



Commune de Saint-Christophe-sur-Condé

date de dépôt : 23 juillet 2010

demandeur : Monsieur DUJARDIN Rémi

pour : construction d'une habitation

adresse terrain : 3 Rue du lieu Ecalier, à Saint-Christophe-sur-Condé (27450)

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de l'État
Opération réalisable

Le maire de Saint-Christophe-sur-Condé,

Vu la demande présentée le 23 juillet 2010 par Monsieur DUJARDIN Rémi demeurant 3 rue de la Fosse aux Astres, Villeneuve-la-Garenne (92390), 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 ZI-14
- situé 3 Rue du lieu Ecalier
27450 Saint-Christophe-sur-Condé

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en construction d'une habitation ;

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

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 23/09/2010 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 23/09/2010, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, 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 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.

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

L'accès devra être réalisé en retrait de 5 m de l'alignement actuel avec pans coupés à 45° pour améliorer la visibilité. Une demande d'autorisation d'accès au service gestionnaire de la voie publique.

La filière d'assainissement devra être approuvée par la commune qui doit assurer un contrôle technique sur la conception du projet. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher de la commune avant tout dépôt de permis de construire.

Une étude de sol, destinée à définir la filière d'assainissement individuel, devra être réalisée avant tout dépôt de la demande. Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (art. R 431.9 du code de l'Urbanisme)

La défense incendie ne peut être assurée par le réseau public d'eau potable. Les moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie doivent être assurés par la commune conformément à l'arrêté préfectoral du 03 Janvier 2000 art.5.

La clôture végétale sera composée d'une haie vive d'essences locales doublées ou non de grillage (if, houx, frêne, sorbier, noisetier, charmille, aubépine, etc ... Les thuyas ne sont pas des essences locales ;

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12KVA

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet, la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-2, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Zone(s) :

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

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	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	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 :

- Taxe locale d'équipement

Taux en % :	2,50
-------------	------

- Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Taux en % :	0,75
-------------	------

- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Taux en % :	0,30
-------------	------

- Redevance d'archéologie préventive

Taux en % :	0,50
-------------	------

Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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)
- Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2° e) du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 6

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
- déclaration préalable

Article 7

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 23/09/2010.

Fait, le 4 octobre 2010

Le maire,

A. BRANCHETIERE.

fauchier



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.