

---

Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)

**DEMANDE N°CU 71105 24 S0015, déposée le 25/01/2024**

De : Monsieur Rachid HARKANI

Demeurant : 805 Route de Davayé 71850 CHARNAY-LES-MACON

Sur un terrain situé : 805 Route de Davayé, 71850, CHARNAY-LES-MACON

Parcelle(s) : AW125

---

**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 et le 18 septembre 2023 ;

Vu la consultation de MBA - Direction du grand cycle de l'eau au titre de l'assainissement et des eaux pluviales en date du 29 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable d'Enedis en date du 30 janvier 2024 ;

Vu l'avis favorable de MBA - Direction du grand cycle de l'eau au titre de l'eau potable en date du 15 février 2024 ;

Considérant que le projet se situe sur les limites séparatives du terrain ;

Considérant que les terres du terrain ne nécessitent pas d'être soutenues ;

Considérant que le projet doit respecter les prescriptions de l'article UC11 du plan local d'urbanisme, notamment les paragraphes 6.1 et 6.2 ;

Considérant qu'aux termes de l'article UC11 du plan local d'urbanisme, notamment au regard du paragraphe 6.1, les clôtures sur voies publiques et privées seront constituées d'un mur continu d'une hauteur maximum de 1,60m enduit dans la même tonalité que le bâtiment principal, ou de 2m de hauteur maximum lorsque le mur est en pierres ou qu'il est recouvert d'un parement en pierres ;

Considérant que le mur projeté prévoit une hauteur de 2m mais que les matériaux projetés ne sont pas précisés ;

Considérant que les dispositions de l'article UC11 du plan local d'urbanisme, notamment celles du paragraphe 6.1, ne peuvent pas être interprétées afin de statuer ;

## **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'un mur de soutènement d'une hauteur de 2m sur la limite de propriété ainsi que sur environ 2m sur les bordures du terrain.

## Article 2

L'opération visée ci-dessus **n'est pas réalisable**.

## Article 3

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

- 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
Voirie	Desservie			
Electricité	Desservi			
Eau Potable	Desservi			
Assainissement	Desservi			

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 :

- 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
DPU	Ensemble des zone U et AU	
Sismicité	Zone 2 : Aléa faible	

## 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 14 MARS 2024

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.