

Demande déposée le 15/02/2024

N° CU 003 042 24 V0004

Par : **Madame BARGOIN Albertine**

Demeurant à : **les Brosses**

03120 LE BREUIL

Représenté par :

Sur un terrain sis à : **les Brosses**

03120 LE BREUIL

Cadastré : **42 AB 102, 42 AB 103, 42 AB 96**

Superficie : 12345 m²

Arrêté n°2024-033

Le Maire au nom de la commune

Le Maire de LE BREUIL

VU la demande présentée le 15/02/2024 par Madame BARGOIN Albertine, 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 42 AB 102, 42 AB 103, 42 AB 96
- situé les Brosses - 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 construction d'une maison d'habitation sur chaque terrain (soit 3 maisons) ;

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 22/02/2024 (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 ne peut être réalisé uniquement par un branchement conformément au référentiel technique d'Enedis. Dans ces conditions, des travaux d'extension sont nécessaires pour desservir cette parcelle ». L'extension sera à la charge du porteur de projet ;

VU l'avis du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 08/04/2024 précisant que : *« le réseau public d'eau potable passe au droit du projet et que la construction d'un branchement pour chaque lot est nécessaire (demander devis au SIVOM).*

Observations diverses : La conduite publique d'eau potable est située en domaine privée dans l'emprise de la parcelle AB 102. Préalablement au démarrage des travaux, le demandeur devra vérifier auprès du syndicat mixte de la Vallée de la Besbre si le projet requiert le détournement de cette canalisation. »

VU l'avis du SIVOM Vallée de la Besbre en date du 08/04/2024 précisant que : « *le projet est situé en zone d'assainissement non collectif et qu'une installation autonome est à prévoir pour chaque lot.* » ;

VU l'avis favorable du gestionnaire de Voirie, la Commune du Breuil en date du 29/03/2024 ;

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

CERTIFIE :

Article 1

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.
L'extension de réseau sera à la charge du porteur de projet.**

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.

En l'état actuel de l'avancement du PLUi, les parcelles AB 102 et AB 103 sont pressenties pour être intégralement classées en zone Agricole dès l'entrée en vigueur de celui-ci.

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		
Électricité	Le terrain est desservi par une desserte publique	NON	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).

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 9 avril 2024

Le Maire
Jacky PERROT



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.