

Demande déposée le 29/02/2024**N° CU 003 042 24 V0008**Par : **Madame BOUQUIER Isabelle**Demeurant à : **90 rue des Gabillons
78290 CROISSY SUR SEINE**

Représenté par :

Sur un terrain sis à : **5093 le Plait
03120 LE BREUIL**Cadastré : **42 AD 58, 42 AD 59****Superficie : 6205 m²****Arrêté n°2024-032****Le Maire au nom de la commune**

Le Maire de LE BREUIL

VU la demande présentée le 29/02/2024 par Madame BOUQUIER Isabelle, 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 :

- o cadastré 42 AD 58, 42 AD 59
- o situé 5093 le Plait - LE BREUIL (03120)

et précisant, en application de l'article L.410-1 b) si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la viabilisation d'un terrain agricole (parcelle AD 59) et l'agrandissement d'une habitation (parcelle AD 58) ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/06/2009 et modifié comme suit : révision simplifiée n°1 et modification n°1 le 22/06/2011, modification simplifiée n°1 le 30/11/2011, mise à jour n°1 le 19/12/2011, révisions simplifiées n°2 à 10 le 03/09/2013 puis le 29/11/2013, modification n°2 et mise à jour n°2 le 03/09/2013, mise à jour n°3 le 06/10/2014, modification simplifiée n°2 le 27/04/2015, modification simplifiée n°3 le 02/06/2016, mise à jour n°4 le 12/10/2017, modification simplifiée n°4 le 24/07/2018, mise en compatibilité n°1 le 18/12/2018, mise en compatibilité n°2 le 24/09/2020, mise en compatibilité n°3 le 15/07/2021 et mise en compatibilité n°4 le 27/09/2022, modification simplifiée n°5 le 29/06/2023, révision générale du PLUi prescrite le 04/03/2021 ;

VU l'avis d'ENEDIS en date du 15/03/2024 (ci-joint), pour le raccordement au réseau public de distribution d'un branchement pour particulier, précisant que :

« Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

« Pour information : Nous tenons également à vous informer que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre. » ;

VU l'avis du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 05/03/2024 précisant que : *« le réseau public d'eau potable passe au droit du projet et que le branchement de la parcelle AB 58 est en service et que la construction d'un branchement est nécessaire pour la parcelle AB 59 (demander devis au SIVOM) ».*

VU l'avis du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 05/03/2024 précisant que : *« le projet est situé en zone d'assainissement non collectif, une installation autonome non-conforme existe (pour la parcelle 58) et qu'une installation autonome est à prévoir (pour la parcelle AB 59) » ;*

VU l'avis favorable du gestionnaire de Voirie, la Commune du Breuil en date du 29/02/2024 ;

VU le plan de localisation du projet joint à la demande du présent certificat d'urbanisme ;

VU le règlement de la zone A du PLUi, en particulier l'article A1 : occupations du sol interdites qui mentionne comme prohibés :

« - Toutes les occupations, utilisations et constructions non liées à une exploitation agricole ou non visées à l'article A2.

- Les changements de destination. » ;

VU le règlement de la zone A du PLUi, en particulier l'article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des dispositions particulières, qui stipule que sont possibles sous conditions :

« - Les campings à la ferme ;

- Dans le respect de la réglementation les concernant, les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole ;

- L'extension des bâtiments existants, leur aménagement ou leur reconstruction ainsi que la construction des bâtiments annexes qui leur sont liés ;

- Les changements d'affectation des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient destinés à l'extension d'un bâtiment contigu affecté à l'habitation ;

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre et sous réserve [...];

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public [...];

- Les installations productrices d'électricité à partir d'énergie renouvelable [...];

- Les constructions ou réalisations d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public et dont les implantations seraient commandées par les impératifs de l'exploitation ferroviaire ;

- Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux ;

- Les cabanes ou abris réservés exclusivement à la pêche ou à la chasse sous condition [...];

- La transformation ou la construction de bâtiments nécessaires à des activités entrant dans le prolongement de la production agricole (transformation, commercialisation des produits, hébergement et accueil à la ferme...) » ;

CONSIDERANT que le terrain (parcelle AD 59) est situé en zone A ;

CERTIFIE :

Article 1

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

Le projet d'extension de la maison d'habitation existante sur la parcelle AD 58 est Réalisable.

Le projet de viabilisation de la parcelle AD 59 située en zone agricole est non Réalisable.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L 111-8, art. R.111-2 – R 111-4 - R 111-20 à R 111-27

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- **Zone Uh** – Zone à dominante d'habitat à tissu continu ou discontinu (assainissement individuel).
- **Zone A** – zone agricole.

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

Le terrain peut actuellement être utilisé pour l'opération décrite dans la demande. Toutefois, la Communauté de Communes « Pays de Lapalisse » a par délibération du Conseil Communautaire, en date du 04/03/2021, prescrit **la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**. Une enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique du projet de révision sera bientôt prescrite.

Considérant que le Conseil Municipal a pris acte le 22 décembre 2022, conformément à l'article L153.12 du Code de l'Urbanisme, de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclaration préalable conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme.

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain par la délibération en date du 18 juin 2009 au bénéfice de la communauté de communes « Pays de Lapalisse ».

Article 4

La situation des équipements est la suivante :

Réseaux	Desserte	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique	OUI	SIVOM	
Assainissement	Le terrain est en zone d'assainissement non collectif	OUI	ANC	
Électricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	OUI	ENEDIS	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique	OUI	Maire	

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 en % :	2
--------------------	---

- Taxe d'Aménagement Départementale

Taux en % :	1,24
--------------------	------

- Redevance d'Archéologie Préventive

Taux en % :	0,40
--------------------	------

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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 :

- Taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles : délibération du 4 novembre 2009 (applicable à compter du 1^{er} février 2010).

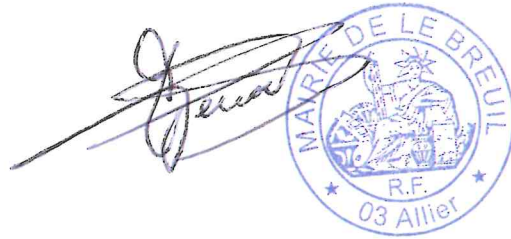
- Délibération pour PVR

Article 7

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

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- déclaration préalable pour division foncière

Fait à LE BREUIL, Le 8 avril 2024
Le Maire
(Nom, prénom et qualité du signataire)



NOTA :

- Votre projet est situé en zone de sismicité de niveau 2
- Votre projet est situé en zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux qui nécessite de prendre des précautions telles que décrites dans la fiche jointe. Une première étude géotechnique devra être réalisée préalablement à la vente du terrain (à la charge du vendeur) et une seconde à la conception du projet (à la charge de l'acquéreur) conformément aux articles L 112-20 et suivants et R 112-5 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation.

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

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.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.