



ARRETE DU MAIRE N° 2023-20
CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL
NÉGATIF
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DES TRAVAUX	REFERENCE DU DOSSIER
Déposée le : 04/05/2023	n° CU 26102 23 M0001
Présentée par : Monsieur Loïc BUREL Demeurant : 150 Chemin Les Lauziers 26740 CONDILLAC	OPERATION PROJETEE
Sur un terrain sis : 150 Chemin Les Lauziers 26740 CONDILLAC	Destination : Habitation
Parcelles : B136, B140 – Surface du terrain : 19 110,00 m²	Nature des travaux : Rénovation du bâtiment existant avec petit agrandissement en conservant tous les murs existants

Le Maire,

Vu la demande de Certificat d'Urbanisme Opérationnel susvisée,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la carte communale approuvée le 01/09/2009,

Considérant que le projet consiste en la création d'un appartement en rénovant un bâtiment existant avec un petit agrandissement sur un terrain situé dans un secteur de la carte communale où les constructions ne sont pas admises à l'exception de celles autorisées à l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme,

Considérant que les exceptions autorisées à l'article L.161-4 concernent : 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ; 2° Des constructions et installations nécessaires : a) A des équipements collectifs ; b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; c) A la mise en valeur des ressources naturelles ; d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole,

Considérant le délabrement du « bâtiment existant », gagné en grande partie par la végétation,

Considérant que la rénovation du « bâtiment » accompagnée d'un agrandissement doivent être considérés, du fait de l'ampleur des travaux, comme une construction nouvelle,

Considérant que le projet ne constitue pas une des exceptions mentionnées à l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme, et qu'il ne respecte donc pas les dispositions de l'article L.161-4 du Code de l'urbanisme,

Considérant les dispositions de l'article L.101-2 c) du Code de l'urbanisme qui instaurent, dans le respect des objectifs du développement durable, l'objectif d'une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

Considérant que le projet est situé dans un espace naturel, inclus notamment dans la servitude de protection du Site Inscrit du Château de Condillac et de ses environs immédiats (arrêté du 31/12/1980),

Considérant que le projet est situé dans un espace boisé, repéré sur la carte communale,

Considérant que la rénovation du « bâtiment » avec son agrandissement nécessiteraient la réalisation de tranchées et de terrassements notamment pour l'alimentation en eau potable et en électricité, la création d'une installation d'assainissement non collectif et la création d'un accès carrossable,

Considérant que ces travaux ne peuvent être regardés comme une utilisation économe de l'espace, dans le respect de la protection des sites, des milieux et paysages naturels,

Considérant l'absence dans le secteur de dispositif public assurant la défense extérieure contre l'incendie de la construction,

Considérant l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations,

ARRETE

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L.410-1 2^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme).

DISPOSITIONS D'URBANISME

Votre terrain est situé en **secteur N de la Carte communale approuvée le 01/09/2009**.

Secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :

- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les parcelles sont situées dans un espace boisé repéré sur la carte communale.

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION.

DESSERTE DES RESEAUX ET EQUIPEMENTS (R.410-13 du Code de l'urbanisme)

RESEAU – ACCES	DESSERTE	CAPACITE	SERVICE OU CONCESSIONNAIRE	DATE
VOIE PUBLIQUE	Non	Voir ci-dessous		
EAU POTABLE	Oui	Voir ci-dessous	Syndicat Intercommunal des Eaux Drôme-Rhône	
ASSAINISSEMENT	Non		SPANC de Montélimar Agglomération	
ELECTRICITE	Non	Voir ci-dessous	SDED	
DEFENSE INCENDIE	Non		Commune de Condillac	

Les parcelles peuvent être raccordées au réseau d'eau potable, le réseau AEP est suffisant au droit des parcelles.

Le réseau public d'électricité est inexistant au droit des parcelles. Nécessité d'un raccordement de réseau électrique d'environ 190 m sur le domaine privé jusqu'en limite de la parcelle B140 (chemin d'accès non précisé).

L'accès au bâtiment nécessite la création d'un chemin privé sur la parcelle B140.

REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN : (Art L.332-6 et suivants du Code de l'urbanisme)

TAXES	<i>Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'urbanisme).</i>
Taxe d'aménagement : Part communale : 1 % - Part départementale : 1,8 %.	
Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'urbanisme) par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.</i>
<u>Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :</u>	
Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'urbanisme).	
Réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme.	
Prise en charge d'extension limitée au réseau d'eau potable ou d'électricité pour les seuls besoins du bénéficiaire prescrite par l'autorisation (article L.332-15 du Code de l'urbanisme).	

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LES PARCELLES :

AC2 : Servitude des protection des sites et des monuments naturels inscrits. Les projets (permis ou déclarations) sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France qui peut le cas échéant émettre un avis défavorable.

CONTRAINTES LIEES AUX PARCELLES :

Aléa faible sur les cartographies du site BRGM au titre du risque retrait-gonflement des argiles.

Aléa faible et très faible Risque Feux de Forêt.

Les parcelles sont situées dans un espace boisé repéré sur la carte communale.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de la construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies :

Sans objet.

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 € en application de l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

INFORMATIONS DIVERSES :

Les projets (permis ou déclaration) pourront donner lieu à un sursis à statuer s'ils sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), selon leur importance et la destination des futures constructions (cf. article L.410-1 du Code de l'urbanisme).

Règles à respecter :

Article R162-1 du Code de l'urbanisme : Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables. Respect des dispositions du Règlement National d'Urbanisme : Articles L.111-1 et suivants, articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les pétitionnaires sont informés que la commune est classée en zone de sismicité 3 modérée ; elle peut donc être touchée par des séismes pouvant entraîner des dégâts aux bâtiments. Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques définies dans la norme NF EN 1998. (Plus d'informations sur le site www.planseisme.fr).

La Commune n'entre pas dans le périmètre des zones contaminées par les termites. Aucun arrêté préfectoral ou municipal n'a été adopté en vertu de la loi n°99-471 du 8 juin 1999.

La Commune rentre dans le périmètre des zones d'exposition au plomb en vertu de l'arrêté préfectoral n°03-3518 du 04/08/2003.

Lorsque lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. En cas d'absence de cette déclaration, la vente sera nulle.

Condillac, le 03 juillet 2023

Le Maire, Jacky GOUTIN



INFORMATION	-	A LIRE ATTENTIVEMENT	-	INFORMATION	-	A LIRE ATTENTIVEMENT	-	INFORMATION
-------------	---	----------------------	---	-------------	---	----------------------	---	-------------

- **VALIDITE** : Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, 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 la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

- **DROITS DES TIERS** :

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Dans le délai de trois mois après la date du certificat d'urbanisme opérationnel, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Pour toutes informations complémentaires, il conviendra de s'adresser au service de l'urbanisme de votre Commune.