
Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)

DEMANDE N°CU 71105 22 S0165, déposée le 11/10/2022

De : Madame Marie-Dominique LABRUYERE

Demeurant : 48 rue du perthuis 71850 CHARNAY-LES-MACON

Sur un terrain situé : 48 rue du perthuis, 71850, CHARNAY-LES-MACON

Parcelle(s) : AA60, AA33, AA61, AA62

Le Maire de CHARNAY-LES-MACON,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme susvisée,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L410-1, R410-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13 décembre 2010, modifié les 02 décembre 2012 et 18 décembre 2013, révisé le 29 juin 2015, modifié le 07 novembre 2016 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 14 octobre 2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de MBA/ Direction du Grand Cycle de l'Eau au titre de l'assainissement et des eaux pluviales en date du 21 octobre 2022 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de MBA/ Direction du Grand Cycle de l'Eau au titre de l'eau potable en date du 14 novembre 2022 ;

CERTIFIE

Article 1

Le présent certificat précise les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain objet de la demande.

D'autre part, les articles ci-après vous indiquent si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération que vous envisagez, à savoir la construction d'une petite maison d'habitation à l'endroit indiqué sur le plan de situation

Article 2

L'opération visée ci-dessus **est réalisable** sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées ci-après. Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités suivantes devront être accomplies :

- Déclaration préalable (lotissement non soumis à permis d'aménager) le cas échéant
- Demande de permis de construire (la construction ne pourra être autorisée que dans la partie du terrain située en zone UC)

Article 3

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- A : Zone agricole

Zone A (agricole) : La zone A est une zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger intégralement en raison de la valeur agricole des terres.

Elle comprend un secteur As, zone agricole stricte protégée pour ses qualités paysagères.
Le changement de destination des bâtiments agricoles n'est pas autorisé.

- UC : Zone urbaine

La zone UC couvre les quartiers extérieurs généralement en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

Elle comprend les secteurs :

- UCa correspondant à la Cité des Ecoles,
- UCb correspondant au hameau de Verneuil.

Selon les dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 4

Equipements publics existants ou prévus :

Type d'équipement	Equipement	Date de mise en service	Capacité	Commentaires
Assainissement EU	Desservi par le réseau public d'assainissement Eaux Usées			Les eaux usées de la future construction devront rejoindre le réseau unitaire situé rue du Perthuis. Les eaux usées et pluviales devront être séparées en limite de propriété. La gestion des eaux pluviales devra être priorisée à la parcelle (infiltration, irrigation, etc.). Une étude hydraulique déterminant la perméabilité du terrain devra être réalisée pour permettre le dimensionnement du dispositif de diffusion/rétention.
Eau potable	Desservi par le réseau public d'eau potable			Réseau suffisant rue du Perthuis. Une servitude de tréfonds devra être prévue pour le branchement via les parcelles privées.
Electricité	Desservi par le réseau public d'électricité			
Voirie	Desservi par une voirie publique			

Selon les dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme, l'autorisation pourra également, avec **l'accord du demandeur** et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service

public d'eau potable ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce **raccordement n'excède pas cent mètres** et que les réseaux correspondants, **dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet**, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Article 5

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (en bordure de voie)
- PT1 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques
- T5 - Servitudes aéronautiques - Servitudes de dégagement (aérodrome civil et militaire)

Article 6

Droit de préemption et autres périmètres affectés au dossier :

Libellé court	Commentaire	Détail
Sismicité	Zone 2 : Aléa faible	
DPU	Ensemble des zone U et AU	

Article 7

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

- Taxes

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, part communale au taux de 5%
- Taxe d'aménagement, part départementale au taux de 1.3%
- Redevance d'archéologie préventive au taux de 0.4%

- Participations

Les participations listées à l'article L332-6 du code de l'urbanisme 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 décision 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.

Fait à CHARNAY-LES-MACON

Le 17 NOV. 2022

Le Maire,

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué
Patrick BUHOT

Délai de recours

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. 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 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.

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.

Service Urbanisme
Mairie de Brest
20000 BREST