

COMMUNE DE SAINT-FRONT
CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL
OPERATION NON REALISABLE

Dossier : CU 043186 24 P0013 Déposé le : 09/08/2024 <u>Adresse des travaux :</u> ROUTE DE SOUTEYROS 43550 SAINT-FRONT <u>Nature des travaux :</u> RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT	<u>Demandeur :</u> MONSIEUR GAZELLE JÉRÔME 2639, ROUTE DE CHAMPCLAUZE - 43430 CHAMPCLAUZE FRANCE <u>Demandeur(s) co-titulaire(s) :</u> - - - -
TERRAIN DE LA DEMANDE : Références cadastrales : 000CE0107, 000CE0254 - Superficie du terrain de la demande : 1000 m ²	

Le Maire de Saint-Front,

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de commune Mézenc Loire Meygal approuvé le 15 février 2024 et rendu exécutoire le 29 février 2024 ;

Vu la demande d'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 au terrain susvisé, et enregistrée par la mairie de Saint-Front sous le numéro CU04318624P0013 ;

Vu l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 09/09/2024, ci-joint ;

Considérant l'article A1 du règlement du secteur B du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui autorise les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole et sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne aux activités agricoles environnantes ;

Considérant que le projet porte sur la reconstruction d'un bâtiment non lié à une exploitation agricole, qu'au regard des pièces fournies il reste que quelques parties de murs et que des arbres ont poussé au milieu en l'absence de toiture, que le bâtiment présente le caractère d'une ruine et ne peut dès lors être regardé comme une construction existante, que par conséquent le projet doit être qualifiée de construction d'une habitation neuve, que seule les habitations liées et nécessaires à une exploitation agricole sont autorisées dans la zone agricole ;

CERTIFIE

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que les limites administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS d'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-9 et L.111-10 et R.111-2 et R.111-4 et art. R.111-26, R.111-27

AR Prefecture

043-214301863-20241009-CU04318624P0013-AU
Reçu le 09/10/2024

Le terrain est situé dans une commune couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Mézenc Loire Meygal. Il est localisé dans la zone A dite zone agricole à préserver. Le terrain n'est grévé d'aucune servitude d'utilité publique.

ARTICLE 4 : DROIT DE PRÉEMPTION

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain.

ARTICLE 5 : ÉQUIPEMENTS

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

- Le terrain n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement.
- Le terrain est desservi par un réseau public d'adduction d'eau potable de capacité suffisante.
- Le terrain est desservi par un réseau public d'électricité.
- Le terrain est desservi par une voie publique de capacité suffisante.

ARTICLE 6 : RÉGIME DES TAXES, REDEVANCES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

ARTICLE 6.1: TAXES ET REDEVANCES

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

Taxe d'Aménagement – part communale : 1 %

Taxe d'Aménagement – part départementale : 1.30 %

Redevance d'Archéologie Préventive : 0.40 %

ARTICLE 6.2: PARTICIPATIONS

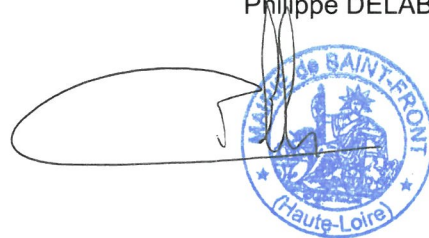
Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de déclaration préalable ou de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis 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)

Fait à Saint-Front,
le 09 OCT. 2024

Le Maire
Philippe DELABRE



OBSERVATIONS :

Votre projet est situé sur une commune classée à potentiel radon de catégorie 3 (niveau le plus fort). Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site : <https://www.irsn.fr/savoir-comprendre/environnement/connaitre-potentiel-radon-ma-commune>

La parcelle concernée est située en zone de sismicité 2, risque faible, toute construction devra respecter les règles définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 (art. R 431-16 du code de l'urbanisme). Vous pouvez consulter la réglementation applicable en vous connectant au site suivant : <https://www.ecologie.gouv.fr/construction-et-risques-sismiques>

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 3000€ et un montant qui ne peut excéder, dans le cas de la construction d'une surface de plancher, une somme égale à 1500 Euros par mètre carré de construction réalisée en infraction, et dans tous les autres cas : 75 000 Euros. La démolition peut être ordonnée.

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 évolués. 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.

Certifié transmis ce jour au Préfet, le