

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune Saint-Étienne-l'Allier

LRAR JA 179 953 9919 4

|                                                                                      |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| DOSSIER : N° CU 0                                                                    | Envoyé en préfecture le 03/09/2024        |
| Déposé le : 25/06/2024                                                               | Reçu en préfecture le 03/09/2024          |
| Demandeur : Monsieur HEGO Samuel                                                     | Publié le                                 |
| Nature des travaux                                                                   | ID : 027-212705388-20240903-CUB24L0010-AI |
| construction d'une maison, création d'une entreprise                                 |                                           |
| Sur un terrain sis à : 1163 Rue de la Cour Delaunay à Saint-Étienne-l'Allier (27450) |                                           |
| Référence(s) cadastrale(s) : 538 ZM 53                                               |                                           |

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 25/06/2024 par Monsieur HEGO Samuel, 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 ZM 53
- situé 1163 Rue de la Cour Delaunay 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 un changement de destination, la construction d'une maison, et la création d'une entreprise ;

**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 18/06/2024 ;

**Considérant** que la demande porte sur un changement de destination, la construction d'une maison, et la création d'une entreprise, sur un terrain situé 1163 Rue de la Cour Delaunay à Saint-Étienne-l'Allier (27450), en secteur N et A du Plan Local d'urbanisme ;

**Considérant** que selon l'article N-1 du Plan local d'urbanisme, toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article N-2 sont interdites ;

**Considérant** que les constructions nouvelles à usage d'habitation ne font pas partie des constructions mentionnées à l'article N-2 ;

**Considérant** que la création d'une entreprise ne fait pas partie des constructions mentionnées à l'article N-2 ;

**Considérant** que selon l'article N-2 du Plan Local d'Urbanisme, les changements de destinations sont autorisés à condition que le bâtiment soit repéré au plan de zonage ;

**Considérant** que le bâtiment en question n'est pas repéré au plan de zonage comme pouvant changer de destination ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

Le terrain est situé en partie en secteur A et 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

Le terrain est situé en zone humide.

Envoyé en préfecture le 03/09/2024  
Reçu en préfecture le 03/09/2024  
Publié le  
ID : 027-212705388-20240903-CUB24L0010-AI



Article 4

La situation des équipements est la suivante :

| RESEAUX        | Desserte                                          | Desservi : Capacité |
|----------------|---------------------------------------------------|---------------------|
| 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               |

Article 5

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.

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

Article 6

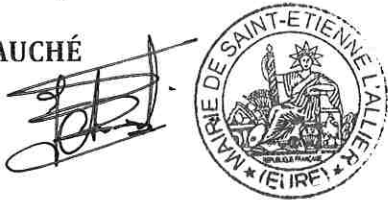
Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision 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

Saint-Étienne-l'Allier, le  
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.