

**CERTIFICAT D'URBANISME
réalisable**

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 05/10/2024

Par : Monsieur POUZADOUX Bruno

Demeurant à : 16 route de la Côte Rousse, lieu-dit « Les Fayolles »
63260 VENSATSur un terrain sis à : 16 route de la Côte Rousse, lieu-dit « Les Fayolles », VENSAT (63260)
446 E 1173, 446 E 1175 Superficie : 1590 m²**Le Maire au nom de la commune**

VU la demande présentée le 05/10/2024 par Monsieur POUZADOUX Bruno, 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 des terrains :

- cadastrés 446 E 1173, 446 E 1175
- situé 16 route de la Côte Rousse, lieu-dit « Les Fayolles »

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 individuelle ;

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 19/03/2007 ;

VU les zones Na et Ud du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération n°2017-110 en date du 27/06/2017 du conseil communautaire de la communauté de communes Plaine Limagne concernant la fusion-extension de prescriptions pour un PLUi valant PLH ;

VU la délibération n°2022-115 en date du 27/09/2022 du conseil communautaire de la communauté de communes Plaine Limagne approuvant le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi valant PLH ;

Considérant qu'en application des articles R.410-1 et suivants 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 sont celles applicables à la date du **05/12/2024**,

CERTIFIE :**Article UN :**

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve que le **projet soit situé uniquement en zone Ud du Plan Local d'Urbanisme**.

Le projet devra respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrance du présent certificat d'urbanisme.

Malgré le caractère positif du présent certificat, l'attention du futur constructeur est attirée sur le fait que toute demande d'autorisation d'occuper le sol pourra se voir opposer une décision de sursis à statuer, le projet étant de nature à compromettre ou à rendre plus onéreux l'exécution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat.

Article DEUX :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un PLU susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

Zone PLU :

Na - Zone naturelle à protéger à dominante d'activités agricoles

Ud - Zone de village ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères

COS : Néant

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

Le terrain est affecté par les contraintes suivantes :

Retrait Gonflement des Argiles : Zone d'Aléas Fort

Article TROIS :

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 24 mai 2007 au bénéfice de la commune.

Article QUATRE :

La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité			Information
		Bonne	Insuffisante	Mauvaise	
Eau potable	Le terrain est desservi	X			
Eaux pluviales	Le terrain est desservi	X			
Eaux usées	Le terrain est desservi	X			Assainissement séparatif
Electricité	Le terrain n'est pas desservi			X	Une extension est à prévoir
Voirie	Le terrain est desservi	X			Voie communale

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article CINQ :

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.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'aménagement départementale	Taux : 1,00%
Taxe d'aménagement communale	Taux : 4,00 % (zone U) 6,50 % (zone AU)%
Redevance Archéologie Préventive	Taux : 0,40%

Article SIX :

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

- Permis de Construire une maison d'habitation et/ou ses annexes

Observations et prescriptions particulières :

- La parcelle est située dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux où l'aléa est fort.
- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son terrain est en zone de sismicité modérée.
- Les constructions devront respecter les règles constructives correspondantes.

Fait à VENSAT,
Le 12/03/2025
Le Maire, Brigitte BILLEBAUD

Pour le Maire
L'Adjoint délégué,



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 410-2 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.

