ACCÈS

Les portails d'accès seront en retrait de 5 mètres avec des pans coupés à 45°.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront restituées en milieu naturel à l'intérieur de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur la voie publique ou sur le fonds voisin.

DÉFENSE INCENDIE

Les moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie doivent être assurés par la commune conformément à l'arrêté préfectoral du 03 janvier 2000 article 5.

RÉGLEMENTATION THERMIQUE

Le permis de construire devra comporter l'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme)

TAXE D'AMENAGEMENT

Le futur constructeur est informé qu'il sera redevable de la Redevance d'archéologie Préventive (R.A.P.) et de la Taxe d'Aménagement qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives).

Se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

DIVERS

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KVA .
- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet, la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 4.50 %
TA Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 7

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 permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de 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 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- déclaration préalable

Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 10/10/2019.

Saint-Étienne-l'Allier, le 08/11/2019
Le Maire, JC BEAUCHÉ



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

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

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

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.