

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint-Étienne-l'Allier

Envoyé en préfecture le 10/07/2024	Reçu en préfecture le 10/07/2024	
DOSSIER : N° CU 027	Publié le	
Déposé le : 26/03/2024	ID : 027-212705388-20240710-CUB24L0006-AI	
Demandeur : BIAS IMMOBILIER		
Nature des travaux : Division de deux parcelles pour la réhabilitation de bâtiments existants et changement de destination en habitation		
Sur un terrain sis à : 959 Rue des Parfondins à Saint-Étienne-l'Allier (27450)		
Référence(s) cadastrale(s) : 538 ZE 20, 538 ZE 21		

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré
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 26/03/2024 par BIAS IMMOBILIER, 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 538 ZE 20, 538 ZE 21
- situé 959 Rue des Parfondins 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 division de deux parcelles pour la réhabilitation de bâtiments existants et changement de destination en habitation ;

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 et le 26/05/2023 ;

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

Vu l'avis du Maire en date du 16/04/2024 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

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

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. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Article 3

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	De
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne
Eaux pluviales	Le terrain n'est pas desservi	
Eaux usées	Le terrain n'est pas desservi	
Electricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	Bonne

ACCÈS

L'accès existant est à conserver avec un retrait de 5 mètres minimum de la rive de chaussée et des pans coupés à 45°.

La clôture devra être implantée par rapport à l'alignement de fait.

Si l'accotement est en herbe, la structure de l'entrée supportant la circulation devra être renforcée.

Les eaux pluviales devront être traitées sur la parcelle, sans rejet vers la route départementale.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type non collectif.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

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.

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 2,50 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

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 4

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le

ID : 027-212705388-20240710-CUB24L0006-AI



Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'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 5

Observations et prescriptions particulières :

Seuls les lots A et B peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Saint-Étienne-l'Allier, le 10/07/2024

Le Maire,

Jean-Charles BEAUCHÉ



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le



ID : 027-212705388-20240710-CUB24L0006-AI