

SLOW

COMMUNE DE SAINT-ÉTIENNE-L'ALLIER**CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Référence dossier :	CU 027 538 26 00001
Demande déposée le :	24/01/2026
Par :	Madame VUYLSTEKE Sandrine
Sur un terrain sis :	198 IMP D'AUVILLIERS à Saint-Étienne-l'Allier (27450)
Cadastré :	538 B 199, 538 B 218, 538 B 219, 538 B 59
Superficie :	5714 m ²
Opération projetée :	Reconstruction à l'identique en cas de sinistre

Le Maire de Saint-Étienne-l'Allier,

Le présent certificat d'urbanisme indique en application de l'article L.410-1 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 et précisant s'il peut être utilisé pour la réalisation de l'opération susvisée.

- Vu** la demande présentée le 24/01/2026 par Madame VUYLSTEKE Sandrine ;
- 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 10/02/2026 ;

CERTIFIE**Article 1 : Réponse sur la faisabilité de l'opération**

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

Article 2 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

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.

Article 3 : Servitudes et limites administratives au droit de propriété

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 4 : Droit de préemption

Le terrain est situé en zone de non soumise au droit de préemption.

Article 5 : Equipements publics

La situation des équipements est la suivante :

EAU POTABLE

Le terrain est desservi par une desserte publique.

ELECTRICITE

Le terrain est desservi par une desserte publique au stade du certificat d'urbanisme.

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.

ACCÈS

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

DÉFENSE INCENDIE

Les moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie doivent être assurés par la commune conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) adopté en date du 01/03/2017.

RÉGLEMENTATION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Le permis de construire devra comporter l'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale (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

SLOW

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire 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 : Taxe et redevance applicables aux constructions en date du présent certificat

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 7 : Formalités préalables nécessaires à la réalisation du projet

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

- Demande de permis de construire

Article 8 : Durée de validité du présent certificat d'urbanisme

En application de l'article R. 410-12 du Code de l'Urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 24/03/2026 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.

Saint-Étienne-l'Allier, le 09/06/2026

Le Maire,

Jean-Charles BEAUCHE



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.

