

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
SAINT-GERMAIN-DU-BOIS

Dossier n° CU07141924E0068

Date de dépôt : 26/08/2024
Demandeur : DESBOIS Daniel
Pour : Construction d'une maison individuelle
d'environ 150 m²
Adresse terrain : 103 Allée de la Balme à SAINT
GERMAIN DU BOIS (71330)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération réalisable

Le maire de SAINT-GERMAIN-DU-BOIS,

Vu la demande présentée le 26/08/2024 par Monsieur DESBOIS Daniel demeurant "20 Route de Chaudenard" à MONTJAY (71310), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 AK-0477, AK-0481 situé "103 Allée de la Balme " 71330 SAINT GERMAIN DU BOIS et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **construction d'une maison individuelle d'environ 150 m²** ;

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 31/03/88, modifié les 19/12/08,16/07/15, 3/05/16, révisé les 25/04/91, 15/02/01, 27/01/05, 25/09/12 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (Enedis) en date du 11/07/2024 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire du réseau public de distribution d'eau potable (Bresse Saône chez SOGELINK) en date du 15/07/2023 ;

Vu l'avis avec prescriptions en date du 17/10/2024 de la Direction des Routes et des Infrastructures - Service Territorial d'Aménagement du Louhannais ;

Considérant qu'en application de l'article R 410-12 du code de l'urbanisme, à défaut de notification d'un certificat d'urbanisme dans le délai fixé par les articles R.410-9 et R.410-10, le silence gardé par l'autorité compétente vaut délivrance d'un certificat d'urbanisme tacite. Celui-ci a exclusivement les effets prévus par le quatrième alinéa de l'article L.410-1, y compris si la demande portait sur les éléments mentionnés au b de cet article ;

Considérant en conséquence que le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme d'information tacite depuis le 26/10/2024 mais que l'administration demeure saisie d'une demande à laquelle il convient de répondre ;

CERTIFIE**Article 1**

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

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet de la présente demande devra être implanté dans la partie du terrain classée en zone UD du Plan Local d'Urbanisme (voir plan de zonage en mairie).

Une permission de voirie sera demandée au gestionnaire de la voirie (DRI du Louhannais - 86, route de Sens - 71330 Saint-Germain-du-Bois) pour définir l'alignement à suivre, l'aménagement de l'accès et les conditions de réalisation des branchements aux différents réseaux.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'il devra respecter l'ensemble des prescriptions émises dans l'avis de la DRI du Louhannais (jointe à la présente décision) notamment:

- le terrain concerné par le projet étant situé en contrebas du domaine public, il est tenu de recevoir les eaux de ruissellement qui en sont issues, conformément aux dispositions de l'article 640 du code civil reprises à l'article 22 du règlement départemental de voirie ;

- les eaux pluviales issues du projet de construction seront répandues sur la parcelle ;

- si le pétitionnaire envisage un rejet du trop-plein de son dispositif d'épuration dans le fossé, cette disposition est interdite par le règlement départemental de voirie. Le permissionnaire est invité à fournir au STA du Louhannais, l'avis du SPANC ou du service compétent. Si celui-ci est réputé favorable, les eaux en

surverse du dispositif réalisé pourront être acceptées, après décantation, sur le domaine public. A cet effet, le pétitionnaire devra effectuer une demande d'autorisation de rejet auprès du STA du Louhannais.

- si le permissionnaire envisage des plantations, il est rappelé que les plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres ne pourront être réalisées qu'à une distance de 2 mètres à partir de la limite du domaine public départemental; à l'exception en agglomération des plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres (ex : haies) qui pourront être implantées à 0.50 mètre de la limite du domaine public, selon la configuration des lieux.

Les branchements des réseaux (eau potable, électricité, eaux usées, eaux pluviales) seront à la charge exclusive du constructeur.

Pour l'examen éventuel du projet de construction, des architectes conseillers sont mis gratuitement à votre disposition par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE). Les jours et heures des permanences (sur rendez-vous) vous seront donnés en mairie ou au siège du CAUE à Montceau-les-Mines au 03.85.69.05.25.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé, dans les zones **UD et A**.

Le règlement des zones **UD et A** (consultable en mairie) sont applicables, ainsi que le Règlement National d'Urbanisme (consultable sur www.legifrance.gouv.fr rubrique Code de l'urbanisme).

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

Le terrain se trouve en zone de **sismicité 2** ; toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Électricité	Oui		ENEDIS	
Assainissement	Oui			
Voirie	Oui		DRI	

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA communale	Taux = Secteur Zones UB, UD et UE 1 % Secteur Zone UX 2 %
TA départementale	Taux = 1,30%
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40%

Article 5

Les participations ci-dessous 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 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)

Article 6

Le terrain est située à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune instauré par délibération du 24/11/2015.

Article 7

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

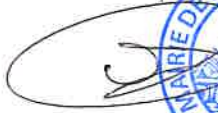
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Fait à SAINT-GERMAIN-DU-BOIS, le 05 NOV. 2024

Le Maire,

Mis en ligne le :

06 NOV. 2024


Nadine ROBELIN



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

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.