



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Envoyé en préfecture le 21/10/2021
Reçu en préfecture le 21/10/2021
Affiché le 
ID : 007-210702684-20211021-A117_2021-AR

Arrêté N° 117.

DOSSIER N° CU 07268 21 C0026
déposé le 03/09/2021

par Madame Hélène ARCHAMBAULT épouse PANIS
demeurant CD31 Route de Toreilles
66530 Clairà
sur un terrain sis Route des Gorges 07700 Saint-Martin d'Ardèche cadastré A930, A931, A1326
surface 5 927,00 m²
objet de la demande : Réalisation d'un lotissement à usage d'habitation de 7 lots

Le maire de **Saint-Martin d'Ardèche**,

Vu la demande présentée le 03 septembre 2021 par Madame Hélène ARCHAMBAULT épouse PANIS demeurant CD31 Route de Toreilles 66530 Clairà en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1b) 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 A930, A931, A1326, situé Route des Gorges 07700 Saint-Martin d'Ardèche, précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation de 7 lots.

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis de la DDT/SE (Direction Départementale des Territoires/Service Environnement), Pôle eau en date du 30/09/2021 ;

Vu l'avis avec prescriptions du Département, Service des Routes en date du 4/10/2021 ;

Vu l'avis de la DDT/SE (Direction Départementale des Territoires/Service Environnement), Pôle forêt en date du 4/10/2021 ;

Vu l'avis du SDE en date du 6/9/2021 ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 8/09/2021 ;

Vu l'avis VEOLIA en date du 27/9/2021 ;

CERTIFIE

Article 1

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

Article 2

- Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme susvisé.
- Zone UB : zone urbaine moyennement dense
- Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Parcelle située en zone ZNIEFF type 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

Article 3

Droit de préemption affecté au dossier : Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération du conseil municipal du 05/02/2009.

Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Desservi			
Électricité	Desservi			
Assainissement	Raccordable			
Voirie	Desservi			

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 :

Taux = 4 %

TA Communale

Taux = 1,60 %

TA Départementale

Taux = 0,40 %

Redevance d'Archéologie Préventive

Article 6

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Article 7 : Observations et prescriptions

Le terrain est classé en zone de sismicité 3 (modérée) par décret n°2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique, décret 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité.


Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

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

- Le projet devra faire l'objet d'un permis d'aménager avec recours à un architecte obligatoire,
- Le projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la réglementation sur le défrichement, nécessaire à l'obtention du permis d'aménager,
- Le projet est soumis à une procédure « Loi sur l'eau », il devra faire l'objet d'une déclaration au titre du code de l'environnement rubrique 2.1.5.0.
- Le pétitionnaire devra prendre contact avec le délégataire du réseau d'eaux usées, pour définir les modalités techniques de raccordement à ce réseau.

Le Maire
 Daniel DELVAS
 Fait à Saint-Martin d'Ardèche
 le 21 octobre 2021



Informations :

Participations préalablement instaurées par délibération :

☐ Participation pour le financement du réseau d'assainissement : **délibération intercommunale n°2019-062 en date du 11/04/2019**

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme

d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).