

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de SAINT-GERMAIN-DU-BOIS

Dossier n° CU07141923E0064

Date de dépôt : 19/07/2023

Demandeur : **NESTENN AGENCE BRUNET
IMMOBILIER**

Pour : **Construction de 6 maisons d'habitation**

Adresse terrain : **26 Hameau Layer à Saint-Germain-du-Bois (71330)**

**CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune de SAINT-GERMAIN-DU-BOIS
Opération non réalisable**

Le maire de SAINT-GERMAIN-DU-BOIS,

Vu la demande présentée le 19/07/2023 par la SARL NESTENN AGENCE BRUNET IMMOBILIER représentée par Monsieur BRUNET Johan sis 40 Grande Rue 71500 Louhans, 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 AO-0266, AO-0263, AO-0264, AO-0265, AO-0336, AO-0338 situé 26 Hameau Layer 71330 Saint-Germain-du-Bois et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **construction de 6 maisons d'habitation** ;

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 (PLU) ;

Vu l'avis défavorable du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (Enedis) en date du 01/08/2023 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire du réseau public de distribution d'eau potable (Bresse Saône chez SOGELINK) en date du 02/08/2023 ;

Considérant qu'en application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant que la distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 ;

Considérant que **des travaux d'extension de réseau électrique sont nécessaires** pour alimenter le projet ;

Considérant qu'aucuns travaux d'extension des réseaux de distribution d'électricité ne sont prévus à ce jour ;

Considérant qu'aucun permis ne peut être accordé en application de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la zone Ny du PLU correspond au parc résidentiel de tourisme de la Yerlande ;

Considérant qu'en application de l'article N2 du PLU, dans le secteur Ny dévolu à l'accueil d'un parc résidentiel de tourisme : les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage ou destinées à l'hébergement des employés ;

Considérant que le projet consiste à construire 6 maisons sur un terrain en partie situé en zone Ny du PLU et pour l'autre partie en zone UB du PLU ;

Considérant que le projet ne fait pas état d'un lien avec le parc de la Yerlande ;

Considérant en conséquence que **le projet n'est pas réalisable sur la partie du terrain situé en zone Ny du PLU** ;

CERTIFIE

Article 1

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

Toutefois, dans l'hypothèse où le motif de refus serait levé :

En application de l'article N2 du PLU : le projet devra être implanté sur la partie du terrain située en zone UE du PLU.

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.

Les branchements seront à la charge exclusive du constructeur.

Le dispositif d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). L'avis de ce service devra être joint à la demande de permis de construire.

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 PLU susvisé, dans les zones : **zones Ny et UE.**

Les règlements des zones N et UE du PLU (consultables 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.

Selon le projet, l'antenne et le branchement d'eau potable seront à dimensionner, à la charge du demandeur.

Le terrain se situe dans la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 "Brenne, seille et Bresse orientale".

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	Non			
Assainissement	Non			
Voirie	Oui			

Article 4

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 :

TA communale	Taux = 0 %
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 d'aménager ou de déclaration préalable pour division foncière,
- demande de permis de construire ou de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Fait à SAINT-GERMAIN-DU-BOIS, le 06 SEP. 2023

Le Maire,

Mis en ligne le : 12 SEP. 2023



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 2 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.