

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n° CU07141924E0025

Commune de

SAINT-GERMAIN-DU-BOIS

Date de dépôt : 02/04/2024
Demandeur : Maître Samuel BAUD
Pour : **construction de 2 maisons à usage d'habitation**
Adresse terrain : La Chanée
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 02/04/2024 par Maître Samuel BAUD demeurant 102 Route de Chalon à Pierre-de-Bresse (71270), 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 AT-0019, AT-0020 situé " La Chanée " 71330 Saint-Germain-du-Bois et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **construction de 2 maisons à usage 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 ;

Vu l'étude hydrologique et hydraulique sur la Seille et ses affluents de mai 2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (Enedis) en date du 05/04/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du gestionnaire du réseau public de distribution d'eau potable (Bresse Saône chez SOGELINK) en date du 05/04/2024 ;

Considérant que le projet pour la construction de 2 maisons à usage d'habitation est implanté en zone UE du Plan Local d'Urbanisme ;

CERTIFIE

Article 1

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

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que toute nouvelle construction implantée en zone N et Ni du Plan Local d'Urbanisme est interdite ;

Une permission de voirie sera demandée au Maire de la Commune 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 en partie en **zone N, Ni et UE**.

Le règlement des **zones N, Ni et UE** (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 est grevé d'**aucune servitude d'utilité publique**.

Le terrain est soumis à un **niveau d'aléa faible au risque d'inondation de la Seille et de ses affluents**.

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.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le **terrain est traversé par une conduite d'eau potable** et que pour des raisons de service et de sécurité, une zone est inconstructible au droit de cette canalisation

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	Non			
Voirie	Oui			

La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit par ENEDIS est de 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé. Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière.

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 %
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 déclaration préalable pour division foncière,
- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

Article 8

Les autorisations d'urbanisme feront l'objet de la consultation suivante :

- Avis de la DRAC

Fait à SAINT-GERMAIN-DU-BOIS, le 30 AVR. 2024

Mis en ligne le :

Le Maire,

03 MAI 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.

